

# Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein

- Endbericht -

Dortmund, 27. November 2017



Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafensstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Jens Nußbaum, M. A.  
Björn Wickenfeld, M. Sc.

**Dortmund, 7. November 2017**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

---

## Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Einführung und Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>7</b>
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	7
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	7
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	12
<b>3 Methodik</b>	<b>16</b>
<b>4 Analyse gesamtstädtischer Rahmenbedingungen</b>	<b>21</b>
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	21
4.2 Angebot	24
4.2.1 Hauptzentrum Emmerich am Rhein	28
4.2.2 Nahversorgungszentrum Elten	40
4.3 Nachfrage	41
4.4 Umsatz und Zentralität	44
4.5 Analyse der Nahversorgungssituation in Emmerich am Rhein	51
4.6 Zwischenfazit	62
<b>5 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen</b>	<b>64</b>
5.1 Vorbemerkung und Methodik	64
5.2 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen	66
5.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Emmerich am Rhein	72
<b>6 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild und übergeordnete Entwicklungsziele</b>	<b>77</b>
<b>7 Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Emmerich am Rhein</b>	<b>79</b>
7.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Emmerich am Rhein	79
7.2 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein	82
7.3 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elten	93

7.4	Perspektivischer Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausgehobener Bedeutung	95
7.5	Solitäre Nahversorgungsstandorte	99
<b>8</b>	<b>Nahversorgungskonzept</b>	<b>102</b>
8.1.1	Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben	102
8.1.2	Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung	107
<b>9</b>	<b>Sortimentsliste für die Stadt Emmerich am Rhein</b>	<b>108</b>
<b>10</b>	<b>Ansiedlungsleitsätze</b>	<b>118</b>
<b>11</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>124</b>
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	V
	Glossar	VI
	Anlagenverzeichnis	XIII

## Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
EAG Bau .....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH .....	Einzelhandel
EHK .....	Einzelhandelskonzept
etc. ....	et cetera
EW .....	Einwohner
DL .....	Dienstleitungen
gem. ....	gemäß
GIB.....	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf. ....	gegebenenfalls
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A. ....	im Auftrag
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S. ....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
insb. ....	insbesondere
i. S. d. ....	im Sinne des
i. S. v. ....	im Sinne von
Kap. ....	Kapitel
Kfz .....	Kraftfahrzeug
LEP.....	Landesentwicklungsplan
LEPro.....	Landesentwicklungsprogramm
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max. ....	maximal
Mio. ....	Millionen
MIV .....	motorisierter Individualverkehr
Mrd. ....	Milliarden

niL .....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr. ....	Nummer
NuG .....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV.....	Öffentlicher Personenverkehr
o. g. ....	oben genannte
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
PBS .....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw .....	Personenkraftwagen
rd. ....	rund
ROG .....	Raumordnungsgesetz
S. ....	Satz
s. ....	siehe
SB (SB-Warenhaus) .....	Selbstbedienung
siL .....	städtebaulich integrierte Lage
sog. ....	sogenannt
u. a. ....	unter anderem
usw. ....	und so weiter
u. U. ....	unter Umständen
v. a. ....	vor allem
VGH .....	Verfassungsgerichtshof
vgl. ....	vergleiche
VKF .....	Verkaufsfläche
WZ .....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
z. B. ....	zum Beispiel
z. T. ....	zum Teil

## 1 Einführung und Zusammenfassung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in der Stadt Emmerich am Rhein zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebs- und Vertriebstypen (im Online-Handel) und sich stetig verändernden Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Handelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Emmerich am Rhein beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur weiterhin auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen, um die Vitalität und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren bzw. auszubauen. Zudem werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung in Emmerich am Rhein definiert um eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung zu sichern. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 fort.

Um solch eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, enthält das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen primär für die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Emmerich am Rhein für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden die aus dem Jahre 2011 bestehenden Ziele zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Emmerich am Rhein fortgeschrieben.

In Verbindung mit den fortgeschriebenen Zielen werden konkrete Empfehlungen zur Zentren- und Standortstruktur in Emmerich am Rhein formuliert. Gleichzeitig wird die Emmericher Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) fortgeschrieben. Wesentliches Ergebnis der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind nicht

zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Arbeitsschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einer begleitenden Arbeitsgruppe erörtert.

Das fortgeschriebene kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>1</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Die üblicherweise daraus resultierende Vielzahl an bauleitplanerischen Verfahren bedarf einer strategischen und somit langfristig konzipierten bauleitplanerischen Herangehensweise.

---

<sup>1</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.



## 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) vertieft erörtert und ergänzende landesplanerische Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung skizziert.

### 2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Durch das Bau- und Planungsrecht ist die Kommune mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch orientierter Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Bauleitplanung und Beratung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die dazu ergangene Rechtsprechung sowie der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie nach § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB- und BauNVO-Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplans in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

### 2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte bzw. Ortszentren, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im

Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Emmerich am Rhein bilden die essentielle Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

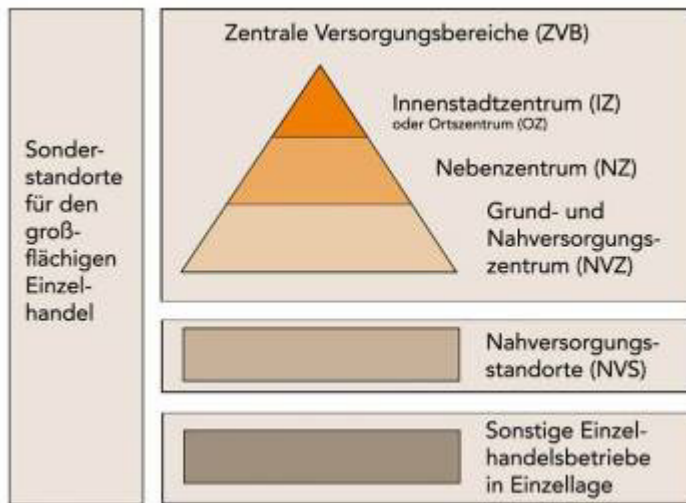
## **Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung**

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Möglichkeit geschaffen, die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen.

## **Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum oder Hauptzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Standortsystem (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage ist, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ 4 B 50.06).

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen

zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

**Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

## Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung, ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

### **Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche**

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemeingültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines

Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

**Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

### Aspekte des Einzelhandels:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>2</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzes* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen

<sup>2</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

werden. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren und Nutzungsbrüche untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>3</sup>

## 2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Emmerich am Rhein wesentlichen Vorgaben des Landesrechts sowie der Regionalplanung beschrieben.

### Landesrechtliche Rahmenvorgaben

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW stetig verändert. Der vorliegende LEP NRW ist am 08.02.2017 in Kraft getreten und enthält folgende Ziele und Grundsätze:

#### ***6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels 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.*

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

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

*dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

<sup>3</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt 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.*

### **6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

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

### **6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

### **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

### **6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*



## **6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

*Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

## **6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

## **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.*

## **6.5-10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.*

(LEP NRW)



Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Emmerich am Rhein berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen Regelungen.

## **Regionale Rahmenvorgaben**

Im derzeit gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert:

### ***Ziel 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen***

*Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standorts nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.*

(GEP 99 Regierungsbezirk Düsseldorf)

## 3 Methodik

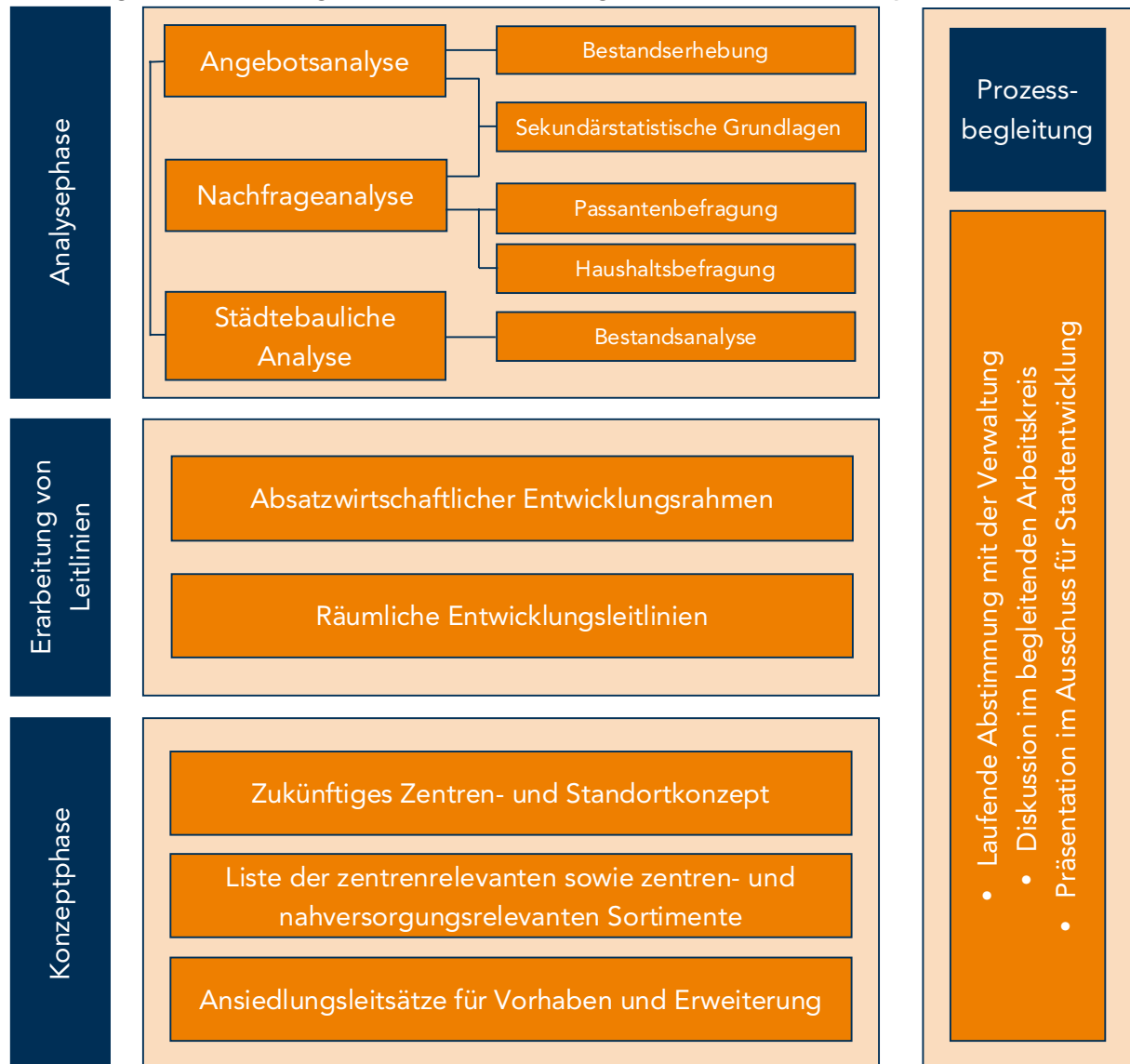
Um die Untersuchungsfragen, die der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zum Teil dienen sie der vergleichenden Analyse zu den Ergebnissen aus dem Einzelhandelskonzept 2011<sup>4</sup>. Dies ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend die Überprüfung und Modifizierung konzeptioneller Ansätze und Empfehlungen. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt.

---

<sup>4</sup> Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 dargestellten Daten zum Emmericher Einzelhandelsbestand beruhen auf einer von Junker und Kruse im September 2010 durchgeführten Bestandserhebung (vgl. Junker und Kruse 2011: Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein).

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 3: Übersicht über die eingesetzten Analyseinstrumente

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	07-08/2016	flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe Zentrenergänzende Funktionen (in ZVB) Leerstände (in ZVB) städtebauliche Analyse
Passantenbefragung	Befragung durch Stadt + Handel	08-09/2016	Standardisierter Fragebogen (n=310) Befragungsort: Hauptzentrum	Passantenherkunft Einkaufsverhalten (inkl. Onlinehandel) Standortbewertungen
Haushaltsbefragung	Befragung durch Stadt + Handel in Kooperation mit Prolytics market research GmbH	01/2017	Telefonische Haushaltsbefragung in Emmerich (n=200) und den Niederlanden (n=355)	Wohnort (Emmerich: Stadtteil; Niederlanden: Gemeinde) Einkaufsorientierung Einkaufshäufigkeit Ausgaben für Lebensmittel (inkl. Getränke)
Sekundärstatistische Angaben	Kaufkraftzahlen von IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2015	08/2015	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u.a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung LM-Zeitung)	

Quelle: Eigene Darstellung.

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Emmerich am Rhein flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch

Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in den zentralen Versorgungsbereichen aufgenommen worden.<sup>5</sup>

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei erfolgte i. d. R. die eigenständige Vermessung der Verkaufsflächen, in Ausnahmefällen die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

## **Passantenbefragung**

Die Passantenbefragung fand von August bis September 2016 im Hauptzentrum von Emmerich am Rhein auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. Die Passantenbefragung dient vorrangig der Ermittlung der Einkaufsorientierung und des Einkaufsverhaltens sowie zur qualitativen Einschätzung des Hauptzentrums. So wurde u. a. für ausgewählte zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen nach dem Einkaufsort bzw. Anbieter gefragt. Des Weiteren wurde ermittelt, wie die Befragten das Emmericher Hauptzentrum anhand verschiedener Aspekte (u.a. Einzelhandelsangebot, Erreichbarkeit und Parkplatzangebot, Aufenthalts- und Verweilqualität) qualitativ bewerten. Ein zusätzlicher Themenschwerpunkt im Rahmen der Passantenbefragung befasste sich mit dem Aspekt „Onlinehandel“. Diesbezüglich wurden die Passanten u.a. nach der Häufigkeit der Nutzung von bestimmten Online-Diensten/Angeboten für ihren Einkauf, nach dem Verhältnis ihrer Ausgaben im stationären Einzelhandel und im Internet sowie nach den Gründen der Internetnutzung für ihren Einkauf befragt. Im Zuge der Befragung wurden die Geschlechterverteilung sowie die Anteile der Altersgruppen adäquat berücksichtigt, womit die Validität der Daten gewährleistet ist.

<sup>5</sup> Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

## **Telefonische Haushaltsbefragung**

Im Rahmen der im Januar 2017 durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung wurden in Emmerich (n = 200) sowie in den niederländischen Gemeinden Doetinchem, Duiven, Montferland, Oude, IJsselstreek, Rijnwaarden und Zevenaar (n = 355) insgesamt 555 Personen befragt. Die Befragung wurde in Kooperation mit der Prolytics market research GmbH mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Anhand der telefonischen Haushaltsbefragung wurde vorrangig das räumliche Versorgungsverhalten (Einkaufsorientierung) im Bereich Lebensmittel (inkl. Getränke) abgefragt, wodurch Rückschlüsse hinsichtlich örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme abgeleitet werden können. Zusätzlich wurde im Rahmen der Befragung u.a. die Einkaufshäufigkeit, die Verkehrsmittelwahl sowie die Ausgaben im Bereich Lebensmittel (inkl. Getränke) abgefragt.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den weiteren bedeutsamen Standortbereichen erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründbaren Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist die Basis der Emmericher Sortimentsliste und der zukünftigen sortimentspezifischen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in der Bauleitplanung.

## **Prozessbegleitung durch einen Facharbeitskreis**

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Konzepts fanden regelmäßig Abstimmungsgespräche zwischen dem beauftragten Planungsbüro und der Verwaltung der Stadt Emmerich am Rhein ab. Des Weiteren wurde ein prozessbegleitender Facharbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet, an dem Vertreter aus Politik und Verwaltung sowie die Wirtschaftsförderung der Stadt Emmerich am Rhein teilgenommen haben. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat insgesamt gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte frühzeitig mit den politischen Entscheidungsträgern diskutiert wurden.

Zudem wurden die wesentlichen analytischen Ergebnisse sowie die konzeptionellen Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts mehrfach im Rahmen des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am Rhein vorgestellt und bewertet.

## **4 Analyse gesamtstädtischer Rahmenbedingungen**

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieser Konzeptfortschreibung wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Emmerich am Rhein. Die Ergebnisse werden – sofern möglich – mit den Analysen des Einzelhandelskonzepts 2011 verglichen und die wesentlichen Veränderungen dargestellt.

### **4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen**

Alle relevanten Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5 näher erläutert.

#### **Lage und Siedlungsstruktur**

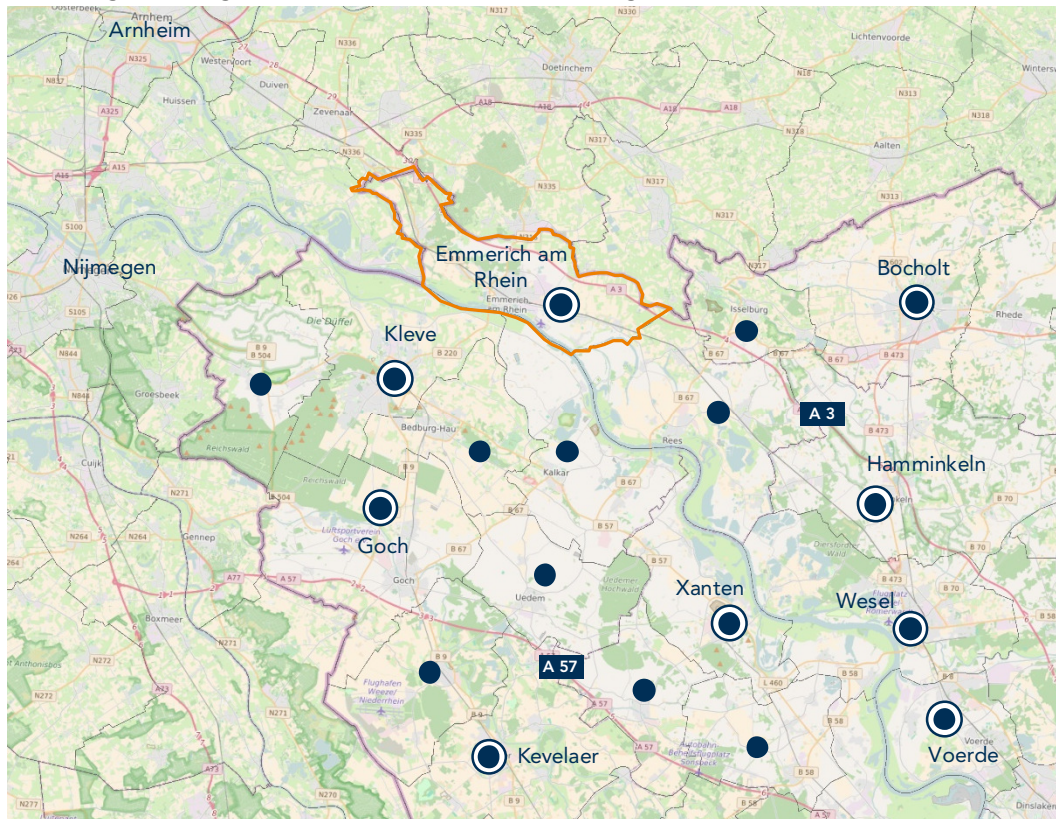
Das zum Kreis Kleve zugehörige Mittelzentrum Emmerich am Rhein ist im Nordwesten des Landes Nordrhein-Westfalen direkt an der Landesgrenze zu den Niederlanden verortet. Größere Kommunen im Umland von Emmerich am Rhein sind die Mittelzentren Bocholt (rd. 71.430 Einwohner), Wesel (rd. 62.570 Einwohner) und Kleve (rd. 52.040 Einwohner). Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Duisburg (rd. 498.780 Einwohner) und Essen (rd. 588.370 Einwohner) in rd. 80 km bzw. rd. 82 km Entfernung. Auf Seiten der Niederlande sind Nijmegen (rd. 172.100 Einwohner) und Arnheim (rd. 154.460 Einwohner) als größte Städte in unmittelbarer Nähe zu nennen.<sup>6</sup> Insgesamt befindet sich die Stadt Emmerich am Rhein in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung.

---

<sup>6</sup> Einwohnerdaten: Stadt Bocholt (Stand: 01.01.2015); Stadt Wesel (Stand: 31.12.2015); Stadt Kleve (Stand: 31.12.2015); Stadt Duisburg (Stand: 05.2016); Stadt Essen (Stand: 30.06.2016); Gemeente Nijmegen (Stand: 01.01.2016); Gemeente Arnheim (Stand: 23.08.2016).



Abbildung 3: Lage Emmerich am Rhein in der Region



Oberzentrum
  Mittelzentrum
  Grundzentrum

Quelle: © GeoBasis-DE/BKG 2015 (Daten verändert); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

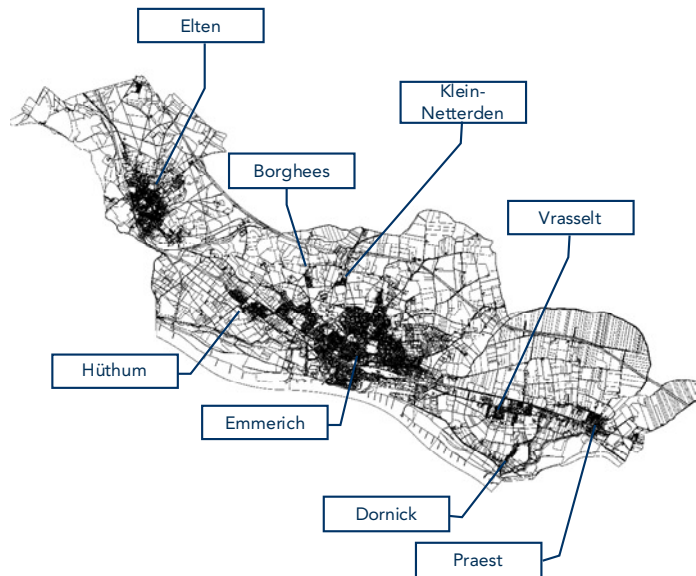
Die Stadt Emmerich am Rhein setzt sich aus insgesamt acht Stadtteilen zusammen, in denen insgesamt rd. 31.995 Einwohner leben. Im Kernort Emmerich am Rhein, der den dominanten Siedlungsschwerpunkt im Siedlungsgeflecht der Stadt darstellt, wohnen mit rd. 19.200 Einwohnern rd. 60 % der Gesamtbevölkerung. Zwei weitere Siedlungsschwerpunkte sind in den Ortsteilen Elten und Hüthum auszumachen, wo mit rd. 4.680 bzw. rd. 3.145 Einwohnern rd. 14 % bzw. rd. 10 % der Gesamtbevölkerung wohnen<sup>7</sup>. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Jahr 2010 um rd. 2,5 % gestiegen (vgl. Junker und Kruse 2011). Dieser Trend wird Emmerich am Rhein auch in der nahen Zukunft weiterhin begleiten. So steigt die Einwohnerzahl laut Prognosen in den nächsten zehn Jahren um bis zu rd. 5,6 % (s. Kapitel 4.3).

<sup>7</sup> Einwohnerdaten: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein (Stand: 30.11.2015)



**Abbildung 4: Siedlungsstruktur der Stadt Emmerich am Rhein**

Stadtteil	Einwohnerzahl	Relative Einwohnerzahl
Emmerich	rd. 19.200	rd. 60 %
Borghees	rd. 370	rd. 1 %
Dornick	rd. 475	rd. 1 %
Elten	rd. 4.680	rd. 15 %
Hüthum	rd. 3.145	rd. 10 %
Klein-Netterden	rd. 820	rd. 3 %
Praest	rd. 1.635	rd. 5 %
Vrasselt	rd. 1.545	rd. 5 %
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 31.995</b>	<b>rd. 100 %</b>



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017); Einwohnerzahlen: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein (Stand: 30.11.2015); Werte gerundet.

## Verkehrsinfrastruktur

Trotz seiner siedlungsräumlichen Lage in einem überwiegend ländlich geprägten Raum verfügt Emmerich am Rhein über einen leistungsfähigen Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz. Insbesondere 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.

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 insbesondere 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.

Insgesamt weist die Stadt Emmerich am Rhein aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Duisburg und Essen, zu zahlreichen Mittelzentren (u. a. Bocholt, Kleve, Wesel) sowie zu den in den Niederlanden gelegenen Großstädten Nijmegen und Arnheim und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die A 3 sowie den öffentlichen Nahverkehr ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld auf.

## 4.2 Angebot

Im Rahmen der Bestandserhebung (07-08/2016) wurden insgesamt 187 Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Emmerich am Rhein erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 48.980 m<sup>2</sup> verfügen. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 um 36 Betriebe (rd. 16 %) zurückgegangen, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 5.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rd. 10 %) weniger erfasst (s. Tabelle 4)<sup>8</sup>. In dieser Entwicklung spiegelt sich der allgemeine Konzentrationsprozess im Einzelhandel wider.

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Emmerich am Rhein**

	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2017	Einzelhandelskonzept 2011
	Erhebung Stadt + Handel 2016	Erhebung Junker und Kruse 2010
Anzahl der Betriebe*	187	222
Gesamtverkaufsfläche*	rd. 48.980 m <sup>2</sup>	rd. 54.330 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 1,53 m <sup>2</sup>	rd. 1,7 m <sup>2</sup>

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein; Junker und Kruse 2011; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstand; \*\*Bundesdurchschnitt: rd. 1,46 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Emmerich am Rheins aktuell rd. 1,53 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen. Somit liegt die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in Emmerich am Rhein leicht über dem Niveau des Bundesdurchschnitts. Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung. Im Vergleich zu 2010 (rd. 1,7 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner) hat die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner jedoch abgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Emmerich am Rhein nach städtebaulichen Lagebereichen untergliedert dargestellt. Mit 102 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 55 % ist die Mehrzahl der Emmericher Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen 57 Betriebe (rd. 30 %) in städtebaulich integrierter

<sup>8</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u.a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Lage, weitere 28 Betriebe (rd. 15 %) liegen in städtebaulich nicht integrierter Lage. Im Vergleich zur Einzelhandelsstruktur 2010 hat das Standortgewicht der zentralen Versorgungsbereiche und der nicht integrierten Lagen somit zugunsten der städtebaulich integrierten Lagen leicht abgenommen (s. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen**

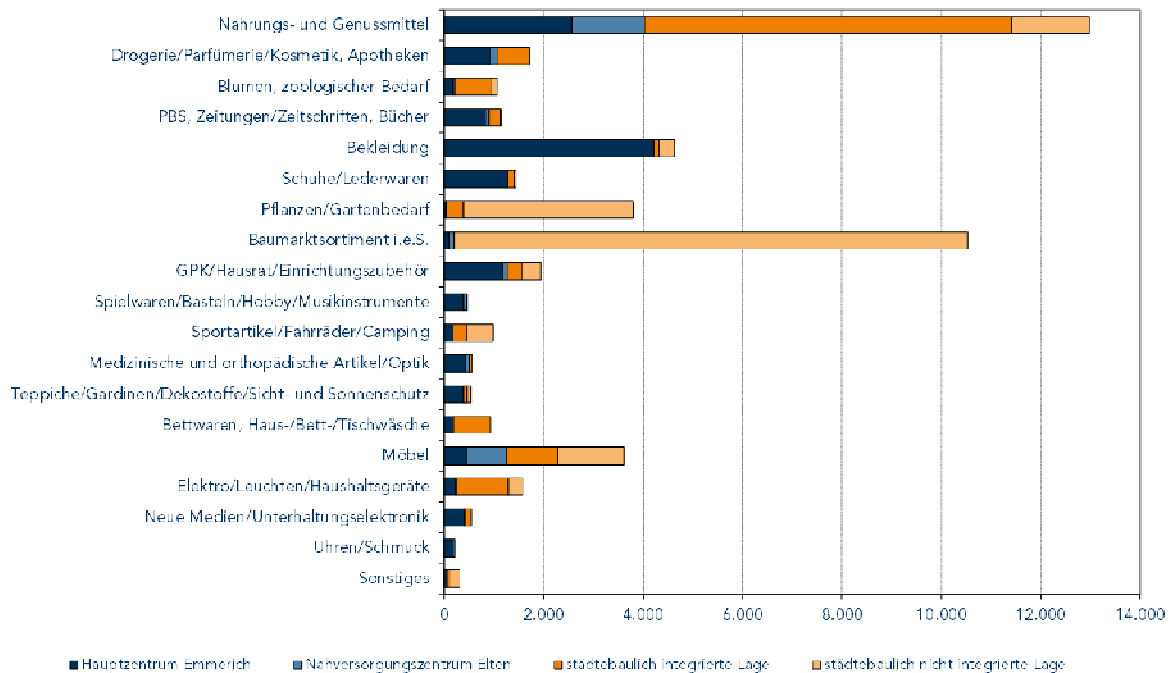
	Zentrale Versorgungsbereiche*	Städtebaulich integrierte Lage	städttebaulich nicht integrierte Lage
Anzahl Einzelhandelsbetriebe 2016** (gesamt: 186)	102	57	28
Anzahl Einzelhandelsbetriebe 2010** (gesamt: 222)	128	54	40
Anteil gesamtstädtisch 2016	rd. 55 %	rd. 30 %	rd. 15 %
Anteil gesamtstädtisch 2010	rd. 58 %	rd. 24 %	rd. 18 %
Verkaufsfläche 2016** (gesamt: 48.210 m <sup>2</sup> )	rd. 17.100 m <sup>2</sup>	rd. 13.260 m <sup>2</sup>	rd. 18.610 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche 2010** (gesamt: 54.330 m <sup>2</sup> )	rd. 16.650 m <sup>2</sup>	rd. 13.880 m <sup>2</sup>	rd. 23.810 m <sup>2</sup>
Anteil gesamtstädtisch 2016	rd. 35 %	rd. 27 %	rd. 38 %
Anteil gesamtstädtisch 2010	rd. 30 %	rd. 26 %	rd. 44 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein; Junker und Kruse 2011; VKF-Angaben gerundet; Abweichungen bei VKF-Angaben rundungsbedingt; \*ZVB-Abgrenzung gemäß Junker und Kruse 2011; \*\*ohne Leerstand.

Bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass neben den zentralen Versorgungsbereichen auch die städtebaulich nicht integrierter Lagen einen gewichtigen Verkaufsflächenanteil (rd. 38 %) an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnehmen. Dies liegt allerdings primär darin begründet, dass hier vor allem großflächige Angebotsformen (bspw. Obi Baumarkt, Steinhandel Poot, Swertz Bauzentrum, Blumen- und Gartenparadies Koenen) vorzufinden sind. Diese sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen geeignet, noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht für die zentralen Versorgungsbereiche prägend. Somit setzen sich die Angebote in städtebaulich nicht integrierter Lage vornehmlich aus den üblicherweise nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S. zusammen (s. nachfolgende Abbildung).

In den städtebaulich integrierten Lagen wird das Angebot insbesondere durch die Lebensmittelmärkte geprägt, welche einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten<sup>9</sup>.

**Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen**



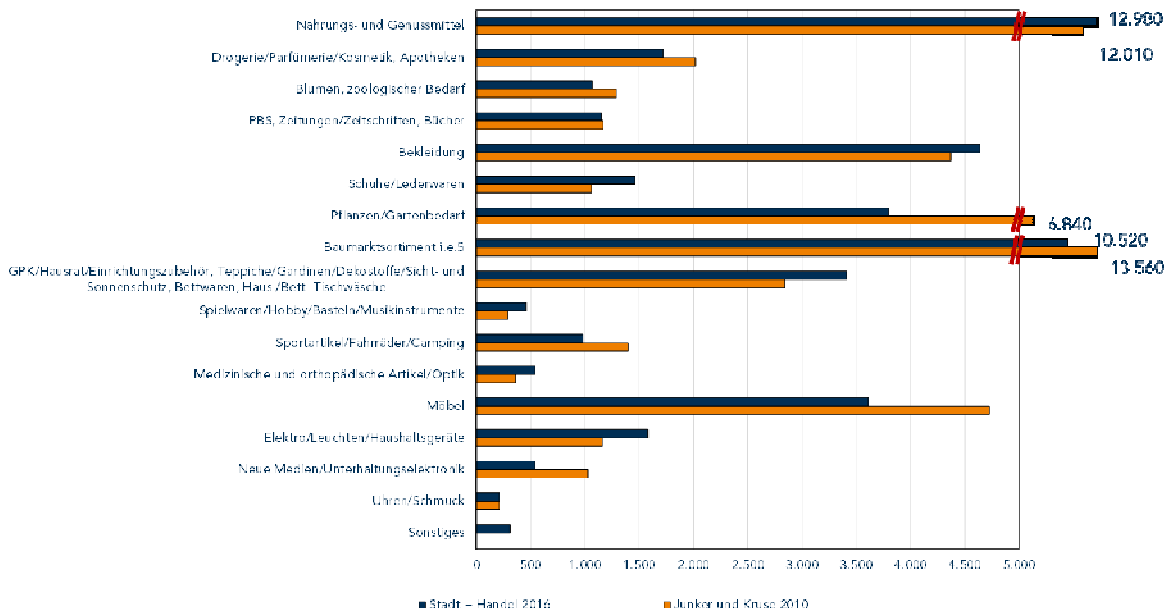
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u. a. Kfz-Zubehör; ZVB-Abgrenzung gemäß Junker und Kruse 2011.

