

**Auswirkungsanalyse
für die Erweiterung eines Fachmarktstandor-
tes in Kranenburg, Großen Haag
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
B. Sc. André Cornelius

Dortmund, 27. September 2019

Im Auftrag von:

Landmarken AG
Karmeliterhöfe
Karmeliterstraße 10
52064 Aachen

In Abstimmung mit der
Gemeinde Kranenburg

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

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

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	9
3.1 Mikrostandort	9
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	10
4 Markt- und Standortanalyse	13
4.1 Makrostandort	13
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	15
4.3 Angebotsanalyse	19
4.4 Nachfrageanalyse	26
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	32
4.6 Zusammenfassung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	45
5 Marktposition des Planvorhabens	47
5.1 Einzugsgebiet	47
5.2 Umsatzschätzung der Bestandsmärkte	49
5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben	51
6 Auswirkungsanalyse	57
6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Kranenburg 2013	57
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	58
6.3 Städtebaulich-funktionale Einordnung des Planvorhabens	73
6.3.1 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich und die (Nah-)Versorgungsstrukturen in Kranenburg	73
6.3.2 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-)Versorgungsstrukturen in Umlandkommunen	78
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	104
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	106
8 Anhang	I
Detaillierte Flächenprogramme	I
Detaillierte Umsatzprognose	V
Abbildungsverzeichnis	VIII

STADT+HANDEL

Tabellenverzeichnis	IX
Literatur und sonstige Quellen	X

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Landmarken AG plant in Kranenburg die Qualifizierung und Erweiterung des Fachmarktzentrums „Großen Haag“. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg¹ auf der Potenzialfläche des ZVB Kranenburg.

Konkret wird folgende Planung avisiert:

- Verlagerung/Erweiterung des Rewe-Marktes von 890 m² GVKF auf 2.205 m² GVKF (+ 1.315 m² GVKF) (zzgl. Konzessionäre);
 - Erweiterung der Bäckerei von 30 m² GVKF auf 33 m² GVKF (+ 3 m² GVKF) (zzgl. 132 m² Café-Bereich);
 - Blumenfachgeschäft mit 30 m² GVKF;
- Verlagerung/Erweiterung des Penny-Marktes von 761 m² GVKF auf 1.000 m² GVKF (+ 239 m² GVKF);
- Umsiedlung/Erweiterung des Rewe-Getränkemarktes von 400 m² GVKF auf 890 m² GVKF (+ 490 m² GVKF);
- Ansiedlung eines Müller-Drogeriefachmarktes mit 1.400 m² GVKF;
- Nachnutzung des Penny-Bestandsmarktes durch die Neuansiedlung eines Sonderpostenmarktes (761 m² GVKF);
- Nachnutzung des bestehenden Rewe-Getränkemarktes durch die Neuansiedlung eines weiteren Sonderpostenmarktes (400 m² GVKF).

Insgesamt ist eine Gesamtverkaufsfläche von 6.719 m² (+ 4.613 m²) projektiert.

Es handelt sich demnach um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum EHK Kranenburg 2013 sowie zum LEP NRW 2017 zu prüfen.

Im vorliegenden Fall sind die unmittelbare Nähe zu den Niederlanden und die daraus resultierenden grenzübergreifenden Kaufkraftströme im Besonderen zu beachten.

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

¹ Junker + Kruse (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg. Dortmund. Nachfolgend als **EHK Kranenburg 2013** bezeichnet.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune und Nachbarkommunen.
- In diesem Zusammenhang erfolgt eine Berücksichtigung der Ergebnisse der durch Stadt + Handel durchgeführten Kundenbefragung (Ermittlung des Kaufkraftzuflusses sowie Abschätzung des Einzugsgebietes).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Kranenburg 2013.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2017.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im EHK Kranenburg 2013;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- sekundärstatistischem Datenmaterial;
- einer durch Stadt + Handel durchgeführten Kundenbefragung und PKW-Kennzeichen-Erfassung in Kranenburg (02/2019);
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum (dieser umfasst sowohl Bereiche in Deutschland als auch in den Niederlanden) im Februar 2019 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der, im Sinne der Untersuchungsfragen, relevanten Betriebe bzw. Sortimente in den jeweiligen Untersuchungsräumen (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF, im Sortiment Spielwaren mind. 200 m² VKF)²;
 - Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör³: zusätzlich auch im Randsortiment von Möbelhäusern, Sonderpostenmärkten, Baumärkten und Gartencentern;
 - Sortiment Spielwaren, Unterhaltungselektronik⁴, Papier-/Büro-/Schreibwaren (PBS)⁵: zusätzlich auch im Randsortiment von Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern, Kaufhäusern und Sonderpostenmärkten.
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment;
- In Nijmegen: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF).

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

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Die Verkaufsflächen in den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten wurden auch im Randsortiment erfasst. Dieses Vorgehen ermöglicht eine Einschätzung der Umsatzumverteilungen über alle untersuchungsrelevanten Sortimente, welche in einem Betrieb angeboten werden.

³ Gemäß „Kranenburger Sortimentsliste“: Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren; Wohneinrichtungsartikel.

⁴ Gemäß „Kranenburger Sortimentsliste“: Elektronik/Multimedia.

⁵ Gemäß „Kranenburger Sortimentsliste“: Büro/Papier/Schreibwaren.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Back- und Fleischwaren, Getränke, Reformwaren⁶, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel⁷ (= nahversorgungsrelevant gem. „Kranenburger Sortimentsliste“, vgl. Junker + Kruse 2013, S. 72), GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Spielwaren, Unterhaltungselektronik, Papier-/Büro-/Schreibwaren (= zentrenrelevant gem. Kranenburger Sortimentsliste, vgl. Junker + Kruse 2013, S. 72), für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z.B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen teilweise aufgrund der angewandten Methodik des zeitlichen Versatzes sowie Veränderungen der Angebotsstrukturen von den Angaben der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁸.

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

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum,
- Auswertung der Kundenbefragung (Kaufkraftzuflüsse).

Umgang mit der Verlagerung und Erweiterung der Lebensmittelmärkte (Rewe und Penny)

Eine isolierte Betrachtung der jeweiligen Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁹. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz der durch die Verlagerung und Erweiterung neu strukturierten Betriebe (Rewe, Penny)

⁶ Im Folgenden als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁷ Im Folgenden als Sortiment **Drogeriewaren** bezeichnet.

⁸ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁹ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des jeweiligen Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da mögliche durch die bestehenden Betriebe induzierte Auswirkungen oder ggf. sogar Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des jeweiligen verlagerten und neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert für Deutschland auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 und von IT.NRW veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Für die Niederlande basiert die Datenbasis der Nachfrageseite auf eigenen Berechnungen auf Basis provinzbezogener EHI-Kaufkraftkennziffern (in einer Analogie zu deutschen Werten) sowie auf von CBS¹⁰ und den Gemeinden (Berg en Dal, Gennep, Heumen, Nijmegen) veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Kundenherkunftsbefragung

Im Zuge einer durch Stadt + Handel durchgeführten Kundenherkunftsbefragung im Februar 2019 wurden in den Lebensmittelmärkten Rewe und Penny (Bestandteil des Planvorhabens) an zwei Wochentagen (Freitag, Samstag) in zwei aufeinanderfolgenden Wochen Kunden befragt. Insgesamt wurden rd. 900 Kundenantworten gegeben und ausgewertet.

Folgende Parameter wurden im Zuge der Befragung ermittelt:

- Hauptwohnsitz;
- Durchschnittlicher Kassenbon;
- Kopplung des Besuchs mit dem südlich des Einkaufszentrums befindlichen Ortskern Kranenburg.

Unter Bezugnahme der erfragten Parameter wurde im Rahmen der weiterführenden Analysen der aktuelle Kunden- bzw. Umsatzanteil aus den Niederlanden abgeleitet. Weiterhin wurde das Kopplungsverhalten der niederländischen und deutschen Kunden zum Ortszentrum Kranenburg analysiert.

¹⁰ Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

PKW-Kennzeichen-Erfassung

Neben der Kundenherkunftsbefragung wurden an einem Samstag im Februar 2019 zu zwei verschiedenen Uhrzeiten (11:00h/15:00h) die Kennzeichen der PKW an den Kundenparkplätzen des Rewe- und Penny-Marktes sowie des Fachmarktstandortes „Großen Haag“ differenziert nach Herkunft (D/NL) erfasst.

Die Ergebnisse dieser Befragung/Erfassung erfahren in den Kapiteln 5 und 6 eine gesonderte Würdigung.

Städtebauliche Analyse

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

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹¹ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

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

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;

¹¹ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zu den untersuchten Fachmarktformaten und dem zu verlagernden Lebensmittelmarkt.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

Städtebauliche Auswirkungen

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

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein mögliches Bauvorhaben in Form einer Ansiedlung bzw. Verlagerung/Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens rd. vier Jahren zu rechnen (Ende 2022). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Untersuchungsraum und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden rd. vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW und PBL/CBS (Eigenen Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen vom 01.01.2014 bzw. 01.01.2016) eine positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.4).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren werden seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Für die Sortimente und Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Spielwaren Unterhaltungselektronik und Papier-/Büro-/Schreibwaren werden negative jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein unterdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognosen werden die, für das Planvorhaben relevanten, konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹². Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

¹² Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

Die Landmarken AG plant in Kranenburg die Qualifizierung und Erweiterung des Fachmarktzentrums am „Großen Haag“.

Konkret wird folgende Planung avisiert:

- Verlagerung/Erweiterung des Rewe-Marktes von 890 m² GVKF auf 2.205 m² GVKF (+ 1.315 m² GVKF) (zzgl. Konzessionäre);
 - Erweiterung der Bäckerei von 30 m² GVKF auf 33 m² GVKF (+ 3 m² GVKF) (zzgl. 132 m² Café-Bereich);
 - Blumenfachgeschäft mit 30 m² GVKF;
- Verlagerung/Erweiterung des Penny-Marktes von 761 m² GVKF auf 1.000 m² GVKF (+ 239 m² GVKF);
- Umsiedlung/Erweiterung des Rewe-Getränkemarktes von 400 m² GVKF auf 890 m² GVKF (+ 490 m² GVKF);
- Ansiedlung eines Müller-Drogeriefachmarktes mit 1.400 m² GVKF;
- Nachnutzung des Penny-Bestandsmarktes durch die Neuansiedlung eines Sonderpostenmarktes (761 m² GVKF);
- Nachnutzung des bestehenden Rewe-Getränkemarktes durch die Neuansiedlung eines weiteren Sonderpostenmarktes (400 m² GVKF).

Insgesamt ist eine Gesamtverkaufsfläche von 6.719 m² (+ 4.613 m²) projektiert.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich nordöstlich des Ortszentrums an der Straße am „Großen Haag“ in Kranenburg. Der Vorhabenstandort befindet sich auf der im EHK Kranenburg 2013 ausgewiesenen Potenzialfläche des zentralen Versorgungsbereiches Kranenburg östlich des Straßenzuges Großen Haag.

Nördlich und östlich des Vorhabenstandortes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bereich westlich des Vorhabenstandortes ist durch die bereits bestehende Fachmarkttagglomeration in Kranenburg geprägt. Im Süden schließen vereinzelt Dienstleistungen und Wohnbebauung an.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 02/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Straße Großen Haag gegeben, welche den Vorhabenstandort mit den Hauptverkehrszügen B9 und B504 verbindet und so eine sehr gute Anbindung auch für umliegende Gemeinden gegeben ist. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den unmittelbar westlich vom Vorhabenstandort gelegenen Bushaltestepunkt „Einkaufszentrum“. Dort verkehren in regelmäßigen Abständen verschiedene Buslinien (55, 58). Darüber hinaus besteht Anschluss über einen Bürgerbus, der die Außenortschaften mit dem Zentralort verbindet. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich ebenfalls – unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten – als sehr gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die ebenfalls innerhalb des ZVB Kranenburg im Bereich des FMZ Großer Haag (westlich der Straße Großen Haag) verorteten Anbieter Aldi Süd und dm.

3.2 Sortiment und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.719 m². Im Sinne einer gewissen Sortimentsflexibilisierung und den noch nicht feststehenden Betreibern für die Sonderpostenmärkte wird unter Berücksichtigung der geprüften Verkaufsflächen je Einzelsortiment insgesamt eine etwas höhere Verkaufsfläche untersucht. Diese ist als Verkaufsflächenpool zu verstehen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist im Folgenden eine nach Sortimenten aggregierte Übersicht für das Planvorhaben dargestellt. Es erfolgt zum einen eine Darstellung der Sortimente unterteilt nach den

Planungen in den Bestandsimmobilien Rewe (inkl. Getränkemarkt) und Penny sowie den Planungen der neu zu entwickelnden Märkte auf dem hierfür vorgesehenen Sondergebiet „Am Großen Haag“ (s. Tabelle 1) und zum anderen eine aggregierte Übersicht für das gesamte Planvorhaben (s. Tabelle 2). Die einzelbetrieblichen Flächenprogramme des Vorhabens sind nach Sortimenten untergliedert im Anhang dargestellt (s. Anhang, Seite I).

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen des Planvorhabens unterteilt nach untersuchungsrelevanten Sortimenten (Bestand/Planung) sowie Entwicklung der Bestandsmärkte und Entwicklung im SO

Sortimentsbereich/Sortiment	VKF Bestand in m ²	geprüfte VKF in m ² (maximal)	VKF Differenz in m ² (maximal)
Bestandsmärkte			
Nahrungs- und Genussmittel	1.776	1.122	„minus“ 654
Drogeriewaren	165	290	+ 125
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	464	+ 464
Unterhaltungselektronik	-	174	+ 174
Spielwaren	-	174	+ 174
Papier-/Büro-/Schreibwaren	-	174	+ 174
sonstige Sortimente	165	-	„minus“ 165
Gesamt	2.106	max. 2.051	„minus“ 55
Geplante Märkte im SO „Großen Haag“			
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Keine Bestandsbetriebe vorhanden</i>	2.758	+ 2.758
Drogeriewaren		1.005	+ 1.005
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör		10	+ 10
Unterhaltungselektronik		112	+ 112
Spielwaren		251	+ 251
Papier-/Büro-/Schreibwaren		127	+ 127
sonstige Sortimente		385	+ 385
Gesamt		4.648	+ 4.648
Gesamtverkaufsfläche (zzgl. Café-Bereich)	2.106	max. 6.719	+ max. 4.613

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben/Betriebe nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019;
*Differenzen zum Gesamtwert rundungsbedingt.

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen des Planvorhabens nach untersuchungsrelevanten Sortimenten (Bestand/Planung)

Sortimentsbereich/Sortiment	VKF Bestand in m²	geprüfte VKF in m² (maximal)	VKF Differenz in m² (maximal)
Nahrungs- und Genussmittel	1.776	3.880	+ 2.104
Drogeriewaren	165	1.295	+ 1.130
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	475	+ 475
Unterhaltungselektronik	-	286	+ 286
Spielwaren	-	425	+ 425
Papier-/Büro-/Schreibwaren	-	301	+ 301
sonstige Sortimente	165	385	+ 220
Gesamt	2.106	max. 6.719	+ max. 4.613

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben/Betriebe nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019;
*Differenzen zum Gesamtwert rundungsbedingt.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 3.880 m² (+ max. 2.104 m² VKF) projiziert. Diese wird insbesondere in den geplanten Lebensmittelmärkten Rewe und Penny sowie im Randsortiment von den Sonderpostenmärkten und Müller angeboten.

Im Sortiment Drogeriewaren wird insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 1.295 m² (+ max. 1.130 m²) projiziert. Diese wird insbesondere im geplanten Müller-Markt sowie in den Randsortimenten der geplanten Lebensmittelmärkte und den Sonderpostenmärkten angeboten.

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 475 m² (+ max. 475 m²) projiziert. Diese wird insbesondere in den geplanten Sonderpostenmärkten offeriert.

Im Sortiment Unterhaltungselektronik wird insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 286 m² (+ max. 286 m²) projiziert. Diese wird insbesondere im Müller-Markt und den Sonderpostenmärkten als jeweiliges Randsortiment offeriert werden.

Das Sortiment Spielwaren wird mit max. 425 m² (+ max. 425 m²) projiziert und hauptsächlich im geplanten Müller und den Sonderpostenmärkten offeriert werden.

Im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren werden insgesamt max. 301 m² (+ max. 301 m²) projiziert. Diese werden nahezu hauptsächlich im geplanten Müller sowie in den Sonderpostenmärkten angeboten.

Die sonstigen Sortimente mit max. 385 m² VKF (+ max. 220 m² VKF) verteilen sich auf verschiedene Einzelsortimente, wodurch pro Sortiment ein deutlich geringerer Verkaufsflächenanteil erreicht wird.