In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im Hauptzentrum Emmerich am Rhein verortet, was dessen Bedeutung als Einzelhandelsstandort im gesamtstädtischen Kontext unterstreicht.

Hinsichtlich der Entwicklung des Verkaufsflächenbestandes nach Warengruppen wird ersichtlich, dass im Vergleich zu den Bestandsdaten aus dem Jahr 2010 insbesondere in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. und Möbel deutliche Verkaufsflächenrückgänge zu erkennen sind. Dagegen zeigen sich u. a. in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren leichte Verkaufsflächenzuwächse. Auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist ein Verkaufsflächenzuwachs zu erkennen (s. nachfolgende Abbildung).

<sup>9</sup> Diesbezüglich sei auf Kapitel 7: Nahversorgungskonzept verwiesen.

Abbildung 6: Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich (2010 und 2016)



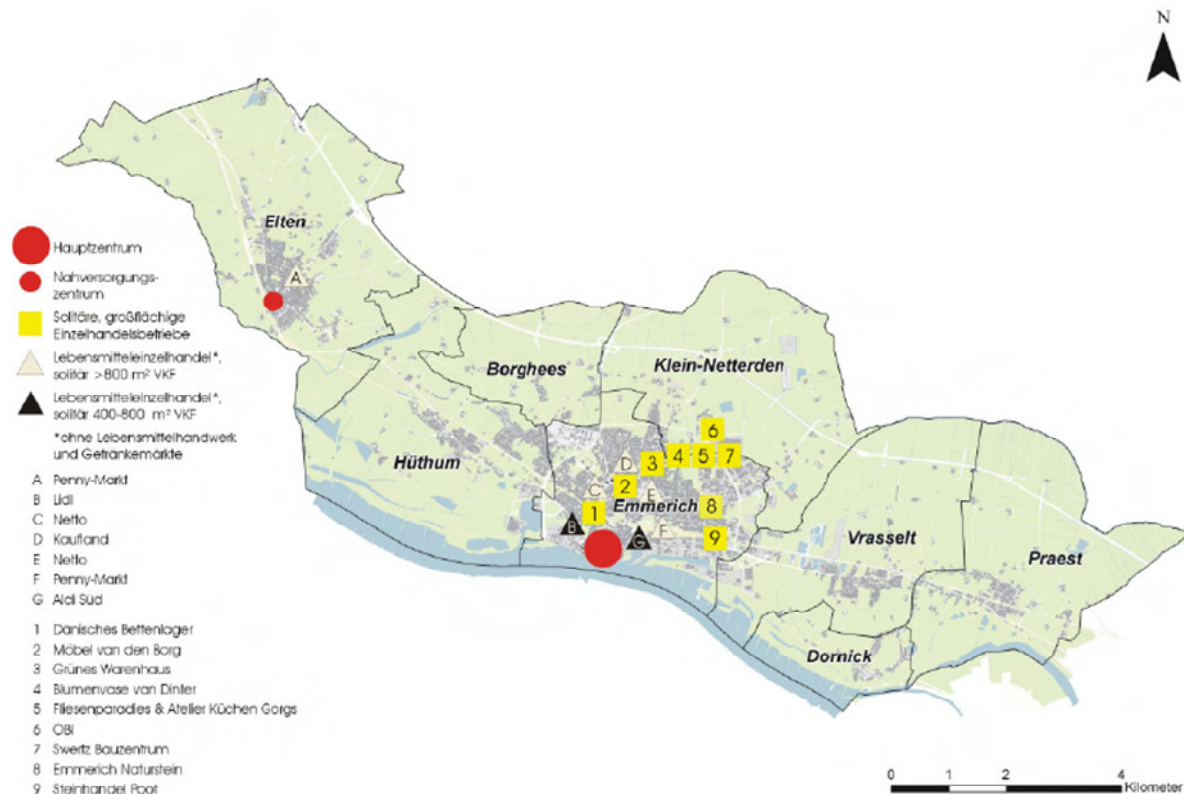
Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein; ohne Leerstand; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u. a. Kfz-Zubehör; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

Aus der Analyse der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur ergibt sich räumlich gesehen somit insgesamt eine als positiv zu bewertende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Stadt Emmerich am Rhein.

Im Folgenden erfolgt eine eingehende Untersuchung der Angebotsstruktur in den gemäß Einzelhandelskonzept 2011 festgelegten zentralen Versorgungsbereichen. In dem durch die Stadt Emmerich am Rhein beschlossenen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 setzt sich die Zentrenstruktur aus dem Hauptzentrum Emmerich am Rhein sowie dem Nahversorgungszentrum Elten zusammen<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Vgl. Junker und Kruse (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein, Kapitel 9.

Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept 2011



Quelle: Junker und Kruse 2011.

## 4.2.1 Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Das Hauptzentrum liegt im Süden des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Emmerich am Rhein und wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 als höchstrangiger zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. 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.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Hauptzentrums für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bewerten. Einerseits ist es großräumig über die Bundesautobahn A 3 sowie die Bundesstraßen B 8 und B 220 erreichbar. Andererseits ist der Hauptgeschäftsbereich über die zentralen Hauptverkehrsstraßen (u. a. Reeser Straße, Netterdensche Straße, Spielberger Straße) sowie aufgrund der zentralen Lage im Hauptsiedlungsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie die Gestaltung eines Teils des zentralen Versorgungsbereichs als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Hauptzentrum durch den rd. 500 Meter östlich gelegenen Bahnhof Emmerich angeschlossen, welcher eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn gewährleistet. Die an den zentralen Versorgungsbereich angegliederten Omnibushaltestellen (u. a. Geistmarkt, Neuer Steinweg, Kleiner Löwe, Der-

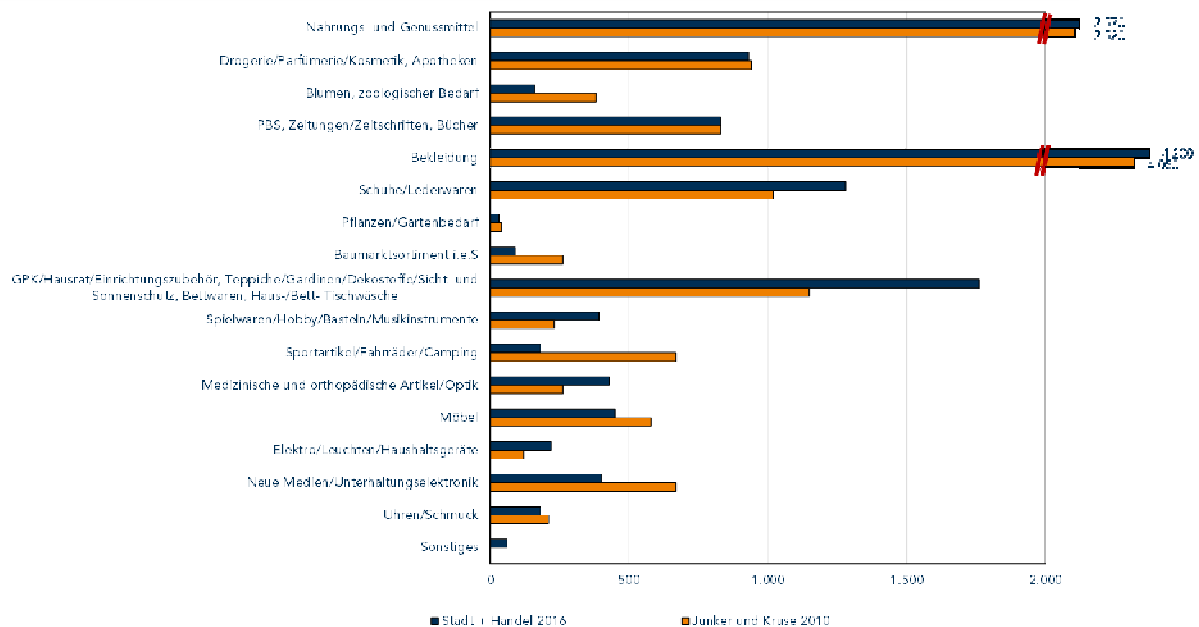
ksen) sowie der an den Bahnhof angegliederte Busbahnhof verbinden das Hauptzentrum mit den weiteren Siedlungsbereichen und den umliegenden Kommunen.

## Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum 85 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 14.160 m<sup>2</sup> verortet. Damit wurden im Rahmen der aktuellen Bestandserhebung 27 Einzelhandelsbetriebe weniger erfasst als noch im Jahr 2010, gleichzeitig ist ein leichter Anstieg der Verkaufsfläche (rd. 240 m<sup>2</sup> VKF) zu verzeichnen. Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Hauptzentrum mit rd. 4.200 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Bekleidung. Nachfolgend verzeichnen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 2.580 m<sup>2</sup>, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mit rd. 1.760 m<sup>2</sup> sowie Schuhe/Lederwaren mit rd. 1.400 m<sup>2</sup> die nächst größeren Verkaufsflächen im Hauptzentrum.

Gegenüber der Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 hat vor allem die Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Schuhe/Lederwaren zugenommen. Ein Verkaufsflächenrückgang fand dagegen insbesondere in der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping statt (s. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 8: Einzelhandelsbestand (in m<sup>2</sup> VKF) nach Warengruppen im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein im Vergleich (2010 und 2016)**



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 07-08/2016; VKF-Angaben auf 10 m<sup>2</sup> gerundet; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

Der größte Betrieb im Hauptzentrum ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe, es folgen der Bekleidungsfachmarkt C&A, der Drogeriefachmarkt dm, der Textildiscounter Kik sowie

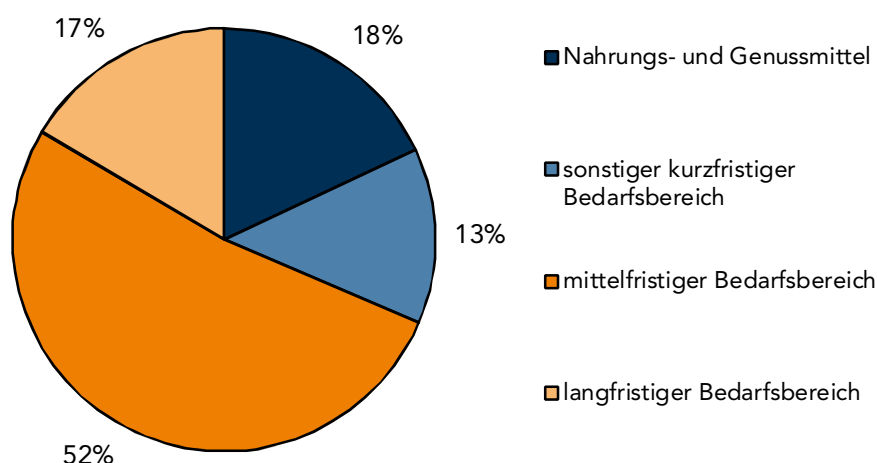


der Sportartikelanbieter Sport Tenhagen. Die genannten Betriebe prägen die Struktur des Hauptzentrums und sind wesentliche Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich. Ihnen kommt sowohl im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu. Für das Hauptzentrum ist allerdings auch der kleinteilige, z. T. sehr dicht und kompakt wirkende Einzelhandel als wesentliches Qualitätsmerkmal herauszustellen.

Das Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 52 %), wobei insbesondere den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren eine hohe Bedeutung zukommt. Auf Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs entfallen rd. 31 % der innerstädtischen Verkaufsfläche, schwerpunktmäßig auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Güter des langfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 17 % an der Gesamtverkaufsfläche im Hauptzentrum ein, wobei die Verkaufsflächenanteile zum größten Teil durch die Warengruppen Möbel, neue Medien/Unterhaltungselektronik sowie medizinische und orthopädische Artikel/Optik gebildet werden.

**Abbildung 9: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016.

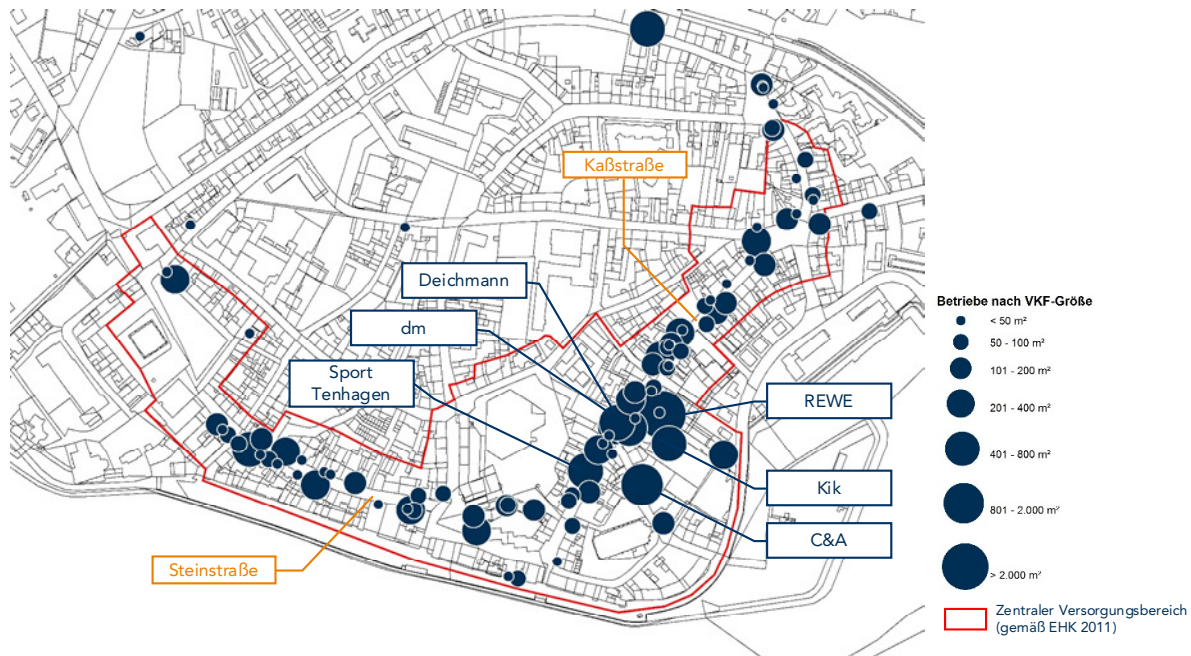
## Betriebsgrößenstruktur

Mit rd. 78 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich über Ladengrößen von bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Mittlere (201 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>) und große Betriebe (401 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>) sind im zentralen Versorgungsbereich mit insgesamt rd. 19 % vertreten. Großflächige Betriebe (> 800 m<sup>2</sup>) bestehen im Hauptzentrum Emmerich am Rhein lediglich in Form des Lebensmittelvollsortimenters Rewe und des Bekleidungsfach-



marktes C&A. Die durchschnittliche Ladengröße im Hauptzentrum beträgt rd. 143 m<sup>2</sup> und kann demnach insgesamt als kleinteilig bewertet werden.

**Abbildung 10: Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

## Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion, wie beispielsweise Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein<sup>11</sup>.

In Emmerich wird das Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum durch insgesamt 109 Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördert. Besondere Bedeutung kommt dabei den Gastronomiebetrieben sowie den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen etc. zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen eines Dienstleistungs- oder Gastronomieangebots, so dass diese Einrichtungen zur Attraktivierung und Belebung des Hauptzentrums beitragen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über den zentralen Versorgungsbereich verteilt. Dennoch lassen sich im zentralen Versorgungsbereich zwei besondere Schwerpunkträume

<sup>11</sup> Vgl. Einzelhandelserlass NRW

im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen ausmachen. Dies ist zum einen der Schwerpunkttraum Gastronomie, der sich neben seinem breiten Angebot an gastronomischen Betrieben durch seine Lage direkt am Ufer des Rheins auszeichnet. Zum anderen lässt sich im Bereich des Geistmarktes ein Schwerpunkttraum für Dienstleistung, Verwaltung und Tourismus identifizieren, der über eine nur schwach ausgeprägte Handelsfunktion verfügt.

## **Ladenleerstand**

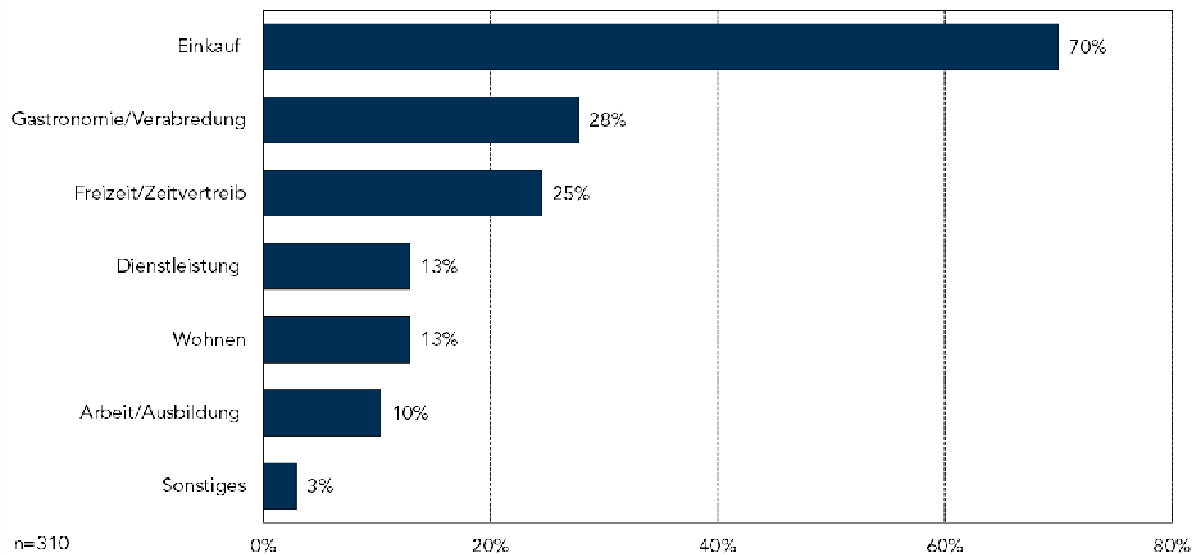
Leerstände spielen als Indikator für die Attraktivität und Vitalität eines Hauptzentrums eine entscheidende Rolle. Im Hauptzentrum Emmerich am Rhein wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme (07-08/2016) insgesamt 34 leerstehende Nutzungseinheiten registriert. Bezogen auf das Hauptzentrum ergibt sich hier eine Leerstandsquote von rd. 29 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Bei den Leerständen handelte es sich überwiegend um kleinflächige Ladenlokale, die den Flächenansprüchen aktueller Betreiber nur noch bedingt entsprechen. Eine räumliche Konzentration der Leerstände lässt sich insbesondere in der Steinstraße feststellen. In diesem Bereich des Hauptzentrums fallen die leerstehenden Nutzungseinheiten aus Kundensicht besonders ins Auge und vermitteln unmittelbar qualitativ negative Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses.

## **Bewertung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein im Rahmen der Passantenbefragung**

Die Angebotsanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Hauptzentrums Emmerich am Rhein durch die Kunden (Passanten).

Vor einer qualitativen Einstufung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein wurde im Zuge der Befragung zunächst der Grund des Besuches abgefragt. Diesbezüglich geben rd. 70 % der Befragten die Erledigung von Einkäufen als Hauptgrund für ihren Besuch an. Zusätzlich wurden auch das Aufsuchen von gastronomischen Angeboten bzw. Verabredungen sowie der Aspekt Freizeit/Zeitvertreib als wesentliche Gründe für den Besuch genannt. Die Inanspruchnahme von Dienstleistungen sowie Wohnen oder Arbeiten sind dagegen eher nebensächliche Gründe für einen Besuch des Emmericher Hauptzentrums.

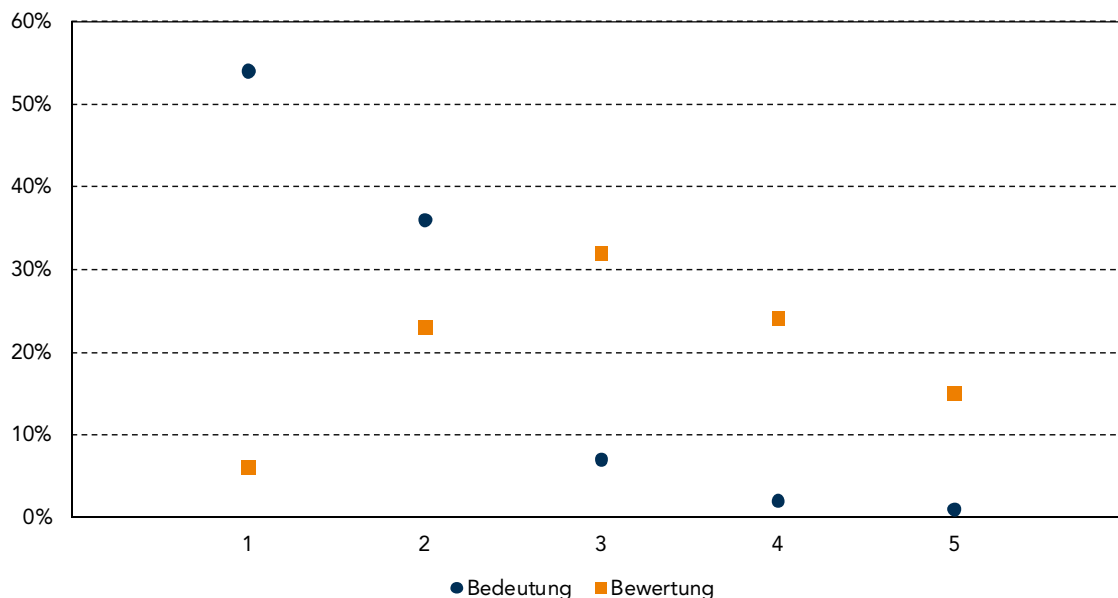
Abbildung 24: Hauptzentrum Emmerich am Rhein – Besuchsgrund



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Weshalb sind Sie heute in der Emmericher Innenstadt?“ (offene Frage; Mehrfachnennungen möglich).

Bei der Passantenbefragung zeigt sich zum Teil eine deutliche Diskrepanz zwischen der Bedeutung einzelner Aspekte für die generelle Wahl des Einkaufsortes und deren spezifische, auf das Emmericher Hauptzentrum bezogene qualitative Bewertung. So bewerten rd. 55 % bzw. rd. 35 % der befragten Personen das Einzelhandelsangebot im Allgemeinen als sehr wichtigen bzw. wichtigen Aspekt für die Wahl des Einkaufsortes. Das Einzelhandelsangebot im Emmericher Hauptzentrum scheint den Ansprüchen des Kunden allerdings nur bedingt zu entsprechen. Ein Großteil der befragten Personen ordnet das Einzelhandelsangebot als befriedigend ein. Rund 15 % der Passanten bewerten den Aspekt gar als mangelhaft.

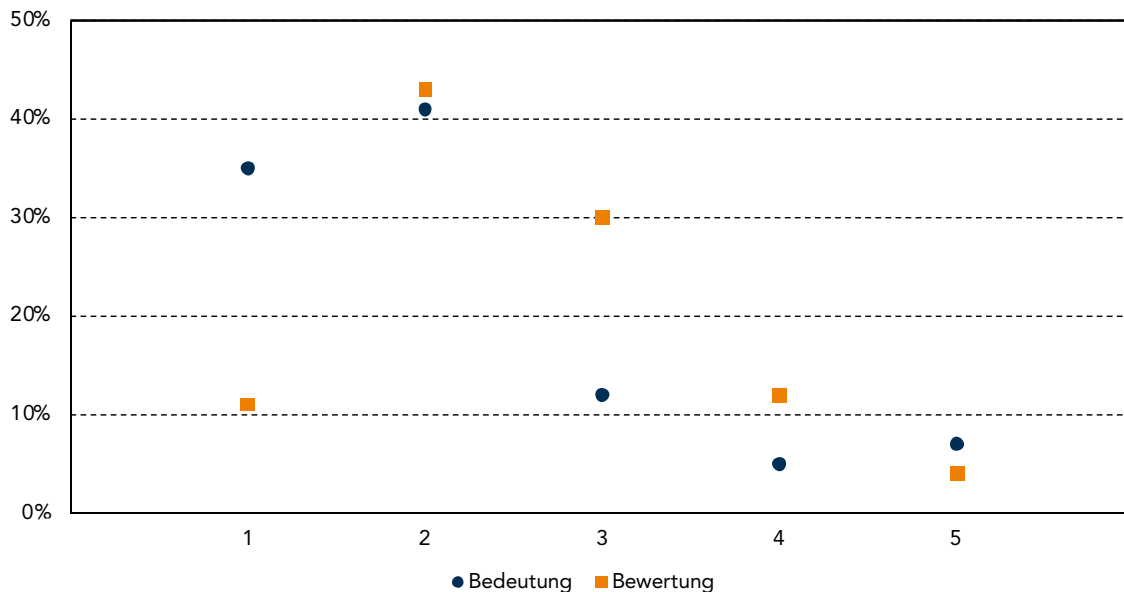
Abbildung 24: Hauptzentrum – Einzelhandelsangebot



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Emmericher Innenstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) Sie jeweils vergeben würden. Außerdem möchte ich wissen, wie wichtig Ihnen diese Dinge bei der Wahl des Einkaufsortes sind (1 = sehr wichtig und 5 = unwichtig).“

Auch die Erreichbarkeit und Parksituation stufen die befragten Passanten mehrheitlich als bedeutenden Aspekt hinsichtlich der Wahl des Einkaufsortes ein. Diesbezüglich ordnen rd. 41 % bzw. rd. 35 % der Personen den Aspekt als wichtiges bzw. sehr wichtiges Kriterium ein. Bezogen auf das Emmericher Hauptzentrum benoten rd. 42 % die Erreichbarkeit und Parksituation als gut, weitere rd. 11 % der befragten Passanten bewerten den Aspekt als sehr gut. Eine ausreichende bzw. mangelhafte Bewertung der Erreichbarkeit und Parksituation erfolgt dagegen lediglich von rd. 12 % bzw. rd. 5 % der Passanten.

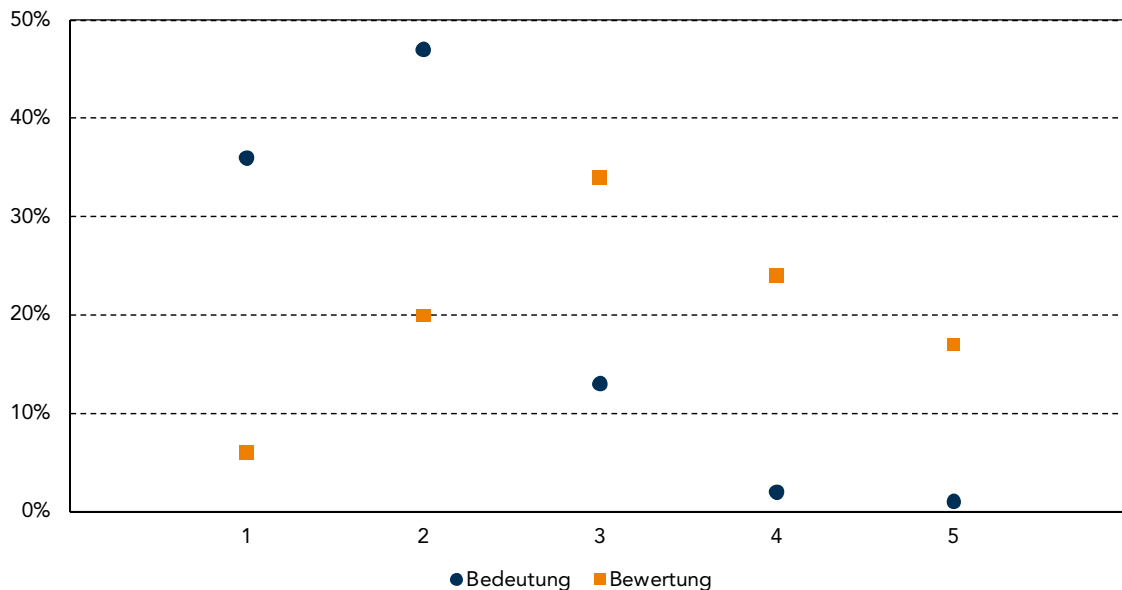
Abbildung 25: Hauptzentrum – Erreichbarkeit und Parksituation



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Emmericher Innenstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) Sie jeweils vergeben würden. Außerdem möchte ich wissen, wie wichtig Ihnen diese Dinge bei der Wahl des Einkaufsortes sind (1 = sehr wichtig und 5 = unwichtig).“

Die Stadtgestaltung und städtebauliche Attraktivität ist vor dem Hintergrund der Befragungsergebnisse als bedeutendes Kriterium bei der Wahl eines Einkaufsortes einzustufen. Von den befragten Personen ordnen rd. 37 % bzw. rd. 47 % die Stadtgestaltung und städtebauliche Attraktivität als generell sehr wichtig bzw. wichtig ein. Bezogen auf das Emmericher Hauptzentrum erscheint die Stadtgestaltung und die städtebauliche Attraktivität weitestgehend nicht den Ansprüchen der Passanten zu entsprechen. So bewerten nur rd. 6 % bzw. rd. 20 % den Aspekt als sehr gut bzw. gut. Dagegen wird die Stadtgestaltung und städtebauliche Attraktivität von rd. 34 % bzw. rd. 23 % der befragten Passanten als befriedigend bzw. ausreichend bewertet. Weitere rd. 18% der Passanten benoten den Aspekt als mangelhaft.

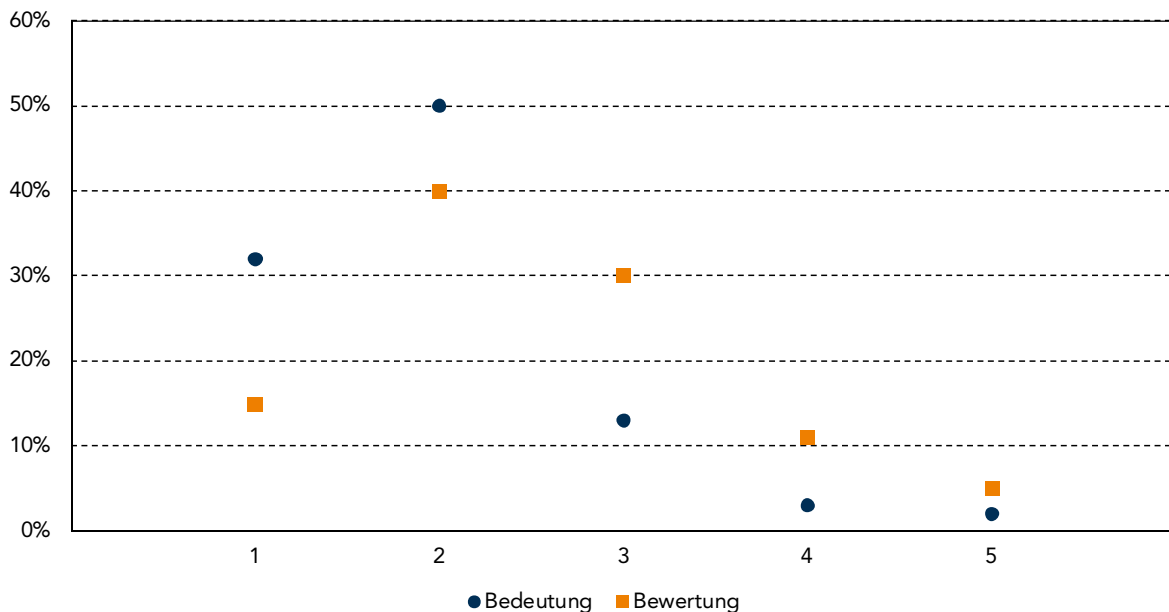
Abbildung 26: Hauptzentrum – Stadtgestaltung und städtebauliche Attraktivität



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Emmericher Innenstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) Sie jeweils vergeben würden. Außerdem möchte ich wissen, wie wichtig Ihnen diese Dinge bei der Wahl des Einkaufsortes sind (1 = sehr wichtig und 5 = unwichtig).“

Ein wichtiger Faktor bei der Wahl des Einkaufsortes ist ebenso die dargebotene Aufenthaltsqualität sowie die Möglichkeiten zum Verweilen. Demnach messen rd. 31 % der Befragten diesem Kriterium eine sehr hohe Bedeutung zu. Für weitere rd. 50 % der befragten Passanten gilt der Aspekt als wichtiger Faktor bei der Wahl des Einkaufsortes. Die Aufenthaltsqualität sowie die Möglichkeiten zum Verweilen im Emmericher Hauptzentrum bewertet die Mehrheit der Befragten als gut (rd. 40 %) bzw. befriedigend (rd. 30 %).