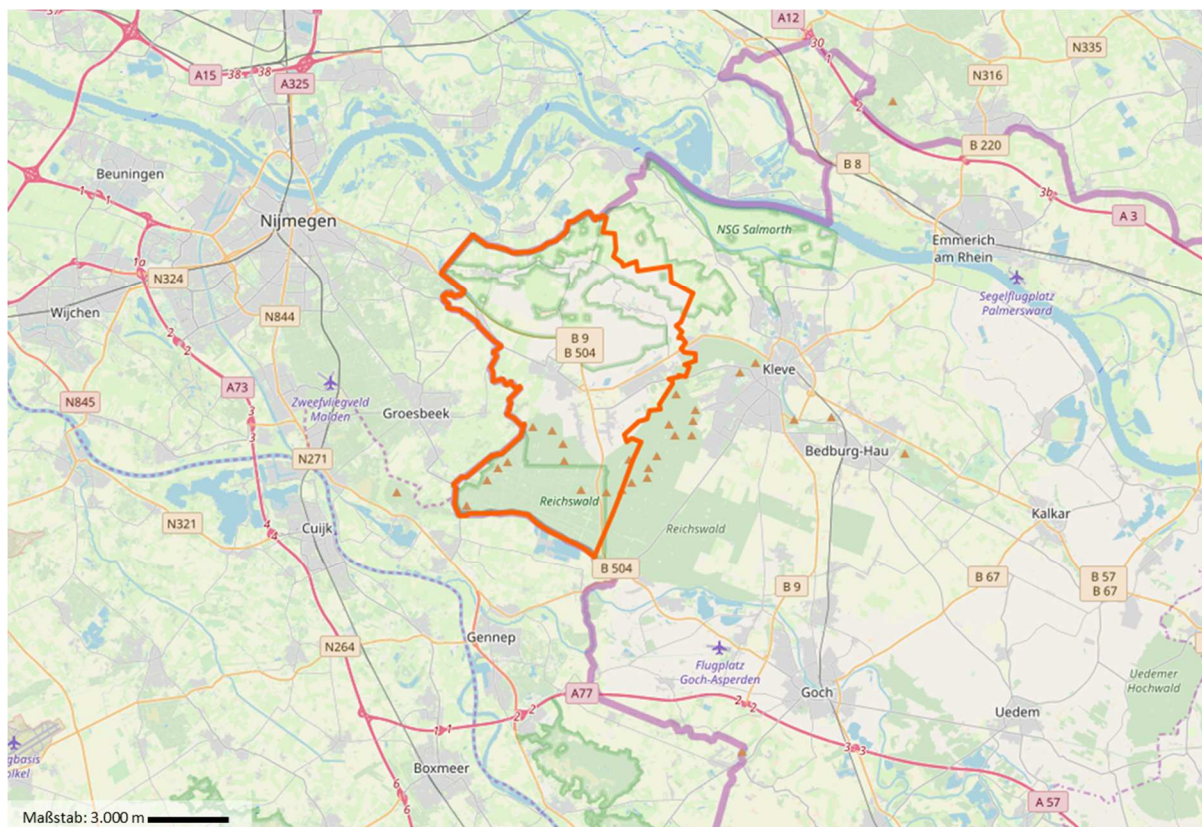
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet.

4.1 Makrostandort

Die zum Kreis Kleve gehörige Gemeinde Kranenburg befindet sich an der westlichen Grenze des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und grenzt im Westen, Süden und Norden an die Niederlande an. In rd. 10 km östlicher Entfernung vom Grundzentrum Kranenburg befindet sich das nächstgelegene Mittelzentrum Kleve. Weitere Mittelzentren in der näheren Umgebung sind Emmerich am Rhein in rd. 25 km nordöstlicher Entfernung und Goch in rd. 20 km südöstlicher Entfernung. Westlich bzw. südlich von Kranenburg befinden sich die niederländischen Gemeinden Berg en Dal (rd. 10 km Entfernung) bzw. Gennep (rd. 15 km Entfernung). Der Anschluss an die umliegenden Gemeinden erfolgt über die Bundesstraßen 9 und 504. Eine Anbindung an das Schienennetz ist in Kranenburg nicht vorhanden.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Gemeinde Kranenburg



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

Die Gemeinde Kranenburg setzt sich aus mehreren Ortsteilen zusammen und verfügt über eine Einwohnerzahl von 10.576. Die Siedlungsschwerpunkte stellen der Kernort Kranenburg und der Ortsteil

Nütterden dar. In der folgenden Tabelle sind die Ortsteile und die jeweiligen Einwohnerzahlen sowie prozentualen Einwohneranteile aufgelistet.

Tabelle 3: Bevölkerungsverteilung in Kranenburg

Ortsteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in % *
Kranenburg	4.555	43,1
Nütterden	2.970	28,1
Schottheide	655	6,2
Mehr	535	5,1
Zyfflich	499	4,7
Wyler	557	5,3
Frasselt	509	4,8
Niel	219	2,1
Grafwegen	77	0,7
Gesamt	10.576	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen der Ortsteile (Stand: 01.01.2018) (Stadt Kranenburg 2019) sowie IT.NRW 2019 (Stand: 31.12.2017);

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die Gemeinde Kranenburg wird für Ende 2022 gemäß IT.NRW eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 5,1 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert¹³. Für die weiteren in Deutschland gelegenen Kommunen im Untersuchungsraum (s. folgendes Kapitel) wird ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (rd. + 0,9 % für die Stadt Goch, rd. 1,7 % für die Stadt Kleve¹⁴).

Für die in den Niederlanden gelegenen Kommunen wird größtenteils ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert (- rd. 0,3 % für Berg en Dal, - 0,6 % für Gennepe, - 2,6 % für Mook en Middelaar, - 1,2 % für Heumen). Für die Stadt Nijmegen wird eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (+ rd. 4,7 %) ¹⁵.

Für den gesamten Untersuchungsraum wird im (gewichteten) Durchschnitt insgesamt eine positive Bevölkerungsprognose von rd. 1,8 % bis Ende 2022 prognostiziert. Dies begründet sich insbesondere angesichts der positiven Bevölkerungsprognose für die deutschen Kommunen sowie auf niederländischer Seite für die Stadt Nijmegen.

¹³ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2019 (zum: 01.01.2023).

¹⁴ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2019 (zum: 01.01.2023).

¹⁵ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis PBL/CBS 2016 (zum 01.01.2023).

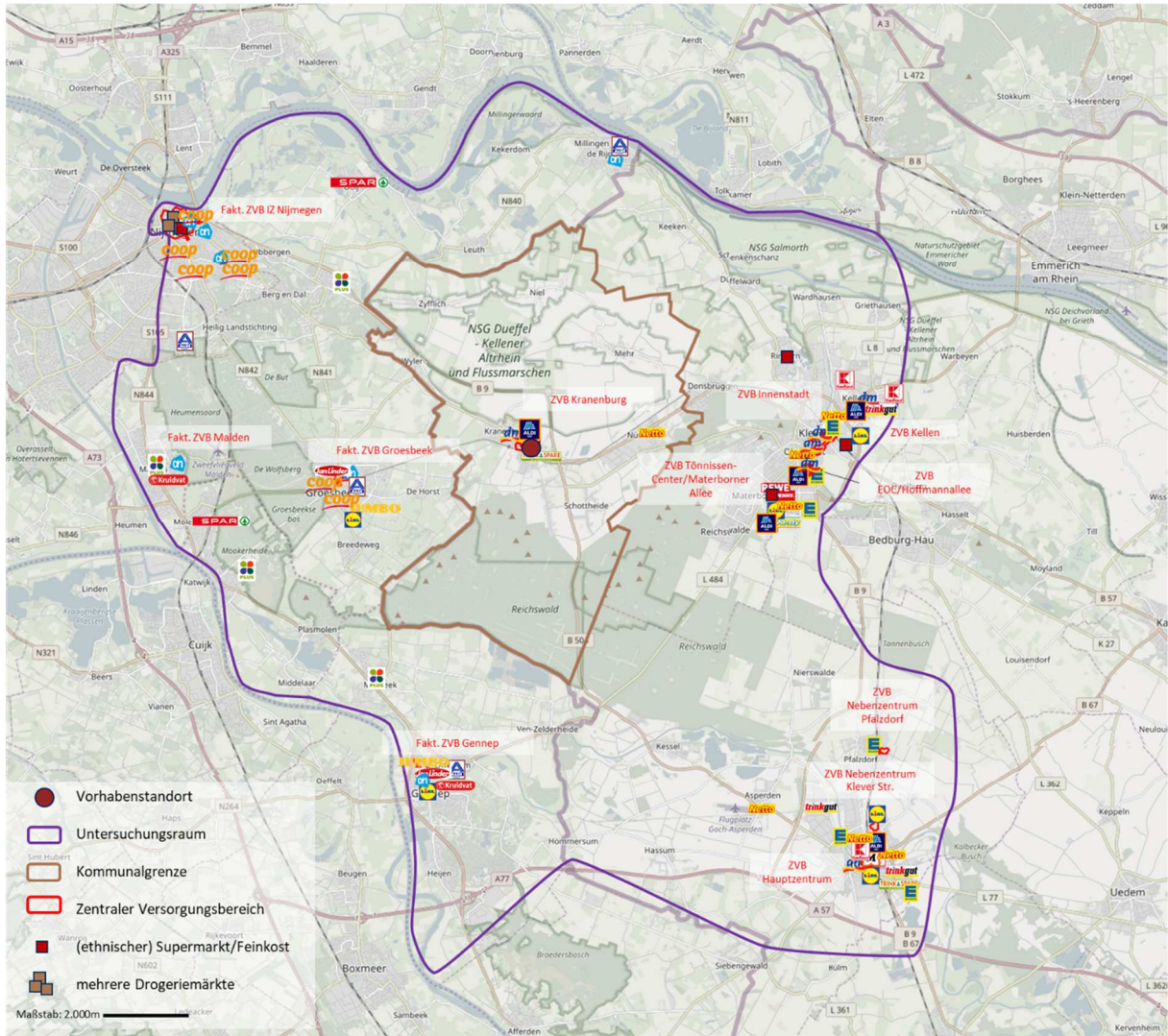
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

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

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

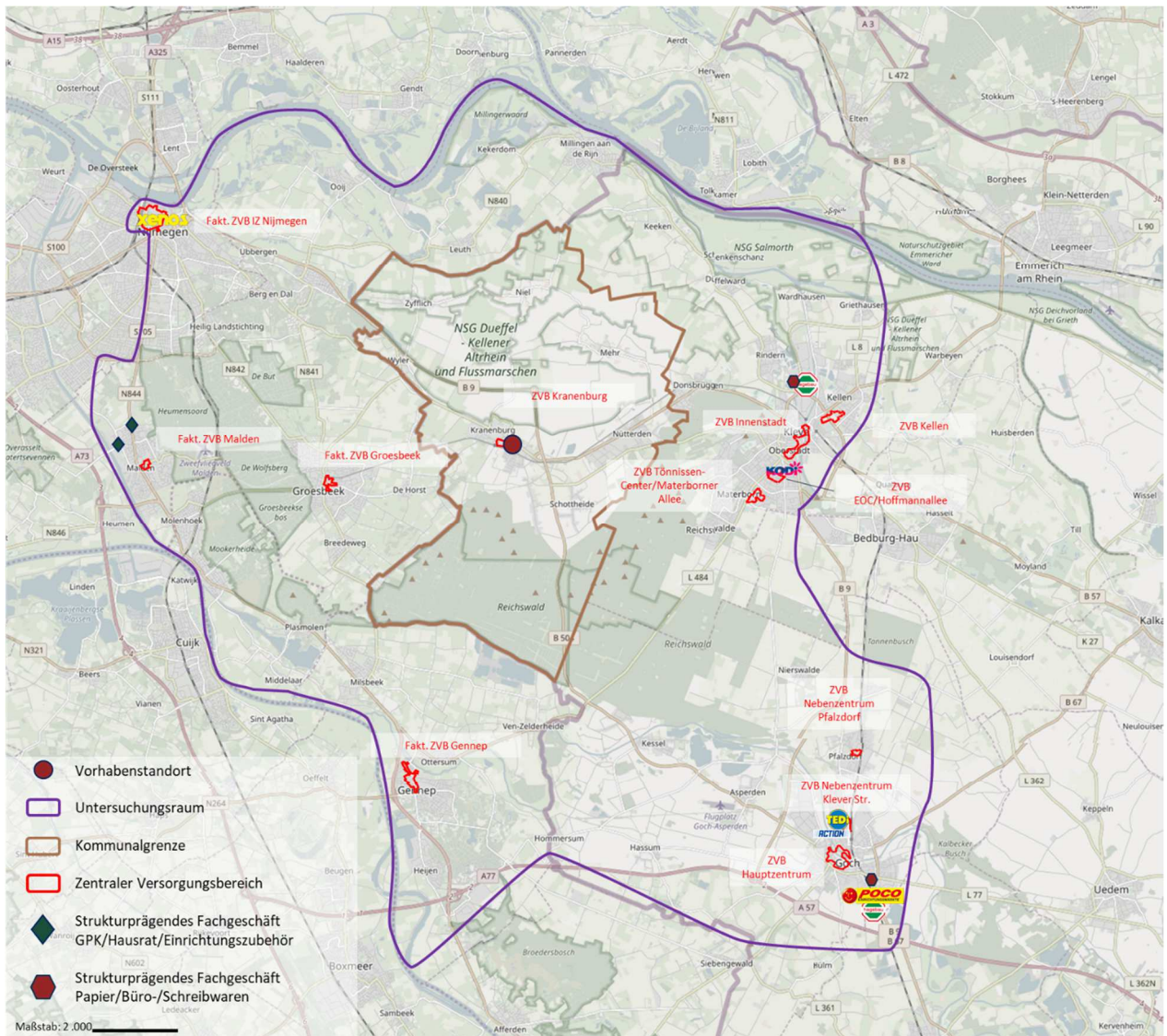
Zur besseren Übersichtlichkeit erfolgt die kartographische Darstellung des Untersuchungsraums unterteilt in verschiedene Sortimentsgruppen. Der Untersuchungsraum stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 3: Strukturprägende Anbieter im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren



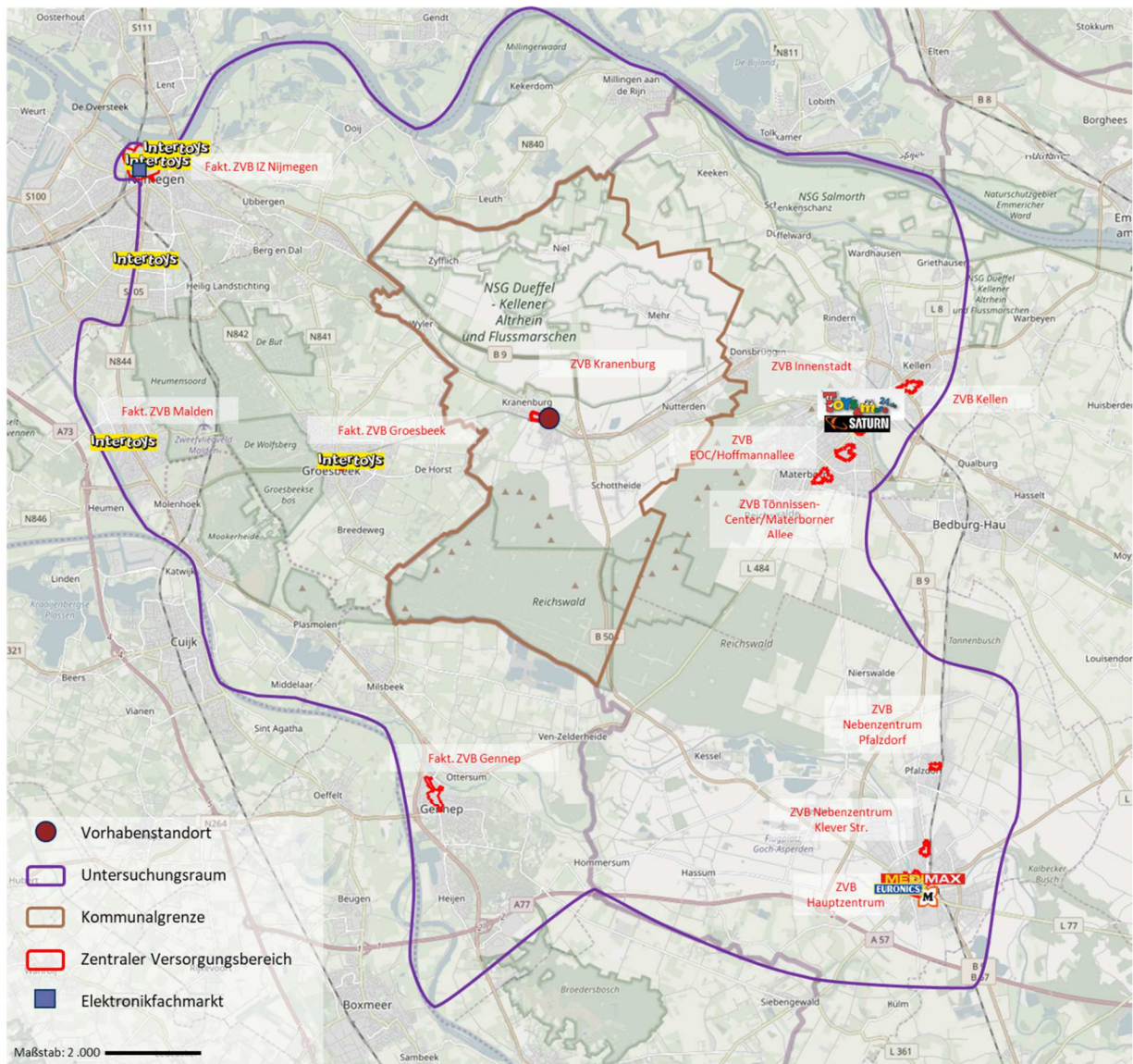
Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 02/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Kranenburg 2013, EHK Kleve 2013, EHK Goch 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