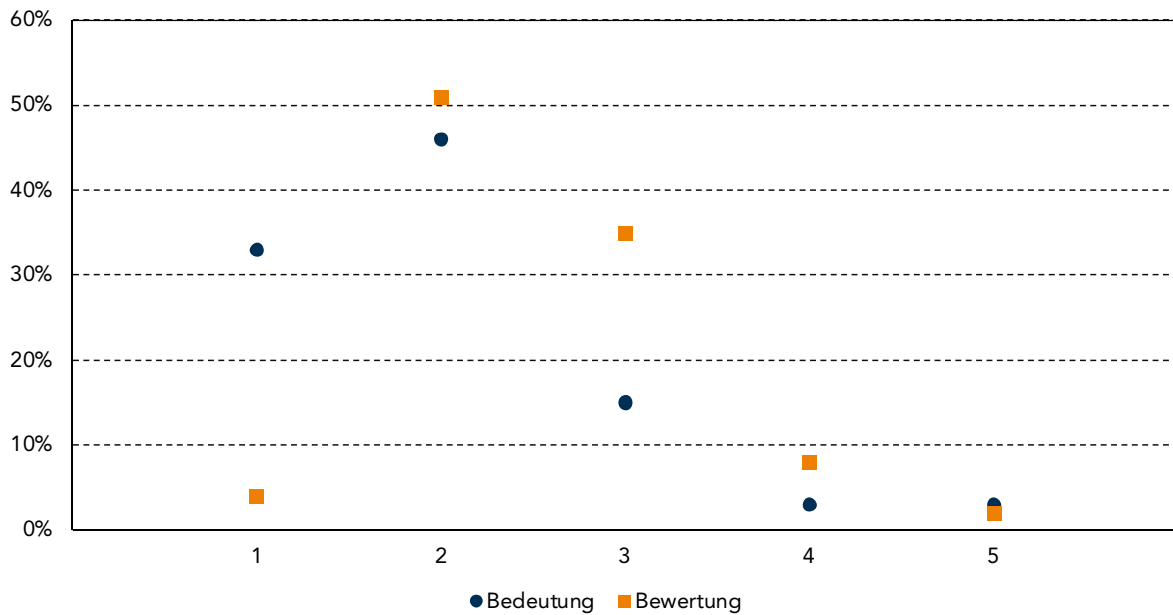
Abbildung 27: Hauptzentrum – Aufenthaltsqualität und Möglichkeiten zum Verweilen



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Emmericher Innenstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) Sie jeweils vergeben würden. Außerdem möchte ich wissen, wie wichtig Ihnen diese Dinge bei der Wahl des Einkaufsortes sind (1 = sehr wichtig und 5 = unwichtig).“

Wie bereits die zuvor genannten Aspekte wird auch die Möglichkeit, den Einkauf mit anderen Erledigungen zu koppeln, von einem Großteil der befragten Passanten als sehr wichtiger (rd. 32 %) bzw. wichtiger (rd. 46 %) Faktor bei der generellen Wahl des Einkaufsortes eingestuft. Von der Mehrheit der Befragten (rd. 51 %) wird die Möglichkeit, den Einkauf im Emmericher Hauptzentrum mit anderen Erledigungen zu koppeln, als gut bewertet. Weitere rd. 35 % der befragten Passanten bewerten die Kopplungsmöglichkeiten als befriedigend. Die qualitative Einstufung des Aspektes als sehr gut wurde nur von rd. 4 % der Befragten vorgenommen. Eine Bewertung des Aspektes als ausreichend oder gar mangelhaft gaben ebenfalls nur weniger als jeweils 10 % der Befragten ab.

Abbildung 28: Hauptzentrum – Möglichkeit, Einkauf mit anderen Erledigungen zu koppeln

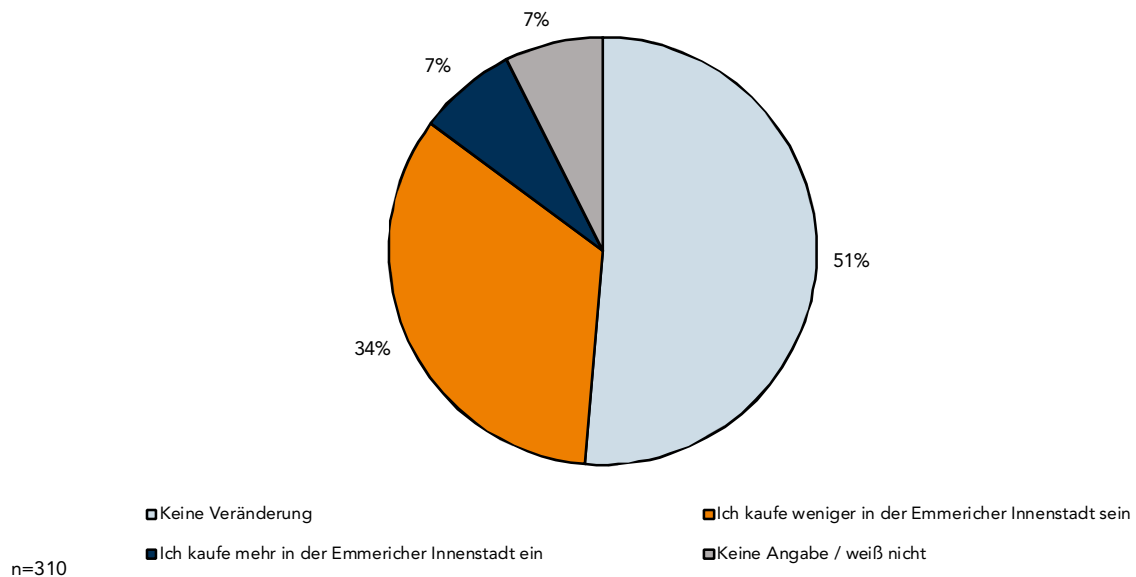


Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt einige Aspekte zur Emmericher Innenstadt und würde gerne wissen, welche Schulnote (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) Sie jeweils vergeben würden. Außerdem möchte ich wissen, wie wichtig Ihnen diese Dinge bei der Wahl des Einkaufsortes sind (1 = sehr wichtig und 5 = unwichtig).“

Im Rahmen der Befragung wurde zudem das Einkaufsverhalten der vergangenen 5 bis 10 Jahre im Hinblick auf mögliche Veränderungen abgefragt. Mit Bezug auf das Emmericher Hauptzentrum kann die Mehrheit (rd. 51 %) keine Veränderungen hinsichtlich ihres Einkaufsverhaltens feststellen. Dennoch ist auffällig, dass rd. ein Drittel der Befragten (rd. 34 %) gegenwärtig weniger im Emmericher Hauptzentrum einkaufen als in den vergangenen 5 bis 10 Jahren, während im gleichen Zeitraum nur rd. 7 % der Passanten das Hauptzentrum häufiger als Einkaufsziel aufsuchen.



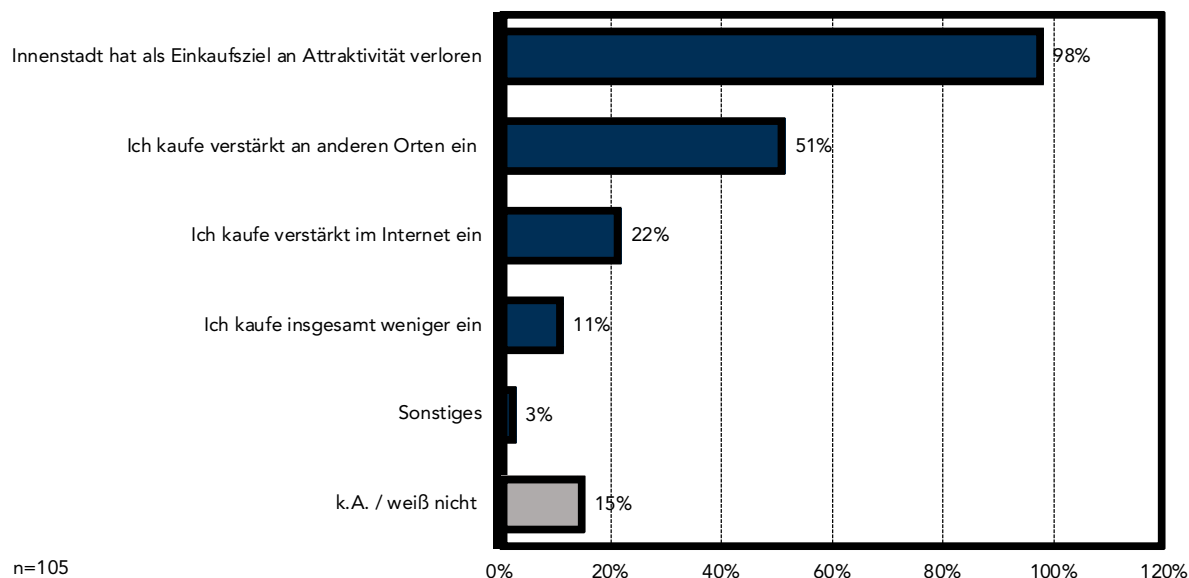
Abbildung 29: Veränderung des Einkaufsverhaltens



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Wenn Sie an Ihr eigenes Einkaufsverhalten denken, können Sie Veränderungen in den vergangenen 5-10 Jahren feststellen?“

Von denjenigen Passanten, die gegenwärtig weniger als in den vergangenen 5 bis 10 Jahren im Emmericher Hauptzentrum einkaufen, verweisen rd. 98 % auf die mangelnde Attraktivität als Einkaufsziel als einen der Gründe. Weiterhin suchen etwa die Hälfte der Befragten (rd. 51 %) verstärkt andere Zielorte, dabei insbesondere die Nachbarstadt Kleve, für die Erledigung ihrer Einkäufe auf. Zusätzlich führen rd. 22 % der befragten Passanten das verminderte Aufsuchen des Emmericher Hauptzentrums auf die Nutzung des Internets zum Zwecke des Einkaufs zurück. Dieses Ergebnis verweist nochmals auf die zunehmende Bedeutung des Online-Handels sowie auf das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld, in dem sich die Stadt Emmerich behaupten muss.

Abbildung 29: Grund für verringerte Einkaufshäufigkeit



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Wenn Sie weniger in der Emmericher Innenstadt einkaufen, woran liegt das?“ (Mehrfachantworten möglich).

## 4.2.2 Nahversorgungszentrum Elten

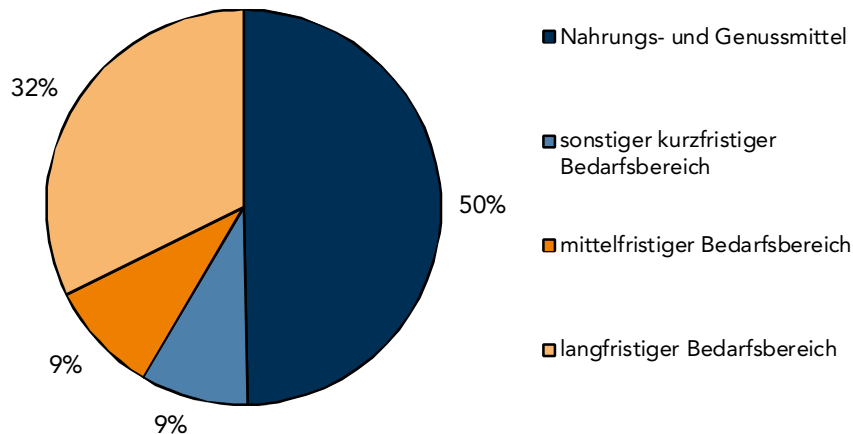
Gemäß Einzelhandelskonzept 2011 stellt das Nahversorgungszentrum Elten nach dem Hauptzentrum die zweite Ebene der Standorthierarchie der zentralen Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein dar. Das Nahversorgungszentrum Elten befindet sich im gleichnamigen Stadtteil im Nordwesten des Stadtgebietes von Emmerich am Rhein, in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze. Das in östlicher Richtung gelegene Hauptzentrum im Kernort von Emmerich am Rhein liegt rd. 7,5 km entfernt. Die Umgebung des historisch gewachsenen zentralen Versorgungsbereichs ist überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut gegeben. So ist das Nahversorgungszentrum Elten großräumig über die Bundesautobahn A 3 (Abfahrt Elten) erreichbar. Zudem besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 8, welche den zentralen Versorgungsbereich erschließt. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Nahversorgungszentrum durch die Bushaltestelle Elten Markt angeschlossen, welche von einer Linie des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) frequentiert wird.

### Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Elten

Das Nahversorgungszentrum Elten weist insgesamt 17 Einzelhandelsbetriebe auf, welche eine Verkaufsfläche von rd. 2.950 m<sup>2</sup> umfassen. Der Einzelhandelsbestand weist vorrangig eine eher niedrige Nutzungsdichte auf. Im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2010 hat die Verkaufsfläche in diesem Bereich um rd. 220 m<sup>2</sup> zugenommen. Die bestehende Sortimentsstruktur des Nahversorgungszentrums Elten wird insbesondere durch diese beiden Lebensmittelmärkte Rewe und Netto geprägt, welche einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung im Stadtteil leisten und zugleich die wesentlichen Frequenzbringer im

zentralen Versorgungsbereich darstellen. So entfällt rd. 50 % der Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, was die Bedeutung des Zentrums als Nahversorgungsstandort unterstreicht. Es folgen Angebote des langfristigen Bedarfs (rd. 32 %), allen voran die Warengruppe Möbel (rd. 27 %). Güter der mittelfristigen Bedarfsstufe sind mit rd. 4 % im Nahversorgungszentrum Elten eher geringfügig vorhanden.

**Abbildung 11: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Elten**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016.

Neben den 17 Einzelhandelsbetrieben wurden ferner 21 Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion allein in Erdgeschosslage im Nahversorgungszentrum Elten aufgenommen. Die Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion sind insgesamt räumlich ausgewogen im zentralen Versorgungsbereich verteilt. Des Weiteren konnten zum Zeitpunkt der Erhebung vier Leerstände festgestellt werden, die hinsichtlich ihrer Dimensionierung allerdings kein strukturelles Defizit des Nahversorgungszentrums begründen.

### 4.3 Nachfrage

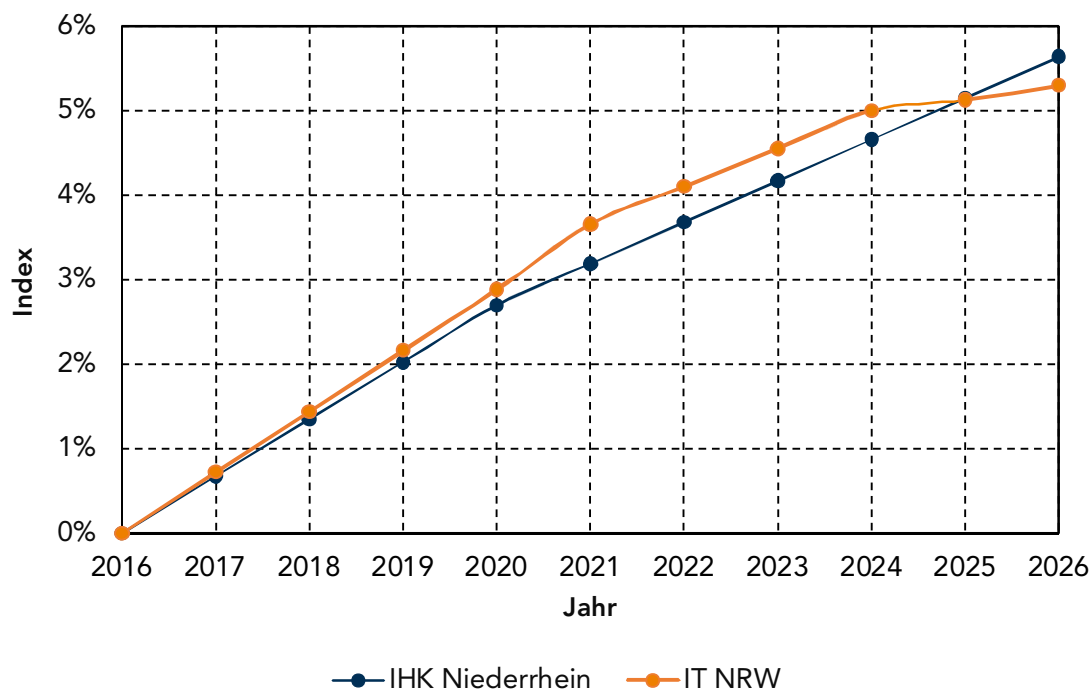
Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf primärstatistisch erhobene Werte aus der Passanten- und Haushaltsbefragung sowie auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) aus den Jahren 2010 bis 2015 zurückgegriffen.

#### Einwohnerzahl und -entwicklung

Die Einwohnerzahl beläuft sich auf rd. 31.995 Einwohner<sup>12</sup>. Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Emmerich am Rhein werden Daten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) sowie der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer zugrunde gelegt.

<sup>12</sup> Einwohnerdaten: Kommunales Rechenzentrum Niederrhein (Stand: 30.11.2015).

Abbildung 12: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Emmerich am Rhein



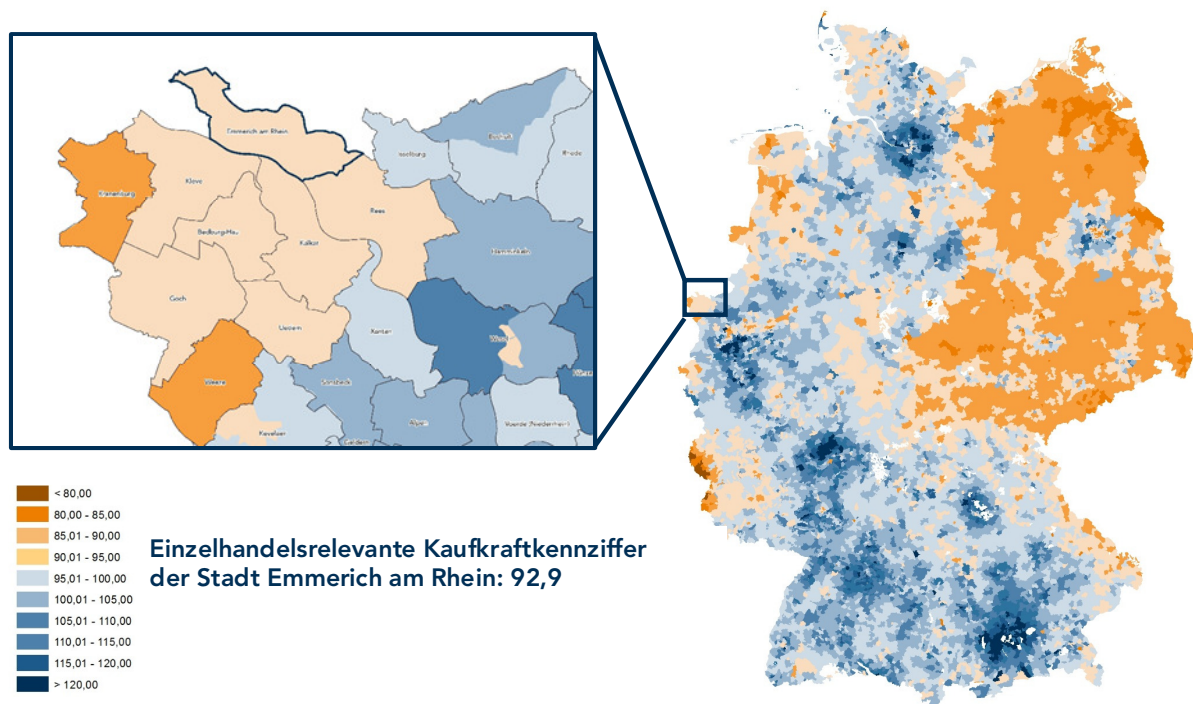
Quelle: Eigene Berechnungen auf IHK Niederrhein und IT.NRW.

Die Prognose der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer berücksichtigt dabei eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2026 um rd. 5,6 %. Bei der Bevölkerungsprognose vom Statistischen Landesamt NRW (IT.NRW) steigt die Einwohnerzahl bis 2026 gegenüber dem Ausgangswert um rd. 5,3 %. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt positive Impulse auf die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Emmerich am Rhein verfügt im Jahr 2015 gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 168,2 Mio. Euro pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von rd. 92,9 liegt das Kaufkraftniveau der Emmericher Bevölkerung auf dem Niveau der Umlandgemeinden, jedoch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100 (s. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 13: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Emmerich am Rhein und den Umlandkommunen**



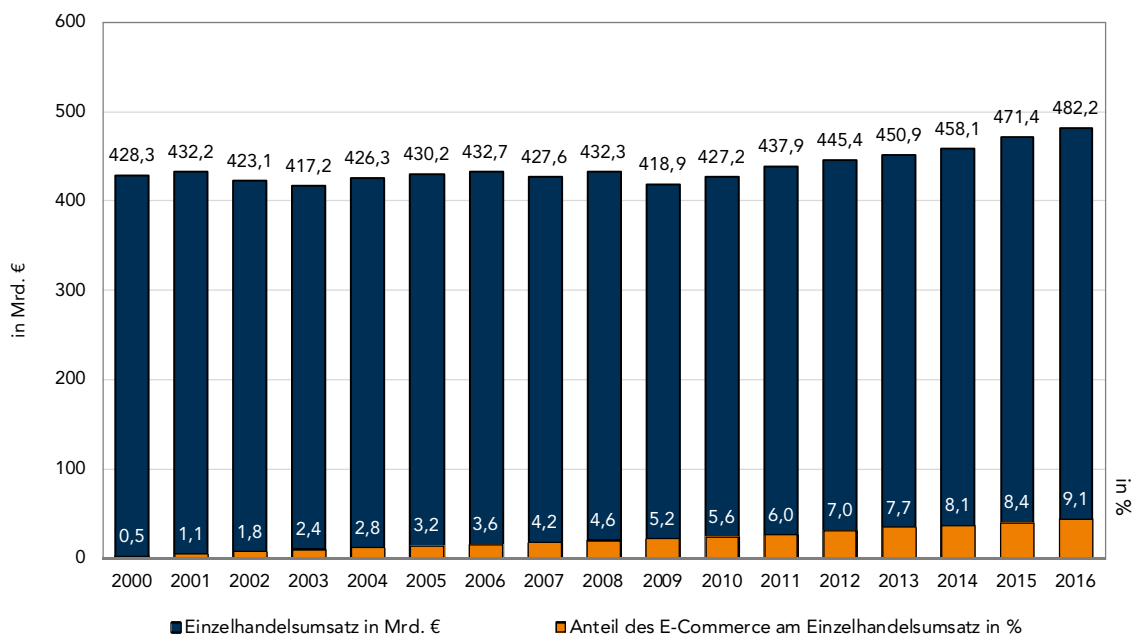
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2015; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2011 wurde für Emmerich am Rhein eine Kaufkraftkennziffer von rd. 95,54 festgestellt. Die Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex basieren dabei auf Angaben der BBE Retail Experts GmbH Co. KG (Köln) aus dem Jahr 2010. Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung wird hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern – wie häufig in Einzelhandelskonzepten in der Region – auf Daten des Instituts für Handelsforschung (IFH) zurückgegriffen, wodurch sich der deutliche Bruch im zeitlichen Verlauf erklären lässt. Trotz der unterschiedlichen Kennwerte zur Kaufkraftkennziffer lässt sich für die Stadt Emmerich am Rhein bis zum Jahr 2015 aber grundsätzlich ein negativer Trend hinsichtlich der Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus erkennen.

### **Bedeutungszunahme des Online Handels**

Es ist darauf hinzuweisen, dass vorgenannter Wert von 168,2 Mio. Euro die einzelhandelsbezogene Kaufkraft insgesamt beschreibt, also sowohl den stationär als auch den online ausgegebenen Anteil. Die Online-Ausgaben lagen im Bezugsjahr 2015 deutschlandweit bei rd. 42 Mrd. Euro/Jahr. Der Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz ist in den vergangenen Jahren signifikant gestiegen.

Abbildung 14: Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland



Quellen: EHI Handelsdaten.

## 4.4 Umsatz und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>13</sup> im Emmericher Einzelhandel basiert in Teilen auf den Ergebnissen der telefonischen Haushaltsbefragung sowie auf allgemeinen und für Emmerich am Rhein spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt: Das Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insbesondere des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Emmerich am Rhein) eine Datenübersicht des Umsatzes im Emmericher Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Hauptzentrum [Haupt-, Nebenlage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

<sup>13</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Im Rahmen der telefonischen Haushaltsbefragung wurde das räumliche Versorgungsverhalten im Bereich Lebensmittel (inkl. Getränke) in Emmerich am Rhein sowie in den niederländischen Gemeinden Doetinchem, Duiven, Montferland, Oude IJsselstreek, Rijnwaarden und Zevenaar abgefragt, wodurch Rückschlüsse hinsichtlich örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme abgeleitet werden können.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 161,4 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Rund 62 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 51 %). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, die rd. 25 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus den Sortimentsgruppen Bekleidung (rd. 10 %) und Baumarktsortiment i.e.S. (rd. 7 %). Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 13 % des Gesamtumsatzes.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich eine gesamtstädtische Zentralität von rd. 96 %.<sup>14</sup> Gegenüber dem Jahr 2010 (Zentralität: 90 %<sup>15</sup>) ist insgesamt eine Zunahme des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen. Allerdings zeigen sich hinsichtlich der Zentralitätswerte deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 113 % erreicht. Dabei werden in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (leichte) Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert. Demgegenüber weisen die Zentralitäten in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf (rd. 61 %) und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher (rd. 89 %) auf gewisse Kaufkraftabflüsse hin.

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2011 (rd. 83 %) zeigt sich die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als deutlich erhöht (s. Tabelle 8). Dies begründet sich mit den Ergebnissen der telefonischen Haushaltsbefragung<sup>16</sup>. So wird auf Grundlage der in Emmerich am Rhein durchgeführten Haushaltsbefragung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zunächst eine Kaufkrafteigenbindung von rd. 78 % angenommen (bei einer Einkaufsorientierung von rd. 73 % auf Emmericher Lebensmittelmärkte und einer Einkaufshäufigkeit<sup>17</sup> von rd. 95 % sowie unter Berücksichtigung tradierter Einkaufsbeziehungen). Damit fließen erhebliche Anteile der Emmericher Kaufkraft (rd. 22 %) in Nachbarkommunen ab, dabei vornehmlich nach Kleve, Rees und die Niederlande.

---

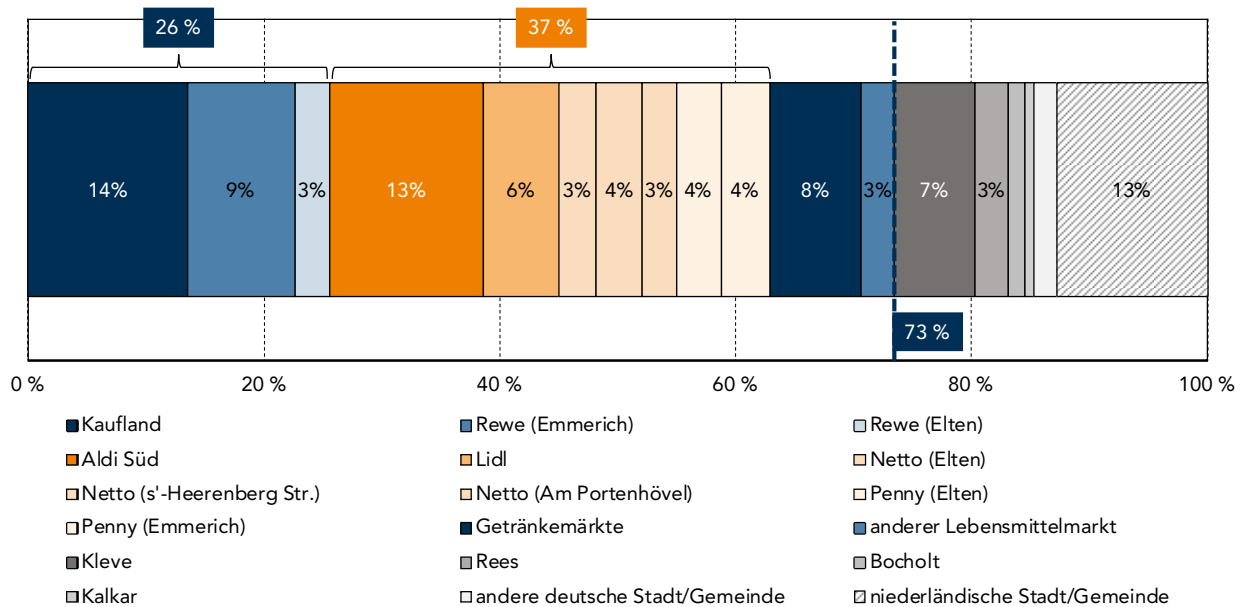
<sup>14</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

<sup>15</sup> Vgl. Junker und Kruse 2011.

<sup>16</sup> Für detaillierte Ergebnisse der Haushaltsbefragung siehe Stadt + Handel 2017: Machbarkeits-, Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für ein mögliches Nahversorgungsangebot im Emmericher Norden (Ehemalige Kaserne).

<sup>17</sup> Rd. 95 % der Emmericher kaufen mindestens einmal pro Monat in Emmerich Lebensmittel (inkl. Getränke) ein.

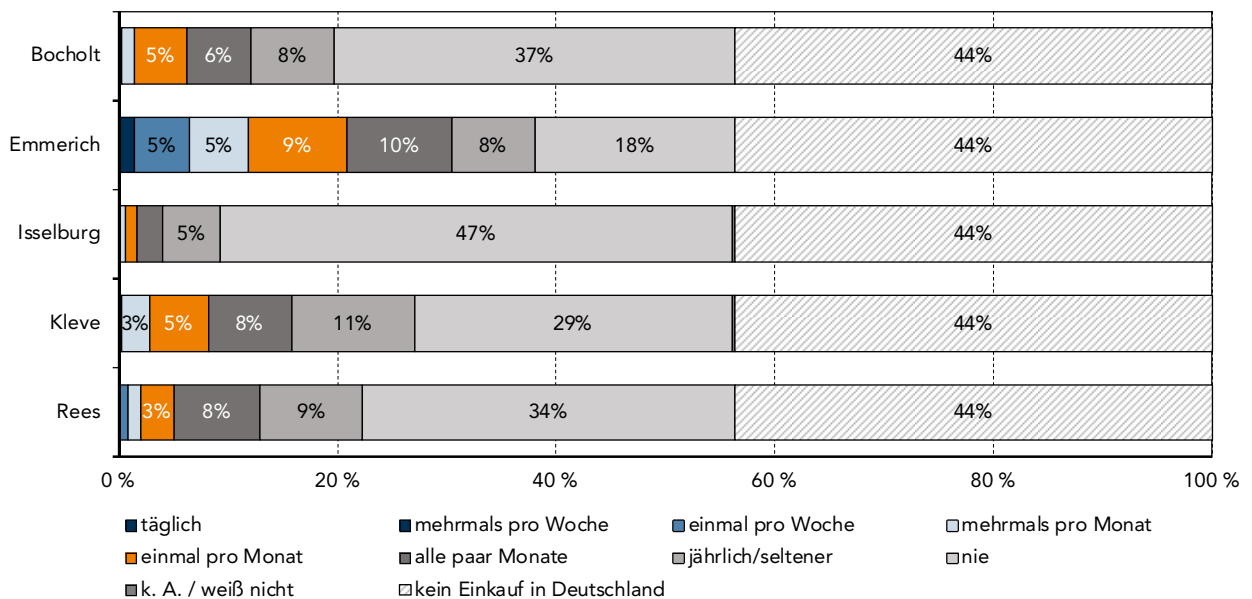
Abbildung 15: Einkaufsorientierung der befragten Emmericher Haushalte



Quellen: Haushaltsbefragung Emmerich Stadt + Handel 01/2017; Frage: „Ich würde gerne von Ihnen wissen, wo Sie überwiegend Lebensmittel (inkl. Getränke) einkaufen. Dabei geht es um Supermärkte, Verbrauchermärkte, Discounter und Getränkemärkte“; n = 664 (Anzahl der Nennungen); Mehrfachnennungen möglich.

Im Zuge der in den Niederlanden durchgeführten Haushaltsbefragung konnten jedoch hohe Umsätze im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch niederländische Kunden nachgewiesen werden. So kaufen rd. 21 % der Niederländer im Untersuchungsraum regelmäßig, das heißt mindestens einmal pro Monat, Lebensmittel (inkl. Getränke) in Emmerich am Rhein ein.

Abbildung 16: Einkaufshäufigkeit (NL) an ausgewählten Einkaufsorten in Deutschland





Quellen: Haushaltsbefragung Niederlande Stadt + Handel 01/2017; Frage: „Wie häufig kaufen Sie an den folgenden Orten auf der deutschen Seite der Grenze Lebensmittel (inkl. Getränke) ein?“; n = 200 (Anzahl der Nennungen).