**Abbildung 4: Strukturprägende Anbieter im Untersuchungsraum in den Sortimentsbereichen
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Papier-/Büro-/Schreibwaren**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 02/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Kranenburg 2013, EHK Kleeve 2013, EHK Goch 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 5: Strukturprägende Anbieter im Untersuchungsraum in den Sortimenten Unterhaltungselektronik und Spielwaren



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 02/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Kranenburg 2013, EHK Kleve 2013, EHK Goch 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst auf deutscher Seite die Städte Kleve und Goch. Hier sind in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen umfassende Angebotsstrukturen gegeben, die eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraums limitieren. Auf niederländischer Seite umfasst der Untersuchungsraum im Süden die Gemeinde Gennep, im Westen die Orte Berg en Dal, Mook en Middelaar und Malden. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Süden oder Westen ist zum einen durch die hier verlaufende Maas, welche als naturräumliche Barriere fungiert, sowie zum anderen durch zunehmende Raum-Zeit Distanzen nicht gegeben. Im Nordwesten reicht der

Untersuchungsraum bis nach Nijmegen und umfasst dort die Siedlungsbereiche östlich der Sint Annastraat sowie das Innenstadtzentrum Nijmegens. Eine weitere Ausdehnung wird durch die umfassenden Angebotsstrukturen in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen im Innenstadtzentrum von Nijmegen limitiert. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Norden ist durch den hier verlaufenden Rhein, der als naturräumliche Barriere dient, nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind zwölf (faktische) zentrale Versorgungsbereiche, davon einer in Kranenburg, vier in Kleve, drei in Goch, einer in Berg en Dal, einer in Malden, einer in Gennep und einer in Nijmegen verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Diesbezüglich sind Stadt + Handel in Absprache mit der Kommune Kranenburg folgende Marktveränderungen im Untersuchungsraum bekannt:

- Schließung des Getränkemarktes Trink & Spare, Elsendeich 12.

Die Fläche wurde von einem Investor aufgekauft. Hier sollen zukünftig Wohneinheiten entstehen. Eine handelsbezogene Nachnutzung des außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs verorteten Getränkemarktes ist demnach auszuschließen.

Die vorgenannte Marktveränderung wurden im vorliegenden Gutachten in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

relevante Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** 23 Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), 30 Lebensmittelsupermärkte (Planvorhaben) und sechs Verbrauchermärkte verortet. Das Angebot wird durch fünf stand-alone Getränkemarkte sowie fünf weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte arrondiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Kranenburg aktuell mit rd. 0,37 m² VKF NuG/EW als leicht unterdurchschnittlich einzustufen¹⁶. Insbesondere im vollsortimentierten Lebensmittelsegment ist hier mit einer VKF-Ausstattung von rd. 0,12 m² VKF NuG/EW (Bundesdurchschnitt: rd. 0,25 m² VKF NuG/EW) eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung zu attestieren.

Im **Sortiment Drogeriewaren** sind mit dm (6 x), Kruidvat (3 x), Etos, Müller und OP=OP insgesamt zwölf Drogeriefachmärkte verortet. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 300 m² und rd. 1.300 m² auf. Ergänzend wird das Sortiment Drogeriewaren von den sechs Verbrauchermärkten sowie den größeren Supermärkten auf einer nennenswerten Verkaufsfläche offeriert. Alle strukturprägenden Drogeriefachmärkte befinden sich innerhalb (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche.

Die Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren stellen sich wie folgt dar¹⁷.

¹⁶ **Bundesdeutscher Durchschnitt: rd. 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹⁷ Die Darstellung einer jeweiligen Lage erfolgt je Tabelle nur bei nennenswerter Angebotsstruktur (min. rd. 100 m² VKF) in min. einem untersuchungsrelevanten Sortiment.

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Kranenburg	ZVB Kranenburg*	2.600	20,7	700	4,9
	sonstige Lagen	< 800	< 5,0	< 100	< 0,4
Kleve	ZVB HZ Innenstadt	3.300	16,4	1.700	9,9
	ZVB NZ Kellen/ Emmericher Straße	2.700	9,8	600	4,0
	ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee	4.600	23,9	1.000	5,3
	ZVB NVZ Tönnissen-Cen- ter/Materborner Allee	2.400	9,4	200	0,7
	sonstige Lagen	11.400	57,0	1.300	6,5
Goch	ZVB HZ Goch	5.700	32,7	1.800	8,9
	ZVB NVZ Klever Straße	1.300	7,7	500	1,4
	ZVB NZ Pfalzdorf	700	3,3	100	0,3
	sonstige Lagen	5.900	20,4	400	1,6
Gennep	ZVB IZ Gennep	6.500	36,0	1.400	7,4
	sonstige Lagen	< 500	< 2,0	**	**
Mook en Mi- ddelaar	sonstige Lagen	1.300	6,2	300	1,4

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung von Tabelle 4

Kommune	Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Malden	ZVB Malden	4.400	22,6	1.100	5,1
Berg en Dal	ZVB Groesbeek	4.900	27,9	700	3,7
	sonstige Lagen	5.800	35,6	600	3,8
Nijmegen	ZVB IZ Nijmegen	2.800	15,5	2.700	12,5
	sonstige Lagen***	9.000	52,3	1.200	6,5
Gesamt****		76.100	403,6	16.100	84,4

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2018), Hahn Gruppe (2018) und weiterer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Bestandsbetrieb Rewe (inkl. Getränkemarkt) und Penny;

** empirisch nicht valide darstellbar oder keine Angebotsstrukturen vorhanden;

*** Teilbereiche der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

relevante Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen und Sortimenten GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren sowie Papier-/Büro-/Schreibwaren

Im **Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** sind neun strukturprägende Fachmärkte (mind. 300 m² VKF) im Untersuchungsraum, davon vier innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Hauptanbieter in diesem Sortimentsbereich sind die im Untersuchungsraum verorteten Baumärkte, Gartenmärkte, Sonderpostenmärkte und Einrichtungsfachmärkte.

Im **Sortiment Unterhaltungselektronik** sind vier strukturprägende Anbieter mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von mind. 300 m² im Untersuchungsraum, davon alle innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet. Die strukturprägenden Anbieter sind Multimediafachmärkte und ein Fernsehfachgeschäft. Das Angebot wird durch zahlreiche kleinteilige Anbieter arrondiert.

Im **Sortimentsbereich Spielwaren** sind sieben strukturprägende Anbieter mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von mind. 200 m² im Untersuchungsraum, davon sechs innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet. Die strukturprägenden Anbieter sind Spielzeugfachmärkte sowie ein Müller-Markt in Goch. Das Angebot wird durch zahlreiche kleinteilige Anbieter bzw. im Randsortiment weiterer Anbieter arrondiert.

Im Sortimentsbereich **Papier-/Büro-/Schreibwaren** sind zwei strukturprägende (mind. 300 m² VKF) Fachmärkte im Untersuchungsraum und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Das Angebot wird durch zahlreiche kleinteilige Anbieter arrondiert.

Die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum für die Sortimentsbereiche und Sortimente GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren stellen sich wie folgt dar¹⁸.

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz der Sortimente GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Unterhaltungselektronik im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör		Unterhaltungselektronik	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Kranenburg	ZVB Kranenburg	200	0,5	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*	*
Kleve	ZVB HZ Innenstadt	700	1,6	2.200	16,1
	ZVB NZ Kellen/ Emmericher Straße	300	0,4	*	*
	ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee	600	1,2	100	0,3
	ZVB NVZ Tönnissen-Cen- ter/Materborner Allee	100	0,2	*	*
	sonstige Lagen	1.100	2,4	100	0,3
Goch	ZVB HZ Goch	1.000	1,7	1.700	11,8
	ZVB NVZ Klever Straße	1.000	1,9	*	*
	ZVB NZ Pfalzdorf	*	*	*	*
	sonstige Lagen	900	2,3	*	*
Gennep	ZVB IZ Gennep	500	1,5	300	1,6
	sonstige Lagen	200	0,3	*	*
Mook en Middelaar	sonstige Lagen	*	*	*	*

Fortsetzung nächste Seite

¹⁸ Die Darstellung einer jeweiligen Lage erfolgt je Tabelle nur bei nennenswerter Angebotsstruktur (min. rd. 100 m² VKF) in min. einem untersuchungsrelevanten Sortiment.

Fortsetzung Tabelle 5

Kommune	Lage	GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör		Unterhaltungselektronik	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Malden	ZVB Malden	700	2,3	200	1,0
	sonstige Lagen	1.100	1,3	*	*
Berg en Dal	ZVB Groesbeek	400	1,2	100	0,4
	sonstige Lagen	100	0,2	*	*
Nijmegen	ZVB IZ Nijmegen	1.500	3,6	600	2,8
	sonstige Lagen**	400	1,7	200	1,1
Gesamt***		10.800	24,3	5.500	35,9

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* empirisch nicht valide darstellbar oder keine Angebotsstrukturen vorhanden;

** Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Es zeigt sich, dass sich insbesondere Verkaufsflächen im Sortiment Unterhaltungselektronik auf die Hauptzentren in den größeren Kommunen konzentrieren. Auch im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sind hohe Verkaufsflächenanteile in den zentralen Versorgungsbereichen auszumachen.

Tabelle 6: Verkaufsfläche und Umsatz Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Spielwaren		Papier-/Büro-/Schreibwaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Kranenburg	ZVB Kranenburg	*	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	*	*
Kleve	ZVB HZ Innenstadt	700	1,8	200	0,7
	ZVB NZ Kellen/ Emmericher Straße	*	*	*	*
	ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee	200	0,3	200	0,8
	ZVB NVZ Tönnissen- Center/Materborner Allee	*	*	*	*
	sonstige Lagen	100	0,3	400	1,7
Goch	ZVB HZ Goch	400	1,2	500	1,5
	ZVB NVZ Klever Straße	200	0,4	100	0,1
	ZVB NZ Pfalzdorf	*	*	*	*
	sonstige Lagen	*	*	1.000	3,9
Gennep	ZVB IZ Gennep	200	0,6	200	0,7
	sonstige Lagen	*	*	*	*
Mook en Middelaar	sonstige Lagen	*	*	*	*
Malden	ZVB Malden	400	1,0	200	0,6
	sonstige Lagen	*	*	*	*
Berg en Dal	ZVB Groesbeek	400	0,9	100	0,4
	sonstige Lagen	*	*	*	*
Nijmegen	ZVB IZ Nijmegen	1.100	2,7	200	0,5
	sonstige Lagen**	300	0,8	*	*
Gesamt***		4.100	10,3	3.200	11,5

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* empirisch nicht valide darstellbar oder keine Angebotsstrukturen vorhanden;

** Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der überwiegende Anteil der Verkaufsflächen in den Sortimenten Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren ist in den zentralen Versorgungsbereichen verortet. Eine Ausnahme im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren stellen hierbei die sonstigen Lagen in Goch und Kleve dar, in denen jeweils ein strukturprägender Anbieter in diesem Sortiment verortet ist.

In Bezug auf die Angebotssituation ist festzustellen, dass die untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsbereiche bzw. Sortimente GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren sowie Papier-/Büro-/Schreibwaren innerhalb von Kranenburg nur in geringem Umfang (GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör) oder auf keiner nennenswerten Verkaufsfläche offeriert werden.

4.4 Nachfrageanalyse

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

Die Gemeinde Kranenburg weist eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 87 (IFH 2017) auf, d. h. sie liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Der Untersuchungsraum (inkl. Niederlande) weist ebenfalls eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 95 (EHI 2016, IFH 2017) auf.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum in den Sortimenten und Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör
		Kaufkraft in Mio. Euro		
Kranenburg	10.576	22,0	2,7	0,6
Kleve	50.541	112,7	14,1	3,2
Goch	33.618	74,9	9,4	2,2
Gennep	17.054	43,1	4,6	1,1
Mook en Middelaar	7.768	19,7	2,1	0,5
Malden	9.515	24,1	2,6	0,6
Berg en Dal	34.746	87,9	9,4	2,2
Nijmegen*	61.280	155,0	16,6	3,9
Gesamt**	225.098	539,4	61,4	14,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017, EHI 2016; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2019, Stand: 31.12.2017; Stadt Gennep 2019, Stand: 01.01.2018; Gemeinde Mook en Middelaar, Stand 01.01.2018; CBS 2018, Stand 01.01.2018; Gemeinde Berg en Dal 2019, Stand 01.01.2018; Gemeinde Nijmegen 2019, Stand 01.01.2018; Werte gerundet;

* Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum in den Sortimentsbereichen und Sortimenten Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren

Kommune	Einwohner	Unterhaltungselektronik	Spielwaren	Papier-/Büro-/Schreibwaren
		Kaufkraft in Mio. Euro		
Kranenburg	10.576	3,0	0,9	0,4
Kleve	50.541	16,2	5,0	1,9
Goch	33.618	10,7	3,3	1,3
Gennep	17.054	5,3	1,6	0,6
Mook en Middelaar	7.768	2,4	0,7	0,3
Malden	9.515	3,0	0,9	0,3
Berg en Dal	34.746	10,8	3,3	1,3
Nijmegen*	61.280	19,0	5,9	2,2
Gesamt**	225.098	70,4	21,7	8,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2017, EHI 2016; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW 2019, Stand: 31.12.2017; Stadt Gennep 2019, Stand: 01.01.2018; Gemeinde Mook en Middelaar, Stand 01.01.2018; CBS 2018, Stand 01.01.2018; Gemeinde Berg en Dal 2019, Stand 01.01.2018; Gemeinde Nijmegen 2019, Stand 01.01.2018; Werte gerundet;

* Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Gemeinde Kranenburg bzw. der Untersuchungsraum für die Sortimentsbereiche und Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren weisen damit folgende sortimentspezifische Zentralitäten auf (unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 dargelegten methodischen Vorgehensweise, inkl. der kleinteiligen nicht erfassten Strukturen außerhalb der ZVB sowie der Auswertung der Befragungsergebnisse für Kranenburg):

- **Nahrungs- und Genussmittel:** rd. 122 in Kranenburg rd. 91 im Untersuchungsraum,
- **Drogeriewaren:** rd. 195 in Kranenburg, rd. 147 im Untersuchungsraum,
- **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör:** rd. 82 in Kranenburg, rd. 180 im Untersuchungsraum,
- **Unterhaltungselektronik:** rd. 15 in Kranenburg, rd. 71 im Untersuchungsraum,
- **Spielwaren:** rd. 14 in Kranenburg, rd. 72 im Untersuchungsraum,
- **Papier-/Büro-/Schreibwaren:** rd. 26 in Kranenburg rd. 159 im Untersuchungsraum.

Die Differenz zu den im EHK Kranenburg 2013 dargestellten Zentralitäten im jeweiligen Sortiment bzw. Sortimentsbereich lassen sich durch Veränderungen auf der Nachfrageseite sowie durch eine teils differente Zusammenstellung der Sortimentsbereiche (z. Bsp. Papier-/Büro-/Schreibwaren ohne Zeitungen/Zeitschriften/Bücher) erklären.

Die hohe Zentralität im Sortiment Drogeriewaren begründet sich insbesondere durch den in Kranenburg verorteten dm-Drogeriefachmarkt. In diesem Zusammenhang sei auf die hohen Preisunterschiede zwischen den Niederlanden und Deutschland im Sortiment Drogeriewaren verwiesen. Im Rahmen der Kundeherkunftserhebung konnte festgestellt werden, dass an den Befragungstagen rd. 53 Prozent der Umsätze durch Kundeströme aus den Niederlanden generiert wurden. In Anbetracht der Tatsache, dass die Befragung an einem Freitag (2 x) und einem Samstag in den zum Planvorhaben gehörigen Lebensmittelmärkten durchgeführt wurde und davon auszugehen ist, dass der Umsatzanteil aus den Niederlanden an den weiteren Wochentagen (Mo - Do) niedriger ist, wird ein durchschnittlicher Umsatzanteil aus den Niederlanden von rd. 40 Prozent abgeleitet¹⁹. Angesichts dieses nennenswerten Kaufkraftzuflusses alleine aus den Niederlanden (hinzu kommen gewisse Zuflüsse aus den Nachbarkommunen auf deutscher Seite) ergibt sich eine Zentralität von rd. 195 im Sortiment Drogeriewaren für Kranenburg.

Die im Verhältnis zum Sortiment Drogeriewaren niedrigere Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel lässt sich auf die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Kranenburg i. H. v. rd. 0,37 m² VKF NuG/EW zurückführen. Auch hier sind nennenswerte Kaufkraftzuflüsse festzustellen, wenngleich die Eigenbindung (gebundenes Kaufkraftpotenzial der Kranenburger Bevölkerung) relativ gering ausfällt (unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, insb. im vollsortimentierten Segment, s. Kapitel 4.3). In diesem Zusammenhang sind nennenswerte Kaufkraftabflüsse festzustellen, welche durch die Zuflüsse der niederländischen Kunden relativiert wird.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von rd. einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2022 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung im Untersuchungsraum von Interesse.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2022;
- Entwicklung der sortimentsbezogenen realen²⁰ Kaufkraftvolumina;

¹⁹ Die Ableitung erfolgte auf Basis des Anteils der Umsätze im Sortimentsbereich FMCG pro Wochentag im deutschen Einzelhandel (GfK 2015).

²⁰ Somit unter Beachtung der Inflation im selbigen Zeitraum.

- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels in den untersuchungsrelevanten Sortimenten.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in Kranenburg und den Nachbarkommunen Goch und Kleve sowie Nijmegen mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Die niederländischen Kommunen Berg en Dal, Gennep, Mook en Middelaar sowie Heumen hingegen weisen jeweils eine negative Bevölkerungsentwicklung zwischen - 0,3 % und - 2,6 % auf. Im Untersuchungsraum ist mit einer positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt + rd. 1,8 % zu rechnen²¹.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lassen sich bis Ende 2022 folgende Entwicklungen der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten ableiten:

- Nahrungs- und Genussmittel: + rd. 4,9 %;
- Drogeriewaren: + rd. 4,9 %;
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: „minus“ rd. 0,2 %;
- Unterhaltungselektronik: „minus“ rd. 4,3 %;
- Spielwaren: „minus“ rd. 6,8 %;
- Papier-/Büro-/Schreibwaren: „minus“ rd. 2,4 %.

In Summe ergeben sich folgende sortimentspezifische Entwicklungen der Kaufkraft im Untersuchungsraum

- im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um + rd. 6,8 % bzw. rd. 36,6 Mio. Euro auf rd. 575,9 Mio. Euro.
- im **Sortiment Drogeriewaren** ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um + rd. 6,8 % bzw. rd. 4,2 Mio. Euro auf rd. 65,6 Mio. Euro.
- im **Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um + rd. 1,6 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 14,5 Mio. Euro.
- im **Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik** ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um „minus“ rd. 2,6 % bzw. „minus“ rd. 1,8 Mio. Euro auf rd. 68,6 Mio. Euro.
- im **Sortiment Spielwaren** ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um „minus“ rd. 5,1 % bzw. „minus“ rd. 1,1 Mio. Euro auf rd. 20,6 Mio. Euro.
- im **Sortiment Papier-/Büro-/Schreibwaren** ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um „minus“ rd. 0,7 % bzw. „minus“ rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 8,2 Mio. Euro.

²¹ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

In der absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet die Entwicklung des Nachfragepotenzials Berücksichtigung.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

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

Für die städtebaulichen Analysen der im gesamten Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Ausführungen des EHK Kranenburg 2013, des EHK Kleve 2013 und der aktuellen Beschlussfassung des EHK Goch 2017 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen.

Auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung wurden zudem in den Niederlanden vier faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert. Die nachstehend vorgenommene Abgrenzung dieser Bereiche erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB Kranenburg

Zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde Kranenburg	
Lage	
Ortschaft	Kranenburg
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen den Hauptgeschäftsbereich „Große Straße“ sowie das Einkaufszentrum am Großen Haag im Norden. Die nördliche Grenze bildet der Waschwall, die südliche Grenze bildet die rückwärtige Bebauung der Großen Straße. Im Westen begrenzt die Wanderstraße und der Markt sowie im Osten die Straße „Am Storchennest“ den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist vor allem durch einen Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, sowie weiteren Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Die Warengruppen Bekleidung und Schuhe ergänzen das Angebot. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Rewe, Penny, Aldi Süd, dm
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Kreisstraße K 2 (Tiggelstraße/Großen Haag/Klever Straße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die zentralen Bushaltestellen „Markt“ sowie „Einkaufszentrum“ und weitere Haltestellen am Rand des ZVB erschließen diesen für das örtliche ÖPNV-Netz.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich als Agglomeration am Großen Haag sowie Am Storchennest organisiert.
Versorgungsfunktion	Stadt Kranenburg
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Kranenburg 2013 (J+K 2013), S. 63.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis J+K 2013, S. 63-68

Tabelle 10: Steckbrief ZVB HZ Kleve

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

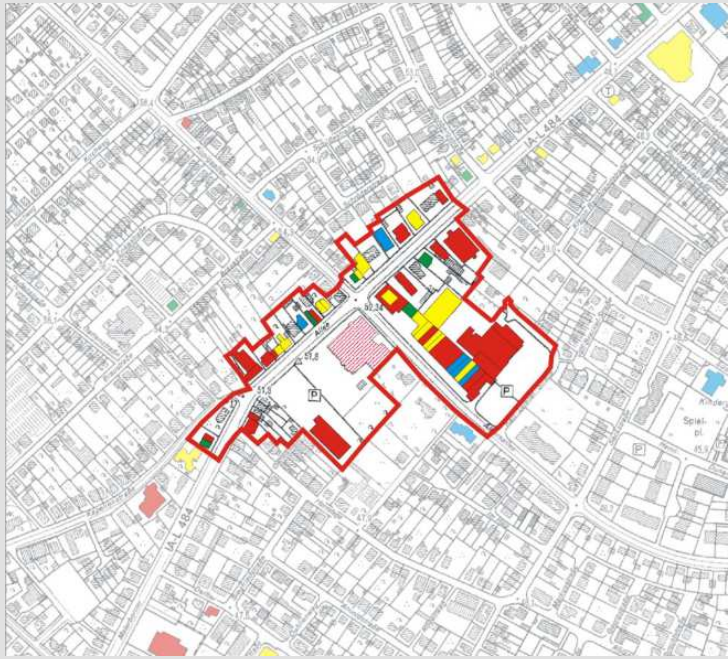
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis BBE 2013, S.29f. u. S. 55f.

Tabelle 11: Steckbrief ZVB NZ EOC/Hofmannallee

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

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis BBE 2013, S.34f. u. S.62f.

Tabelle 12: Steckbrief ZVB NVZ Tönissen-Center/Materborner Allee

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

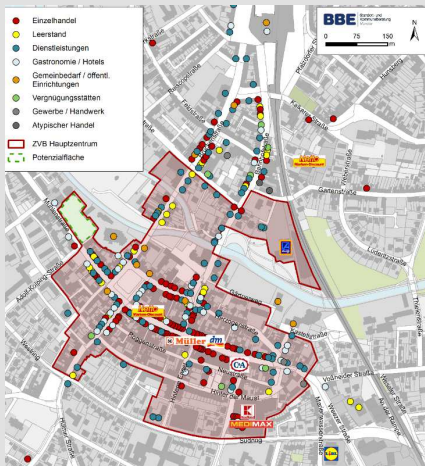
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis BBE 2013, S.35f. u. S. 63f.

Tabelle 13: Steckbrief ZVB NVZ Kellen/Emmericher Straße

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

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis BBE 2013, S.38f. u. S. 64f.

Tabelle 14: Steckbrief ZVB HZ Goch

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Goch	
Lage	
Ortschaft	Goch
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum bildet im Wesentlichen den gewachsenen Stadtkern der Gocher Innenstadt ab. Südlich des Niers erstreckt sich der ZVB überwiegend entlang der Voßstraße, dem Markt und der Steinstraße. Im Osten begrenzt die Adolph-Kolping-Straße, im Westen der Kreuzungsbereich Weezer Straße/Voßheider Straße sowie im Süden der Südring das Zentrum. Nördlich des Niers umfasst das Zentrum die Bereiche der Bahnhof- und Brückenstraße bis auf Höhe der Wiesenstraße/Gartenstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Hauptzentrum ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Elektrowaren/Unterhaltungselektronik und Schmuck. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Kaufland, MediMax, Euronics
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist im Wesentlichen über den Gocher Ring (Nord-/Ost-/Süd-/Westring) sowie über die Klever Straße und eine Vielzahl weiterer Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch eine zentrale Haltestelle des Linienbusnetzes am Markt sowie weitere Haltestellen (u.a. „Adolf-Kolping Straße“ und „Steintor“)
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang Voßstraße festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Goch
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Goch 2017 (BBE 2017), S.49.</p>

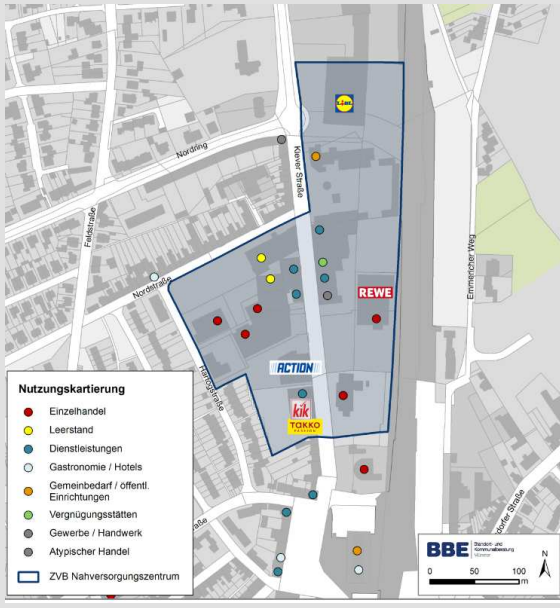
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis BBE 2017, S. 18ff.

Tabelle 15: Steckbrief ZVB NZ Pfalzdorf (Goch)

Nebenzentrum Pfalzdorf	
Lage	
Ortschaft	Goch (OT Pfalzdorf)
Ausdehnung	Das Nebenzentrum umfasst den Platzbereich zwischen der Waterkuhlstraße und der Hevelingstraße. Im Norden begrenzt die örtliche Grundschule sowie im Süden die Gebäude der Sparkasse den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nebenzentrum Pfalzdorf wird überwiegend von Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, dominiert. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Edeka
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die Heveling- sowie Waterkuhlstraße für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Das Nebenzentrum ist nicht an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist als Agglomeration organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Goch 2017 (BBE 2017), S.52.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis BBE 2017, S. 18 u. S.51ff..

Tabelle 16: Steckbrief ZVB NVZ Klever Straße (Goch)

Nahversorgungszentrum Klever Straße	
Lage	
Ortschaft	Goch
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich überwiegend nördlich des Bahnhofes entlang der Klever Straße bis einschließlich des Standortes des Lebensmitteldiscounters Lidl im Norden. Östlich begrenzt die Bahntrasse sowie westlich die Hartogstraße den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Einzelhandelsangebot des ZVB ist vor allem durch grundversorgungsrelevantes Waren (v.a. Nahrungs- und Genussmittel) und nachrangig durch Bekleidung geprägt. Die Lebensmittelmärkte Rewe und Lidl stellen strukturprägende Anbieter dar. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Fachmärkte, sowie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Rewe, Lidl, Tedi, Action
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die verkehrliche Erschließung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt über die Hauptstraße „Klever Straße“ sowie den Nordring und die Nordstraße.
ÖPNV	Südlich des ZVB binden der zentrale Busbahnhof sowie der Bahnhofpunkt Goch das Zentrum an den ÖPNV an.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nahversorgungszentrum ist hauptsächlich als Agglomeration organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung	 <p>Quelle: EHK Goch 2017 (BBE 2017), S.54.</p>

Quelle: EHK Goch 2017 (BBE 2017), S.22f.

Tabelle 17: Steckbrief (faktischer) ZVB Gennep

Faktischer zentraler Versorgungsbereich	
Lage	
Ortschaft	Gennep- NL
Ausdehnung	Der faktische zentrale Versorgungsbereich Gennep erstreckt sich vom Standort des Albert Heijn Marktes an der Spoorstraat im Süden entlang des Straßenzuges Spoorstraat/Zandstraat/Torenstraat bis zur Einmündung Doeln/Haspel im Norden. Ergänzt wird der ZVB um den Platz der örtlichen Kirche im Osten sowie die Brugstraat und Europaplein im Westen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird dieses Angebot durch Waren des langfristigen Bedarfsbereichs. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligen Fachmärkten vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Albert Heijn, Lidl, Kruidvat, Etos
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist im Wesentlichen über die Zandstraat, den Niersweg und Maasweg für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die Bushaltepunkte „Zuid Oostwal“ und „Niersbrug“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz ist entlang der Zandstraat festzustellen
Versorgungsfunktion	Gemeinde Gennep
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Darstellung auf Basis openstreetmap.org.</p>

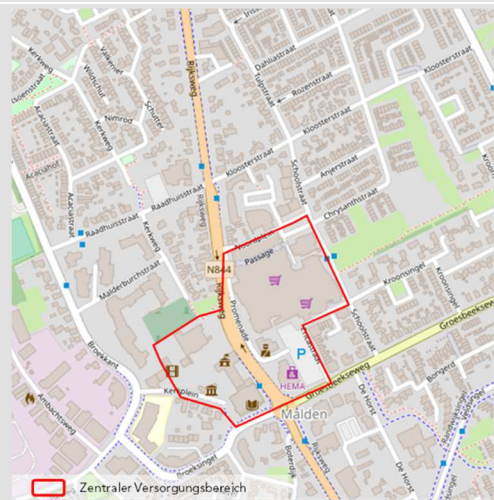
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 02/2019.

Tabelle 18: Steckbrief faktischer ZVB Groesbeek

Zentraler Versorgungsbereich Groesbeek	
Lage	
Ortschaft	Groesbeek
Ausdehnung	Der faktische zentrale Versorgungsbereich Groesbeek erstreckt sich entlang der Dorpsstraat von den Grundstücken an der Einmündung der Kloosterstraat im Süden bis zum Übergang der Dorpsstraat in den Molenweg im Norden. Hierbei umfasst der ZVB auch die rückwärtige Bebauung. Ergänzt wird der ZVB um die Anbieter an der Straßen Spoorlaan im Osten und der Dorpslein im Westen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Angebotsschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich bilden vor allem Warengruppen des Nahrungs- und Genussmittelbereich, ergänzt um ein kleinteiliges Angebot an mittelfristigen Waren. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Rel. Magnetbetriebe	Jan Linder Supermarkt, Albert Heijn
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Hauptstraße Dorpsstraat sowie einige Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Burgemeester Ottenhoffstraat“, „Centrum“ und „Pompweg“ sowie „Spoorzicht“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist durch vereinzelte Streulagen gekennzeichnet.
Versorgungsfunktion	Groesbeek
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: Eigene Darstellung auf Basis openstreetmap.org.</p>


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 02/2019.

Tabelle 19: Steckbrief faktischer ZVB Malden

Faktischer zentraler Versorgungsbereich	
Lage	
Ortschaft	Malden
Ausdehnung	Der faktische zentrale Versorgungsbereich Malden umfasst im Wesentlichen die Grundstücke am Kreuzungsbereich Grosebeekseweg/Rijksweg und wird im Nordosten durch die Straße Noordplein und Schoolstraat sowie im Südwesten durch die Straße Kerkplein begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ist überwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich, nachrangig des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Einzelhandelsschwerpunkt bildet das Winkelzentrum mit einer Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligen Fachmärkten. Gastronomie und Dienstleistungen ergänzen das Einzelhandelsangebot
Rel. Magnetbetriebe	Plus, Albert Heijn, Kruidvat
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist im Wesentlichen über die Provinzialstraße (Rijksweg) N 844 sowie den Groesbeekseweg und einige Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die Bushaltepunkte „Groesbeekseweg“ und „Schoolstraat“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz ist nordöstlich des Kreuzungsbereichs Rijksweg/Groesbeekseweg festzustellen.
Versorgungsfunktion	Malden
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Darstellung auf Basis openstreetmap.org.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 02/2019.

Tabelle 20: Steckbrief (faktischer) ZVB IZ Nijmegen

(faktischer) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Nijmegen	
Lage	
Ortschaft	Nijmegen
Ausdehnung	Das Innenstadtzentrum Nijmegens erstreckt sich nördlich der Straßen Eerste Walstraat und Tweede Walstraat. Im Westen wird es durch den Parkweg und die Pijkestraat begrenzt. Im Osten dient die Marienburgsenstraat als Grenze. Im Norden verläuft die Begrenzung des ZVB entlang der Straßen Ridderstraat, Eiermarkt, Grootestraat, Pepergas, Smidstraat, Ganzenheuvel und Lange Hezelstraat.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, insbesondere Bekleidung und Schuhe. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und kleinteiligem Fachangebot vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe*	Coop (2x), Albert Heijn, Ekoplaza, Kruidvat, Etos, Blokker, OP=OP, Xenos, Intertoys (2x), Elektronikfachmarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist überörtlich über die N 325 und N326 sowie eine Vielzahl an Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch mehrere Haltestellen des Linienbusnetzes (u.a. Hertogplein, Smetiusstraat, Nijmegen Plein) sowie über den unmittelbar westlich des ZVB angrenzenden Hauptbahnhof Nijmegen.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz ist entlang der Achse Molenstraat/Broerstraat sowie entlang der Achse Grote Markt/Bruchstraat festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Nijmegen und Umland
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Darstellung auf Basis openstreetmap.org.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 02/2019.