Dabei geben niederländische Kunden (Kundenanteil = Anteil der Bevölkerung, die mindestens einmal pro Monat am angegebenen Ort einkauft) durchschnittlich rd. 100 Euro pro Monat in Emmerich für Lebensmittel (inkl. Getränke) aus.

**Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in der Stadt Emmerich am Rhein**

Gemeinde	Einwohnerzahl*	Kundenanteil in Emmerich**	monatliche Ausgaben in Emmerich***
Doetinchem	rd. 56.800	rd. 11 %	rd. 50 Euro
Duiven	rd. 25.400	rd. 16 %	rd. 90 Euro
Montferland	rd. 35.200	rd. 42 %	rd. 130 Euro
Oude IJsselstreek	rd. 39.700	rd. 8 %	rd. 120 Euro
Rijnwaarden	rd. 10.900	rd. 54 %	rd. 150 Euro
Zevenaar	rd. 32.300	rd. 32 %	rd. 100 Euro
<b>Untersuchungsraum</b>	<b>rd. 200.200</b>	<b>rd. 21 %</b>	<b>rd. 100 Euro</b>

Quelle: Haushaltsbefragung Niederlande Stadt + Handel 01/2017; \*Einwohner auf 100 gerundet, Daten: CBS Niederlande (2017; Stand: 01.01.2016); \*\*Befragte, die in Emmerich mindestens einmal pro Monat einkaufen; \*\*\*Betrag auf 10 Euro gerundet.

Aus den ermittelten durchschnittlichen Ausgaben der Befragten aus niederländischen Kommunen lassen sich (unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und eines Sicherheitsabschlags) Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden ableiten, die rd. 29 % des Gesamtumsatzes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Emmerich ausmachen.

Im Ergebnis wird die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel unter Berücksichtigung der Kaufkräfteeigenbindung von 78 %, der hohen Umsätze durch niederländische Kunden sowie unter Berücksichtigung weiterer Streuumsätze/Zufallseinkäufe im Rahmen der Konzeptfortschreibung deutlich nach oben korrigiert.

Innerhalb der Sortimentsgruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs kann Emmerich am Rhein Kaufkraftzuflüsse in den Bereichen Bekleidung (rd. 108 %) und Schuhe/Lederwaren (rd. 113 %) verzeichnen, die gleichzeitig klassische innerstädtische Leitsortimente darstellen. Zudem bestehen Kaufkraftzuflüsse in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 111 %) und Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 107 %). In den übrigen Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe sind dagegen Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Im langfristigen Bedarfsbereich besteht insgesamt eine Zentralität von rd. 61 %. Mit Ausnahme der Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel/Optik (rd. 115 %) und Sonstiges (rd. 109 %) bestehen in jeglichen Sortimentsgruppen Kaufkraftabflüsse. Besonders niedrige Zentralitäten werden dabei in den Warengruppen Neue Medien/

# Stadt + Handel

---

Unterhaltungselektronik (rd. 33 %), Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 46 %) sowie Möbel (rd. 51 %) erreicht.

**Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in der Stadt Emmerich am Rhein**

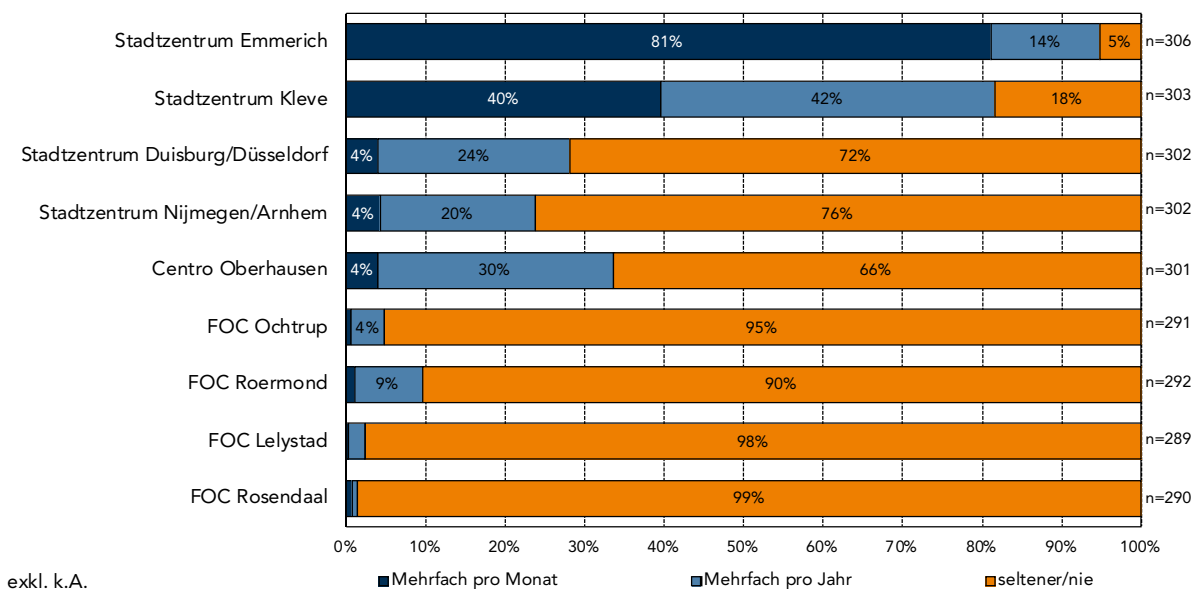
Warengruppen	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Brutto-Jahresumsatz (in Mio. €)	Kaufkraft (in Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	12.980	81,7	68,7	119
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.720	10,8	10,6	102
Blumen, zoologischer Bedarf	1.070	2,1	3,5	61
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.150	4,7	5,3	89
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>16.920</b>	<b>99,4</b>	<b>88,2</b>	<b>113</b>
Bekleidung	4.640	16,7	15,4	108
Schuhe/Lederwaren	1.460	4,7	4,2	113
Pflanzen/Gartenbedarf	3.800	2,7	2,6	107
Baumarktsortiment i. e. S.	10.520	11,2	14,9	75
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.940	2,2	2,0	111
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	460	1,1	3,5	31
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	980	2,4	3,0	80
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>23.800</b>	<b>41,0</b>	<b>45,5</b>	<b>90</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	540	2,8	2,4	115
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	530	0,8	1,8	46
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	940	1,7	1,8	94
Möbel	3.610	4,4	8,6	51
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.580	4,5	4,8	95
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	540	3,9	12,0	33
Uhren/Schmuck	210	1,9	2,1	93
Sonstiges*	310	1,1	1,0	109
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>8.260</b>	<b>21,1</b>	<b>34,5</b>	<b>61</b>
<b>Gesamt</b>	<b>48.980</b>	<b>161,4</b>	<b>168,2</b>	<b>96</b>
<b>Veränderung gegenüber 2010</b>	<b>- 5.350</b>	<b>+ 28,4</b>	<b>+ 21,2</b>	<b>+ 6</b>

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2016; Kaufkraftzahlen: IFH 2015; Junker und Kruse 2011; VKF-Angaben gerundet; PBS= Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; \* Sonstiges umfasst u. a. KFZ-Zubehör.

Es wird deutlich, dass Emmerich am Rhein in ausgewählten Sortimentsgruppen Zentralitätswerte von zum Teil deutlich unter 100 % und somit Kaufkraftabflüsse verzeichnet. In dieser Hinsicht kommt das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld in Folge der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Duisburg, Essen und Düsseldorf, zu weiteren Mittelzentren sowie zu den niederländischen Großstädten Nijmegen und Arnheim zum Ausdruck.

Dieser Eindruck wird durch die durchgeführte Passantenbefragung im Hauptzentrum von Emmerich am Rhein bestätigt. Besonders das Mittelzentrum Kleve weist eine auffällige Attraktivität als Einkaufsziel auf. So geben rd. 40 % der Befragten an, dass sie mehrfach pro Monat das Stadtzentrum von Kleve als Einkaufsziel aufsuchen. Weitere rd. 42 % der befragten Passanten kaufen dort mehrfach pro Jahr ein. Weitere attraktive Einkaufsziele stellen die Stadtzentren der Oberzentren Duisburg und Düsseldorf, der niederländischen Großstädte Nijmegen und Arnheim sowie das Einkaufszentrum Centro Oberhausen dar. Die Factory Outlet Center (FOC) in Ochtrup, Roermond, Lelystad und Rosendaal scheinen dagegen eine geringe Attraktivität als Einkaufsziel aufzuweisen.

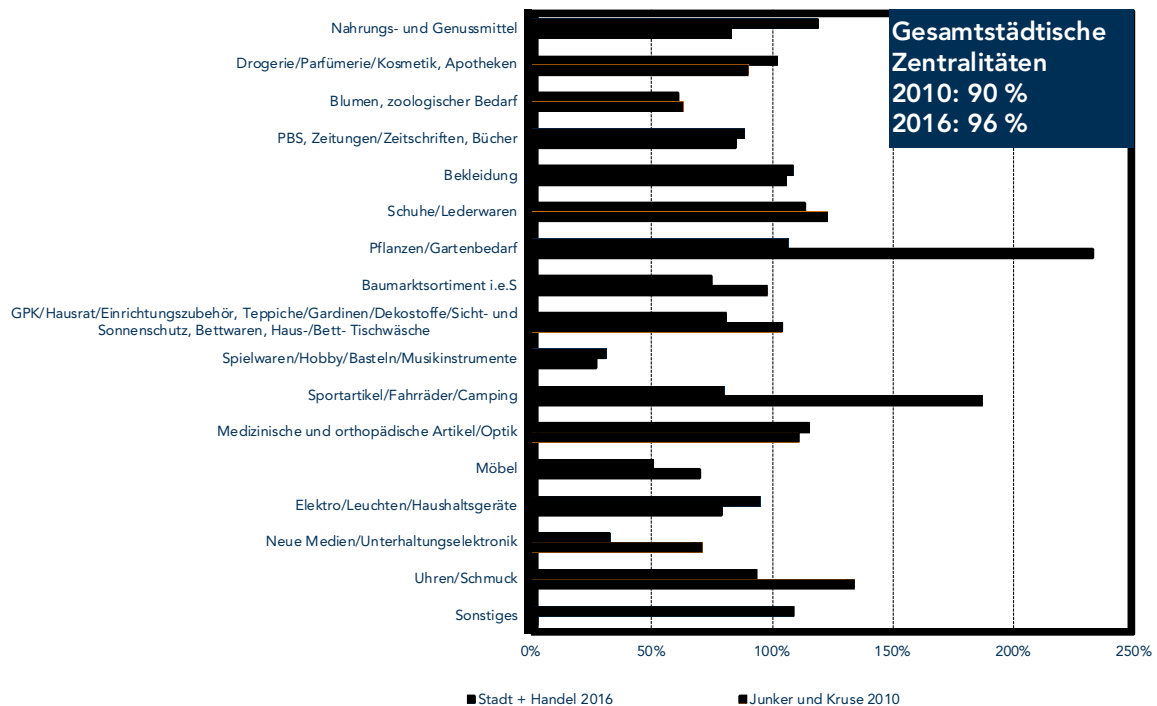
**Abbildung 17: Einkaufshäufigkeit bezüglich verschiedener Einkaufsziele**



Quellen: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Ich nenne Ihnen jetzt verschiedene Einkaufsziele und würde gerne wissen, wie häufig Sie dort einkaufen?“.

Beim Vergleich der sortimentspezifischen Zentralitätswerte aus den Jahren 2010 und 2015 zeigt sich aus bereits genannten und erläuterten Gründen (siehe Erkenntnisse aus der Haushaltsbefragung) eine deutliche Erhöhung des Zentralitätswertes im Bereich Nahrung- und Genussmittel. Ein Rückgang des Zentralitätswertes ist insbesondere in den Sortimentsgruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Sportartikel/Fahrräder/Camping, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Uhren/Schmuck sowie - in abgeschwächter Form - in der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. auszumachen.

**Abbildung 18: Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2010 und 2016)**



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2016; Kaufkraftzahlen: IFH 2015; Junker und Kruse 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u.a. Kfz-Zubehör; Daten aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen nicht vollumfänglich vergleichbar.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5 daher vertieft wieder aufgegriffen.

## 4.5 Analyse der Nahversorgungssituation in Emmerich am Rhein

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungssituation in Emmerich am Rhein vertiefend analysiert.<sup>18</sup> Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die

<sup>18</sup> In die nachfolgenden Analysen der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche über 400 m<sup>2</sup> eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m - 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Eine Luftlinienentfernung von 500 - 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 – 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentration auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte und bedingt in Folge strukturell unterversorgte Siedlungsgebiete.

## **Quantitative Nahversorgung**

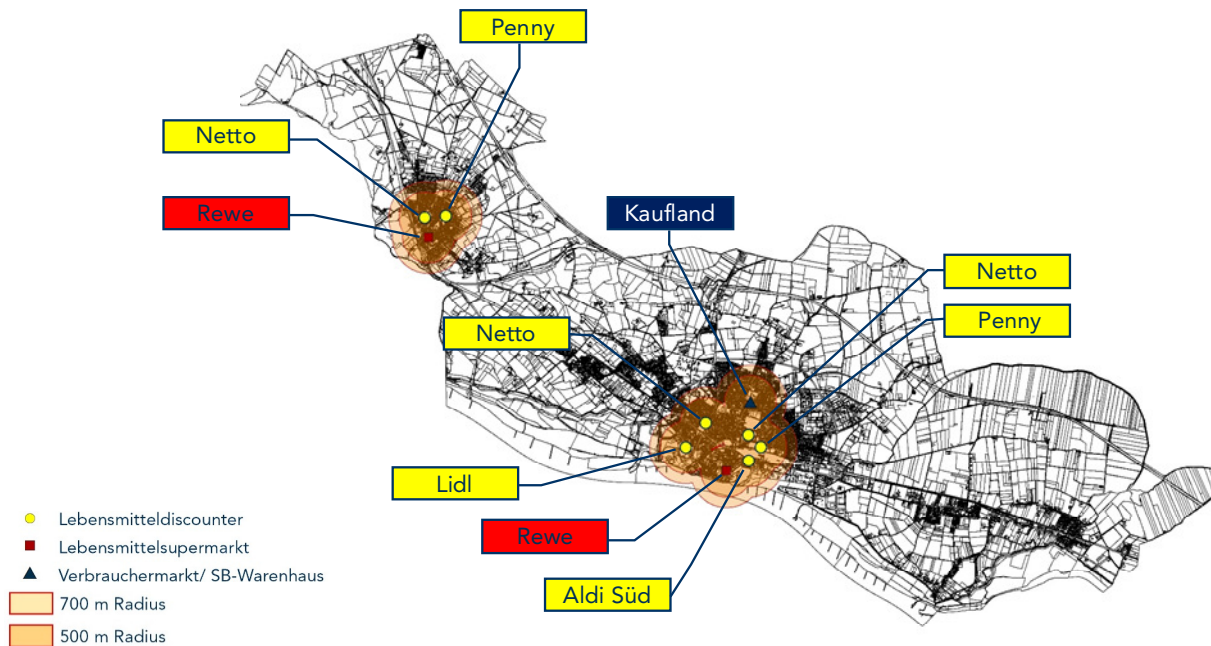
Emmerich am Rhein weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 12.980 m<sup>2</sup> im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Beim Vergleich der quantitativen Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner mit dem Bundesdurchschnitt werden ausschließlich die Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup> inklusive Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte) berücksichtigt. Diesbezüglich liegt Emmerich am Rhein mit rd. 0,33 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,4 m<sup>2</sup> je Einwohner. Allerdings sind innerhalb Emmerichs räumliche Disparitäten hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner auszumachen: Während im Stadtteil Elten eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner (rd. 0,49 m<sup>2</sup> VKF/EW) nachgewiesen werden kann, ist die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in den übrigen Stadtteilen von Emmerich insgesamt deutlich unterdurchschnittlich (rd. 0,30 m<sup>2</sup> VKF/EW).

Die Kaufkrafteigenbindung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 78 %, dies deutet auf hohe Kaufkraftabflüsse hin. Die Zentralität beträgt – aufgrund der hohen Umsätze durch niederländische Kunden – rd. 119 % (s. Kapitel 4.4)

## **Qualitative Nahversorgung**

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein zehn strukturprägende (> 400 m<sup>2</sup> VKF) Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind sieben Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei einem Betrieb handelt es sich um einen Verbrauchermarkt, zwei weitere Betriebe sind als Lebensmittelsupermärkte einzuordnen (s. Abbildung 19).

Abbildung 19: Nahversorgungsstruktur in der Stadt Emmerich am Rhein

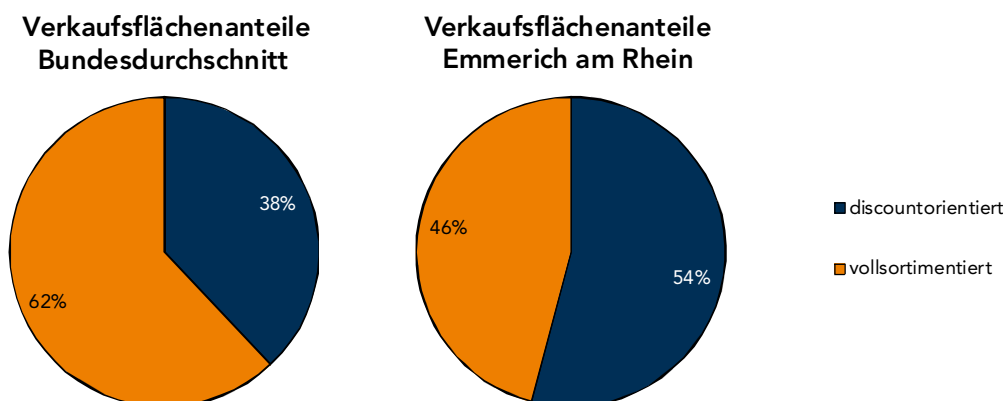


Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Die Lebensmitteldiscounter erreichen sowohl hinsichtlich ihrer Betriebsanzahl als auch bezüglich ihres Verkaufsflächenanteils ein höheres Marktgewicht gegenüber den i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Super- und Verbrauchermärkten, wodurch in Emmerich am Rhein aktuell ein überdurchschnittlich stark ausgeprägtes discountorientiertes Lebensmittelangebot gegeben ist. So beträgt die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen Lebensmittel-Diskont zu Lebensmittel-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %<sup>19</sup>. In Emmerich am Rhein wird für das Segment Lebensmittel-Vollsortiment ein Anteil von rd. 46 % erreicht.

<sup>19</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2016, S.92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>) inkl. Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte.

Abbildung 20: Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich\*



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; \*eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2016, S.92; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>) inkl. Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte.

Die qualitative Nahversorgungssituation in Emmerich am Rhein ist neben dem ausgeprägten discountorientierten Lebensmittelangebot dadurch geprägt, dass die bestehenden Lebensmittelvollsortimenter gegenwärtig nicht mehr vollumfänglich marktgerecht aufgestellt sind.

Abbildung 21: Qualitative Beurteilung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter in Emmerich am Rhein

### Rewe (Hauptzentrum Emmerich)

- ✓ Verkaufsfläche: angemessen
- ✓ Angebot: durchschnittliches bis hohe Sortimentsbreite und -tiefe
- Marktauftritt: zeitgemäßes, aber nicht überaus modernes Marktkonzept
- ➔ Fazit: **überwiegend zukunftsfähig**

### Rewe (NVZ Elten)

- × Verkaufsfläche: Kleinflächenkonzept (nicht großflächig)
- × Angebot: sehr eingeschränkte Sortimentsbreite und -tiefe
- × Marktauftritt: enge Gänge, sehr kleiner Bereich für frische Ware
- ➔ Fazit: **bedingt zukunftsfähig**

### Kaufland (Solitärer Nahversorgungsstandort)

- × Verkaufsfläche: für Verbrauchermarkt deutlich zu klein
- × Angebot: für Verbrauchermarkt sehr eingeschränkte Sortimentsbreite und -tiefe
- × Marktauftritt: enge Gänge, dunkler Eingangsbereich, alte Einrichtung
- ➔ Fazit: **bedingt zukunftsfähig**

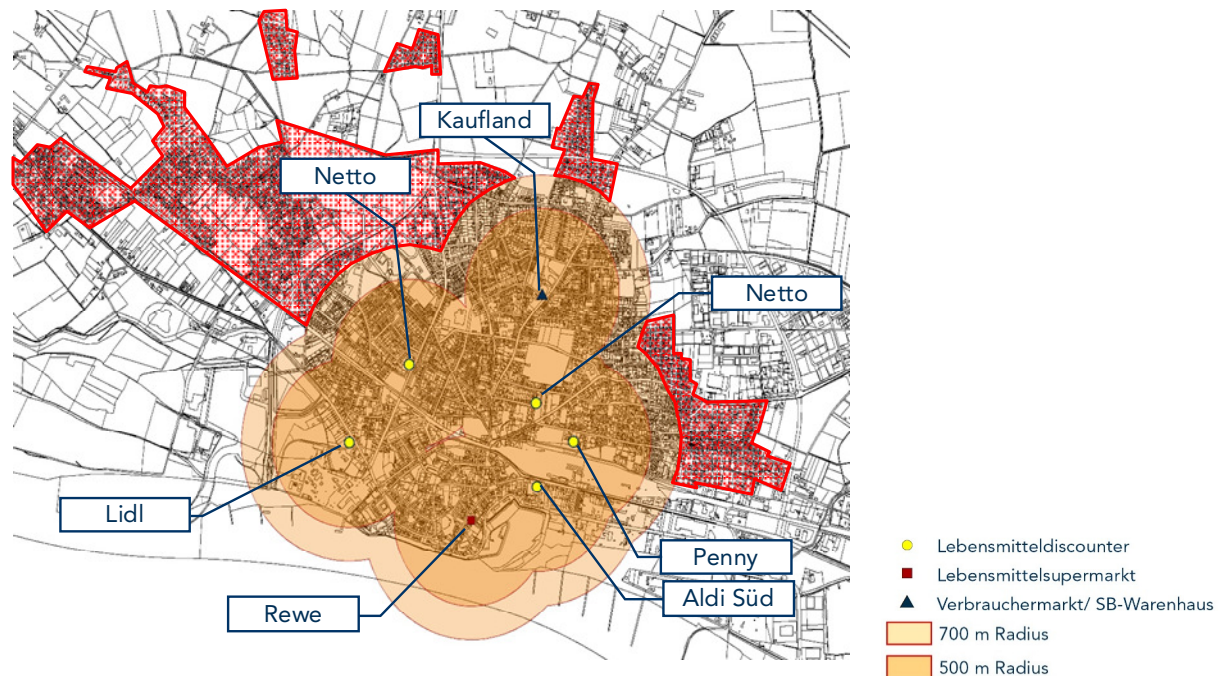
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016.



## Räumliche Nahversorgung

Die bestehenden Lebensmittelmärkte in Emmerich am Rhein sind siedlungsstrukturell insgesamt gut integriert. Der Hauptsiedlungsbereich von Emmerich am Rhein verfügt gegenwärtig über eine größtenteils flächendeckende räumliche Nahversorgung. Allerdings besteht ein räumliches Nahversorgungsdefizit in den siedlungsstrukturell abgesetzten Randbereichen zum Hauptsiedlungskörper. Defizite in der wohnortnahen Grundversorgung sind insbesondere im Norden bzw. Nordwesten sowie im Osten des Hauptsiedlungsbereichs auszumachen. Im Stadtteil Elten wird dagegen eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung bereitgestellt (s. nachfolgende Abbildung; Gebiete mit einem räumlichen Nahversorgungsdefizit in rot).

**Abbildung 22: Räumliche Nahversorgung im Emmericher Hauptsiedlungsbereich**



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Str. 51) nachrichtlich erfasst; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

In den übrigen vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Stadtteilen sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden, für betriebstypische Neuansiedlungen bestehen keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insb. Kaufkraftpotenzial). Es ist zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Stadtteile gegenwärtig insbesondere durch die bestehenden Nahversorgungsangebote im Hauptsiedlungsbereich mitversorgt werden.

## Nahversorgungssituation – Zusammenfassung und Fazit

In der nachfolgenden Tabelle werden die wesentlichen Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nochmals zusammenfassend dargestellt:

**Tabelle 8: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in der Stadt Emmerich am Rhein insgesamt**

	Bestandserhebung 2010	Bestandserhebung 2016
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG insgesamt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 12.010 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 12.980 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 0,39 m<sup>2</sup> VKF/EW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 0,33 m<sup>2</sup> VKF/EW* (im Bundesschnitt rd. 0,4 m<sup>2</sup> VKF/EW)               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>In Elten:</u> rd. 0,49 m<sup>2</sup> VKF/EW*</li> <li>○ <u>In sonstigen Stadtteilen:</u> rd. 0,30 m<sup>2</sup> VKF/EW*</li> </ul> </li> </ul>
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	Keine Angaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In ZVB: rd. 31 %</li> <li>• In siL: rd. 57 %</li> <li>• In niL: rd. 12 %</li> </ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 x Verbrauchermarkt**</li> <li>• 1 x Lebensmittelsupermarkt*</li> <li>• 7 x Lebensmitteldiscounter</li> <li>• ergänzt um 53 weitere Lebensmittelanbieter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 x Verbrauchermarkt**</li> <li>• 2 x Lebensmittelsupermarkt**</li> <li>• 7 x Lebensmitteldiscounter</li> <li>• 4 x Getränkemarkt (&gt;200 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>• ergänzt um 49 weitere Lebensmittelanbieter (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske, Lebensmittel-Handwerk)</li> </ul>
<b>Zentralitätskennziffer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 83 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 119 %***</li> </ul>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Netto ('s-Heerenberger Straße 51) nachrichtlich erfasst, GVKF gemäß Angaben Stadt Emmerich am Rhein); Berechnungen Stadt + Handel; Junker und Kruse 2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; \*auf Grundlage der Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>) inklusive Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemarkte; \*\*Rewe in der Rheincenter-Passage durch Junker und Kruse als Verbrauchermarkt eingestuft, im Abgleich der aktuellen Verkaufsflächenausstattung im Bestand mit gängigen Verkaufsflächenausstattungen von Lebensmittelsupermärkten und Verbrauchermärkten durch Stadt + Handel als Lebensmittelsupermarkt bewertet; \*\*\*Die Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wurde auf Grundlage der Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung nach oben korrigiert (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verkaufsflächenausstattung je Einwohner besteht für den nördlichen Hauptsiedlungsbereich der Stadt Emmerich am Rhein gegenwärtig insgesamt keine angemessene quantitative Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Als Folge des ausgeprägten discountorientierten Lebensmittelangebotes und des Fehlens eines vollumfänglich marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters (nur Rewe im Hauptzentrum Emmerich überwiegend zukunftsfähig) lässt sich ebenfalls ein Defizit in der qualitativen Nahversorgung ausmachen, welches u. a. durch die nachgewiesenen Kaufkraftabflüsse der Emmericher Bevölkerung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zum Ausdruck kommt (s. Kapitel 4.4). Da zudem der Nordwesten des Hauptsiedlungsbereich von Emmerich nur über eine eingeschränkt flächendeckende Nahversorgung verfügt, besteht auch hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung ein Defizit in Emmerich, das sich zusammen mit dem qualitativen Defizit maßgeblich auf den Nordwesten konzentriert.

**Tabelle 9: Nahversorgungssituation auf einen Blick**

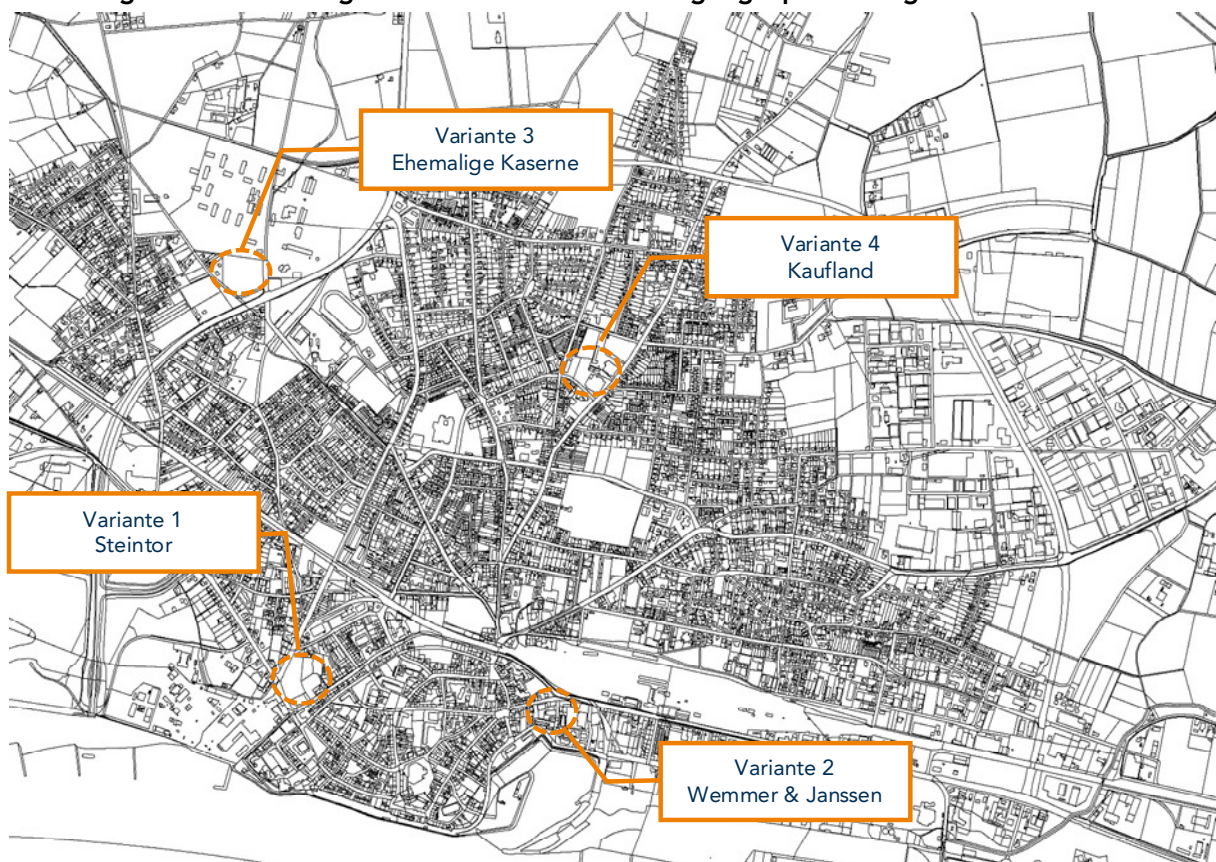
Nahversorgung	
quantitativ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts* und weist eine räumlich hohe Disparität auf</li> <li>▪ Die Kaufkrafteigenbindung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 78 %, dies deutet auf hohe Kaufkraftabflüsse hin. Die Zentralität beträgt – aufgrund der hohen Umsätze durch niederländische Kunden – rd. 119 %</li> </ul>
qualitativ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Lebensmitteldiscounter erreichen ein höheres Marktgewicht gegenüber den i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Lebensmittelvollsortimentern</li> <li>▪ Die Lebensmittelvollsortimenter sind überwiegend nicht vollumfänglich marktadäquat aufgestellt und verfügen über eine für ihren jeweiligen Betriebstyp unterdurchschnittliche Verkaufsfläche (Ausnahme: Rewe im Hauptzentrum Emmerich am Rhein)</li> </ul>
räumlich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Lebensmittelbetriebe (Discounter, Vollsortimenter) sind siedlungsstrukturell gut integriert, aber dadurch nur bedingt erweiterungsfähig</li> <li>▪ Der Stadtteil Elten verfügt über eine annähernd flächendeckende Nahversorgung</li> <li>▪ Der Hauptsiedlungsbereich von Emmerich verfügt im Norden und Nordwesten lediglich über eine eingeschränkte flächendeckende Nahversorgung (der Kernort von Emmerich am Rhein ist allerdings sehr gut versorgt).</li> <li>▪ Die vom Kernort abgesetzten Stadtteile verfügen über keine fußläufige Nahversorgung</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; \* auf Grundlage der Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>) inklusive Nonfood-Flächen, ohne reine Getränkemärkte.