4.6 Zusammenfassung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Im Untersuchungsraum sind im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** 23 Lebensmitteldiscounter, 30 Lebensmittelsupermärkte und sechs Verbrauchermärkte verortet. Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Kranenburg aktuell mit 0,37 m² VKF NuG/EW als leicht unterdurchschnittlich einzustufen²². Die Zentralität beträgt in Kranenburg rd. 122 und im Untersuchungsraum rd. 91. Für den Untersuchungsraum ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um + rd. 6,8 % bzw. rd. 36,6 Mio. Euro auf rd. 576,0 Mio. Euro bis zum Prognosejahr 2022.
- Im **Sortiment Drogeriewaren** sind mit dm (6 x), Kruidvat (3 x), Etos, Müller und OP=OP insgesamt zwölf Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum verortet. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 300 m² und rd. 1.300 m² auf. Darüber hinaus wird das Sortiment Drogeriewaren auch als Randsortiment von strukturprägenden Lebensmittelmärkten angeboten. Alle strukturprägenden Drogeriefachmärkte befinden sich innerhalb (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche. Die Zentralität beträgt in Kranenburg rd. 195 und im Untersuchungsraum rd. 147. Für den Untersuchungsraum im Sortiment Drogeriewaren ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um + rd. 6,8 % bzw. rd. 4,2 Mio. Euro auf rd. 65,6 Mio. Euro bis zum Prognosejahr 2022.
- Im **Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** sind neun strukturprägende Fachmärkte (mind. 300 m² VKF) im Untersuchungsraum, davon vier innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Weitere Anbieter in diesem Sortimentsbereich sind die im Untersuchungsraum verorteten Baumärkte, Gartenmärkte und Sonderpostenmärkte. Die wesentlichen Angebotsstrukturen sind überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum vertreten. Die Zentralität in Kranenburg beträgt rd. 82 und im Untersuchungsraum rd. 180. Für den Untersuchungsraum im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um + rd. 1,6 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 14,5 Mio. Euro bis zum Prognosejahr 2022.
- Im Sortiment **Unterhaltungselektronik** sind vier strukturprägende Anbieter mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von mind. 300 m² im Untersuchungsraum, davon alle innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet. Die strukturprägenden Anbieter sind Multimediafachmärkte und ein Fernsehfachgeschäft. Die wesentlichen Angebotsstrukturen sind überwiegend in den Hauptzentren im Untersuchungsraum vertreten. Die Zentralität

²² **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

in Kranenburg beträgt rd. 15 und im Untersuchungsraum rd. 71. Für den Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um „minus“ rd. 2,6 % bzw. „minus“ rd. 1,8 Mio. Euro auf rd. 68,6 Mio. Euro bis zum Prognosejahr 2022.

- Im **Sortimentsbereich Spielwaren** sind sieben strukturprägende Anbieter mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von mind. 300 m² im Untersuchungsraum, davon sechs innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet. Die strukturprägenden Anbieter sind Spielzeugfachmärkte sowie ein Müller-Markt in Goch. Das Angebot wird durch zahlreiche kleinteilige Anbieter bzw. im Randsortiment weiterer Anbieter arrondiert. Die Zentralität in Kranenburg beträgt rd. 14 und im Untersuchungsraum rd. 72. Für den Untersuchungsraum im Sortiment Spielwaren ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um „minus“ rd. 5,1 % bzw. „minus“ rd. 1,1 Mio. Euro auf rd. 20,6 Mio. Euro bis zum Prognosejahr 2022.
- Im Sortimentsbereich **Papier-/Büro-/Schreibwaren** sind zwei strukturprägende (mind. 300 m² VKF) Fachmärkte im Untersuchungsraum, davon keiner innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Das Angebot wird durch zahlreiche kleinteilige Anbieter und durch das Angebot als Randsortiment in Lebensmittelmärkten (insb. Verbrauchermärkte) arrondiert. Die Zentralität in Kranenburg beträgt rd. 26 und im Untersuchungsraum rd. 159. Für den Untersuchungsraum im Sortimentsbereich PBS ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um „minus“ rd. 0,7 % bzw. „minus“ rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 8,2 Mio. Euro bis zum Prognosejahr 2022.
- Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmittelmärkte und Fachmärkte/Fachanbieter ergeben werden.

5 Marktposition des Planvorhabens

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

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereich ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

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

- Die Ergebnisse der Kundenherkunftsbefragung und der PKW-Kennzeichen-Erfassung (02/2019, s. Kapitel 2);
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das Planvorhaben befindet sich an einem verkehrlich sehr gut erreichbaren Fachmarktstandort und weist hohe Kopplungseffekte auf. Aufgrund dieser Kopplungswirkung wird in den Sortimenten und Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren von einem einheitlichen Einzugsgebiet ausgegangen.

Einzugsgebiet

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Kundenherkunftsbefragung, der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich

limitierenden Faktoren die Siedlungsbereiche der Gemeinde Kranenburg. Rd. 52 % der Befragten²³ kamen aus diesem Bereich. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist sowohl aus den bei der Kundenherkunftsbefragung gewonnenen Erkenntnissen als auch durch die im Umland umfangreich vorhandenen Wettbewerbsstrukturen (Kleve, Berg en Dal) nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus in östlicher Richtung die zur Gemeinde Berg en Dal gehörigen Orte Groesbeek, Berg en Dal und Ooij sowie den östlichen Teil der Stadt Nijmegen. Rund 30 % der Befragten²⁴ gaben an in diesem Bereich ihren Hauptwohnsitz zu haben. So haben die bereits heute in Kranenburg vorhandenen Angebotsstrukturen eine große Anziehungskraft auf die benachbarte Bevölkerung in den Niederlanden. Zu erklären ist diese Anziehungskraft insbesondere durch das differente Preisniveau im deutschen Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Des Weiteren umfasst das erweiterte Einzugsgebiet auf deutscher Seite die Orte Keeken, Düffelward, Donsbrüggen und Kessel.

Eine weitere Ausdehnung in Richtung Kleve ist durch die dort umfangreich vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten nicht gegeben. In Richtung Süden limitieren zunehmende Raum-Zeit Distanzen eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets. Richtung Norden limitieren die Wegebeziehungen sowie der Rhein als naturräumliche Barriere eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets. Im erweiterten Einzugsgebiet ist aufgrund der räumlichen Distanz sowie angesichts der weiteren Angebotsstrukturen mit einer stark abnehmenden Marktdurchdringung zu rechnen.

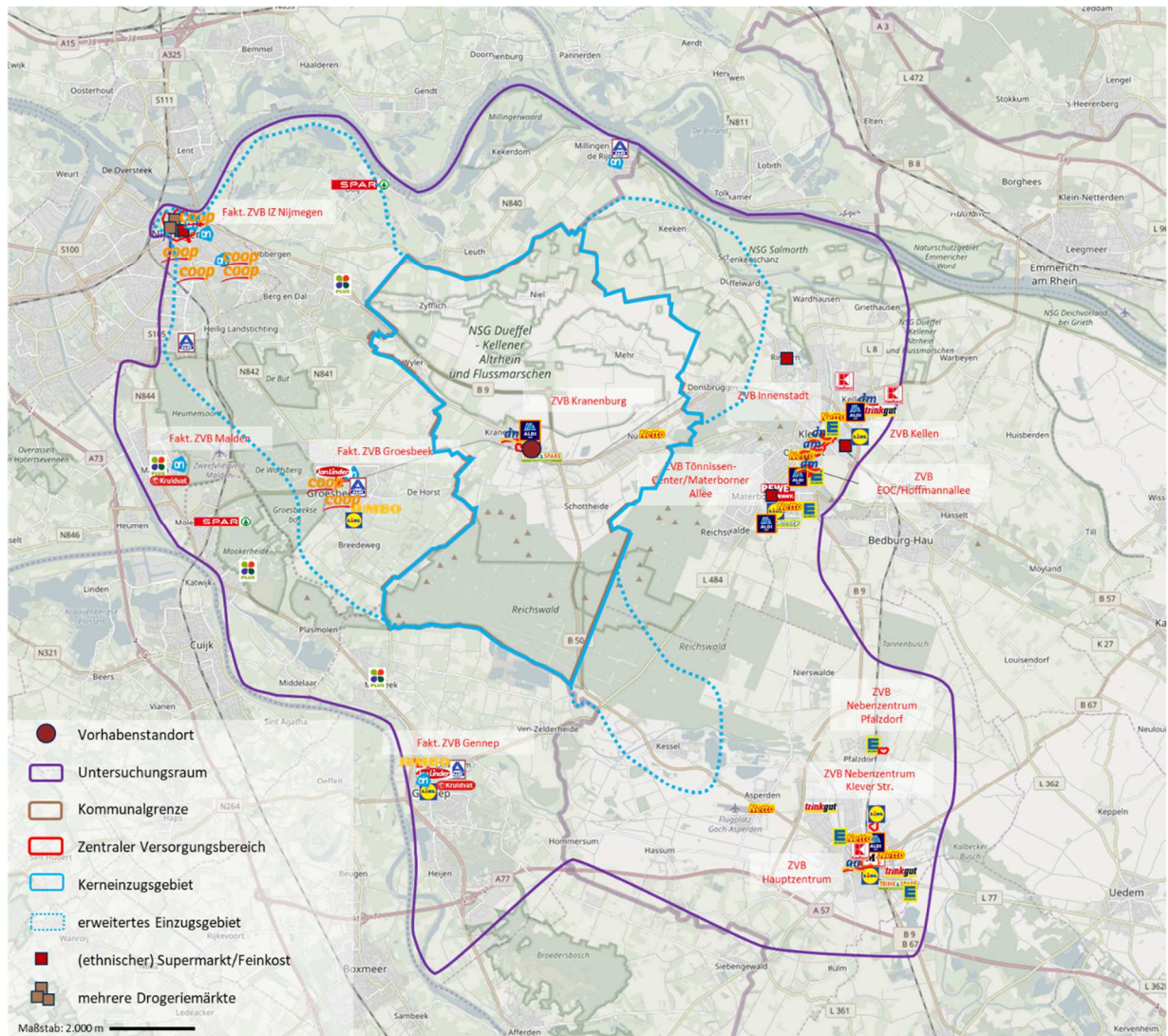
Die folgenden Abbildungen stellt die Wettbewerbsstandorte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren sowie das Einzugsgebiet des Planvorhabens (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar²⁵.

²³ Anzahl der Befragten die eine Angabe zu ihrem Wohnort gemacht haben (n=748).

²⁴ Anzahl der Befragten die eine Angabe zu ihrem Wohnort gemacht haben (n=748).

²⁵ Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung des Einzugsgebiets nur mit den strukturprägenden Wettbewerbern im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren dargestellt. Für die übrigen untersuchungsrelevanten Sortimente stellt sich das Einzugsgebiet identisch dar.

Abbildung 6: Einzugsgebiet des Planvorhabens (hier mit Wettbewerbern im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. im Sortiment Drogeriewaren)



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Erhebung 02/2019; Abgrenzung ZVB: EHK Kranenburg 2013, EHK Kleve 2013, EHK Goch 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.2 Umsatzschätzung der Bestandsmärkte

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität der Bestandsmärkte abgeleitet. Dabei sind – bezogen auf die bestehenden Lebensmittelmärkte, die im Zuge der Planungen eine Veränderung erfahren sollen – folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 95 auf (vgl. IfH 2017, EHI 2017);

- Kranenburg weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 87; vgl. IfH 2017);
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Kranenburg aktuell als leicht unterdurchschnittlich (rd. 0,37 m² VKF NuG/EW) einzustufen;
- Der Standort des Planvorhabens weist eine sehr gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf;
- Die Bestandsmärkte (Rewe, Rewe-Getränkemarkt, Penny) sind in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert;
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber **Rewe** liegt bei rd. 4.010 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.490 m²²⁶ ;
- Im vollsortimentierten Segment ist in Kranenburg eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen (rd. 0,12 m² VKF NuG/EW);
- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber **Penny** liegt bei rd. 5.390 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 681 m²; ²⁷
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Getränkemärkten liegt bei rd. 1.400 - 1.800 Euro/m² VKF pro Jahr²⁸.

In Kranenburg ist aktuell im Segment Vollsortiment lediglich ein Supermarkt und kein Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus angesiedelt, wodurch Kaufkraftabflüsse festzustellen sind. In diesem Zusammenhang ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für Kranenburg von einer Eigenbindung der Kaufkraft von rd. 75 % auszugehen.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Bestandsbetriebe unter Ausblendung der ermittelten Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden, im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel folgende Flächenproduktivitäten erzielen würden:

- **Rewe:** rd. 3.200 Euro/m² VKF pro Jahr;
- **Rewe-Getränkemarkt:** rd. 2.000 Euro/m² VKF pro Jahr;
- **Penny:** rd. 4.300 Euro/m² VKF pro Jahr.

Im Rahmen der Kundenherkunftsbefragung konnten Erkenntnisse über den Anteil des Gesamtumsatzes aus den Niederlanden gewonnen werden. An den Befragungstagen wurde mehr als die Hälfte des Umsatzes durch in den Bestandsmärkten einkaufende Niederländer generiert (rd. 53 %²⁹). Unter Berücksichtigung der Befragungstage und der Annahme, dass an den übrigen Wochentagen der von

²⁶ Vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019.

²⁷ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2018.

²⁸ Vgl. BBE 2017.

²⁹ n=862.

Niederländern generierte Umsatzanteil niedriger ausfällt ist davon auszugehen, dass 40 % der Umsätze in den Bestandsmärkten derzeit durch Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden generiert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Kaufkraftzuflüsse lassen sich folgende Flächenproduktivitäten für die Bestandsmärkte ableiten:

- **Rewe:** rd. 5.300 Euro/m² VKF pro Jahr;
- **Rewe-Getränkemarkt:** rd. 3.100 Euro/m² VKF pro Jahr;
- **Penny:** rd. 7.200 Euro/m² VKF pro Jahr.

5.3 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens und die daraus resultierende Umsatzprognose abgeleitet.

Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelmärkte wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des jeweiligen Betriebes kommen. Durch die Neuansiedlung des Drogeriemarktes (Müller) und die Nachnutzung der Bestandsmärkte durch Sonderpostenmärkte bzw. den Rewe-Getränkemarkt erfolgt eine zusätzliche Attraktivierung des Standortbereiches. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität für die einzelnen Bestandteile des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernden Flächenproduktivitäten berücksichtigt.

Lebensmittelmärkte

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht;
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert;
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung der Lebensmittelmärkte zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird;
- In Kranenburg und im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation bis zum Prognosejahr 2022 auszugehen (s. Kapitel 4.4);

- Durch das Planvorhaben sind positive Kopplungseffekte im Zuge der Standortgemeinschaft eines Lebensmittelvollsortimenters (inkl. separatem Getränkemarkt), Lebensmitteldiscounters des anzusiedelnden Müller-Marktes, den Sonderpostenmärkten und den bereits bestehenden Fachmärkten zu erwarten;
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen;
- Eine Ausweitung des Einzugsgebietes ist angesichts der attraktiven Angebotsstrukturen in den umliegenden Mittelzentren und der Tatsache, dass bereits heute aufgrund der Lage in der Grenzregion und den unterschiedlichen Preisniveaus in den Niederlanden und Deutschland ein großer Anteil der Kunden relativ lange Anfahrten auf sich nimmt, nicht zu erwarten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass es sich bei den Niederländern um eine preisorientierte Käuferschaft handelt und durch das Planvorhaben und die damit verbundene gesteigerte Attraktivität des Vorhabenstandortes kein neuer Anreizpunkt für weiter entfernt lebende Niederländer geschaffen wird, in Kranenburg einzukaufen, der eine Ausweitung des Einzugsgebietes erklären würde.
- Somit kann insbesondere die Eigenbindung gesteigert werden und ein Teil des aktuell abfließenden Kaufkraftpotenzials zurückgebunden werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das der **Rewe-Markt** nach der Erweiterung/Verlagerung eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.000 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes von 5.300 Euro/m² VKF angenommen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das der **Rewe-Getränkemarkt** nach der Erweiterung/Verlagerung eine für den Betriebstyp überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 2.900 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes von 3.100 Euro/m² VKF angenommen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das der **Penny-Markt** nach der Erweiterung/Verlagerung eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.900 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin die Flächenproduktivität des Bestandsmarktes von 7.200 Euro/m² VKF angenommen.

Weitere Märkte des Planvorhabens

Im Folgenden werden die Flächenproduktivitäten der einzelnen Bestandteile des Planvorhabens prognostiziert (Sonderpostenmärkte und Müller-Markt). In diesem Zusammenhang ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Das Planvorhaben trägt zur zusätzlichen Attraktivierung des Fachmarktstandortes innerhalb des ZVB Kranenburg und damit zur Erhöhung von Kopplungseffekten bei;
- Gleichzeitig sind mit dem dm-Markt im FMZ Großen Haag und einem Kodi im Ortszentrum bereits Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in Kranenburg verortet (insb. Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör);
- Die avisierten Verkaufsflächen für die geplanten Märkte sind hinsichtlich aktueller Marktkonzepte als marktgängig einzustufen;
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Müller-Drogeriefachmärkte beträgt rd. 4.490 Euro/m² VKF pro Jahr³⁰;
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Sonderpostenmärkten liegt im Bereich von rd. 1.000 - 1.600 Euro/m² VKF³¹;
- Da bislang noch keine konkreten Betreiber für die zwei geplanten Sonderpostenmärkte feststehen wurde seitens Stadt + Handel auf durchschnittliche Flächenleistungen für die in Sonderpostenmärkten schwerpunktmäßig angebotenen Sortimente und Sortimentsbereiche zurückgegriffen³²;
- Analog zu der Umsatzschätzung der Bestandsmärkte ist auch für die sich ansiedelnden Märkte (Müller, Sonderpostenmärkte) davon auszugehen, dass diese einen relevanten Anteil ihrer Umsätze durch Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden generieren werden;
- Ergänzend ist anzumerken, dass insbesondere in den Sortimenten Spielwaren, Unterhaltungselektronik und Papier-/Büro-/Schreibwaren aktuell ein allenfalls rudimentäres Angebot in Kranenburg offeriert wird (Spielwaren, Unterhaltungselektronik und Papier-/Büro-Schreibwaren mit Zentralitäten unter rd. 20 bzw. unter rd. 30, s. Kapitel 4.4). In diesem Zusammenhang ist mit einer nennenswerten Rückbindung von derzeit abfließenden Kaufkraftpotenzialen zu rechnen;
- Die Zentralität im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in Kranenburg beträgt rd. 82. Es sind demnach auch in diesem Sortimentsbereich gewisse Kaufkraftabflüsse festzustellen;
- Im Untersuchungsraum ist eine positive Entwicklung der Nachfragesituation in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, welche typische Schwerpunkte im Sortiment von Sonderpostenmärkten bzw. des Müller-Marktes bilden, bis Ende 2022 festzustellen. In den

³⁰ Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019, die Flächenproduktivität basiert auf einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.270 m² GVKF.

³¹ Vgl. BBE 2013, S. 44.

³² Vgl. BBE 2017.

Sortimenten Spielwaren und Unterhaltungselektronik, welche auf einer nennenswerten Verkaufsfläche im Müller-Markt angeboten werden, ist mit einer negativen Kaufkraftentwicklung bis Ende 2022 zu rechnen (s. Kapitel 4.4). Im Sortiment Papier-/Büro-/Schreibwaren wird eine leicht negative Kaufkraftentwicklung bis Ende 2022 prognostiziert.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **Müller-Markt** nach Realisierung eine Flächenproduktivität von rd. 4.700 Euro/m² VKF erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 4.900 Euro/m² VKF angenommen. Das heißt sie liegt über den bundesdeutschen Durchschnitt für den Betreiber Müller. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Flächenproduktivität in den unterschiedlichen Sortimenten variiert.

Es ist davon auszugehen, dass die Sonderpostenmärkte eine Flächenproduktivität von rd. **1.900 Euro/m²** VKF erreichen werden. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **2.100 Euro/m²** VKF angenommen. Das heißt sie liegt über den bundesdeutschen Durchschnitt für Sonderpostenmärkte. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Flächenproduktivität in den unterschiedlichen Sortimenten variiert.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case). Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist im Folgenden eine nach Sortimenten aggregierte Übersicht für das Planvorhaben dargestellt. Eine detaillierte Darstellung der Flächenproduktivitäten der einzelnen Bestandteile des Vorhabens nach Sortimenten untergliedert erfolgt im Anhang (s. Anhang, Seite V).

Tabelle 21: Umsatzprognose des Gesamtvorhabens

Sortimentsbereich	Bestand	nach Realisierung	Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a. (Maximalwerte)
	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Umsatz in Mio. Euro p. a. (Maximalwerte)	
Nahrungs- und Genussmittel	10,0	18,5 - 19,6	+ 8,5 - 9,6
Drogeriewaren	1,0	5,7 - 6,0	+ 4,7 - 4,9
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	0,7 - 0,8	+ 0,7 - 0,8
Unterhaltungselektronik	-	1,3	+ 1,3
Spielwaren	-	1,2 - 1,3	+ 1,2 - 1,3
Papier-/Büro-/Schreibwaren	-	0,9	+ 0,9
sonstige Sortimente	1,0	2,1 - 2,2	+ 1,1 - 1,2
Gesamtvorhaben*	11,9	max. 31,5	+ max. 19,5

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018, BBE 2013, 2017 und weiterer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem vorstehend dargestellten maximalen Umsatz i. H. v. rd. 31,5 Mio. Euro um einen Wert handelt, welcher bei einer maximalen Ausnutzung der jeweils umsatzstärksten Sortimente (bis zur geplanten Gesamtverkaufsfläche von 6.719 m², s. Kapitel 3.2) erreicht werden würde. Dadurch wird hier der Worst Case abgebildet, da nach Realisierung des Planvorhabens im Sinne eines nachfragegerechten Sortimentsmixes von einer gewissen Durchmischung der Sortimente ausgegangen werden kann.

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird ein Gesamtumsatz von max. rd. 18,5 - 19,6 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 8,5 - 9,6). Ein Großteil des Umsatzes wird perspektivisch im geplanten Rewe- und Penny-Markt erzielt.

Für das Sortiment **Drogeriewaren** wird ein Gesamtumsatz von max. rd. 5,7 - 6,0 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 4,7 - 4,9 Mio. Euro). Ein Großteil des Umsatzes wird perspektivisch im geplanten Müller-Markt erzielt.

Im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** wird ein Gesamtumsatz von max. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 0,7 - 0,8 Mio. Euro). Der Großteil des Umsatzes wird perspektivisch in den geplanten Sonderpostenmärkten erzielt.

Im Sortiment **Unterhaltungselektronik** wird ein Gesamtumsatz von max. rd. 1,3 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 1,3 Mio. Euro). Ein Großteil des jeweiligen sortimentspezifischen Umsatzes wird perspektivisch im Müller-Markt erzielt.

Im Sortiment **Spielwaren** wird ein Gesamtumsatz von max. rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 1,2 - 1,3 Mio. Euro). Ein Großteil des jeweiligen sortimentsspezifischen Umsatzes wird perspektivisch im Müller-Markt erzielt.

Im Sortiment **Papier-/Büro-/Schreibwaren** wird ein Gesamtumsatz von max. rd. 0,9 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 0,9 Mio. Euro). Ein Großteil des jeweiligen sortimentsspezifischen Umsatzes wird perspektivisch im Müller-Markt sowie in den Sonderpostenmärkten erzielt werden.

In den **sonstigen Sortimenten** wird ein Umsatz von rd. 2,1 - 2,2 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 1,1 - 1,2 Mio. Euro). Dieser Mehrumsatz verteilt sich auf verschiedene Sortimente (u.a. Schnittblumen/Blumen), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil entfällt. Städtebaulich negative Auswirkungen sind angesichts der sortimentsspezifisch geringen Mehrumsätze nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da die Sortimente auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche angeboten werden und dem jeweiligen Hauptsortiment der Märkte untergeordnet sind.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Kranenburg 2013 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Kranenburg 2013 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des EHK Kranenburg 2013

Das EHK Kranenburg 2013 weist folgende, für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze zur Erweiterung und/oder Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben aus:

Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Ziel

Durch die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll ein attraktives, funktionsfähiges Zentrum gestärkt werden, um somit die wohnortnahe Versorgung und Magnetfunktion als ökonomischen Motor für die anderen innerörtlichen Funktionen zu sichern.

Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Kranenburg

- *Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Kranenburg liegen.*
- *[...]*

Quelle: EHK Kranenburg 2013 (Junker + Kruse 2013), S. 76.

Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ziel

Durch die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten soll, unter besonderer Berücksichtigung des Erhalts und der Weiterentwicklung des Kranenburger Hauptgeschäftszentrums, der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf diesen gelenkt werden. Zudem wird durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt

und der Identifikationsmöglichkeiten die Ausstrahlung des Hauptgeschäftszentrums als Einzelhandelsstandort gestärkt.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Kranenburg

- *Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevanten) Hauptsortimenten (sowohl großflächige als auch kleinflächige) sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Kranenburg zulässig.*

Quelle: EHK Kranenburg 2013 (Junker + Kruse 2013), S. 79 f.

Hinsichtlich des Planvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Das Planvorhaben ist innerhalb der Abgrenzungen des im EHK Kranenburg 2013 definierten zentralen Versorgungsbereichs verortet.
- Durch das Planvorhaben kommt es sowohl in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten als auch in zentrenrelevanten Sortimenten zu einer Attraktivierung des Kranenburger Einzelhandels insbesondere im Bereich des Fachmarktstandortes an der Straße am Großen Haag.
- Dies gilt insbesondere in dem in Bezug auf die Verkaufsfläche derzeit leicht unterdurchschnittlich ausgestatteten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie in den Sortimenten Spielwaren, Unterhaltungselektronik und Papier-/Büro-/Schreibwaren (Zentralitäten von unter rd. 20 bzw. unter rd. 30, s. Kapitel 4.4). Insbesondere die Sortimente Spielwaren und Unterhaltungselektronik sind in Kommunen mit rd. 10.000 Eiiinwohner aktuell überwiegend durch Randsortimente von Fachmärkten zu realisieren (z. Bsp. Randsortiment Müller).
- Das Planvorhaben entspricht somit zunächst grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des EHK Kranenburg 2013.

Inwieweit das Planvorhaben die Funktionsfähigkeit des ZVB Kranenburg tangieren könnte, wird in den folgenden Kapiteln 6.2 und 6.3 erörtert und abschließend bewertet.

Das Planvorhaben ist – unter Voraussetzung des Funktionserhalts des ZVB Kranenburg in seiner heutigen Form – als konform zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Kranenburg 2013 zu beurteilen.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Für die jeweiligen untersuchungsrelevanten Hauptsortimente und Sortimentsbereiche des Planvorhabens ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen

Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) von Relevanz.

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

Unter Berücksichtigung der Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in den untersuchungsrelevanten Sortimenten und Sortimentsbereichen abgemildert bzw. leicht intensiviert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2022 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere bzw. höhere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert. Für die Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren wird eine negative Kaufkraftentwicklung und für die Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör eine positive Kaufkraftentwicklung prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

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

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes und des Zuschnitts des Untersuchungsraumes zu einer leicht darüber hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Insbesondere auf niederländischer Seite konnte im Rahmen der Kundenherkunftsbefragung ermittelt werden, dass eine große Streuung der Kundenherkunft weit in die Niederlande hinein besteht. Dieser „Streuumsatz“ wird deshalb mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes für die Betriebe im Untersuchungsraum umverteilungsrelevant.

Aufgrund des rudimentären Angebots in den Sortimentsbereichen und Sortimenten **Spielwaren** und **Unterhaltungselektronik** in Kranenburg ist davon auszugehen, dass insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Zentralität in Kranenburg und im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten (unter rd. 20 in Kranenburg, unter rd. 75 im Untersuchungsraum s. Kapitel 4.4) mit nennenswerten Kaufkraftrückbindungen zu rechnen ist. Durch die Kaufkraftrückbindung geht der Umsatz an anderer Stelle – u.a. auch außerhalb des Untersuchungsraumes – verloren. Aktuell ist davon auszugehen, dass ein nennenswerter Anteil der Kaufkraft in den beiden Sortimenten aus dem Untersuchungsraum im Online-Handel gebunden wird. Durch das Planvorhaben kann ein Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft in Kranenburg zurückgebunden werden. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind somit im Untersuchungsraum in abgeschwächtem Maße relevant.

- Im Sortiment **Spielwaren** weist Kranenburg aktuell eine unterdurchschnittliche Zentralität von rd. 14 auf (Untersuchungsraum: rd. 72). In diesem Sortiment wird es daher im Zuge der Realisierung des Planvorhabens zu nennenswerten Kaufkraftrückbindungen auch von außerhalb des Untersuchungsraumes kommen. Diese werden mit rd. 20 % des relevanten Umsatzanteils eingeschätzt. Der durch Kaufkraftrückbindung induzierte Umsatzanteil entspricht somit rd. 0,3 Mio. Euro, bei einem Kaufkraftabfluss von derzeit rd. 0,8 Mio. Euro pro Jahr in Kranenburg. Der vorgenannte Umsatzanteil ist für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevant. Angesichts des Onlineanteils ist von keiner höheren Kaufkraftrückbindung auszugehen, da sowohl der geplante Müller-Markt als auch die Sonderpostenmärkte das Sortiment Spielwaren lediglich im Randsortiment führen und somit auch weiterhin eine starke Orientierung der Kranenburger Bevölkerung zu den umfangreichen Angebotsstrukturen in den im Untersuchungsraum verorteten Mittelzentren sowie zum Onlinehandel zu erwarten ist.
- Im Sortiment **Unterhaltungselektronik** weist Kranenburg aktuell eine unterdurchschnittliche Zentralität von rd. 15 (Untersuchungsraum: rd. 71) auf. In diesem Sortiment wird es daher im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ebenfalls zu nennenswerten Kaufkraftrückbindungen auch von außerhalb des Untersuchungsraumes kommen. Diese werden mit rd. 20 % des relevanten Umsatzanteils eingeschätzt. Der durch Kaufkraftrückbindung induzierte Umsatzanteil entspricht somit rd. 0,3 Mio. Euro, bei einem Kaufkraftabfluss von derzeit rd. 2,6 Mio. Euro pro Jahr in Kranenburg. Der vorgenannte Umsatzanteil ist für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum nicht umverteilungsrelevant. Angesichts des Onlineanteils ist von keiner höheren Kaufkraftrückbindung auszugehen, da sowohl der geplante Müller-Markt als auch die Sonderpostenmärkte das Sortiment Unterhaltungselektronik lediglich im Randsortiment führen und somit auch weiterhin eine starke Orientierung der Kranenburger Bevölkerung zu den umfangreichen Angebotsstrukturen in den im Untersuchungsraum verorteten Mittelzentren sowie zum Onlinehandel zu erwarten ist.
- Der Sortimentsbereich **Papier-/Büro-/Schreibwaren** weist ebenfalls eine relativ geringe Zentralität von rd. 26 auf. Für den gesamten Untersuchungsraum wurde eine Zentralität von rd. 159 ermittelt. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass gemäß Studie des BBSR/HDE der Onlineanteil in dem Sortiment etwas zurückbleibt (vgl. BBSR/HDE 2017, S. 43). In diesem Zusammenhang werden keine Rückbindungen (von außerhalb des Untersuchungsraumes, bzw. Onlinerrückbindung) in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich in den jeweiligen Sortimenten wie folgt dar:

Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 22: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Kranenburg	ZVB Kranenburg*	11,0	1,6 - 1,8	14 - 16	12,2	1,6 - 1,8	13 - 15
	sonstige Lagen	< 5,0	< 0,8	< 15	< 5,0	< 0,8	< 15
Kleve	ZVB HZ Innenstadt	16,4	~ 0,2	~ 1	17,6	~ 0,2	~ 1
	ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße	9,8	~ 0,1	~ 1	10,5	~ 0,1	~ 1
	ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee	23,9	~ 0,2	~ 1	25,5	~ 0,2	~ 1
	ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee	9,4	~ 0,2	~ 2	10,1	~ 0,2	~ 2
	sonstige Lagen	57,0	1,3 - 1,5	2 - 3	60,9	1,3 - 1,5	~ 2
Goch	ZVB HZ Goch	32,7	~ 0,3	~ 1	34,6	~ 0,3	~ 1
	ZVB NVZ Klever Straße	7,7	**	**	8,1	**	**
	ZVB NZ Pfalzdorf	3,3	**	**	3,5	**	**
	sonstige Lagen	20,4	~ 0,2	~ 1	21,6	~ 0,2	~ 1
Gennep	ZVB IZ Gennep	36,0	~ 0,3	~ 1	37,6	~ 0,3	~ 1
	sonstige Lagen	1,6	**	**	1,6	**	**
Mook en Middelaar	sonstige Lagen	6,2	< 0,1	~ 1	6,3	< 0,1	~ 1
Malden	ZVB Malden	22,6	**	**	23,5	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Berg en Dal	ZVB Groesbeek	27,9	0,8 - 0,9	~ 3	29,1	0,8 - 0,9	~ 3
	sonstige Lagen	35,6	1,1 - 1,2	~ 3	37,1	1,1 - 1,2	~ 3