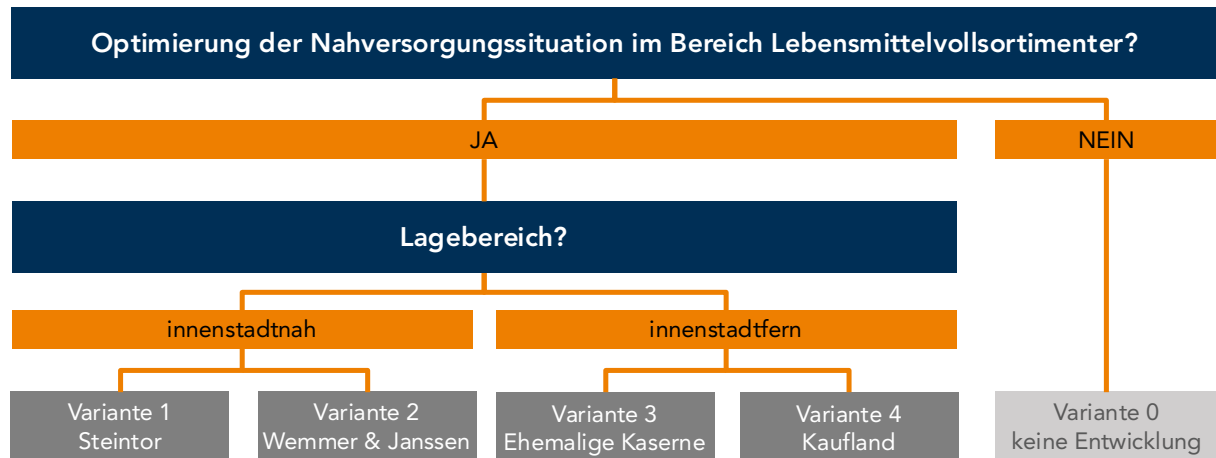
## Entwicklungsvarianten einer Nahversorgungsoptimierung

Im Zuge der Konzeptfortschreibung wurde sowohl aus dem politischen Raum als auch seitens der Stadtverwaltung der Bedarf nach einem modern aufgestellten Lebensmittelvollsortimenter kommuniziert. Diese Einschätzung wurde fachgutachterlicherseits im Rahmen der Nahversorgungsanalyse im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts bestätigt. Zur Fortentwicklung der Nahversorgung wurden in Abstimmung mit der Stadt Emmerich am Rhein die innenstadtnahen Entwicklungsvarianten Steintor und Wemmer & Janssen sowie die innenstadtfernen Entwicklungsvarianten Kaufland und Ehemalige Kaserne diskutiert und abgewogen.

Abbildung 23: Entwicklungsvarianten einer Nahversorgungsoptimierung







Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Im Zuge der Abwägung der aufgeführten Varianten zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Emmerich am Rhein wurden die diskutierten und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Chancen und Risiken untersuchten **innenstadtnahen Entwicklungsvarianten Steintor und Wemmer & Janssen** verworfen, da diese von Seiten der Stadtverwaltung und den politischen Entscheidungsträgern als zu vermeidendes städtebauliches Risiko eingestuft werden.

Demnach entspricht eine innenstadtnahe Einzelhandelsentwicklung im Bereich Lebensmittelvollsortiment nicht den städtischen Zielvorstellungen zur Stärkung und Fortentwicklung des Neumarktes sowie der Kaßstraße als Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches Emmerich am Rhein. Aufgrund der Nähe zu dem (perspektivischen) Lebensmittelangebot im Hauptzentrum Emmerich am Rhein sowie den Lebensmitteldiscountern Lidl (Wardstraße) und Aldi (Bahnhofstraße) erfolgt zudem keine wesentliche Verbesserung der räumlichen Nahversorgung. Das räumliche Entwicklungsziel „Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren“ hat hier im Abwägungsprozess Vorrang gegenüber dem Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ erhalten.

Im Zusammenhang mit der Betrachtung der innenstadtnahen **Entwicklungsvariante Steintor** wurde auch die angestrebte Verlagerung des aktuell an der Normannstraße angesiedelten Kaufland-Marktes auf das Steintorgelände abgewogen. Neben den zuvor genannten städtischen Einschätzungen zu einer nahversorgungsorientierten, innenstadtnahen Einzelhandelsentwicklung ist aus Gutachtersicht eine einzelhandelsorientierte Entwicklung des Steintorgeländes unter aktuellen Voraussetzungen nicht geeignet, um den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein als Ganzes zu stärken. Insbesondere aufgrund der Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraße L7 und den stark durch Dienstleistungen und Kulturangebote geprägten Geistmarkt ist ein fehlender funktionaler Zusammenhang zu den sonstigen Einzelhandelslagen im Hauptzentrum zu attestieren. Dementsprechend sind Synergieeffekte bzw. positive Impulse (z. B. Belebung der Steinstraße, Stärkung der Hauptlage Neumarkt/Kaßstraße) aufgrund des fehlenden städtebaulichen Zusammenhangs bzw. der zunehmenden Wegedistanz für den zentralen Versorgungsbereich unwahrscheinlich. Aufgrund der Standortrahmenbedingungen, wie z. B. der verkehrlichen Anbindung und der Parkplatzsituation besteht vielmehr das Risiko

eines Bedeutungsverlustes insbesondere für die Hauptlage und – in verstärkter Form – für die Geschäftslagen im Bereich der oberen Kaßstraße sowie kleiner Löwe.

Ferner wurde im Rahmen einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der Erarbeitung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025“ (ISEK) Strategien zur Aufwertung der Emmericher Innenstadt untersucht und aufgezeigt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Steintorgeländes erörtert. Eine deutliche Mehrheit der Beteiligten sprach sich für eine Entwicklung des Geländes als multifunktionaler Platz mit Parkmöglichkeiten aus.

Darüber hinaus besteht bei einer Standortverlagerung des Kaufland-Marktes zusätzlich die Gefahr einer mindestens kurzfristigen Versorgungslücke in den nördlichen Siedlungsbereichen.

In den projektbegleitenden Arbeitskreisen zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes und in den bisherigen Beratungen in politischen Gremien wurde aus diesen Gründen von der Ausweisung von einzelhandelsrelevanten Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Steintorgelände abgesehen.

Gemäß eines Beschlusses des Stadtrates der Stadt Emmerich am Rhein ist daher insgesamt von einer nahversorgungsorientierten Entwicklung der innenstadtnahen Potenzialflächen Steintor und Wemmer & Janssen abzusehen. Zudem tragen die innenstadtnahen Entwicklungsvarianten nur bedingt zur Optimierung der Nahversorgung im Emmericher Norden bzw. Nordwesten bei. Somit kommt den Standorten bzw. Potenzialflächen im Emmericher Norden eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Optimierung der qualitativen Nahversorgung zu.

Am **Standort Normannstraße** wurde seitens der politischen Entscheidungsträger die Möglichkeit einer Erweiterung des Kaufland-Marktes auf bis zu 3.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche in Erwägung gezogen. Mit Verweis auf die Bezirksregierung Düsseldorf ist im Sinne einer marktgerechten Aufstellung des Bestandsbetriebes jedoch lediglich eine Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland-Marktes um rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche möglich. Eine Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 3.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche erscheint demnach als überdimensioniert. Auch aus fachgutachterlicher Sicht ist eine deutliche Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsmarktes aufgrund seiner Lage außerhalb der Zentrenstruktur nicht zu rechtfertigen: Der Betriebstyp eines Verbrauchermarktes dient in der Regel nicht ausschließlich der Nahversorgung und ist daher (unter Beachtung der angestrebten Ziele des Einzelhandelskonzeptes) nicht primär an Nahversorgungsstandorten anzusiedeln. Aufgrund seiner hohen Nahversorgungsfunktion sollte der Standort jedoch proaktiv gesichert und eine Modernisierung des Betriebs ermöglicht werden. Der Standort Normannstraße kommt allerdings aufgrund des Betriebstyps des dort ansässigen Kaufland-Marktes und aufgrund des verhältnismäßig geringen Spielraums bei einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung nicht als Potenzialfläche zur Behebung des identifizierten qualitativen Nahversorgungsdefizits in Frage.

Demnach ist eine Ansiedlung bzw. Fortentwicklung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an den Potenzialflächen/Standorten Steintor, Wemmer & Janssen und Normannstraße aus aktueller Sicht unter Beachtung der städtebaulichen Zielstellung der Stadt für das Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Schutz und Stärkung der Hauptlage, Stärkung der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge, möglichst starke Bündelung bestehender Handelslagen) als risikobehaftet bzw. kurzfristig unwahrscheinlich einzustufen bzw. mit Verweis auf die Landesplanung nur mit Einschränkungen möglich.

In diesem Zusammenhang und vor dem Hintergrund einer geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi Süd) sowie einer in Rede stehenden deutlichen Wohnflächenentwicklung gekoppelt mit der Entwicklung diverser weiterer Einrichtungen (Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim, Kindertagesstätte, psychosomatische Klinik) wird als zusätzliche Entwicklungsoption das **ehemalige Kasernengelände** im Norden des Hauptsiedlungsbereichs von Emmerich am Rhein hinsichtlich seiner Eignung als möglicher Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geprüft (s. Kapitel 7.4). 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. Ohne die o. g. städtebaulichen Voraussetzungen ist der Standort Ehemalige Kaserne allerdings nicht als Nahversorgungsstandort geeignet. Die politischen Entscheidungsträger der Stadt Emmerich haben diesen Umstand im Rahmen eines Ratsbeschlusses vom 26.09.2017 entsprechend gewürdigt (s. dazu ebenfalls Kapitel 7.4).

**Daher wird die Entwicklungsvariante 4 „Ehemalige Kaserne“ im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als mögliche Option zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung in Form eines perspektivischen Nahversorgungsstandorts mit herausgehobener Bedeutung vorgestellt. Das Einzelhandelskonzept bereitet die zukünftige Integration des Standorts in das Zentren- und Standortmodell der Stadt Emmerich am Rhein vor und formuliert spezifische Entwicklungsempfehlungen für den perspektivischen Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne. Die Umsetzung der konzeptionellen Empfehlungen zum Standort ist allerdings sowohl an die bereits hier und in Kapitel 7.4 thematisierten städtebaulichen Voraussetzungen als auch an einen zukünftigen Ratsbeschluss zur Umsetzung dieser Entwicklungsoption in Form eines neuen Bauleitplanverfahrens gebunden.**

Vor diesem Hintergrund wird ein Konzept ausgearbeitet, welches mit dem Standortbereich Ehemalige Kaserne als perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung (s. Kapitel 7.4) eine Entwicklungsoption zur Behebung des qualitativen Nahversorgungsdefizits aufweist, die durch einen zukünftigen Beschluss des Stadtrates ohne weitere Konzeptfortschreibung umgesetzt werden kann.

## 4.6 Zwischenfazit

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten und dienen im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen in Emmerich am Rhein.

- Die Stadt Emmerich ist von mehreren leistungsstarken Mittelzentren (u.a. Kleve, Bocholt, Wesel) umgeben. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Duisburg und Essen in rd. 80 km bzw. rd. 82 km Entfernung. Zudem besteht eine räumliche Nähe zu den niederländischen Städten Arnheim und Nijmegen. In Verbindung mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die A 3 sowie den öffentlichen Nahverkehr weist die Stadt Emmerich am Rhein ein **ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld** auf.
- Für Emmerich am Rhein wird bis zum Jahr 2026 ein **Bevölkerungszuwachs** von bis zu rd. 5,6 % prognostiziert. Aus der künftigen Einwohnerentwicklung sind daher insgesamt **Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft** zu erwarten.
- Die **Verkaufsfläche pro Einwohner** ist gegenüber 2010 (rd. 1,7 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner) zurückgegangen, liegt mit rd. 1,53 m<sup>2</sup> VKF pro Einwohner dennoch **leicht über dem Bundesdurchschnitt** (rd. 1,46 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner).
- Seit 2010 sind **deutliche Konzentrationsprozesse** der Einzelhandelsstrukturen in Emmerich am Rhein festzustellen. So wurden im Stadtgebiet 35 Einzelhandelsbetriebe weniger registriert.
- Die Stadt Emmerich am Rhein verfügt insgesamt über eine **positive siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots**. Mit rd. 85 % der Einzelhandelsbetriebe befindet sich ein hoher Anteil des Einzelhandelsbestands in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierter Lage.
- Das **Hauptzentrum** stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Emmerich am Rhein dar. Der Bestand ist überwiegend kleinteilig organisiert. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich (hier insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör). Im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2010 ist der Einzelhandelsbestand im Hauptzentrum durch einen deutlichen Rückgang der Betriebsanzahl gekennzeichnet. Impulse im Hinblick auf die Bedeutung des Hauptzentrums im Stadtgefüge konnten nicht festgestellt werden. Die Leerstandsquote - bezogen auf alle verfügbaren Ladenlokale im Hauptzentrum – beträgt rd. 30 %. Eine räumliche Konzentration der Leerstände lässt sich insbesondere in der Steinstraße feststellen, wodurch sich in diesem Bereich qualitativ negative Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses entfalten.



- Hinsichtlich der **Nahversorgung** sind **quantitative** (rd. 0,33 m<sup>2</sup> VKF pro Einwohner<sup>20</sup>), **qualitative** (Betriebstypenmix, discountorientiertes Lebensmittelangebot, eingeschränkte Marktgängigkeit der Lebensmittelvollsortimenter) und **räumliche** (Hauptsiedlungsbereich mit Versorgungslücken in der wohnortnahen Grundversorgung) **Defizite** auszumachen.
- Die **Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) der Stadt Emmerich am Rhein beträgt rd. 96 % und deutet (nach wie vor) auf gewisse Kaufkraftabflüsse hin.** In der Mehrzahl der Sortimente sind rechnerische Kaufkraftabflüsse festzustellen. Dennoch ist gegenüber dem Jahr 2010 eine Zunahme des gesamtstädtischen Zentralitätskennwertes zu verzeichnen (+ rd. 6 %).
- Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt mit 92,9 unter dem Bundesdurchschnitt** und ist gegenüber 2010 gesunken.

<sup>20</sup> Auf Grundlage der Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelanbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>) inklusive Non-food-Flächen, ohne reine Getränkemärkte.

## 5 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient - als absatzwirtschaftliche Kerngröße - der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In den Entwicklungsperspektiven werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von auf Warengruppen bezogene Betriebstypenentwicklungen aufbereitet. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist damit eine wichtige Basis für die Einzelhandelssteuerung in den Kommunen.

### 5.1 Vorbemerkung und Methodik

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert) darstellen, sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen, städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels bilden.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Emmerich am Rhein korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden. Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Emmerichs gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. Deshalb können auch Vorhaben unterhalb der Verkaufsflächengrenze absatzwirtschaftlich unverträglich sein.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Emmerich am Rhein werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

**Abbildung 24: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

## 5.2 Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen

Die Gliederung der nachfolgenden Bausteine ergibt sich aus der Darstellung innerhalb der Abbildung 24.

### a) Entwicklungen im Online-Handel

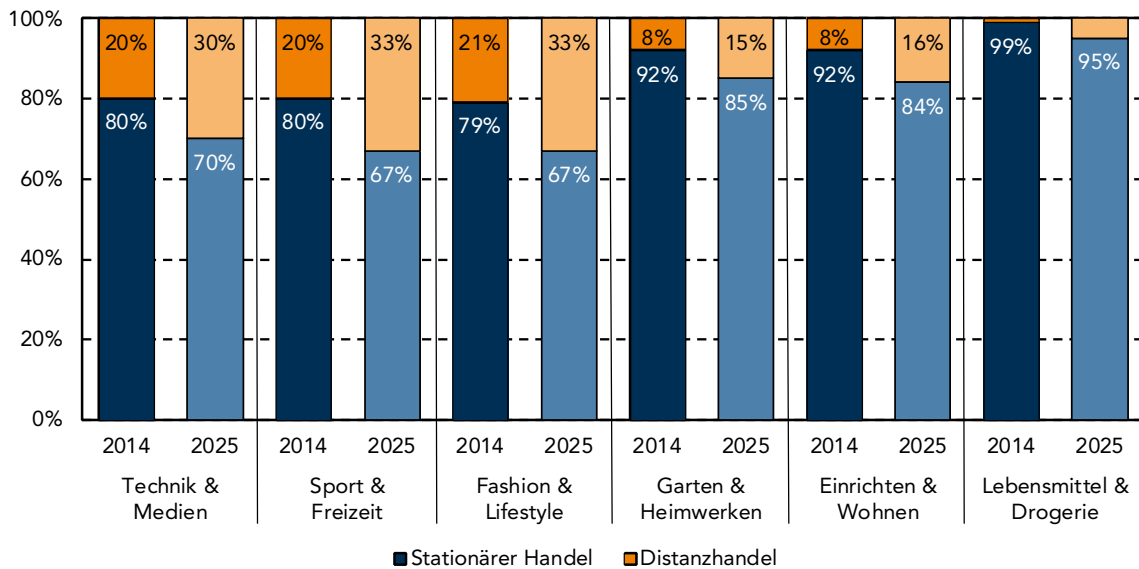
Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Online-Geschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen. Im Bezugsjahr 2016 erzielte der Online-Handel insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 43,9 Mrd. Euro (rd. 9,1 % des Gesamtumsatzes, s. Abbildung 28). Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente – insbesondere innenstadtrelevante Sortimente – betroffen.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2020 bei rd. 20 % bis 25 % liegen wird.<sup>21</sup> Bezogen auf die unterschiedlichen Sortimente ist davon auszugehen, dass jährlich im Schnitt rd. ein bis zwei zusätzliche Prozentpunkte des Umsatzes online erwirtschaftet werden. Zu berücksichtigen ist innerhalb der Untersuchung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, dass bereits in einigen Sortimentsbereichen erhebliche Einflüsse des Online-Handels spürbar sind.

---

<sup>21</sup> Vgl. handelsdaten.de.

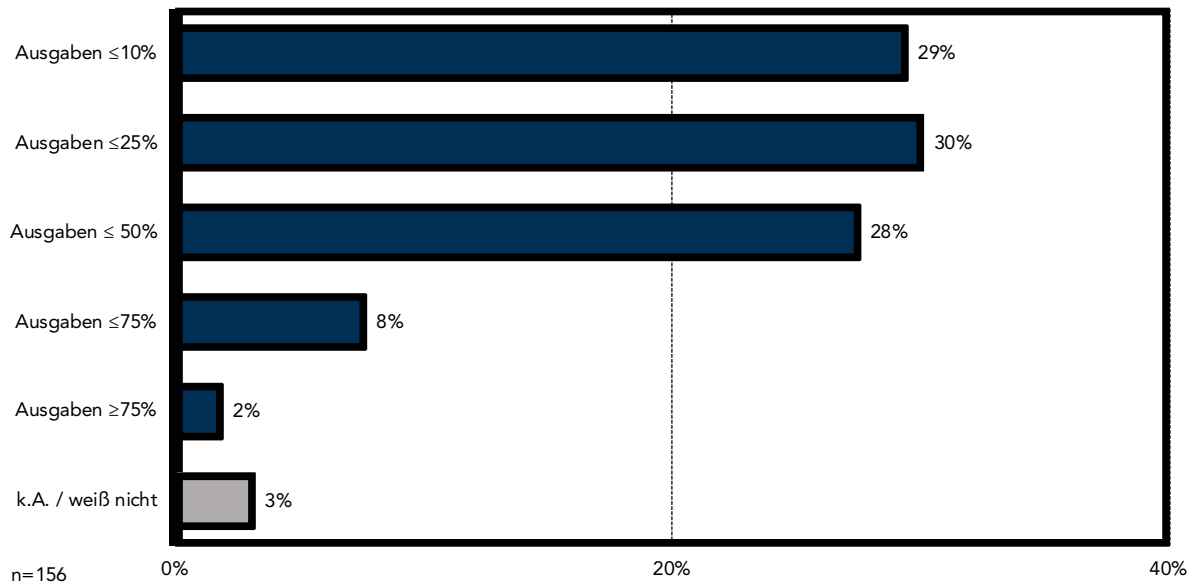
**Abbildung 25: Entwicklung der Online-Anteile nach ausgewählten Sortimentsgruppen**



Quelle: Eigene Darstellung nach GfK GeoMarketing GmbH (2015): Ecommerce: Wachstum ohne Grenzen? Bruchsal.

Die Bedeutung des Online-Handels und die damit einhergehende besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Passantenbefragung wieder. Bei der Frage nach dem Verhältnis der Ausgaben im stationären Einzelhandel und im Online-Handel (ohne Lebensmittel/Drogeriewaren, Kfz, Reisen, Tickets, etc.) zeigt sich, dass signifikante Ausgabenanteile auf den Online-Handel entfallen. So schätzen rd. 28 % der befragten Passanten den Anteil ihrer Ausgaben für Einkäufe im Online-Handel auf 26 % bis 50 % ein. Rund 10 % der Befragten geben an, dass der Anteil der Online-Ausgaben bei über 50 % liegt. Zusätzlich beläuft sich der Anteil der Befragten, bei denen der Anteil für Online-Ausgaben zwischen 11 % und 25 % liegt, auf rd. 30 % (s. Abbildung 26).

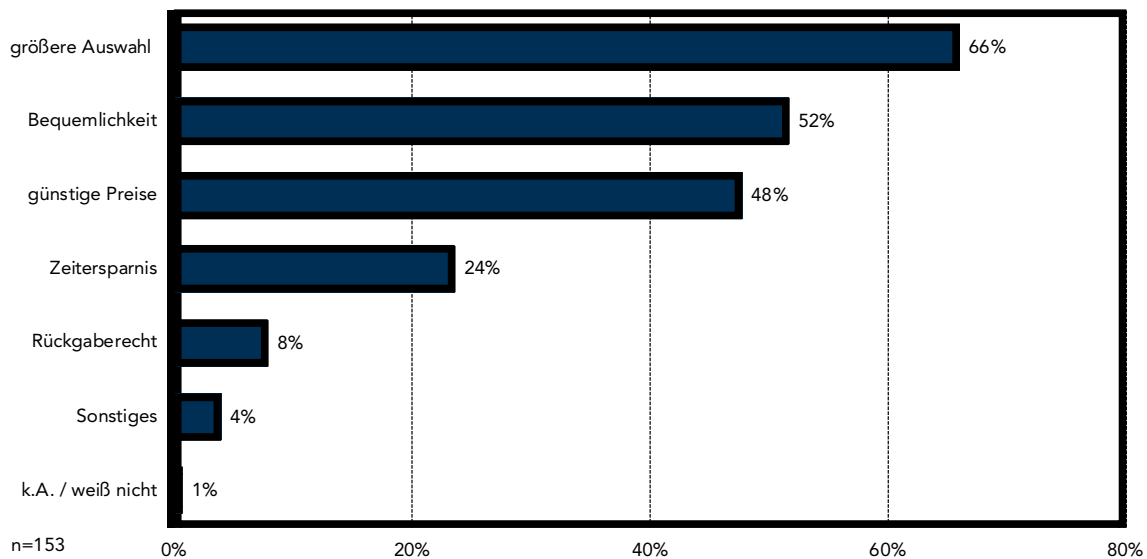
Abbildung 26: Verhältnis Ausgaben online vs. stationär



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Wenn Sie das Verhältnis Ihrer Ausgaben in Einzelhandelsgeschäften und im Internet vergleichen, können Sie mir sagen, wie hoch der Anteil ist, den Sie für den Einkauf im Internet (Onlinehandel) aufwenden (ohne Lebensmittel/Drogeriewaren, Kfz, Reisen, Tickets etc.)?“; n = 156 (Anzahl der Nennungen); Filter Teilgruppe „Nutze Internet zum Einkauf“.

Für rd. 66 % der Befragten ist ein zentraler Grund für den Einkauf im Internet die größere Auswahl im Online-Handel. Weiterhin geben rund die Hälfte der Befragten an, dass Bequemlichkeit sowie die günstigen Preise Gründe für die Nutzung des Internets zum Einkauf sind. Ein weiterer bedeutender Faktor für den Einkauf im Internet ist die Zeitersparnis, den rd. 24 % der Personen nennen (s. Abbildung 27).

Abbildung 27: Gründe für die Nutzung des Internets zum Einkauf



Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 08-09/2016; Frage: „Wenn Sie das Internet zum Einkaufen nutzen, woran liegt das?“; n = 156 (Anzahl der Nennungen); Filter Teilgruppe „Nutze Internet zum Einkauf“.

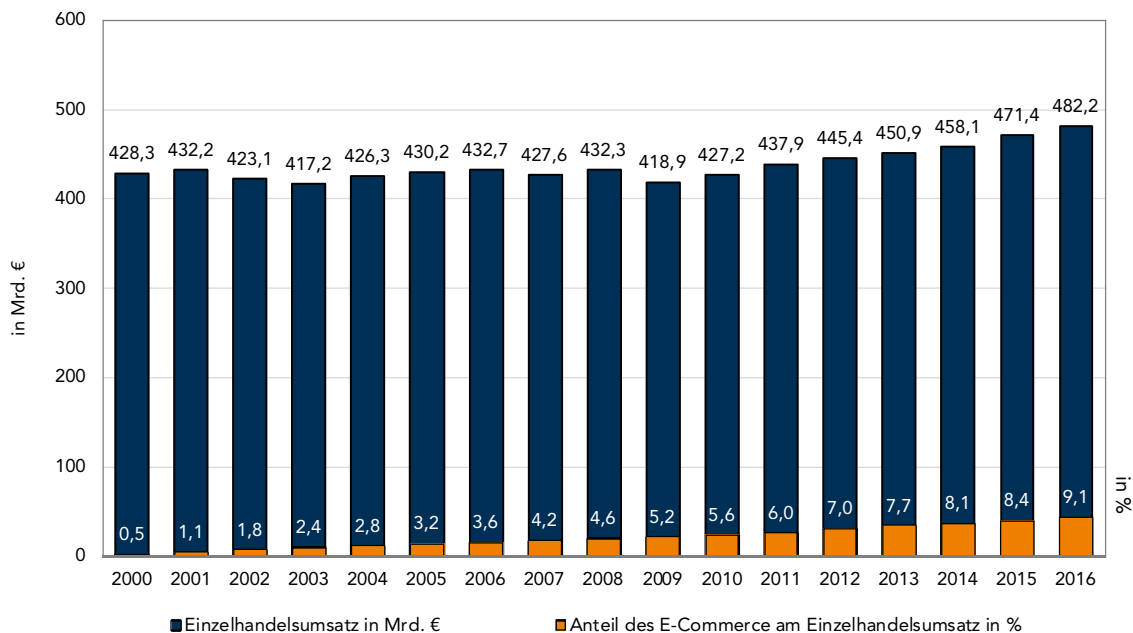
### b) Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Bezüglich der konkreten Prognosewerte wird auf Kapitel 4.3 verwiesen. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt positive Impulse auf die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

### c) Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf pro Einwohner

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stagnierte von etwa 2000 bis 2010 (knapp über 400 Mrd. Euro/Jahr). Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, so dass diese im Jahre 2016 bei rd. 482 Mrd. Euro liegen. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Wert den Anteil der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft beschreibt, der stationär und online ausgegeben wird. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. o.).

Abbildung 28: Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten.

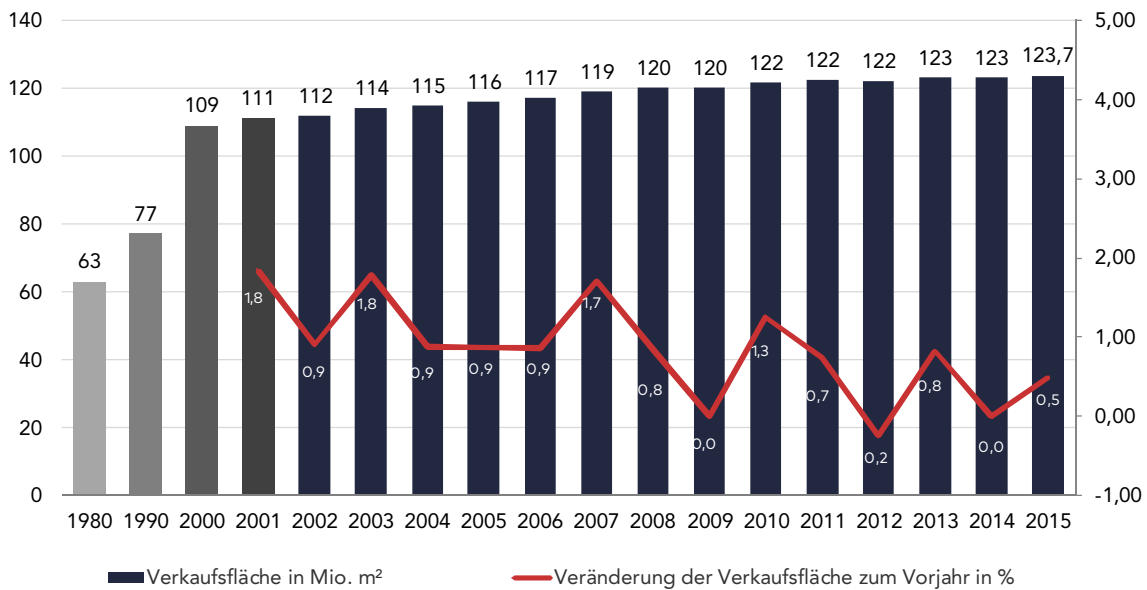
Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale wird für die nächsten fünf Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft angenommen, wobei es in einzelnen Sortimentsbereichen zu starken Verschiebungen in Richtung der Online-Vertriebskanäle kommen wird, während diese in anderen Bereichen weniger prägend sein werden (s. o.).

#### d) Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Der Verkaufsflächenwachstumstrend hat sich in den letzten Jahren allerdings bereits abgeschwächt.



Abbildung 29: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014



Quellen: handelsdaten.de

Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der o. g. dynamischen Entwicklung des Online-Handels unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

### e) Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Aspekte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um eine Kopplungsfähigkeit zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Le-

bensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 172 Mrd. Euro erwirtschaften.<sup>22</sup>

## 5.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Emmerich am Rhein

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

**Tabelle 10: Eingangsparemeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**

	Entwicklungsperspektive für Emmerich am Rhein bis 2026
Bevölkerungsentwicklung	Zunahme von rd. 5,3 % bis rd. 5,6 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Anstieg mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Online-Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	sortimentsspezifische Impulse in einigen Warengruppen

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Emmerich am Rhein voraussichtlich durch die Zunahme der Bevölkerungszahl positiv beeinflusst. Auf der anderen Seite ist mit steigenden Abflüssen der Kaufkraft in Richtung des Online-Handels zu rechnen, welche jedoch sortimentspezifisch ausfallen. Im Ergebnis sind nachfrageseitig demnach in ausgewählten Sortimentsgruppen geringe Entwicklungspotenziale aufgrund der positiven Bevölkerungsprognose zu erwarten. Der steigende Anteil des Online-Handel-Umsatzes wird die Entwicklungspotenziale jedoch – sortimentspezifisch – deutlich einschränken.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten in Folge der weiterhin wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.

<sup>22</sup> Vgl. EHI (2013): online abgerufen am 29.07.2014.

## Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

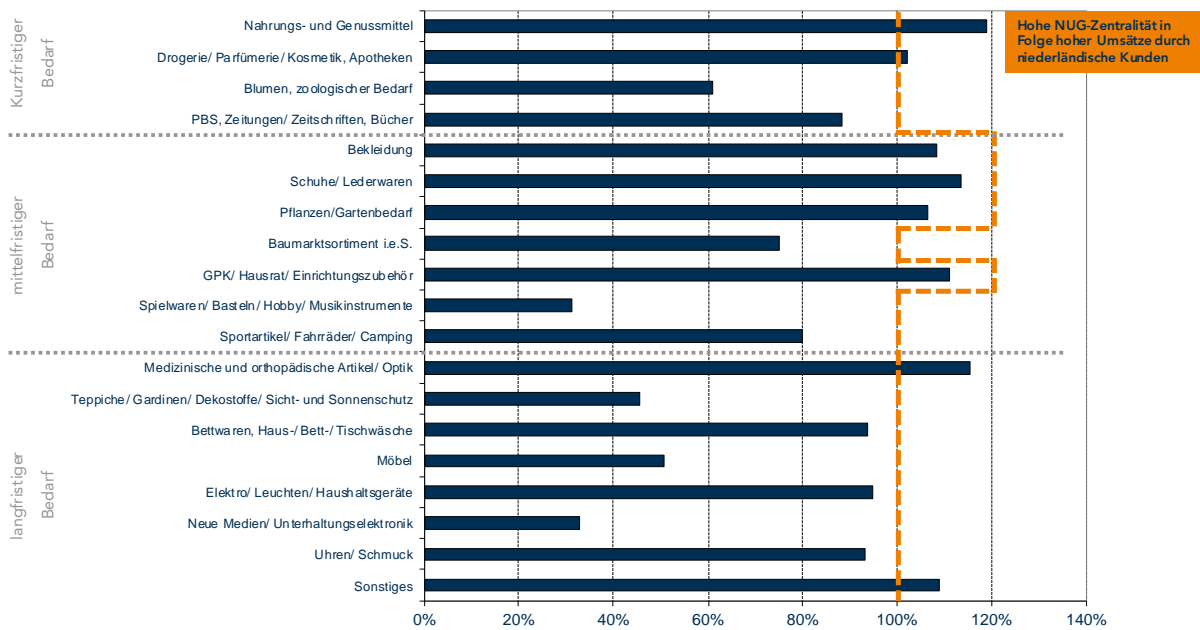
Die heutige Einzelhandelszentralität von Emmerich am Rhein beträgt rd. 96 % (siehe Kapitel 4.4). Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Zielzentralität.

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist aus fachgutachterlicher Sicht dauerhaft eine Zielzentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag als Mittelzentrum plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch von denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs wird damit die im Einzelhandelskonzepts 2011 definierte Zielzentralität im Rahmen des vorliegenden Konzepts fortgeschrieben.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs erfolgt eine differenzierte Ausweisung der Zielzentralitäten. So wird für die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Pflanzen/Gartenbedarf und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör eine Zielzentralität von 120 % angelegt, die sich damit an dem im Einzelhandelskonzept 2011 definierten Wert orientiert.

Im Gegensatz zum Einzelhandelskonzept 2011 wird für die übrigen Sortimente des mittelfristigen Bedarfs sowie für alle Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs eine Zielzentralität von 100 % angelegt. Eine höhere Zielzentralität kann vor dem Hintergrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes und des Einflusses des Online-Handels nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Zielzentralität Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen.

Abbildung 30: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität



Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparameter ergeben sich für die Stadt Emmerich am Rhein für die Perspektive bis 2026 folgende absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale:

Tabelle 11: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für Emmerich am Rhein bis 2026

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
Nahrungs- und Genussmittel	✓	Redevelopment bestehender Märkte, Standorterweiterung, Neuansiedlung* **
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	✓	Sortimentsergänzung in LM-Märkten, Standorterweiterung; ggf. Neuansiedlung
Blumen/zoologischer Bedarf	✓	Fachgeschäft, ggf. Fachmarkt
Bekleidung	✓	Fachgeschäft, gängige Filialisten
Schuhe/Lederwaren	✓	Fachgeschäft, gängige Filialisten
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	✓	Fachgeschäft, ggf. kleiner Fachmarkt
Sportartikel/Fahrräder/Camping	✓	Fachgeschäft
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	✓	Fachgeschäfte, ggf. kleiner Fachmarkt
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	✓	Fachgeschäft, Fachmarkt*, Angebotsergänzung in bestehenden Betrieben
Möbel	✓	spezialisierte Anbieter/Fachmarktkonzepte (Entwicklungspotenziale entsprechen nicht aktuellen Betriebstypologien großer Möbelhäuser)

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; \*Entwicklung Neumarkt; \*\*Entwicklung Standortbereich Ehemalige Kaserne.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven bis 2026 verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist ein durchaus nennenswerter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für betriebliche Neuansiedlungen und/oder für Standorterweiterungen aufgezeigt werden, da es trotz der hohen Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu erheblichen, angebotsbedingten Kaufkraftabflüssen kommt (s. dazu Kapitel 4.5). Zur Bewertung von Neuansiedlungen sind neben den absatzwirtschaftlichen Potenzialen der konkrete Vorhabenstandort und dessen Bewertung im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts entscheidend. Im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken ist ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial vorhanden, welches ggf. für eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes oder für Standorterweiterungen bzw. Sortimentsergänzungen in Lebensmittelmärkten ausreicht. In der Warengruppe Blumen/zoologischer Bedarf kann das Verkaufsflächenpotenzial zur Ansiedlung eines (kleineren) Fachmarktes bzw. weiterer Fachgeschäfte genutzt werden.

In ausgewählten Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs besteht ein Entwicklungspotenzial, welches mehrheitlich für die Ansiedlung von Fachgeschäften bzw. gängigen Filialisten, in einigen Fällen auch von spezialisierten Fachmärkten ausreicht. Insbesondere für die Sortimentsgruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik sind Erweiterungsspielräume in Form von (kleineren)

Fachmärkten bzw. weiteren Fachgeschäften vorhanden. Für die Warengruppe Möbel besteht ebenfalls ein Entwicklungspotenzial, welches allerdings nicht den aktuellen Betriebstypologien entspricht. Spezialisierte Angebotsformen mit dieser Warengruppe sind jedoch grundsätzlich in Emmerich am Rhein vorstellbar.

Die dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven sind jedoch bei entsprechender Realisierung der in Rede stehenden Neumarkt-Entwicklung im Emmericher Hauptzentrum sowie der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi Süd) am Standortbereich Ehemalige Kaserne zu relativieren.

Für Emmerich am Rhein bedeuten die Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Emmerich am Rheins in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- dass bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungsperspektiven ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Emmericher Zentren einerseits oder die flächendeckende Nahversorgung andererseits entstehen könnte und
- dass angesichts der teils begrenzten Entwicklungsspielräume für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Entwicklungsperspektiven stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>23</sup> zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier dargestellten Entwicklungspotenzialen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

---

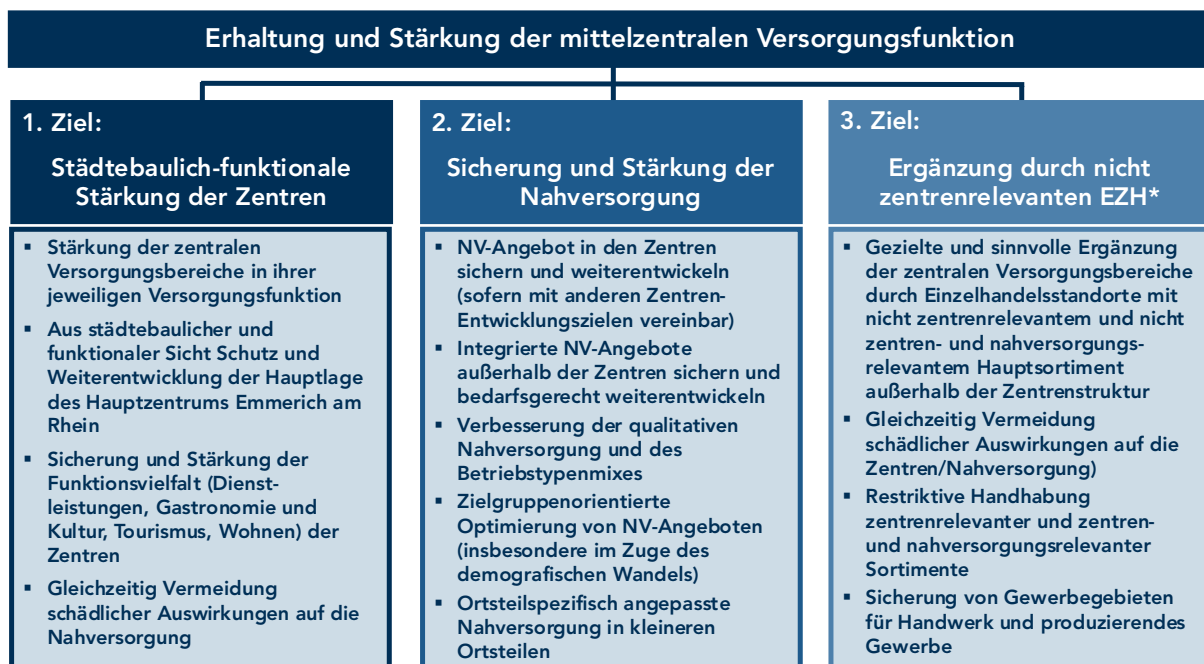
<sup>23</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

## 6 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild und übergeordnete Entwicklungsziele

Das folgende Entwicklungsleitbild bzw. die folgenden übergeordneten Entwicklungsziele wurden im Rahmen des projektbegleitenden Arbeitskreises diskutiert und unter Beachtung der städtischen Zielvorstellungen zur Grundlage für die konzeptionellen Ausarbeitungen der vorliegenden Konzeptfortschreibung gemacht.

Als ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Emmerich am Rhein bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. Für die Stadt Emmerich am Rhein wird somit insgesamt folgendes übergeordnetes Entwicklungsleitbild als anzustrebende Zielstellung definiert:

Abbildung 31: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Stadt Emmerich am Rhein



Quelle: Eigene Darstellung; \*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Als zentrales Entwicklungsziel werden der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Emmerich verankert. Nach gutachterlicher Auffassung sollte diesbezüglich das Hauptzentrum Emmerich am Rhein, und dabei insbesondere die definierte Hauptlage, eine prioritäre Rolle übernehmen. Insofern wäre eine Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zuvorderst über eine Funktionsverdichtung im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein anzustreben. Dieser übergeordneten Zielstellung folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, für die einzelnen Standorttypen.

Das Ziel mit der höchsten Priorität soll die städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren in Emmerich am Rhein darstellen. In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentren sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt und weiterentwickelt werden, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben. Die jeweiligen Versorgungsfunktionen werden im konzeptionellen Teil (Kapitel 7: Zentren- und Standortkonzept) erörtert. Zudem soll die Funktionsvielfalt in den Zentren – dabei vorrangig im Hauptzentrum Emmerich am Rhein – gestärkt und gesichert werden.

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. Zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung wird der Standortbereich Ehemalige Kaserne als Entwicklungsoption (perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung) vorgestellt (s. Kapitel 7.4). Sofern die städtebaulichen Voraussetzungen vorliegen, ist eine Umsetzung der Entwicklungsoption durch einen Ratsbeschluss möglich. Das Einzelhandelskonzept würdigt darüber hinaus die Notwendigkeit einer markt- und zielgruppengerechten Aufstellung der nahversorgungsrelevanten Betriebe im Zuge des demografischen Wandels. Dazu zählen insbesondere die Barrierefreiheit sowie ausreichend breite Gänge für Menschen mit Gehhilfen. Für die dezentralen Siedlungsbereiche in Emmerich am Rhein sind zudem alternative Nahversorgungsmodelle zu prüfen.

Zur gezielten und sinnvollen Abrundung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes sollen außerhalb der bestehenden Zentrenstruktur eine Ergänzung durch nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel unter kritischer Würdigung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente erfolgen. Dabei sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits muss das Zentrenkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren (s. Kapitel 7 und 8). Andererseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (s. Kapitel 9). Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 10 erfolgt.



## 7 Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Emmerich am Rhein

Aufbauend auf den im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen werden in den folgenden Kapiteln die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben.

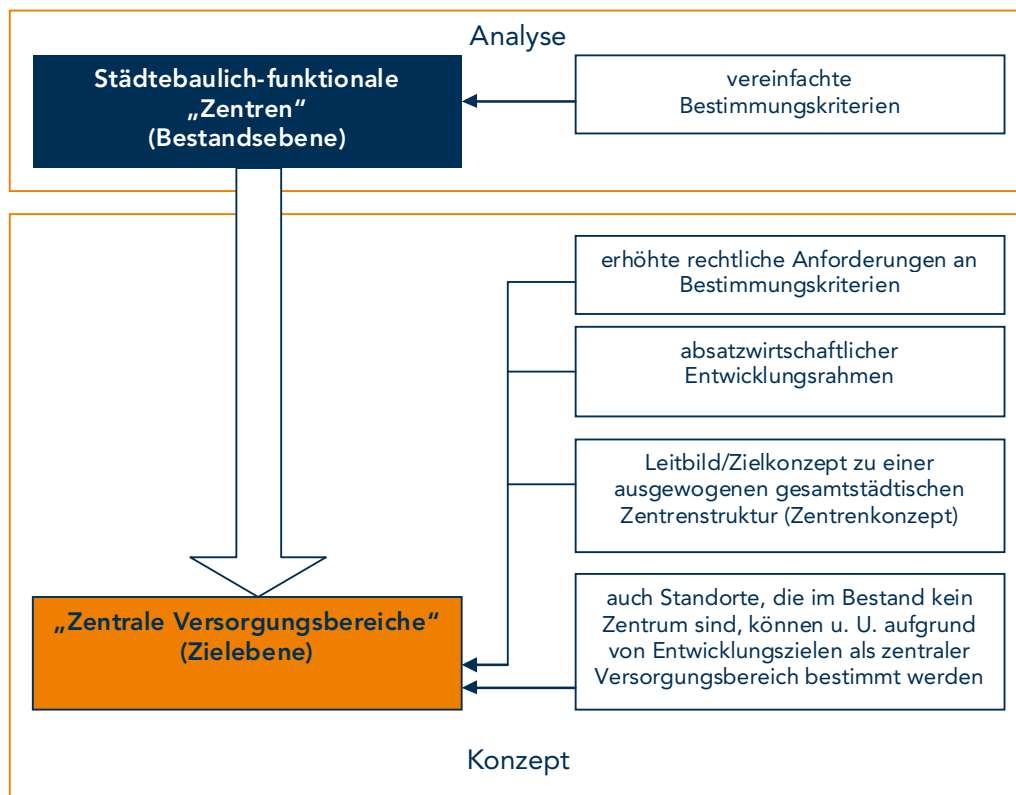
### 7.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Emmerich am Rhein

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sogenannte zentrale Versorgungsbereiche.

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 definiert mit dem Hauptzentrum Emmerich am Rhein und dem Nahversorgungszentrum Elten insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes. Darüber hinaus sind mit den Einzelhandelsstandorten Am Portenhövel, Bahnhofstraße, Beeker Straße, Nierenberger Straße, Normannstraße, s-Heerenberger Straße und Wardstraße insgesamt sieben solitäre Nahversorgungsstandorte ausgewiesen worden (s. Kapitel 4.2).

Im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzepts wurde überprüft, inwieweit die bereits im Einzelhandelskonzept 2011 ausgewiesenen Zentren die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nach wie vor erfüllen. Die hierbei zugrunde liegenden Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche wurden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standortbestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 32: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

In Emmerich am Rhein werden auch zukünftig die im Einzelhandelskonzept 2011 ausgewiesenen Zentren (Hauptzentrum Emmerich am Rhein, Nahversorgungszentrum Elten) als zentrale Versorgungsbereiche definiert, da sie die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nach wie vor erfüllen.

Außerhalb der Zentrenstruktur wird mit dem Standortbereich Ehemalige Kaserne ein perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung als zukünftige Entwicklungsoption ausgewiesen. Weiter werden analog zum Einzelhandelskonzept 2011 mit den Nahversorgungsstandorten Am Patenhövel, Bahnhofstraße, Beeker Straße, Nierenberger Straße, Normannstraße, s-Heerenberger Straße und Wardstraße insgesamt sieben solitäre Nahversorgungsstandorte festgelegt.

Die zukünftige Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Emmerich am Rhein stellt sich demnach wie folgt dar:

Abbildung 33: Empfohlene Zentren- und Standortstruktur in Emmerich am Rhein

	Standorttyp	Funktion/Charakteristika
Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	Hauptzentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgeprägte Funktionsvielfalt (Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen)</li> <li>• Vielseitige Versorgung für die Gesamtstadt und den mittelzentralen Verflechtungsbereich</li> <li>• Fokus auf innenstadtypische Sortimente (u.a. Bekleidung, Schuhe,...)</li> <li>• Vielfältige zentrenergänzende Angebote (Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus) mit hoher Publikumsintensität und Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet</li> <li>• Gewachsene Stadtmitte mit innenstadtypischer Stadtgestalt (u.a. Baustruktur, Gebäudetypologie, Ausbildung einer Fußgängerzone)</li> <li>• Wichtige Nahversorgungsfunktion aufgrund bestehender sowie geplanter Lebensmittelmärkte</li> </ul>
	Nahversorgungszentrum Elten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokus auf Nahversorgung</li> <li>• Versorgungsfunktion für den Stadtteil Elten</li> <li>• Zentrenergänzende Funktionen von untergeordneter Bedeutung</li> <li>• Elten: gewachsener Standort in integrierter Lage;</li> </ul>
Keine zentralen Versorgungsbereiche	Perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung Ehemalige Kaserne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegenüber den sonstige solitären Nahversorgungsstandorten eine im kurzfristigen Bedarfsbereich über die wohnungsnaher Versorgung hinausgehende, auf die wohnstandortnahe Versorgung ausgerichtete Nahversorgungsfunktion</li> <li>• in städtebaulich integrierter Lage</li> <li>• Zentrenergänzende Funktionen von untergeordneter Bedeutung</li> </ul>
	Solitärer Nahversorgungsstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgung mit Fokus auf die wohnungsnaher Versorgung</li> <li>• in städtebaulich integrierter Lage</li> <li>• Zentrenergänzende Funktionen von untergeordneter Bedeutung</li> </ul>
	Ergänzungsstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>• klein- und großflächige Handelskonzepte in Agglomeration und Einzellage</li> <li>• i.d.R. nicht gewachsene Standorte in nicht-integrierter Lagen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Rahmen der Zentrenhierarchie des Zentren- und Standortkonzepts stellt der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein die oberste Stufe dar. Dem Hauptzentrum der Stadt Emmerich kommt dabei wie bisher eine über die Stadtgrenzen hinausreichende Versorgungsfunktion zu und soll als städtebauliches Zentrum - wie auch bisher – Angebotsschwerpunkt für sämtliche Bedarfsgüter verschiedener Qualität sein. Das Nahversorgungszentrum Elten stellt demgegenüber einen Versorgungsbereich insbesondere im Rahmen der Grundversorgung für die zugeordneten Siedlungsbereiche dar und ist entsprechend funktionsgerecht weiterzuentwickeln.

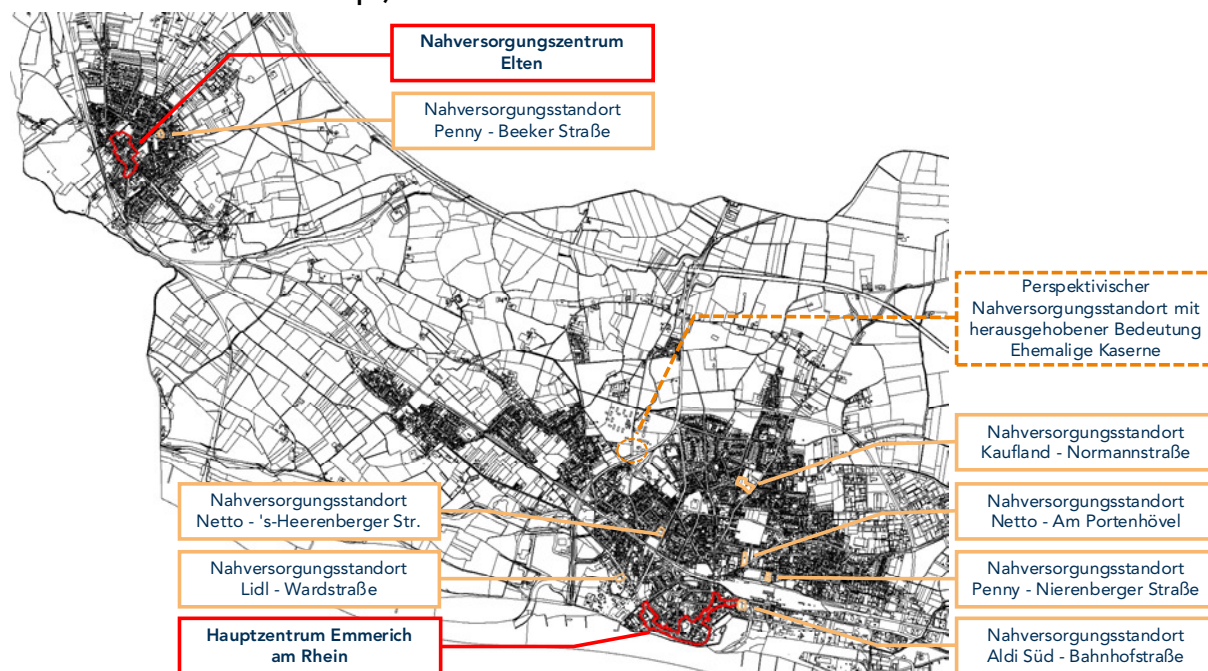
Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

Der Standortbereich Ehemalige Kaserne weist als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung gegenüber den sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten eine im kurzfristigen Bedarfsbereich über die wohnungsnaher (d. h. fußläufige) Versorgung hinausgehende, auf die wohnstandortnahe (d. h. leicht über den fußläufigen Bereich hinausgehende) Versorgung ausgerichtete Versorgungsfunktion auf.

Die solitären Nahversorgungsstandorte übernehmen jeweils eine spezifische Versorgungsfunktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung.

Die Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der (solitären) Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abbildung 34: Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Emmerich am Rhein (empfohlenes Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

## 7.2 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein

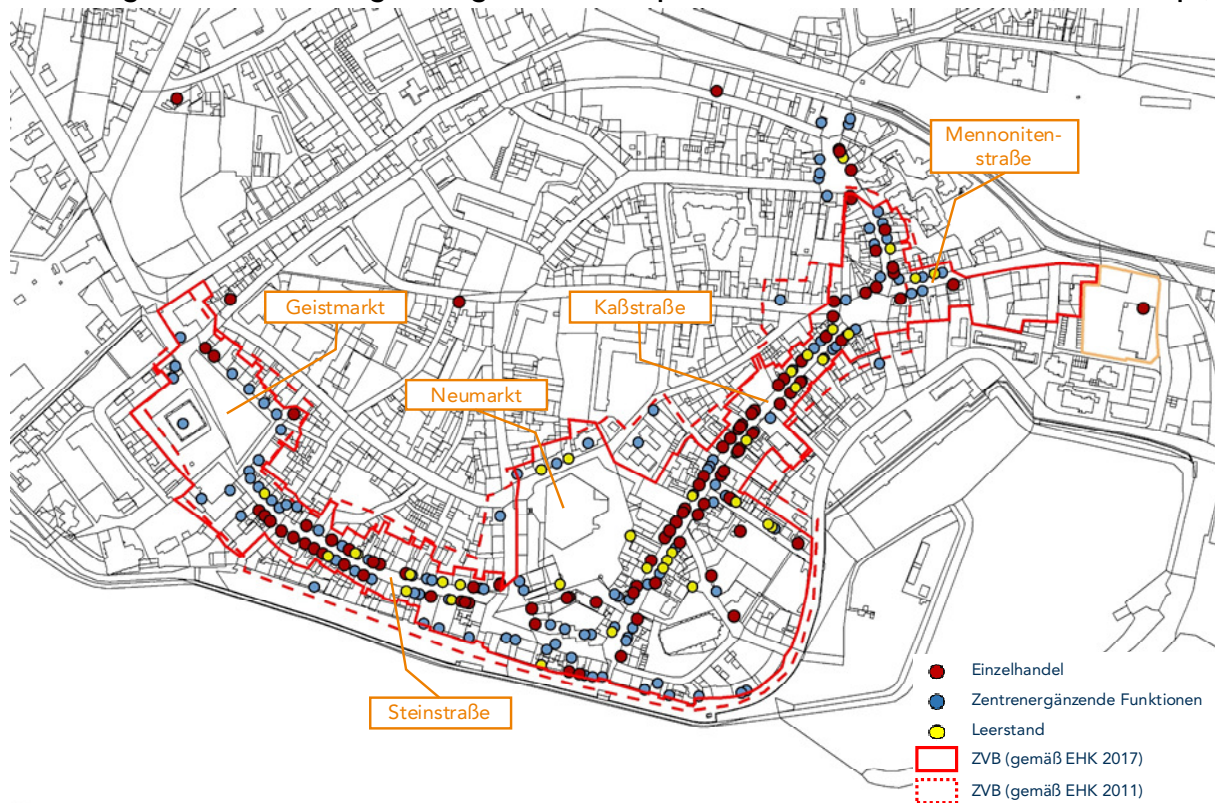
Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie die umliegenden Grundzentren. Als städtebauliches Zentrum der landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll dieser Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Hauptzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

## Räumliche und funktionale Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kap. 2.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrums Emmerich am Rhein:

**Abbildung 35: Räumliche Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2015; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Ausgehend von der Hühnerstraße im Norden des zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich die räumliche Ausdehnung des Hauptzentrums einerseits entlang der Kaßstraße in Richtung Süden. In Richtung Osten verläuft der zentrale Versorgungsbereich zudem entlang der Mennoitenstraße und nimmt in diesem Bereich die potenzielle Entwicklungsfläche Wemmer & Janssen mit auf. Die Hühnerstraße gewinnt dabei zukünftig eine hohe Bedeutung für den Fußgängerverkehr, der aus Richtung Norden in Richtung Innenstadt gewandt ist.

Im Süden umfasst der zentrale Versorgungsbereich neben den Nutzungen entlang der Kaßstraße sowie der Christoffelstraße im Wesentlichen die Bereiche Neumarkt und Alter Markt, die Grundstückfläche der Rheincenter-Passage sowie den östlichen Teil der Rheinpromenade.



Vom Alten Markt aus verläuft der zentrale Versorgungsbereich weiter in Ost-West-Richtung entlang der Steinstraße sowie der Rheinpromenade und endet im Bereich des Geistmarktes. Dieser Bereich des Hauptzentrums bietet neben kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen einen hohen Anteil an zentrenergänzenden Funktionen, welche vor allem den Unterarten Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus und Verwaltung zuzuordnen sind.

Die im Einzelhandelskonzept 2011 empfohlene Abgrenzung des Hauptzentrums Emmerich am Rhein wird im Rahmen der Überprüfung damit im Wesentlichen fortgeschrieben. Veränderungen gegenüber der Abgrenzungsempfehlung aus dem Jahr 2011 ergeben sich im Bereich des Neumarktes und der Rhein-Promenade, wo die räumliche Fassung des zentralen Versorgungsbereichs reduziert wird. Im Norden erfährt das Hauptzentrum Emmerich am Rhein eine Erweiterung um den östlichen Bereich der Mennonitenstraße bzw. um die Potenzialfläche Wemmer & Janssen. Zudem wird die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung auf die Grundstücksflächen konkretisiert und damit parzellenscharf abgegrenzt. Insgesamt kann die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich am Rhein wie folgt beschrieben werden:

- Im Norden schließt der zentrale Versorgungsbereich die Betriebsflächen der Einzelhandelsbetriebe sowie der zentrenergänzenden Funktionen entlang der Kaßstraße, Kleiner Löwe und Hühnerstraße mit ein und endet im Übergangsbereich zur Baustraße bzw. zur Straße Großer Löwe. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2011 wird darüber hinaus der östliche Bereich der Mennonitenstraße in die räumliche Fassung des Hauptzentrums aufgenommen. Die Begrenzung in diesem Bereich ist durch den bestehenden Einzelhandelsbesatz und den Besatz an ergänzenden Nutzungen sowie durch die Potenzialfläche Wemmer & Jansen begründet, welche als funktionaler Ergänzungsstandort für Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt oder Hybridkonzepte<sup>24</sup> ausgewiesen wird. Im Zusammenhang mit der beschriebenen Erweiterung der räumlichen Fassung des Hauptzentrums ist darauf hinzuweisen, dass der östlich an die Potenzialfläche Wemmer & Jansen angrenzende solitäre Nahversorgungsstandort Aldi-Süd – Bahnhofstraße aufgrund städtebaulicher Zielvorstellungen bewusst nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen wird. Als städtebauliche Zielvorstellung priorisiert die Stadt Emmerich am Rhein für das Hauptzentrum den Schutz und die Stärkung der Hauptlage, die Neumarkt-Entwicklung, die Stärkung der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge sowie eine möglichst starke Bündelung bestehender Handelslagen und eine damit verbundene möglichst geringe Ausweitung des Hauptzentrums. Des Weiteren grenzt der Aldi-Markt lediglich an den zuvor beschriebenen funktionalen Ergän-

<sup>24</sup> Unter Hybridkonzepten werden in diesem Sinne Fachmarkt-Konzepte verstanden, die weder einen eindeutigen zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten noch einen nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt aufweisen. Stattdessen machen sowohl zentrenrelevante oder zentren- und nahversorgungsrelevante als auch von nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht unerhebliche Verkaufsflächenanteile aus.

zungsbereich mit erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Haupt- und Nebensortimenten (s. Tabelle 13) und nicht an „vollwertigen“ Haupt- und Nebenlagen des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein an. Die räumliche Fassung des Hauptzentrums orientiert sich im östlichen Randbereich somit nicht an den faktischen Gegebenheiten, sondern beruht auf einer bewussten planerischen Entscheidung. Der Standortbereich Aldi-Süd – Bahnhofstraße wird folglich weiterhin als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen, der konzeptionell eine spezifische Nahversorgungsfunktion übernimmt.

- Im Westen wird der Bereich des Neumarktes aufgrund bestehender bzw. geplanter Einzelhandelsvorhaben nach wie vor in die räumliche Fassung des zentralen Versorgungsbereichs integriert. Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung aus dem Jahr 2011 sind in diesem Bereich aufgrund des fehlenden städtebaulichen bzw. funktionalen Zusammenhangs zum einen die westlich der Tempelstraße angrenzende Bebauung, zum anderen die Grundstücksbereiche entlang der Steinstraße zwischen Hinter der Laterne und Tillmannsteede nicht mehr Bestandteil des Hauptzentrums.
- Im weiteren Verlauf folgt die westliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Steinstraße und nimmt dabei sowohl die nördliche als auch die südlich angrenzende Bebauung mit auf. Im westlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich die räumliche Begrenzung des Hauptzentrums an dem nahezu durchgehenden Besatz von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen samt rückwärtiger Bebauung im Bereich des Geistmarktes.
- Im Osten ist die Begrenzung durch die Gebäude- bzw. Grundstücksfläche der Rheincenter-Passage und dem bestehenden Besatz an ergänzenden Nutzungen begründet und verläuft somit entlang des Parkrings sowie der Rheinpromenade.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der durch einer Vielzahl von zentrenergänzenden Funktionen geprägten Bestandsstruktur entlang der Rheinpromenade. Im Gegensatz zum Einzelhandelskonzept 2011 wird der westliche Teil der Rheinpromenade aufgrund fehlender Bestandsstrukturen nicht mehr in die räumliche Fassung des Hauptzentrums integriert.

## **Innere Organisation des Hauptzentrums**

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagen differenziert werden.

Zur inneren Differenzierung des Emmericher Hauptzentrums werden die Haupt- und Nebenlagen, der funktionale Ergänzungsbereich und die Schwerpunkträume Gastronomie sowie Dienstleistung, Verwaltung und Tourismus definiert (s. Abbildung 36). Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur sowie der spezifischen Entwicklungszielstellungen.

## Hauptlage

Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine erhöhte Handelsdichte, ein hoher Filialisierungsgrad sowie erhöhte Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Innerhalb des Hauptzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen eine deutliche Hauptlage entlang der Kaßstraße (zwischen der Einmündung Gaemsgasse und Kirchstraße). In diesem als Fußgängerzone ausgebauten Bereich, der durch einen Angebotsmix aus filialisiertem und inhabergeführtem Einzelhandel charakterisiert ist, sind neben der Rheincenter-Passage mit dem dort angesiedelten Lebensmittelvollsortimenter Rewe, dem Bekleidungsfachmarkt C&A und dem Textildiscounter Kik zusätzlich der Drogeriefachmarkt dm und der Sportartikelanbieter Sport Tenhagen als die wesentlichen Frequenzbringer des Hauptzentrums verortet.

Neben der Kaßstraße wird zudem die sich südlich anschließende Christoffelstraße der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs zugeordnet. Aktuell zeichnet sich der Besatz entlang der Christoffelstraße durch ein Mix aus kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und Gastronomiebetrieben aus und entspricht unter Berücksichtigung der Bestandssituation gegenwärtig nicht vollumfänglich den aufgezeigten Kriterien einer Hauptlage als die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs. Aufgrund der räumlichen Nähe und der direkten Anbindung zur Rheinpromenade kommt der Christoffelstraße zusammen mit dem südlichen Bereich der Kaßstraße innerhalb des Hauptzentrums jedoch eine hohe Bedeutung aufgrund des Verknüpfungspotenzials zwischen Einzelhandel und dem Schwerpunktraum Gastronomie zu (s. Abbildung 36). Zur Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Anbindung der Rheinpromenade an den Kern des Hauptzentrums gilt es für die Zukunft, diesen Bereich mit Verknüpfungspotenzial gezielt zu entwickeln bzw. zu stärken.

Aufgrund der in Rede stehenden Einzelhandelsplanung wird zudem der Bereich des Neumarktes als Hauptlage definiert. Die Neumarkt-Entwicklung soll einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung des Hauptzentrums als Ganzes leisten. Neben der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sind Fachmärkte aus den Sortimentsbereichen Drogeriewaren, Elektro/Unterhaltungselektronik, Bekleidung und Schuhe im Gespräch.

Durch die Definition der Hauptlage und dem Ziel der konzentrierten Entwicklung auf die Hauptlage wird ein dynamisches Wettbewerbsumfeld generiert, der Druck auf Leerstände in diesem Bereich hoch gehalten und die Wahrscheinlichkeit von Flächenzusammenlegungen erhöht.