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Tabelle

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatz- prognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Nijmegen	ZVB IZ Nijmegen	15,5	**	**	17,0	**	**
	sonstige Lagen	52,3	0,6 - 0,7	~ 1	57,4	0,6 - 0,7	~ 1
<i>Zwischensummen***</i>		393,9	7,7 - 8,6	-	418,9	7,7 - 8,6	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		0,9 - 1,0					
Gesamt***		393,9	8,5 - 9,6	-	418,9	8,5 - 9,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Bestandsmärkte des Planvorhabens;
 ** empirisch nicht valide darstellbar;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung von maximal rd. 9,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

Drogeriewaren

Tabelle 23: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Kranenburg	ZVB Kranenburg*	3,8	1,2 - 1,3	> 20	4,2	1,2 - 1,3	> 20
	sonstige Lagen	< 0,4	**	**	< 0,4	**	**
Kleve	ZVB HZ Innenstadt	9,9	~ 0,7	~ 7	10,5	~ 0,7	6 - 7
	ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße	4,0	~ 0,2	~ 6	4,3	~ 0,2	5 - 6
	ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee	5,3	~ 0,2	~ 3	5,7	~ 0,2	~ 3
	ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee	0,7	**	**	0,8	**	**
	sonstige Lagen	6,5	~ 0,4	6 - 7	6,9	~ 0,4	~ 6
Goch	ZVB HZ Goch	8,9	~ 0,3	~ 3	9,4	~ 0,3	~ 3
	ZVB NVZ Klever Straße	1,4	**	**	1,5	**	**
	ZVB NZ Pfalzdorf	0,3	**	**	0,3	**	**
	sonstige Lagen	1,6	**	**	1,7	**	**
Gennep	ZVB IZ Gennep	7,4	~ 0,2	2 - 3	7,7	~ 0,2	~ 2
	sonstige Lagen	0,1	**	**	0,1	**	**
Mook en Middelaar	sonstige Lagen	1,4	**	**	1,5	**	**
Malden	ZVB Malden	5,1	**	**	5,3	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Berg en Dal	ZVB Groesbeek	3,7	~ 0,1	~ 4	3,8	~ 0,1	~ 4
	sonstige Lagen	3,8	0,1 - 0,2	~ 4	4,0	0,1 - 0,2	~ 4

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Tabelle

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatz- prognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Nijmegen	ZVB IZ Nijmegen	12,5	0,3 - 0,4	~ 3	13,7	0,3 - 0,4	~ 3
	sonstige Lagen	6,5	~ 0,3	~ 5	7,2	~ 0,3	4 - 5
<i>Zwischensummen***</i>		<i>83,4</i>	<i>4,2 - 4,4</i>	<i>-</i>	<i>89,0</i>	<i>4,2 - 4,4</i>	<i>-</i>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,5					
Gesamt***		83,4	4,7 - 4,9	-	89,0	4,7 - 4,9	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Bestandsmärkte des Planvorhabens;
 ** empirisch nicht valide darstellbar;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Drogeriewaren eine Umsatzumverteilung von maximal rd. 4,9 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Tabelle 24: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Kranenburg	ZVB Kranenburg*	0,4	< 0,1	11 - 13	0,5	< 0,1	11 - 12
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Kleve	ZVB HZ Innenstadt	1,6	< 0,1	5 - 6	1,7	< 0,1	5 - 6
	ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße	0,4	**	**	0,4	**	**
	ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee	1,2	**	**	1,2	**	**
	ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee	0,2	**	**	0,2	**	**
	sonstige Lagen	2,4	0,1 - 0,2	6 - 7	2,4	0,1 - 0,2	6 - 7
Goch	ZVB HZ Goch	1,7	**	**	1,7	**	**
	ZVB NVZ Klever Straße	1,9	~ 0,1	3 - 4	1,9	~ 0,1	3 - 4
	ZVB NZ Pfalzdorf	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	2,3	**	**	2,3	**	**
Gennep	ZVB IZ Gennep	1,5	**	**	1,5	**	**
	sonstige Lagen	0,3	**	**	0,3	**	**
Mook en Middelaar	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Malden	ZVB Malden	2,3	**	**	2,3	**	**
	sonstige Lagen	1,3	**	**	1,3	**	**
Berg en Dal	ZVB Groesbeek	1,2	**	**	1,2	**	**
	sonstige Lagen	0,2	**	**	0,2	**	**

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Tabelle

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatz- prognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Nijmegen	ZVB IZ Nijmegen	3,6	< 0,1	1 - 2	3,7	< 0,1	1 - 2
	sonstige Lagen	1,7	< 0,1	~ 3	1,7	< 0,1	~ 3
<i>Zwischensummen***</i>		24,2	~ 0,7	-	24,5	~ 0,7	
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		< 0,1					
Gesamt***		24,2	0,7 - 0,8	-	24,5	0,7 - 0,8	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsmärkte des Planvorhabens;

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör eine Umsatzumverteilung von maximal rd. 0,8 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

Unterhaltungselektronik

Tabelle 25: Umsatzumverteilungen im Sortiment Unterhaltungselektronik

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Kranenburg	ZVB Kranenburg*	0,1	**	**	0,1	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Kleve	ZVB HZ Innenstadt	16,1	~ 0,6	~ 4	15,7	~ 0,6	~ 4
	ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße	0,2	**	**	0,2	**	**
	ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee	0,3	**	**	0,3	**	**
	ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	0,3	**	**	0,3	**	**
Goch	ZVB HZ Goch	11,8	~ 0,2	~ 1	11,4	~ 0,2	~ 1
	ZVB NVZ Klever Straße	**	**	**	**	**	**
	ZVB NZ Pfalzdorf	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	0,1	**	**	0,1	**	**
Gennep	ZVB IZ Gennep	1,6	**	**	1,5	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Mook en Middelaar	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Malden	ZVB Malden	1,0	**	**	1,0	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Berg en Dal	ZVB Groesbeek	0,4	**	**	0,4	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Tabelle

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Nijmegen	ZVB IZ Nijmegen	2,8	**	**	2,8	**	**
	sonstige Lagen	1,1	**	**	1,1	**	**
<i>Zwischensummen***</i>		35,9	~ 0,9	-	34,9	~ 0,9	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,1					
Kaufkraftrückbindung außerhalb des Untersuchungsraums und aus dem Onlinehandel		~ 0,3					
Gesamt***		35,9	~ 1,3	-	34,9	~ 1,3	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsmärkte des Planvorhabens;

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Unterhaltungselektronik eine Umsatzumverteilung von rd. 1,3 Mio. Euro, davon rd. 0,9 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

Spielwaren

Tabelle 26: Umsatzumverteilungen im Sortiment Spielwaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Kranenburg	ZVB Kranenburg*	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Kleve	ZVB HZ Innenstadt	1,8	0,1 - 0,2	8 - 9	1,7	0,1 - 0,2	8 - 9
	ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße	**	**	**	**	**	**
	ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee	0,3	**	**	0,3	**	**
	ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	0,3	< 0,1	16 - 18	0,3	< 0,1	17 - 19
Goch	ZVB HZ Goch	1,2	< 0,1	~ 8	1,1	< 0,1	8 - 9
	ZVB NVZ Klever Straße	0,4	**	**	0,4	**	**
	ZVB NZ Pfalzdorf	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Gennep	ZVB IZ Gennep	0,6	**	**	0,6	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Mook en Middelaar	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Malden	ZVB Malden	1,0	**	**	1,0	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Berg en Dal	ZVB Groesbeek	0,9	< 0,1	8 - 9	0,9	< 0,1	9 - 10
	sonstige Lagen	0,1	**	**	0,1	**	**

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Tabelle

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatz- prognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Nijmegen	ZVB IZ Nijmegen	2,7	~ 0,3	10 - 11	2,6	~ 0,3	10 - 11
	sonstige Lagen	0,8	< 0,1	9 - 10	0,8	< 0,1	10 - 11
<i>Zwischensummen***</i>		<i>10,3</i>	<i>0,8 - 0,9</i>	-	<i>9,8</i>	<i>0,8 - 0,9</i>	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,1					
Kaufkraftrückbindung außerhalb des Untersuchungsraums und aus dem Onlinehandel		~ 0,3					
Gesamt***		10,3	1,2 - 1,3	-	9,8	1,2 - 1,3	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsmärkte des Planvorhabens;

** empirisch nicht valide darstellbar;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortiment Spielwaren eine Umsatzumverteilung von maximal rd. 1,3 Mio. Euro, davon maximal rd. 0,9 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

Papier-/Büro-/Schreibwaren

Tabelle 27: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Kranenburg	ZVB Kranenburg*	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Kleve	ZVB HZ Innenstadt	0,7	< 0,1	~ 10	0,7	< 0,1	~ 10
	ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße	0,1	**	**	0,1	**	**
	ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee	0,8	< 0,1	~ 8	0,8	< 0,1	~ 8
	ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	1,7	~ 0,2	10 - 11	1,7	~ 0,2	10 - 11
Goch	ZVB HZ Goch	1,5	~ 0,1	~ 7	1,4	~ 0,1	~ 7
	ZVB NVZ Klever Straße	0,1	**	**	0,1	**	**
	ZVB NZ Pfalzdorf	**	**	**	**	**	**
	sonstige Lagen	3,9	~ 0,2	~ 4	3,9	~ 0,2	~ 4
Gennep	ZVB IZ Gennep	0,7	**	**	0,7	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Mook en Middelaar	sonstige Lagen	0,1	**	**	0,1	**	**
Malden	ZVB Malden	0,6	**	**	0,6	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**	**	**	**
Berg en Dal	ZVB Groesbeek	0,4	< 0,1	~ 12	0,4	< 0,1	12 - 13
	sonstige Lagen	0,1	**	**	0,1	**	**

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Tabelle

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatz- prognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Nijmegen	ZVB IZ Nijmegen	0,5	**	**	0,5	**	**
	sonstige Lagen	0,2	**	**	0,2	**	**
<i>Zwischensummen***</i>		<i>11,5</i>	<i>~ 0,8</i>	-	<i>11,3</i>	<i>~ 0,8</i>	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,1					
Gesamt***		11,5	~ 0,9	-	11,3	~ 0,9	-

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018 und weiterer Fachliteratur; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * ohne Bestandsmärkte des Planvorhabens;
 ** empirisch nicht valide darstellbar;
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche des Planvorhabens wird im Sortimentsbereich Papier-/Büro/Schreibwaren eine Umsatzumverteilung von maximal rd. 0,9 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.3 Städtebaulich-funktionale Einordnung des Planvorhabens

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

6.3.1 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich und die (Nah-)Versorgungsstrukturen in Kranenburg

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,6 - 1,8 Mio. Euro bzw. rd. 13 - 15 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Kranenburg** induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden größtenteils den strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Aldi Süd tangieren. Dieser stellt neben den zum Planvorhaben gehörigen Lebensmittelmärkten (Rewe und Penny) den einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im ZVB dar. Er ist in der bereits bestehenden Fachmarktlage am Großen Haag verortet und verfügt demnach über Kopplungseffekte mit dem dort verorteten dm-Drogeriemarkt und den weiteren Fachmärkten (Deichmann, Ernstings family, Das Futterhaus). Es ist zu erwarten, dass der Aldi Süd analog zu den Betrieben des Planvorhabens von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen aus den Niederlanden profitiert und somit über eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivität verfügt (umsatzstärkster Aldi Süd der Region)³³. Diese Annahme wird durch die Ergebnisse der PKW-Kennzeichen-Erfassung bekräftigt. Der Anteil der niederländischen Kraftfahrzeuge lag an den drei Zähltagen bei insgesamt rd. 69 %³⁴ auf den Parkplätzen am Fachmarktstandort Großen Haag und den zu den Bestandsmärkten Rewe und Penny gehörigen Parkplätzen.

Selbst in Anbetracht der zu erwartenden relativ hohen monetären wie prozentualen Umsatzumverteilung für den Aldi Süd sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktschließung oder -umstrukturierung nicht zu erwarten. Nach Berechnungen von Stadt + Handel wird dieser nach den Umsatzumverteilungen noch immer eine Flächenproduktivität erreichen, die im Bereich des Bundesdurchschnitts für den Betreiber Aldi Süd liegt³⁵. Es wird vielmehr zu einer gewissen Kannibalisierung der Umsätze innerhalb der in Kranenburg verorteten strukturprägenden Lebensmittelanbieter kommen ohne dass aus fachgutachterlicher Sicht ein Anhaltspunkt dafür besteht, dass einer der Märkte

³³ Vgl. auch https://rp-online.de/nrw/staedte/kleve/der-super-markt_aid-20831349.

³⁴ n=687.

³⁵ Rund 10.010 Euro/m² VKF p.a., eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2018.

von einer vorhabenbedingten Schließung bedroht ist. Zusätzlich kann durch das Planvorhaben die Gesamtattraktivität im ZVB Kranenburg insgesamt gesteigert werden, wodurch auch der Aldi Süd profitieren würde (Lage im Fachmarktstandort Großen Haag).

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Kranenburg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Kranenburg**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,8 Mio. Euro bzw. unter 15 %. Diese tangieren insbesondere den im Ortsteil Nütterden verorteten Netto-Lebensmitteldiscounter. Dieser befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und dient primär der Nahversorgung der Bevölkerung in Nütterden. Ergänzend profitiert der Netto-Markt aufgrund seiner Lage und guten Einsehbarkeit an der B 9 (Links-Abbiegespur vorhanden). Über diese ist zudem eine direkte Verkehrsverbindung zu den Niederlanden gegeben. Ebenso wie die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Ortsteil Kranenburg profitiert somit auch der Netto-Lebensmitteldiscounter von seiner grenznahen Lagegunst und den hiermit verbundenen Kaufkraftzuflüssen aus den Niederlanden. Ergänzend ist angesichts der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Ortsteil Donsbrüggen (Stadt Kleve) mit gewissen Kaufkraftzuflüssen zu rechnen, da im vorgenannten Ortsteil kein strukturprägender und vergleichbarer Anbieter vertreten ist. Angesichts der Mantelbevölkerung in Donsbrüggen ist eine Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes absehbar als unrealistisch zu bewerten, wodurch auch in Zukunft von gewissen Kaufkraftzuflüssen auszugehen ist. Es ist demnach zu erwarten, dass der Netto-Markt in Nütterden über eine für Netto-Märkte deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivität verfügt. Selbst in Anbetracht der prozentual wie monetär zu erwartenden relativ hohen Umsatzumverteilungen sind somit keine vorhabenbedingten Auswirkungen für den Netto zu erwarten, da dieser nach den Umsatzumverteilungen eine im Bereich des Bundesdurchschnitts liegende Flächenproduktivität aufweisen wird³⁶.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Kranenburg** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

³⁶ Rund 4.510 Euro/m² VKF p.a., eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2018.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs und die integrierte Nahversorgung in Kranenburg im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind nicht zu erwarten.

Sortiment Drogeriewaren

Im Sortiment **Drogeriewaren** gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro bzw. von über 20 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Kranenburg** aus. Diese werden insbesondere den Drogeriefachmarkt dm tangieren, der den nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter zum Planvorhaben darstellt. Wie bereits vorstehend für den Aldi Süd beschrieben profitiert auch der dm von Kopplungseffekten in der Fachmarktlage am Großen Haag sowie von relevanten Kaufkraftzuflüssen aus den Niederlanden und erreicht somit eine hohe Leistungsfähigkeit. Dies wird insbesondere an der hohen Zentralität von 189 in diesem Sortiment deutlich (s. Kapitel 4.4). Durch die Ansiedlung des Müller-Marktes würde es vielmehr zu einer gewissen Kannibalisierung der Umsätze unter den beiden Drogeriemärkten kommen. Grundsätzlich ist nach fachgutachterlicher Sicht durch die Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden rechnerisch ausreichend Potenzial für einen wirtschaftlichen Betrieb beider Drogeriemärkte gegeben, zumal der zum Planvorhaben gehörige Müller-Markt über umfangreiche Randsortimente in den Bereichen Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren verfügt und somit einen differenten Betriebstyp zum dm-Markt darstellt (Attraktivitätsgewinn). Ergänzend ist anzuführen, dass ein Teil des umverteilungsrelevanten Umsatzes durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte (Rewe, Penny) sowie durch die Sonderpostenmärkte generiert wird. Die Umsatzumverteilungen tangieren daher auch teilweise den Aldi Süd. Ergänzend ist anzuführen, dass hinsichtlich des Drogeriewarenanteils für die Sonderpostenmärkte von einem Worst Case-Szenario ausgegangen wird, welches einen relativ hohen Anteil von bis zu 25 % der Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren unterstellt (s. Kapitel 3.2 und Kapitel 5.3). Negative Auswirkungen für den dm-Markt wie eine Marktschließung/-umstrukturierung sind in der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen demnach nicht zu erwarten.