## Nebenlagen

Die Nebenlagen sind gekennzeichnet durch eine deutlich geringere Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz sowie einen abnehmenden Filialisierungsgrad. Betriebe, die eine Frequenzbringerfunktion wahrnehmen, fehlen weitgehend. Vielmehr sind kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe bzw. spezialisierte Anbieter, die ein bestimmtes Zielpublikum ansprechen, charakteristisch. Darüber hinaus ist ein höherer Nutzungsanteil von zentrenergänzenden Funktionen in Erdgeschosslage für diesen Lagebereich prägend. Auch nimmt der Anteil von Leerständen deutlich zu. Das Angebot dieser Lagen ergänzt



funktional das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Hauptlage. Als Nebenlagen sind der Altmarkt, die Steinstraße, die Straße Hinter der alten Kirche, der Hottomannsdeich, der nördliche Bereich der Kaßstraße zwischen Gaemsgasse und Kleiner Löwe, der Bereich Kleiner Löwe, die Hühnerstraße sowie der westliche Bereich der Mennonitenstraße einzustufen.

## Funktionaler Ergänzungsbereich

Der funktionale Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrums Emmerich am Rhein umfasst die Potenzialfläche Wemmer & Jansen im östlichen Bereich der Mennonitenstraße, die hinsichtlich der funktionalen Weiterentwicklung des Hauptzentrums eine bedeutende Rolle einnimmt. Gemäß stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellung der Stadt Emmerich am Rhein (insb. Schutz und Stärkung der Hauptlage, Neumarkt-Entwicklung, möglichst starke Bündelung bestehender Handelslagen) wird mit der potenziellen Entwicklungsfläche Wemmer & Jansen ein funktionaler Ergänzungsstandort für Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt bzw. für Hybridkonzepte ausgewiesen, welche die Angebote in der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs ergänzen sollen.

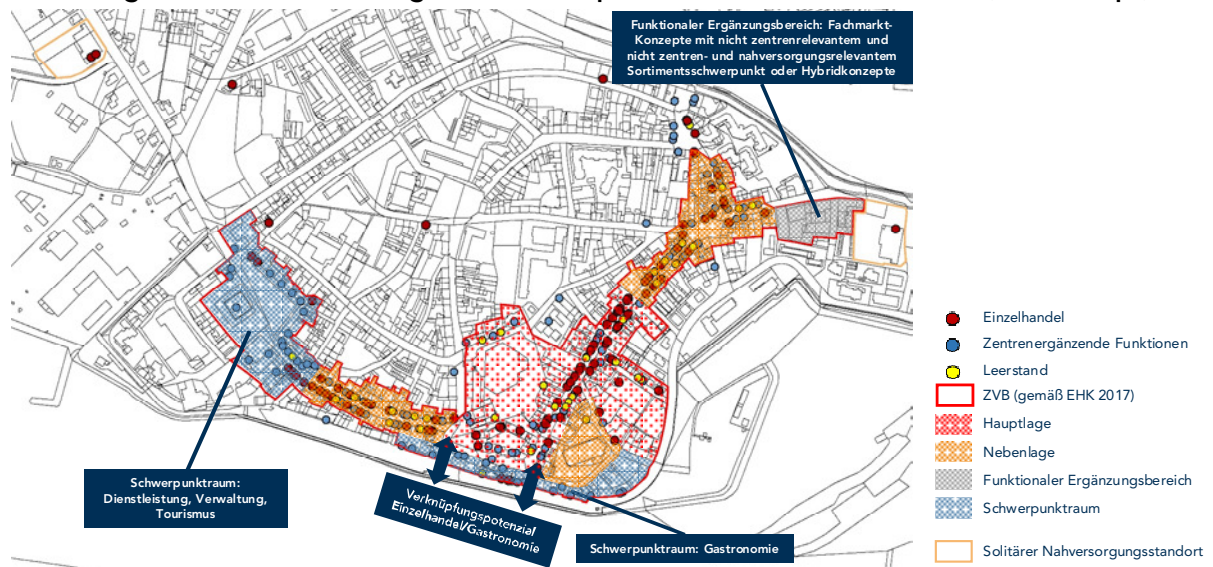
## Schwerpunktraum für Gastronomie

Im Süden des zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich entlang der Rheinpromenade der sogenannte Schwerpunktraum für Gastronomie. In diesem Bereich nimmt der Einzelhandel gegenwärtig eine deutlich untergeordnete Rolle ein. Prägend für diesen Bereich ist vielmehr die Vielzahl an ergänzenden Zentrenfunktionen in Form gastronomischer Betriebe aufgrund der touristischen und freizeitorientierten Bedeutung der Rheinpromenade. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs ist dieser Bereich zu berücksichtigen und in die räumlichen Abgrenzungen einzubeziehen. Er leistet einen bedeutsamen Beitrag zur Gesamtfunktionalität des Hauptzentrums und gewährleistet eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs.

## Schwerpunktraum für Dienstleistung, Verwaltung, Tourismus

Der Schwerpunktraum für Dienstleistung, Verwaltung, Tourismus im Bereich des Geistmarktes schließt direkt westlich der Nebenlage Steinstraße an. Wie auch im Schwerpunktraum Gastronomie sind Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich nur untergeordnet vertreten. Die bestehende Geschäftsstruktur wird dabei überwiegend geprägt durch kleinteiligen, spezialisierten Einzelhandel mit Fachgeschäftscharakter. Der Besatz ist weniger dicht als in der Haupt- und Nebenlage. Charakteristisch für diesen Bereich ist die hohe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen. Besonders hervorzuheben sind hierbei das Rathaus, die Stadtbücherei, die Post, das Rheinmuseum Emmerich sowie die Christuskirche. Ergänzt werden diese Einrichtungen durch zahlreiche einzelhandelsnahe Dienstleistungen.

Abbildung 36: Innere Gliederung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2015; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

## Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Hauptzentrum Emmerich am Rhein

Im Einzelnen sollten insbesondere nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Emmerich am Rhein, die einen Bezug zum Hauptzentrum Emmerich am Rhein aufweisen, berücksichtigt werden. Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele sollten möglichst bauleitplanerisch abgesichert werden.

Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein

### Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Festigung des Hauptzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Emmerich am Rhein und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Hauptzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion
- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes
- Hauptgeschäftsbereich als primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung des Zentrums
  - Schutz und Stärkung der Hauptlage
  - Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes mit Schwerpunkt im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
  - Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften/Spezialangeboten
  - Gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe
  - Städtebauliche Verknüpfung/Öffnung des rückwärtig gelegenen Neumarktes und der Rhein-Promenade zum bestehenden Hauptgeschäftsbereich (→ „Scharnierfunktion“ Einzelhandel/Gastronomie)

Fortsetzung Tabelle 12

## Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung und Tourismus; ergänzt durch innerstädtisches Wohnen
  - Nebenlagen: Im Sinne eines attraktiven Nutzungsmix Sicherung, Stärkung sowie gezielte Weiterentwicklung des Warenangebotes (insbesondere Fachgeschäfte/Spezialangebote/Nischenkonzepte mit Zielpublikum); Entgegenwirken der z. T. erkennbaren eintretenden Trading-Town-Prozesse in den Nebenlagen (u. a. Ballung von Leerständen); Ergänzung durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
  - Schwerpunktraum Gastronomie: Nutzung des Potenzials der Rhein-Promenade zur Stärkung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Gastronomieangebotes; städtebauliche Verknüpfung mit der Nebenlage
  - Schwerpunktraum Dienstleistung/Verwaltung/Tourismus: Stärkung der touristischen Funktion, Stärkung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Dienstleistungsangebotes; Ergänzung durch frequenzunabhängige oder tourismusaffine Einzelhandelsangebote
- Potenzialfläche Mennonitenstraße (Wemmer & Janssen): Ausweisung als funktionaler Ergänzungsstandort für Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt oder Hybridkonzepte
  - Ansiedlung von Fachmärkten,
    - für die aufgrund ihrer Verkaufsfläche/Standortanforderungen im sonstigen ZVB Hauptzentrum keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen,
    - die über einen nicht zentrenrelevanten bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter oder nicht eindeutig zentrenrelevanten (Hybridmärkte) Sortimentsschwerpunkt verfügen,
    - die schwerpunktmäßig keine Sortimente umfassen, die in Konkurrenz zur Hauptlage des Hauptzentrums stehen (insb. Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke), Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren),
    - deren Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche aufgrund eines hohen Anteils zentrenrelevanter Randsortimente (> 10 %) schwierig umzusetzen wäre und
    - die einen Mehrwert für das Hauptzentrum als Ganzes darstellen
  - Bauleitplanerische Absicherung der funktionalen Ergänzungsfunktion
  - Optimierung der städtebaulichen Verknüpfung an die Innenstadt<sup>25</sup>

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>25</sup> Im parallel zum vorliegenden Einzelhandelskonzept erarbeiteten integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde mit der „Neugestaltung kleiner Löwe als Auftakt zur Fußgängerzone“ bereits eine Maßnahme zur empfohlenen Optimierung der städtebaulichen Verknüpfung an die Innenstadt aufgenommen.

In Anlehnung an die Emmericher Sortimentsliste (s. Kapitel 9) wird nachfolgend die konzeptionelle Zulässigkeit ausgewählter Sortimente differenziert nach Haupt- und Randsortiment am funktionalen Ergänzungsbereich dargestellt.

**Tabelle 13: Funktionaler Ergänzungsbereich – Konzeptionelle Zulässigkeit ausgewählter Sortimente**

Sortiment	Hauptsortiment	Nebensortiment
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Bücher	✗	*
Bekleidung	✗	*
Schuhe/Lederwaren	✗	*
Sportartikel	✗	*
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	✗	*
Spielwaren	✗	*
Glas/Porzellan/Keramik	✗	✓
Hausrat/Haushaltswaren	✗	✓
Wohneinrichtungsbedarf	✗	✓
Haus-/Bett-/Tischwäsche	✓	✓
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)	✗	*
Getränke	✓	✓
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	✗	*
<b>Nicht zentren und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Bettwaren	✓	✓
Leuchten/Lampen	✓	✓
Pflanzen	✓	✓
Reitsportartikel	✓	✓
Zoologischer Bedarf	✓	✓

Quelle: Eigene Darstellung; \*Verkaufsflächen ausgewählter zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Nebensortimente dürfen in der Summe max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

Die dargestellte Zulässigkeit ausgewählter Sortimente differenziert nach Haupt- und Randsortiment am funktionalen Ergänzungsbereich trägt dazu bei, angebotsergänzende Fachmarktkonzepte mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten oder Hybridmärkte (d. h. Handelskonzepte mit keinem

eindeutig zu identifizierenden Sortimentsschwerpunkt) anzusiedeln, welche das Hauptzentrum Emmerich am Rhein als Ganzes stärken, jedoch keine Konkurrenz zu den bestehenden Angeboten darstellen (insb. bei innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Bücher etc.). Diese Fachmarkt-Konzepte sind aufgrund ihrer Standortanforderungen (typischerweise hoher Flächenbedarf, autoorientierte Standorte) sowie ihres i. d. R. hohen Anteils zentrenrelevanter Randsortimente (> 10 %) außerhalb der Zentrenstruktur schwierig umzusetzen. Deshalb soll das Hauptzentrum Emmerich am Rhein für solche Betreiberkonzepte gezielt am funktionalen Ergänzungsbereich geöffnet werden.

Hinsichtlich der dargestellten zentrenrelevanten Sortimente sind die Verkaufsflächen der Sortimente Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Spielwaren in der Summe zu begrenzen, da diese typische innerstädtische Leitsortimente darstellen und demnach primär im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt bzw. dargeboten werden sollen. Bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke) sowie Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika ebenfalls nur begrenzt zulässig, um keine negativen Auswirkungen auf bestehende Magnetbetriebe in der Hauptlage (insb. Rewe und dm) und die in Rede stehende Neumarkt-Entwicklung auszuüben. In der Summe ist die Verkaufsfläche der vorgenannten zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes zu begrenzen.

Demgegenüber ist im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, sofern als Randsortiment dargeboten, unbegrenzt zulässig. Die Warengruppe Haus-/Bett-/Tischwäsche ist am funktionalen Ergänzungsbereich konzeptionell sowohl als Haupt- als auch als Randsortiment zulässig. Diese Sortimente stellen keine klassischen innerstädtischen Leitsortimente dar und werden vorrangig als Randsortiment von Fachgeschäften und Fachmärkten sowie als typisches Randsortiment u. a. von Möbelmitnahmemärkten oder Hybridkonzepten dargeboten.

Auch das Sortiment Getränke ist am funktionalen Ergänzungsbereich konzeptionell als Haupt- und Randsortiment zulässig. Als Hauptsortiment wird das Sortiment Getränke überwiegend in speziellen Fachmarkt-Konzepten an i. d. R. autokundenorientierten Standorten vorgehalten, eine Eignung zur Ansiedlung in den sonstigen Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches ist aufgrund der Verkaufsflächen- und Standortanforderungen somit nur eingeschränkt gegeben. Zudem steht das Sortiment Getränke nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit den Angebotsstrukturen im Hauptzentrum Emmerich am Rhein.

Mit dem funktionalen Ergänzungsbereich wird demnach ein Standortbereich mit bestimmter Zweckbestimmung (Fachmarkt-Konzepte mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt oder Hybridkonzepte, wofür das Flächenangebot im Hauptgeschäftsbereich nicht ausreichend Potenzial bietet) und einer auf die Hauptlage des Hauptzentrums abgestimmten Versorgungsfunktion ausgewiesen. Einerseits soll damit eine dynamische Fortentwicklung des Hauptzentrums und insgesamt eine

Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzes ermöglicht werden. Im Sinne des Schutzes und der Stärkung der gewachsenen Lagen wird andererseits jedoch eine insbesondere auf die Hauptlage des Hauptzentrums sortimentspezifisch abgestimmte fachmarktorientierte Entwicklung (substituierendes bzw. ergänzendes Einzelhandelsangebot) angestrebt.

Die funktionale Ergänzungsfunktion sollte bauleitplanerisch abgesichert werden.

Neben den aufgeführten Erhaltungs- und Entwicklungszielen werden für das Hauptzentrum Emmerich am Rhein zusätzlich nachfolgende Maßnahmen zur qualitativen Stärkung des Einzelhandels empfohlen:

**Tabelle 14: Maßnahmen zur qualitativen Stärkung des Einzelhandels im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein**

<b>Maßnahmen zur qualitativen Stärkung des Einzelhandels, z.B. durch</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fokussierung der zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (dabei insbesondere auf die Hauptlage)</li><li>▪ Aktive Begleitung des Strukturwandels und Sensibilisierung der Händler für die Auswirkungen des Onlinehandels und für Maßnahmen zur Stärkung des eigenen Betriebs<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhöhung der Servicequalität</li><li>▪ Zielgerichtetes Marketing und Sortimentsausgestaltung (Zielgruppenorientierung)</li></ul></li><li>▪ Stärkung der Kooperation von Handel, Dienstleistern und Immobilieneigentümern und aktive Einbindung der Eigentümer in Maßnahmen zur Stärkung des Hauptzentrums</li><li>▪ Herausbildung eines attraktiven Kernbereichs</li><li>▪ Stärkung und Sicherung der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität</li><li>▪ Schaffung und Förderung von Alleinstellungsmerkmalen des Einzelhandelsstandorts (Profilbildung)</li><li>▪ Ausbau der Nutzungsmischung (Gastronomie, Dienstleistungen,...)</li><li>▪ Nutzung des touristischen Potenzials/Attraktivierung der touristischen Infrastruktur</li><li>▪ Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Revitalisierung bestehender Leerstände</li><li>▪ Flächenzusammenlegungen</li><li>▪ Nutzung/Reaktivierung untergenutzter Flächen</li></ul></li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

### **7.3 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elten**

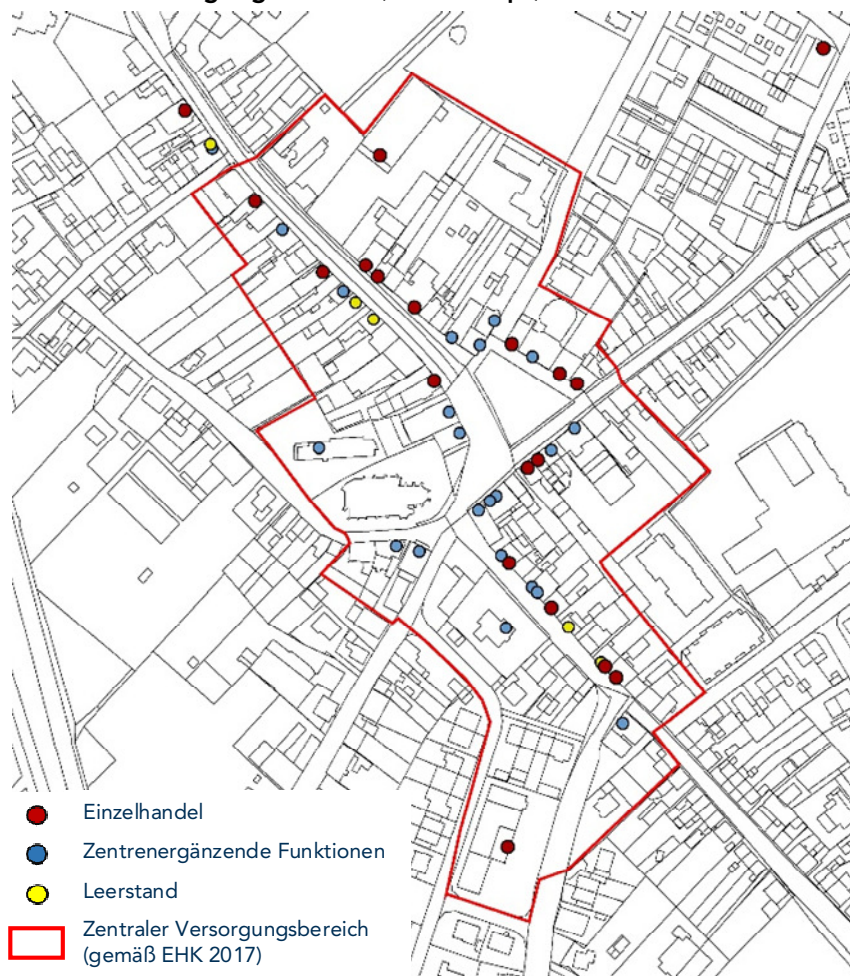
Das Nahversorgungszentrum Elten ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen zur Versorgung des gleichnamigen Stadtteils im Nordwesten von Emmerich am Rhein. Entsprechend ist das Nahversorgungszentrum funktionsgerecht weiterzuentwickeln, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum zu erwarten sind.

#### **Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Elten**

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Elten aus dem Einzelhandelskonzept von 2011 bleibt im Rahmen der Konzeptfortschreibung bestehen. Somit umfasst der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elten damit im Wesentlichen die angrenzenden Grundstücksbereiche entlang der Emmericher Straße, Bergstraße und Klosterstraße sowie des Eltener Marktes. Im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich im Kreuzungsbereich Klosterstraße/Streuffstraße. Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Bahntrasse begrenzt, im Süden orientiert sich die räumliche Fassung des Nahversorgungszentrums an den Grundstücksflächen des bestehenden Lebensmittelvollsortiments Rewe im Bereich der Emmericher Straße.



Abbildung 37: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Elten als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

## Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Elten

Die hergeleiteten und begründeten Entwicklungszielstellungen für das Nahversorgungszentrum Elten aus dem Einzelhandelskonzept 2011 wurden im Rahmen der Konzeptfortschreibung unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs sowie des räumlichen Entwicklungskonzepts zur zukünftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein (vgl. Kapitel 6) überprüft und im Wesentlichen fortgeschrieben. Künftig sollen die nachfolgend dargestellten Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Elten gelten:



Tabelle 15: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Elten

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Elten</li> <li>▪ Sicherung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes</li> <li>▪ Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung)</li> <li>▪ Zentrenrelevante Sortimente zur ergänzenden Grundversorgung deutlich untergeordnet und in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum nach sich ziehen (= kleinflächig; empfehlenswert: nicht strukturprägende Betriebe bis 200 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Elten sollten möglichst bauleitplanerisch konkretisiert werden.

## 7.4 Perspektivischer Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausgehobener Bedeutung

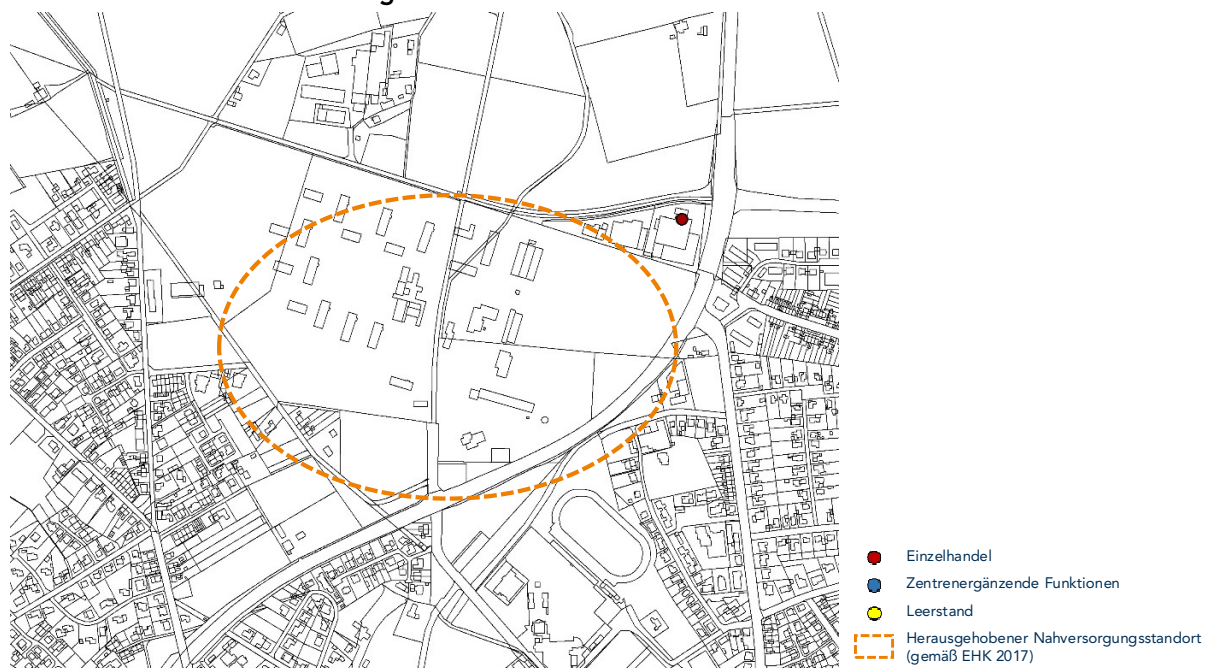
Zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung wird gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2011 mit dem Standortbereich Ehemalige Kaserne ein perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung für die Zukunft als Entwicklungsoption empfohlen, die bei vorliegenden städtebaulichen Voraussetzungen (u. a. deutliche Wohnflächenentwicklung, siedlungsräumliche Integration des Standorts) vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossen werden kann und in ein weiteres Bauleitplanverfahren mündet. Die nachfolgenden Ausführungen und Entwicklungszielstellungen bereiten eine mögliche zukünftige Ausweisung als tatsächlicher Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung vor. Damit wird dem im übergeordneten Entwicklungsleitbild verankertem Ziel zur Sicherung und Stärkung der (insb. qualitativen) Nahversorgung in Emmerich am Rhein gefolgt.

### Standortmerkmale des perspektivischen Nahversorgungsstandorts Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung

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. Der nördliche Bereich ist durch bewal-

dete Flächen und durch Gebäude des ehemaligen Kasernengeländes geprägt. Angesichts der geplanten wohnflächenorientierten Projektentwicklung, welche u. a. einen Gesundheitswohnpark mit Pflegeheim, eine psychosomatische Klinik, betreutes und studentisches Wohnen und eine Kindertagesstätte umfasst, ist der Standort zukünftig als städtebaulich integriert zu bewerten, sofern die genannten Maßnahmen umgesetzt werden. Die genannten Entwicklungen stellen eine wesentliche Voraussetzung für die Ausweisung des perspektivischen Nahversorgungsstandorts Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung dar. Weiterhin ist neben der Schaffung von Wohnflächen u. a. die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi Süd) vorgesehen, dessen Verträglichkeit in einem Gutachten vom 22.12.2014 (Stadt + Handel) bereits positiv geprüft wurde.

**Abbildung 38: Perspektivischer Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

Die verkehrliche Anbindung für den MIV ist über die Klever Straße (B 220) sowie die Straßen Am Busch bzw. Nollenburger Weg gegeben. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen an die im Norden und Westen gelegenen Siedlungsbereiche mit aktuell defizitärer Nahversorgungssituation. Folglich ist die Erreichbarkeit des perspektivischen Nahversorgungsstandorts Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung mittels MIV als gut zu beurteilen. Perspektivisch erfolgt eine Anbindung an die Ostermayerstraße und damit eine direkte Anbindung nach Borghees.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt aktuell u.a. über die Haltestellen „Im Polderbusch“ und „Embricana“ jenseits der Klever Straße (B 220). Ein direkter Anschluss an das Liniennetz des ÖPNV besteht gegenwärtig nicht. Die Stadt Emmerich plant jedoch den Standort Ehemali-

ge Kaserne unmittelbar an das ÖPNV-Netz anzuschließen. Daher ist die Erreichbarkeit mittels ÖPNV perspektivisch als gut zu beurteilen.

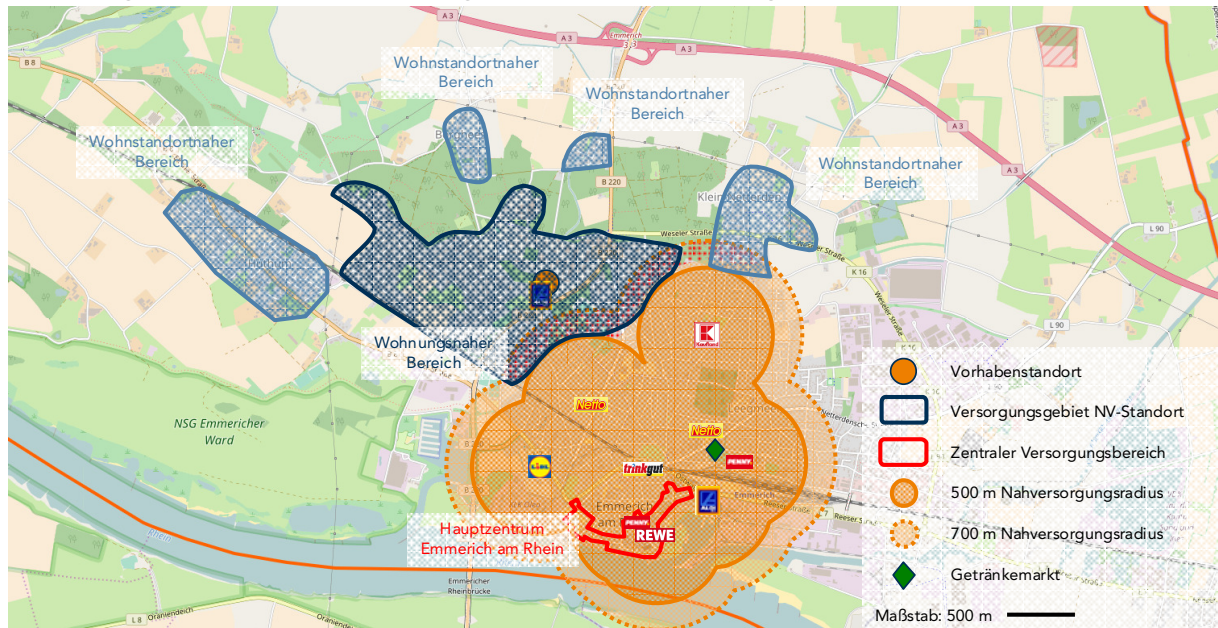
Mit dem Hauptzentrum Emmerich am Rhein befindet sich der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich in rd. 1,8 km Entfernung. Die nächstgelegenen Wettbewerber im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind neben dem geplanten, unmittelbar angrenzenden Lebensmitteldiscounter Aldi Süd der Netto-Markt an der 's-Heerenberger Str. (rd. 1,1 km fußläufige Entfernung) sowie der Kaufland an der Normannstraße (rd. 1,7 km fußläufige Entfernung). Der perspektivische Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung liegt in einem Bereich, in dem insbesondere für die leicht abgesetzten Siedlungsbereiche im Norden und Westen aktuell Defizite hinsichtlich der räumlichen Nahversorgung bestehen.

### **Begründung zur konzeptionellen Einordnung als perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung**

Um eine umfängliche Versorgung im vollsortimentierten Lebensmittelbereich zu gewährleisten wird von der Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters ausgegangen. Der in Rede stehende Standort Ehemalige Kaserne stellt nach Prüfung der möglichen Potenzialflächen und gemäß der Ergebnisse der Nahversorgungsanalyse (s. Kapitel 4.5) die aktuell geeignetste Entwicklungsvariante zur Optimierung der Nahversorgung dar. In Kombination mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd) kommt dem Standort aufgrund seiner Bedeutung zur Verbesserung der qualitativen und räumlichen Nahversorgung im Nordwesten der Stadt Emmerich (insb. auch die siedlungsräumlich abgesetzten Wohnflächen) eine hohe Bedeutung zu.

In den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Stadtteilen Hüthum, Borghees und Klein-Netterden ist gegenwärtig keine fußläufige Nahversorgung vorhanden (s. Kapitel 4.5). Für betriebstypische Neuansiedlungen bestehen keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insbesondere Kaufkraftpotenzial). Aus diesem Kontext heraus ist dem Standort konzeptionell eine über den wohnungsnahen Bereich hinausgehende Versorgungsfunktion zuzusprechen, da er als nächstgelegener Standort eine Mitversorgungsfunktion für die räumlich und qualitativ unterversorgten Siedlungsbereiche insbesondere im Norden und Westen von Emmerich am Rhein einnimmt.

Abbildung 39: Räumliche Einordnung des Standorts Ehemalige Kaserne



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Ergebnis wird mit dem Standort Ehemalige Kaserne ein perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung als Entwicklungsoption empfohlen, der gegenüber den sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten eine im kurzfristigen Bedarfsbereich über die wohnungsnaher Versorgung hinausgehende, auf die wohnstandortnahe Versorgung ausgerichtete Funktion aufweist. Aufgrund der weiter entfernt liegenden wohnstandortnahen Versorgungsbereiche ist hier allerdings von einer deutlich unter der im Nahversorgungsprüfschema (s. Kapitel 8.1.1) aufgeführten Kaufkraftabschöpfung auszugehen.

## Entwicklungsziele und Empfehlungen für den perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung Ehemalige Kaserne

Der perspektivische Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung Ehemalige Kaserne ist ein potenzieller Standortbereich zur Behebung des räumlichen und qualitativen Nahversorgungsdefizits insbesondere für den nördlichen Hauptsiedlungsbereich von Emmerich am Rhein. Aufgrund siedlungsräumlichen Lage übernimmt er zudem eine über den wohnungsnahen Bereich hinausgehende Versorgungsfunktion für die wohnstandortnah gelegenen, abgesetzten Siedlungsbereiche (s. Abbildung 39) primär im kurzfristigen Bedarfsbereich.

**Tabelle 16: Entwicklungsziele für den perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung Ehemalige Kaserne**

- 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 Betriebs-typenmixes 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.

Quelle: Eigene Darstellung.

## 7.5 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Wie bereits in Kapitel 7.1 beschrieben, werden analog zum Einzelhandelskonzept 2011 sogenannte solitäre Nahversorgungsstandorte bestimmt. Dabei handelt es sich um Ansiedlungen von strukturprägenden bzw. großflächigen Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierter Lage, die zum Teil durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden. Die solitären Nahversorgungsstandorte übernehmen eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung.

Dabei ist insbesondere dem Kaufland-Markt an der Normannstraße als derzeit einziger Lebensmittelvollsortimenter außerhalb der Zentrenstruktur eine bedeutende Versorgungsfunktion im Rahmen der räumlichen und qualitativen Nahversorgung speziell für den nördlichen Kernsiedlungsbereich von Emmerich am Rhein zu attestieren. Wie bereits im Rahmen der Nahversorgungsanalyse aufgezeigt (s. Kapitel 4.5) stellt sich die Verkaufsflächendimensionierung des Kaufland-Marktes im Vergleich zu derzeit nachgefragten Verkaufsflächen-größen dieses Betriebstyps aktuell jedoch als unterdurchschnittlich und damit als nicht vollumfänglich marktgängig dar.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden mit den Standorten Normannstraße (Kaufland), Am Portenhövel (Netto), Nierenberger Straße (Penny), Bahnhofstraße



(Aldi-Süd), Wardstraße (Lidl), s-Heerenberger Straße (Netto) und Beeker Straße (Penny) weiterhin insgesamt sieben solitäre Nahversorgungsstandorte für die Stadt Emmerich am Rhein ausgewiesen.

**Abbildung 40: Solitäre Nahversorgungsstandorte in Emmerich am Rhein (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve (2017).

## Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung sowie unter Beachtung der vorrangigen Versorgungsfunktion, der Ansiedlungsleitsätze und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale werden für die solitären Nahversorgungsstandorte nachfolgende Empfehlungen für die Weiterentwicklung ausgesprochen:

Aufgrund der besonderen Bedeutung als gegenwärtig einziger Lebensmittelvollsortimenter außerhalb der Zentrenstruktur und vor dem Hintergrund der eingeschränkten Marktgängigkeit wird für den Kaufland-Markt an der Normannstraße eine Modernisierung inkl. einer städtebaulich verträglichen sowie landesplanerisch konformen Verkaufsflächenerweiterung empfohlen.<sup>26</sup> Für die übrigen solitären Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein wird eine Bestandssicherung mit ggf. funktionsgerechten bzw. bedarfsorientierten Ausbau empfohlen. Dabei sind etwaige Verkaufsflächenerweiterungen im konkreten Einzelfall anhand einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen.

<sup>26</sup> Mit Verweis auf die Bezirksregierung Düsseldorf wird im Sinne einer marktgerechten Aufstellung des Kaufland-Marktes eine Verkaufsflächenerweiterung von rd. 10 % als unkritisch eingestuft (s. Kap. 4.5).

Grundsätzlich soll an allen ausgewiesenen solitären Nahversorgungsstandorten ein restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen erfolgen. Um eine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden ist insbesondere eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Haupt- und Randsortiment an den solitären Nahversorgungsstandorten auszuschließen.

## 8 Nahversorgungskonzept

Vor dem Hintergrund der dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur (s. Kapitel 4.5) sowie dem übergeordneten Leitbild zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung ausgesprochen.

### **Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Emmerich am Rhein**

Um Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen, welche Betriebs-schließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierende Trading-Down-Effekte nach sich ziehen können zu vermeiden, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Emmerich am Rhein den nachfolgenden Zielstellungen entsprechen:

#### **Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche**

- Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln (sofern mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar)

#### **Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln**

- Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstandorte (ggf. bedarfsgerechter Ausbau, insb. auch Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen, ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben)

#### **Ziel 3: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen**

#### **Ziel 4: Keine Ansiedlung klassischer Lebensmittelmärkte außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten Nahversorgungsstandorte**

- Ausnahme: Optimierung der Nahversorgung und sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden

Es wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

### **8.1.1 Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben**

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.



Nahversorgungsvorhaben sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. die fußläufige Versorgungssituation zumindest nicht beeinträchtigen.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 - 4) anzuwenden.

**Abbildung 41: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

### 1. Prüfschritt:

i.d.R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich (i.d.R. bis zu 1.000 Meter fußläufig, abhängig von Siedlungsstruktur/Barrieren etc.) des Vorhabens

### 2. Prüfschritt:

i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

### 3. Prüfschritt:

i.d.R. Sicherung oder Optimierung der fußläufigen Nahversorgung oder der Angebotsqualität

Wenn positiv, dann:

### 4. Prüfschritt:

**Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung**

Quelle: Eigene Darstellung.

### 1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen (i. d. R. liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche in Lebensmittelmärkten bei rd. 10 %).
- Der Standort des Vorhabens muss an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage (Wohnsiedlungszusammenhang, Erreichbarkeit von angrenzenden Wohngebieten aus) liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft**

im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet<sup>27</sup>, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird<sup>28</sup>.

Die empfohlene Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich ist dabei als Richtwert aufzufassen. Insbesondere vor dem Hintergrund der seit Jahren anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen) sind im Einzelfall jeweils die siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Fall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann. Bei einem deutlichen Überschreiten wäre allerdings dezidiert zu prüfen, ob der Nahversorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt Emmerich am Rhein abschöpft und dadurch mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt.

- Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann. Die empfohlene Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich ist somit als Richtwert – und demnach nicht als fixer Wert – aufzufassen.
  - Spannweite der Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft: Für Emmerich am Rhein wird bewusst kein fixer Wert der Kaufkraftabschöpfung sondern die aufgeführte Spannweite empfohlen. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unterversorgte Bereiche, siedlungsstrukturelle Gegebenheiten. Insbesondere für die wohnstandortnahen Versorgungsbereiche des perspektivischen Nahversorgungsstandorts mit herausgehobener Bedeutung Ehemalige Kaserne ist von einer Kaufkraftabschöpfung unter der hier dargestellten Spannweite auszugehen.

#### Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs des Vorhabens:

Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius (z. B. 500 m) vorgegeben, als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des

<sup>27</sup> Die Kaufkraft pro Kopf im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Emmerich am Rhein aktuell (IHF 2015) bei rd. 2.149 Euro pro Person. Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Sachstand lediglich den Status-quo darstellt und derzeit von einer dynamischen Entwicklung geprägt ist

<sup>28</sup> Vgl. u.a. Merkblatt Nahversorgung der Bezirksregierung Köln, Februar 2010.

Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz<sup>29</sup> herangezogen werden. Der fußläufige Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten/Besonderheiten abzugrenzen. Dies gilt insbesondere für den perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung Ehemalige Kaserne, da diesem konzeptionell eine höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgungsfunktion für die wohnstandortnahe Versorgung zugesprochen wird. In Folge der ergänzenden wohnstandortnahen Versorgungsfunktion profitiert der perspektivische Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung von einem erweiterten Einzugsgebiet, welches über die Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz hinausgeht.

## **2. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen**

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens möglichst wenig mit den Nahbereichen der umgebenden zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht.
  - Zur Vereinfachung dieses Prüfschritts wird der Nahbereich in diesem Prüfschritt zunächst auf den 600 m-Radius um das Vorhaben und die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Im Einzelfall gilt es jedoch auch hier die jeweiligen fußläufigen Nahbereiche unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten abzugrenzen (siehe 1. Prüfschritt). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

## **3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung**

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem fußläufigen Nahbereich (zur Abgrenzung dieses Bereichs siehe Erläuterungen unter Prüfschritt 1) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Marktes abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche

---

<sup>29</sup> Auch in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW (2008)

‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.

- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

#### **4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung**

Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 im Rahmen der Konformitätsprüfung zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur bereits im Rahmen der Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept erforderlich (gemäß Prüfschritt 4).

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen und somit eine Konformität zum Einzelhandelskonzept nicht vorliegt, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit (hier insb. Ziel 2, Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor.

## **8.1.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung**

Wie in der Analyse dargestellt, sind in den abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen – mit Ausnahme des Stadtteils Elten - keine strukturprägenden Versorgungsbetriebe vorhanden. Da für betriebstypische Neuansiedlungen keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insb. Kaufkraftpotenzial) bestehen, sollte der Fokus in diesen Stadtteilen in Zukunft auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote gelegt werden:

- Liefer-/Bestellservice,
- Hofläden,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

Des Weiteren übernehmen insbesondere die Lebensmittelbetriebe im Hauptsiedlungsbereich von Emmerich am Rhein eine wichtige Mitversorgungsfunktion für die dezentralen Stadtteile ohne fußläufige Nahversorgung.

## 9 Sortimentenliste für die Stadt Emmerich am Rhein

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die örtliche Definition der in Emmerich am Rhein als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentenliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentenliste kann im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht. Dies wiederum ist eine wesentliche Basis für die Bauleitplanung oder Baugenehmigungsverfahren.

### Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentenlisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentenlisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Stadt *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentenliste sprechen.<sup>30</sup>

### Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentenliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentenschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>31</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentenliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

<sup>30</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 - AZ 8 S 1848/04.

<sup>31</sup> Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 - AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 - AZ 3 S 1259/05.

**Tabelle 17: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

**Zentrenrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

**Zentren- und nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

**Nicht zentrenrelevant** sowie **nicht zentren- und nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW. Im Rahmen des LEP NRW werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der in Tabelle 17 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Emmericher Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- *„Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren*
- *Bücher*
- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- *Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik*
- *Spielwaren*



- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
- *Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck*

*und*

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)“*

(vgl. LEP NRW)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der beschlossenen Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2011 ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Emmerich am Rhein als sogenannte „Emmericher Liste“.

Tabelle 18: Sortimentliste für die Stadt Emmerich am Rhein („Emmericher Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>32</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonenschutz)	aus 47.51 aus 47.53	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)

Fortsetzung Tabelle 18

<sup>32</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>33</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastlerbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Postern)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten, ohne Reitsportartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

<sup>33</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>34</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Andenken, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien sowie Einzelhandelsleistungen kommerzieller Kunstgalerien)</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>
	aus 47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)</i>

<sup>34</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>35</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	<i>aus 47.76.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke)	<i>aus 47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Getränke	<i>aus 47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Getränken (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	<i>47.75</i>	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	<i>47.73</i>	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	<i>47.62.1</i>	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

<sup>35</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 18

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>36</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Emmerich am Rhein als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baumarktsortiment im engeren Sinne	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (OHNE: Einzelhandel mit Rasenmähern) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore, ohne Installation und Wartung) Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Erotikartikel	aus 47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.52.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Rasenmähern sowie Einzelhandel mit Spielgeräten für den Garten) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör; Instandhaltung und Reparatur von Krafträdern (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)

Fortsetzung Tabelle 18

<sup>36</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>37</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)
Reitsportartikel (ohne Reitbekleidung und -schuhe)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln ohne Reitbekleidung und -schuhe)
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 ergeben sich somit folgende Modifizierungen der Sortimentsliste:

- Die Sortimentsliste wird analog zum **Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ)** entwickelt, wodurch eine konkrete Nachvollziehbarkeit für die Zwecke der Bauleitplanung gewährleistet wird.
- Zusammenlegung der Sortimente Bauelemente/Baustoffe, Bodenbeläge/Teppiche, Eisenwaren/Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Kamine/Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge, Rollläden/Markisen, Sanitärartikel, Tapeten in ein Sortiment **Baumarktsortimente i. e. S.**
- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, ist die Zusammenlegung der Sortimente Computer (PC-Hardware und - Software, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikationsartikel und Unterhaltungselektronik in ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)** erfolgt.
- Mit **Antiquitäten, Briefmarken und Münzen, Getränke (ohne Lebensmittel), Reitsportartikel** und **Teppiche (ohne Teppichböden)** werden vier bisher nicht berücksichtigte Sortimente gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der

<sup>37</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.



Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten, in welchen diese Sortimente eindeutig als Hauptsortiment auftreten können, sinnvoll zu erweitern. Briefmarken und Münzen und Teppiche (ohne Teppichböden) sind als zentrenrelevantes Sortiment, Getränke (ohne Lebensmittel) als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment, Antiquitäten und Reitsportartikel als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment eingeordnet.

- Das Sortiment **Elektrogroßgeräte** wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung, insbesondere aufgrund der gegebenen Zielperspektive im Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Erhöhung des Ansiedlungsdrucks auf den zentralen Versorgungsbereich und Schutz bestehender Handelslagen im ZVB; geplante Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes), als zentrenrelevantes Sortiment eingegliedert.
- Aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit wird auf die Ausweisung des Sortiments **Geschenkartikel** verzichtet.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

## 10 Ansiedlungsleitsätze

Die fortgeschriebenen Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein und sind Basis für die städtebaulich wünschenswerte Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung.

Die nachfolgend dargestellten Ansiedlungsleitsätze sind wesentliche Basis für transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Emmericher Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die für alle Beteiligten transparenten Aussagen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Emmerich am Rhein Sortimentsliste zu einer rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren und Betreiber. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung und für Rechts- und Investitionssicherheit der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist der politische Beschluss dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung im Sinne der Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Emmerich am Rhein, insbesondere des ZVB Hauptzentrums.

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für die Stadt Emmerich am Rhein empfohlen:

**Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen. Die Funktionsteilung der zentralen Versorgungsbereiche sollte dabei Beachtung finden.**

- Im Hauptzentrum Emmerich am Rhein ohne Verkaufsflächenbegrenzung (klein- und großflächig)<sup>39</sup>
- Im hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum Elten untergeordnet im Rahmen der Stadtteilversorgung (i. d. R. kleinflächig bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen zukünftig grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein fokussiert werden. Damit kann das Hauptzentrum auch vor dem Hintergrund der erschwerten Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich aperiodischer Sortimente (u. a. zunehmender regionaler Wettbewerb, steigender Online-Handel) in seiner Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solch wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Hauptzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Innerhalb des Hauptzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage angesiedelt werden. In den gekennzeichneten Nebenlagen sollen Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dienen im Hauptzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Hauptzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Im Nahversorgungszentrum Elten sollen kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in begrenztem Maße zulässig sein. Dabei sollen Vorhaben i. d. R. bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsfunktion des Stadtteils zielt darauf, dass im Nahversorgungszentrum keine Betriebe entstehen, die das Standortgewicht gegenüber dem Hauptzentrum Emmerich am Rhein stärken würden. Die Verkaufsflächenbegrenzung für Vorhaben mit zentrenrelevantem Einzelhandel als Hauptsortiment im Nahversorgungszentrum Elten ist dabei als Regel-Formulierung bzw. konzeptionelle Zielvorstellung zu verstehen. Abweichungen von den vorgenannten Regelungen sind demnach grundsätzlich denkbar, sollten jedoch städtebaulich begründet werden.

<sup>39</sup> Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

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

- Im Hauptzentrum Emmerich am Rhein ohne Verkaufsflächenbegrenzung<sup>40</sup>
- Im hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum Elten sind Verkaufsflächendimensionierungen für Vorhaben im Einzelfall unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Versorgungsfunktion und unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den zwar durchaus nennenswerten jedoch auch begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zuzuordnenden Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Dabei sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern dem landesplanerische und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen dabei primär in der Hauptlage des Hauptzentrums Emmerich am Rhein angesiedelt werden.

Im hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum Elten sind die Verkaufsflächendimensionierungen für Vorhaben im Einzelfall unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Versorgungsfunktion und unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

---

<sup>40</sup> Sofern ohne schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung und landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

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.

An städtebaulich nicht integrierten Standorten sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment auszuschließen.

### **Ansiedlungsleitsatz III: Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist im gesamten Stadtgebiet grundsätzlich möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen und die regionale/landesplanerische Verträglichkeit gewährleistet ist. Ziel soll jedoch sein, Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Eine Ausweisung bzw. planungsrechtliche Vorbereitung von Sonderstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann aufgrund der bestehenden Angebotsstruktur und des insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials derzeit nicht empfohlen werden. Etwaige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind im Einzelfall zu prüfen.

**Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>41</sup> in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, insgesamt aber auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zu begrenzen. Eine weitere Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten**

<sup>41</sup> Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

**Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein sollen ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.**

Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente beinhalten je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Emmericher Entwicklungszielstellungen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll in Emmerich am Rhein bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente liegen. Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe nach einer Prüfung im Einzelfall <sup>42</sup> ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt. Davon ausgenommen ist der funktionale Ergänzungsbereich des Hauptzentrums Emmerich am Rhein, wo die Verkaufsflächen ausgewählter zentrenrelevanter Randsortimente in der Summe 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens nicht überschreiten soll.

---

<sup>42</sup> Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

## Leitsatz IV: Handwerksprivileg

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von landwirtschaftlichen Betrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

**Tabelle 19: Steuerungsschema zur Einzelhandelsentwicklung (unter Beachtung der zentrenspezifischen Entwicklungsempfehlungen)**

		Hauptzentrum	NVZ	Städtebaulich integrierte Lage	Ergänzungsstandort	Gewerbegebiet
zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment	großflächig*	✓****	○	○	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	○	⚡	⚡**
zentrenrelevantes Hauptsortiment	großflächig*	✓****	⚡	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓***	⚡	⚡	⚡**
Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment	großflächig*	✓	✓	✓	✓	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	⚡**

✓ Grundsätzlich möglich (Einzelfallprüfung empfohlen)

○ Einzelfallprüfung erforderlich

⚡ Grundsätzlich nicht empfohlen

Quelle: Eigene Darstellung; \*im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO; \*\*Ausnahme: Handwerker-Privileg (s. Ansiedlungsleitsatz IV); \*\*\*konzeptionelle Empfehlung: kleinteiliger, nicht strukturprägender Einzelhandel bis 200 m<sup>2</sup>; \*\*\*\*Einschränkungen für funktionalen Ergänzungsbereich am Standort Wemmer & Janssen gemäß übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungszielen für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein.

Durch diese Entwicklungsleitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Emmerich am Rhein künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.



## 11 Schlusswort

Die Stadt Emmerich am Rhein verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung aktueller Planungen über eine solide Ausgangsbasis für die Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept werden die notwendigen Instrumente weiterentwickelt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

Dabei wird insbesondere eine Entwicklungsoption zur Behebung des identifizierten qualitativen Nahversorgungsdefizits in Form eines perspektivischen Nahversorgungsstandorts mit herausgehobener Bedeutung Ehemalige Kaserne aufgezeigt. Die Umsetzung dieser Option ist allerdings an klare städtebauliche Voraussetzungen geknüpft und von einem zukünftigen, separaten Ratsbeschluss abhängig.

Abbildung 42: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem

Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.



## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur und Handelsfachdaten

IFH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015. Köln

Junker und Kruse (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein. Dortmund

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg (2011): Demographiekompas Niederrhein 2030. Perspektiven für Wirtschaft und Kommunen. Duisburg

Stadt + Handel (2017): Machbarkeits-, Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für ein mögliches Nahversorgungsangebot im Emmericher Norden. Dortmund

Statistisches Bundesamt (WZ 2008) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

### Sonstige Quellen

GfK Geomarketing (2014): Einzelhandel Europa 2014 ([www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK\\_Studie\\_Handel-Europa-2014.pdf](http://www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK_Studie_Handel-Europa-2014.pdf))

Website IT NRW: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: [www.bevh.org](http://www.bevh.org)

Website Handelsdaten: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Website HDE: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standortsystem (modellhaft)	9
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts	17
Abbildung 3:	Lage Emmerich am Rhein in der Region	22
Abbildung 4:	Siedlungsstruktur der Stadt Emmerich am Rhein	23
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen	26
Abbildung 6:	Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich (2010 und 2016)	27
Abbildung 7:	Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept 2011	28
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand (in m <sup>2</sup> VKF) nach Warengruppen im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein im Vergleich (2010 und 2016)	29
Abbildung 9:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein	30
Abbildung 10:	Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein	31
Abbildung 11:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Elten	41
Abbildung 12:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Emmerich am Rhein	42
Abbildung 13:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Emmerich am Rhein und den Umlandkommunen	43
Abbildung 14:	Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland	44
Abbildung 15:	Einkaufsorientierung der befragten Emmericher Haushalte	46
Abbildung 16:	Einkaufshäufigkeit (NL) an ausgewählten Einkaufsorten in Deutschland	46
Abbildung 17:	Einkaufshäufigkeit bezüglich verschiedener Einkaufsziele	50
Abbildung 18:	Sortimentspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2010 und 2016)	51
Abbildung 19:	Nahversorgungsstruktur in der Stadt Emmerich am Rhein	53
Abbildung 20:	Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich*	54
Abbildung 21:	Qualitative Beurteilung der bestehenden Lebensmittelvollsortimenter in Emmerich am Rhein	54

Abbildung 22:	Räumliche Nahversorgung im Emmericher Hauptsiedlungsbereich _____	55
Abbildung 23:	Entwicklungsvarianten einer Nahversorgungsoptimierung _____	58
Abbildung 24:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	65
Abbildung 25:	Entwicklung der Online-Anteile nach ausgewählten Sortimentsgruppen _____	67
Abbildung 26:	Verhältnis Ausgaben online vs. stationär _____	68
Abbildung 27:	Gründe für die Nutzung des Internets zum Einkauf _____	69
Abbildung 28:	Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland _____	70
Abbildung 29:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014 _____	71
Abbildung 30:	Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität _____	74
Abbildung 31:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Stadt Emmerich am Rhein _____	77
Abbildung 32:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____	80
Abbildung 33:	Empfohlene Zentren- und Standortstruktur in Emmerich am Rhein _____	81
Abbildung 34:	Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Emmerich am Rhein (empfohlenes Zielkonzept) _____	82
Abbildung 35:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Zielkonzept) _____	83
Abbildung 36:	Innere Gliederung des ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein (Zielkonzept) _____	88
Abbildung 37:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Elten als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	94
Abbildung 38:	Perspektivischer Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne mit herausragender Bedeutung _____	96
Abbildung 39:	Räumliche Einordnung des Standorts Ehemalige Kaserne _____	98
Abbildung 40:	Solitäre Nahversorgungsstandorte in Emmerich am Rhein (Zielkonzept) _____	100

- Abbildung 41: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ..... 103
- Abbildung 42: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik ..... 124



**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)\_\_\_\_\_ 10

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) \_\_\_\_ 11

Tabelle 3: Übersicht über die eingesetzten Analyseinstrumente\_\_\_\_\_ 18

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Emmerich am Rhein \_\_\_\_\_ 24

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen \_\_\_\_\_ 25

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in der Stadt Emmerich am Rhein \_\_\_\_\_ 47

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in der Stadt Emmerich am Rhein \_\_\_\_\_ 49

Tabelle 8: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in der Stadt Emmerich am Rhein insgesamt \_\_ 56

Tabelle 9: Nahversorgungssituation auf einen Blick \_\_\_\_\_ 57

Tabelle 10: Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens \_\_\_\_\_ 72

Tabelle 11: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für Emmerich am Rhein bis 2026 \_\_\_\_\_ 75

Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein \_\_\_\_\_ 88

Tabelle 13: Funktionaler Ergänzungsbereich – Konzeptionelle Zulässigkeit ausgewählter Sortimente \_\_\_\_\_ 90

Tabelle 14: Maßnahmen zur qualitativen Stärkung des Einzelhandels im ZVB Hauptzentrum Emmerich am Rhein\_\_\_\_\_ 92

Tabelle 15: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Elten\_\_\_\_\_ 95

Tabelle 16: Entwicklungsziele für den perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausragender Bedeutung Ehemalige Kaserne \_\_\_\_\_ 99

Tabelle 17: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten\_\_ 109

Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Emmerich am Rhein („Emmericher Liste“) \_\_\_\_\_ 111

Tabelle 19: Steuerungsschema zur Einzelhandelsentwicklung (unter Beachtung der zentrenspezifischen Entwicklungsempfehlungen) 123

## Glossar

### Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

### Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

### Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Stadtn, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading-Down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

### Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

## Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

## Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

## Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

## Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

## Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

## Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

## Hauptzentrum/Hauptgeschäftszentrum (HZ)

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System zentraler Versorgungsbereiche, an dessen Spitze das Hauptzentrum steht. Das Hauptzentrum übernimmt eine gesamtstädtische und teilweise überörtliche bzw. regionale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen, wobei Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich überwiegen (insbesondere ausgewogener Besatz an innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung und Schuhe). Der Einzelhandel ist eine der dominierenden Leitnutzungen im Hauptzentrum, zudem besteht ein vielfältiges und dichtes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Bildungs-,

Freizeit- und Kulturangebote, öffentliche und teilöffentliche Einrichtungen, soziale und kirchliche Einrichtungen, Angebote aus dem medizinischen Bereich). Neben der Angebotsstruktur sind städtebauliche Merkmale wie bauliche Dichte, Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes für die Definition eines Hauptzentrums relevant.

## **Katalogschauraum**

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

## **Kaufhaus**

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## **Kaufkraft**

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

## **Kaufkraftbindung**

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

## **Kaufkraftkennziffer**

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

## **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern beträgt i.d.R. bis zu 1.300 m<sup>2</sup>.

## **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe

Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

## SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## Solitäre Nahversorgungsstandorte

Solitäre Nahversorgungsstandorte weisen aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Struktur keinen Zentrencharakter auf und werden daher nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Sie besitzen i.d.R. eine lokale Bedeutung für die umliegenden Wohngebiete und dienen der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen.

## Sonderstandort (SO)

Sonderstandorte liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in überwiegend städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierter Lage. Sie sind Gebiete, in denen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gebündelt werden sollen. Sie dienen der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere der Innenstadt), indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die Sortimente führen, welche die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen, einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären. Sonderstandorte liefern somit einen Beitrag zur funktionalen und gesamtstädtisch gewinnbringenden Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte.

## Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Unter Randsortiment versteht man ein ergänzendes Sortiment in der Angebotsstruktur eines Einzelhandelsunternehmens, das im Vergleich zum Hauptsortiment einen deutlich geringeren Verkaufsflächenanteil ausmacht sowie einen geringen Umsatz generiert.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

## **Stadtteilzentrum (STZ)**

Ein Stadtteilzentrum stellt ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarf dar, ergänzt um Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (orientiert an der Stadtteilversorgung). Zudem wird die Struktur eines Stadtteilzentrums idealtypisch durch das Vorhandensein eines breit gefächerten Angebots an zentrenergänzenden Funktionen (einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen) geprägt. Das Stadtteilzentrum übernimmt die Versorgung der Bevölkerung in den zugeordneten Stadtteilen bzw. den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines STZ relevant.

## **Städtebaulich integrierte Lage (siL)**

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

## **Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)**

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

## **Supermarkt**

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. bis zu 1.800 m<sup>2</sup>.

## **Trading-Down-Prozess**

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

## Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

## Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

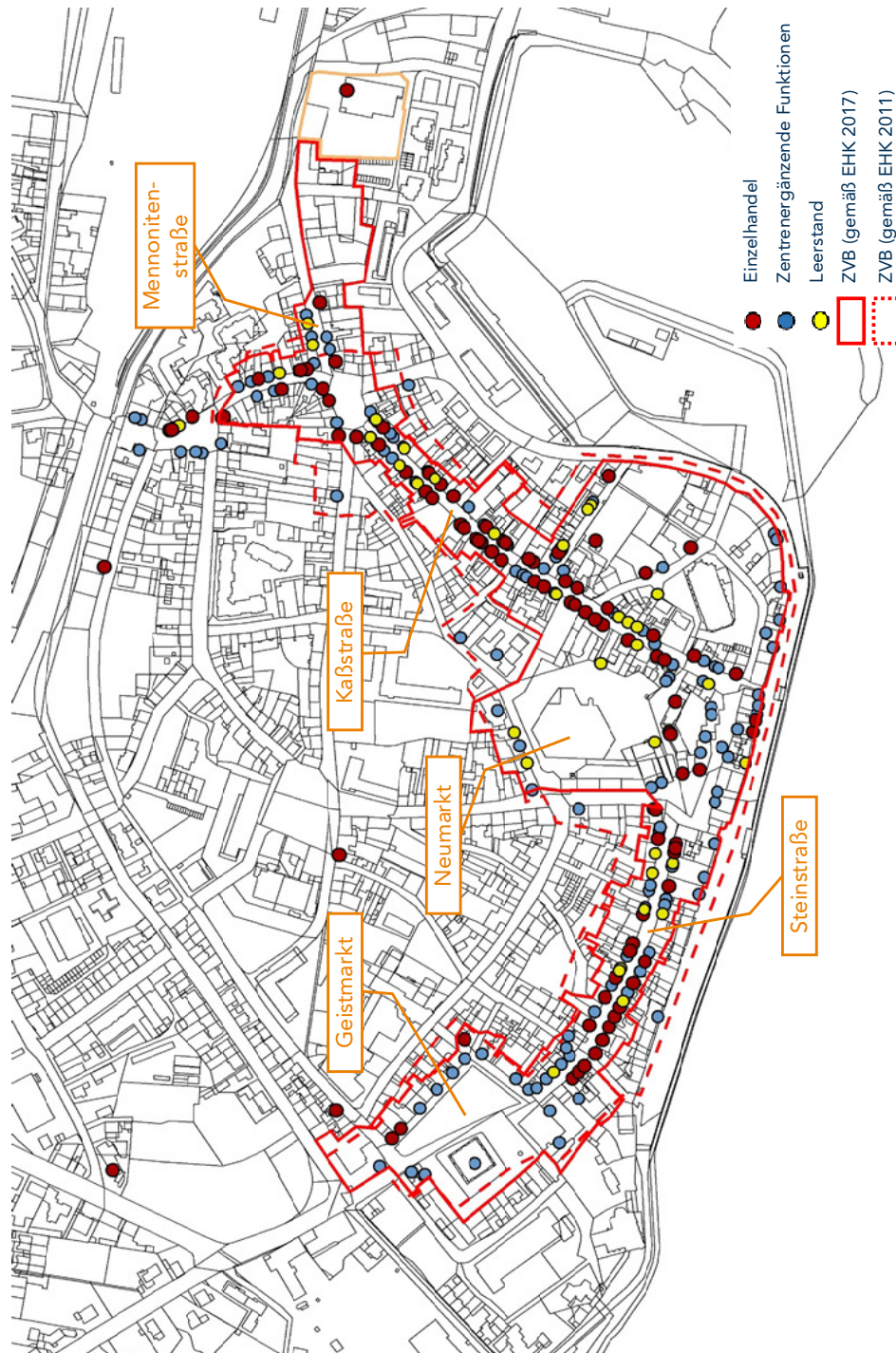
## Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.



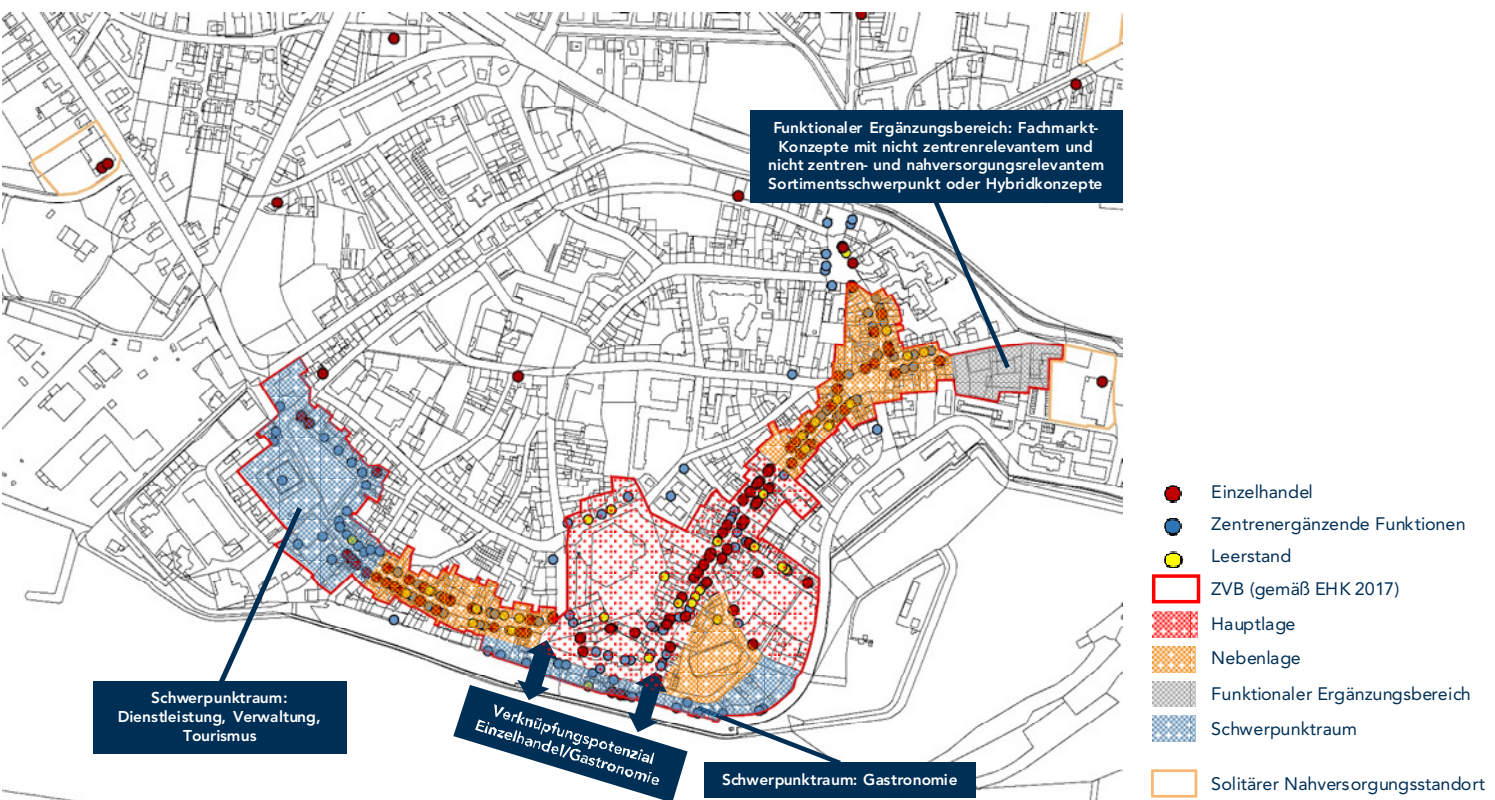
## Anlagenverzeichnis

### Anhang A: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich am Rhein



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08//2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve.

## Anhang B: Innere Organisation (Lagebereiche) des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Emmerich am Rhein



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2016; Kartengrundlage: Kreis Kleve.