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

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Kranenburg**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs und die integrierte Nahversorgung in Kranenburg im Sortiment Drogeriewaren sind nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 11 - 12 % auf den zentralen Versorgungsbereich Kranenburg aus. Diese werden insbesondere den Anbieter Kodi tangieren. Dieser befindet sich in städtebaulich integrierter Lage an der Großen Straße im Ortszentrum von Kranenburg in rd. 100 m Luftlinie vom zum Planvorhaben gehörigen Penny-Bestandsmarkt und ist bereits am Markt etabliert. Auch wenn der Kodi-Markt nicht unmittelbar innerhalb der Fachmarktlage verortet ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch dieser von gewissen Kaufkraftzuflüssen profitieren kann, wenn auch in abgeschwächter Form. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass Kodi einen filialisierten Anbieter darstellt, welcher die zu erwartenden Umsatzumverteilungen eher verkraften kann. Somit sind selbst in Anbetracht der monetär wie prozentual als relativ hoch einzustufenden Umsatzumverteilungen vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktschließung/-umstrukturierung für den Kodi nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **zentralen Versorgungsbereich Kranenburg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** nicht zu erwarten.

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren

In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB Kranenburg** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind demnach auszuschließen. Dies begründet sich aufgrund des geringen und kaum vergleichbaren Angebots im ZVB.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **zentralen Versorgungsbereich Kranenburg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen **Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren** auszuschließen.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch zu bewertenden monetären und/oder prozentualen Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf den **ZVB Kranenburg** und auf die **sonstigen Lagen** in Kranenburg.

Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 3,1 Mio. Euro bzw. max. rd. 18 % auf den **zentralen Versorgungsbereich Kranenburg** aus. Aus der vorangehenden Einzelbetrachtung der Umsatzumverteilungen wird ersichtlich, dass die sowohl monetär wie prozentual höchsten Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren zu erwarten sind. Wie bereits erwähnt profitieren die in Kranenburg verorteten Märkte über relevante Kaufkraftzuflüsse aus den Niederlanden und erzielen so eine deutlich überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit (s. oben). Folglich sind die sowohl monetär wie prozentual als hoch einzustufenden sortimentsübergreifenden Umsatzumverteilungen zu relativieren. Es ist zu erwarten, dass die im ZVB Kranenburg verorteten Märkte auch nach Vorhabenrealisierung eine rechnerische Flächenproduktivität erreichen werden, die einen wirtschaftlichen Betrieb des jeweiligen Marktes ermöglicht. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind demnach auch sortimentsübergreifend betrachtet nicht zu erwarten.

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Kranenburg**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich sortimentsübergreifend Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,8 Mio. Euro bzw. max. rd. 13 %. Diese tangieren insbesondere den in Nütterden verorteten Netto-Lebensmitteldiscounter. Dieser profitiert wie oben bereits ausführlich beschrieben von Kaufkraftzuflüssen aus den Niederlanden und dem Ortsteil Donsbrüggen (Stadt Kleve) und weist eine für Netto-Märkte deutlich überdurchschnittliche Flächenproduktivität auf, wodurch sich die als hoch zu bezeichnenden sortimentsübergreifenden Umsatzumverteilungen analog zu der Betrachtung der einzelnen Sortimente bzw. Sortimentsbereiche relativieren lassen. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind demnach auch in der sortimentsübergreifenden Betrachtung nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **zentralen Versorgungsbereich Kranenburg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sowie auf die **integrierte Nahversorgung in Kranenburg** sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente auszuschließen.

Gesamtbetrachtung möglicher negativer Auswirkungen auf den ZVB Kranenburg (hier: Ortskern)

Sortiments- bzw. sortimentsbereichsbezogen sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Kranenburg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten festzustellen. Ergänzend ist zu würdigen inwieweit es zu einer Schwächung des Ortskerns entlang der Großen Straße durch das Planvorhaben kommen könnte. Die Große Straße ist heute primär durch kleinflächigen Einzelhandel, öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsangebote geprägt.

Der östliche Bereich – in direkter Nachbarschaft zur Fachmarktlage am Großen Haag – ist noch durch einen Einzelhandelsschwerpunkt gekennzeichnet. In diesem Bereich besteht eine fußläufige Verbindung zum Fachmarktzentrum, wodurch gewisse Austauschbeziehungen hergestellt werden können. Es

ist demnach eine Ausdifferenzierung der Einzelhandelslagen auf den östlichen Teil der Großen Straße und den Fachmarktbereich am Großen Haag zu identifizieren.

Derzeit bestehen geringe Kopplungseffekte zwischen dem Fachmarktzentrum und dem alten Ortskern entlang der Großen Straße. So gaben bei der Kundenherkunftsbefragung rd. 85 % der Befragten³⁷ an, ihren Einkauf am Fachmarktstandort am Großen Haag „seltener“ oder „nie“ mit einem Einkauf im Ortskern von Kranenburg zu verbinden. Hierbei hat die Herkunft der Befragten kaum einen Einfluss auf das Ergebnis. Der Anteil der Kranenburger, die den Einkauf am Fachmarktzentrum mit einem Einkauf in der Ortsmitte „seltener“ oder „nie“ verbinden lag mit rd. 80 %³⁸ in einem vergleichbaren Rahmen.

Durch eine Realisierung des Planvorhabens kommt es aus fachgutachterlicher Sicht damit absehbar zu keiner weiteren wesentlichen Schwächung der Ortsmitte Kranenburgs. Bereits heute ist der eindeutige Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich der Fachmarktlage zu sehen. Insbesondere die Ansiedlung des Müller-Drogeriefachmarktes sorgt zudem für eine deutliche Attraktivierung des Einzelhandels in Kranenburg, da dieser Betreiber das Angebot in bislang nur rudimentär vorhandenen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen wie Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren stärkt und somit den Branchenmix als Ganzes optimiert. Durch die vorhabenbedingte Attraktivierung der Fachmarktlage entstehen zusätzliche Kundefrequenzen in Kranenburg wovon auch der Ortskern profitieren kann. Durch die Nachnutzung der Bestandsmärkte durch die Sonderpostenmärkte bzw. den Rewe-Getränkemarkt bleibt zudem die städtebauliche Verbindung zwischen dem Großen Haag und dem östlichen Bereich der Großen Straße weiterhin bestehen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Kranenburg (hier: Ortskern) in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind somit auch in der Gesamtbetrachtung des Planvorhabens nicht zu erwarten.

6.3.2 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-)Versorgungsstrukturen in Umlandkommunen

Kleve

Zentraler Versorgungsbereich HZ Innenstadt

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 % auf den **ZVB HZ Innenstadt** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Aufgrund der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen auszuschließen.

³⁷ n=724.

³⁸ n=351.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszuschließen.

Sortiment Drogeriewaren

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 6 - 7 % auf den **ZVB HZ Innenstadt** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere die im ZVB HZ Innenstadt verorteten Drogeriefachmärkte (dm) und die Parfümerie (Douglas) tangieren und resultieren aus einer möglichen Umorientierung der Bewohner im Ortsteil Nütterden bzw. einer gewissen Umlenkung der Kaufkraftströme aus den Niederlanden. Diese sind bereits am Markt etabliert und verfügen über Kopplungseffekte zu den vielfältigen Anbietern in der Klever Innenstadt. In Anbetracht der als moderat zu bezeichnenden monetären Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % auf den zentralen Versorgungsbereich **HZ Innenstadt** aus. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich dabei auf verschiedene Anbieter (u.a. Woolworth, Kodi) sodass angesichts der geringen monetären Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilungen keine vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen auszuschließen sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auszuschließen.

Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik

Im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 4 % auf den zentralen Versorgungsbereich **HZ Innenstadt** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den dort verorteten Saturn. Angesichts des derzeit rudimentären Angebots in Kranenburg im Sortiment Unterhaltungselektronik werden die Umsatzumverteilungen insbesondere durch Kaufkraftrückholungseffekte induziert (Zentralität rd. 15). Der Saturn

verfügt über ein breites und tiefes Sortiment im Bereich Unterhaltungselektronik und stellt somit einen zum Planvorhaben deutlich differenten Betriebstyps dar und wird daher auch perspektivisch Kaufkraft aus Kranenburg binden. Angesichts dessen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktschließung/-umstrukturierung für den Saturn auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik auszuschließen.

Sortiment Spielwaren

Im Sortiment Spielwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 8 - 9 % auf den zentralen Versorgungsbereich **HZ Innenstadt** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den in der Klever Innenstadt verorteten strukturprägenden Spielwarenfachmarkt. Wie bereits erwähnt verfügt Kranenburg momentan über ein kein adäquates Angebot im Bereich Spielwaren (s. Kapitel 4.3 und Zentralität von rd. 14). Bei einem großen Teil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen handelt es sich folglich um Kaufkraftrückbindung. Der Spielwarenfachmarkt in Kleve ist bereits am Markt etabliert und profitiert darüber hinaus von Kopplungseffekten mit den weiteren Fachmärkten und -geschäften sowie Dienstleistungsangeboten in der Klever Innenstadt und weist ein größtenteils differentes Einzugsgebiet auf. Angesichts der monetär wie prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf dieses demnach nicht zu erwarten.

Des Weiteren führt eine Vielzahl an Fachmärkten und -geschäften in der Klever Innenstadt Spielwaren im Randsortiment (u.a. Kodi, Woolworth). Diese werden zum Teil von relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen tangiert, welche angesichts der geringen monetären Umsatzumverteilungen zu relativieren sind. Ergänzend offerieren diese Anbieter das Sortiment Spielwaren im Randsortiment, sodass vorhabenbedingte Auswirkungen auszuschließen sind.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Spielwaren nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren

Im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 10 % auf den zentralen Versorgungsbereich **HZ Innenstadt** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere das in der Innenstadt von Kleve verortete Schreibwarenfachgeschäft McPaper. Dieses profitiert von Kopplungseffekten mit den umliegenden Fachmärkten

und -geschäften und Dienstleistungsangeboten in der Klever Innenstadt und ist bereits am Markt etabliert. Es handelt es sich bei einem relevanten Teil der Umsatzumverteilung um Kaufkraftrückbindung in Kranenburg (Zentralität rd. 26), da dort bislang kaum nennenswerte Angebotsstrukturen vorhanden sind. Angesichts dessen, sowie der moderaten prozentualen und monetären Umsatzumverteilungen sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen für McPaper zu erwarten.

Des Weiteren führt eine Vielzahl an Fachmärkten- und geschäften in der Klever Innenstadt Schreibwaren im Randsortiment (u.a. Kodi, Woolworth, Kik). Diese werden zum Teil von relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen tangiert, welche angesichts der geringen monetären Umsatzumverteilungen zu relativieren sind. Ergänzend offerieren diese Anbieter das Sortiment Papier-/Büro-/Schreibwaren im Randsortiment, sodass vorhabenbedingte Auswirkungen auszuschließen sind.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren nicht zu erwarten.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch zu bewertenden monetären und/oder prozentualen Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf den **ZVB HZ Innenstadt**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,9 Mio. Euro bzw. max. rd. 4 % auf den zentralen Versorgungsbereich **HZ Innenstadt** aus. Angesichts der prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % auf den **ZVB NZ Kellen/Emmericher Innenstadt** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Aufgrund der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen/-strukturierungen auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Kellen/Emmericher Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszuschließen.

Sortiment Drogeriewaren

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % auf den **ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den hier verorteten dm-Drogeriefachmarkt tangieren. Dieser ist bereits am Markt etabliert und verfügt über ein zum Planvorhaben differentes Einzugsgebiet. Dies begründet sich insbesondere darauf, dass in Kranenburg bereits ein systemgleicher dm-Drogeriefachmarkt verortet ist und der dm im ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße somit nicht in direkter Konkurrenz zu dem Planvorhaben steht. Angesichts dessen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktschließung/-umstrukturierung nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren

In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren auszuschließen.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch zu bewertenden monetären und/oder prozentualen Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf den **ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen

vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. max. rd. 3 % auf den zentralen Versorgungsbereich **ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße** aus. Angesichts der monetär wie prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Kellen/Emmericher Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 % auf den **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Diese verteilen sich primär auf mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte (Aldi Süd, Edeka, Biomarkt). Aufgrund der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszuschließen.

Sortiment Drogeriewaren

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 3 % auf den **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den hier verorteten dm-Drogeriefachmarkt tangieren. Dieser ist bereits am Markt etabliert und verfügt über ein zum Planvorhaben differentes Einzugsgebiet. Dies begründet sich insbesondere darauf, dass in Kranenburg bereits ein systemgleicher dm-Drogeriefachmarkt verortet ist und der dm im **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee** somit nicht in direkter Konkurrenz zu dem Planvorhaben steht. Angesichts dessen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktschließung/-umstrukturierung nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 8 % auf den **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee** induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere das hier verortete Schreibwarenfachgeschäft. Dieses führt neben Büchern ein gewisses Sortiment an Papier-/Büro-/Schreibwaren. Angesichts der Koppelungseffekte zu den weiteren Einzelhandelsangeboten innerhalb des ZVB sowie des spezialisierten Angebots sowie der monetär und prozentual als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktschließung/-umstrukturierung nicht zu erwarten. Des Weiteren sind relevante prozentuale Umsatzumverteilungen für den Kodi-Sonderpostenfachmarkt zu erwarten, welcher Papier-/Büro-/Schreibwaren als Randsortiment führt. Anhand der monetär als gering anzusehenden Umsatzumverteilungen für den Kodi sind vorhabenbedingte Auswirkungen (Marktschließung/-umstrukturierung) für diesen Markt auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren nicht zu erwarten.

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren

In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik und Spielwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik und Spielwaren auszuschließen.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch bzw. moderat zu bewertenden monetären und/oder prozentualen Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf den **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. max. rd. 2 % auf den zentralen Versorgungsbereich **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee**

aus. Angesichts der monetär wie prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ EOC/Hoffmannallee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 % auf den **ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Aufgrund der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen /-umstrukturierungen auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszuschließen.

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Papier-/Büro-/Schreibwaren

In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Tönnissen-Center/Materborner Allee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren auszuschließen.

Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Kleve

Nahrungs- und Genussmittel

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Kleve**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,3 - 1,5 Mio. Euro bzw. rd. 2 %. Diese tangieren insbesondere die beiden in Kleve verorteten Kaufland-Verbrauchermärkte. Angesichts der prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen /-umstrukturierungen auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Kleve** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszuschließen.

Drogeriewaren

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Kleve**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 6 %. Diese tangieren insbesondere die beiden in Kleve verorteten Kaufland-Verbrauchermärkte, die einen relativ hohen Verkaufsflächenanteil im Sortiment Drogeriewaren im Randsortiment aufweisen. Die vergleichsweise hohen prozentualen Umsatzumverteilungen sind demnach zu relativieren. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Kleve** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren auszuschließen.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch bzw. moderat zu bewertenden monetären und/oder prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren bzw. im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf die **integrierte Nahversorgung in Kleve**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den beiden Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,9 Mio. Euro bzw. max. rd. 3 % auf die **sonstigen Lagen in Kleve** aus. Angesichts der prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Kleve** sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

In den weiteren als zentrenrelevant definierten Sortimenten (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren) sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich nicht relevant.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Kleve und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Goch

ZVB HZ Goch

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 % auf den **ZVB HZ Goch** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Aufgrund der prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Goch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszuschließen.

Sortiment Drogeriewaren

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3 % auf den **ZVB HZ Goch** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den hier verorteten Müller-Markt sowie den dm-Drogeriefachmarkt tangieren. Der zum Planvorhaben systemgleiche Müller-Markt in Goch ist bereits am Markt etabliert und weist auf Grund der Distanz zum Planvorhaben ein weitestgehend differentes Einzugsgebiet auf. Allenfalls im südlichen Bereich (insb. Gennep) sind Umorientierungen potenzieller Kunden möglich. Angesichts der prozentual wie monetär als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilung sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen für den Müller-Markt zu erwarten. Der dm-Drogeriemarkt ist ebenfalls bereits am Markt etabliert und weist ein zum Planvorhaben differentes Einzugsgebiet auf (Systemgleichheit mit dem dm-Markt in Kranenburg). Angesichts der geringen prozentualen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Auswirkungen für den dm in Goch nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Goch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB HZ Goch** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Goch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auszuschließen.

Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik

Im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 % auf den zentralen Versorgungsbereich **HZ Goch** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den in Goch verorteten Medimax-Elektronikfachmarkt sowie den Euronics-Elektronikfachmarkt. Angesichts der im Verhältnis zum Gesamtumsatz sehr geringen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Goch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik auszuschließen.

Sortiment Spielwaren

Im Sortiment Spielwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. unter rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 8 - 9 % auf den zentralen Versorgungsbereich **HZ Goch** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den Müller-Drogeriemarkt, welcher Spielwaren in einem nennenswerten Umfang im Randsortiment führt. Angesichts des Umsatzanteils des Sortiments Spielwaren am Gesamtumsatz sind die prozentualen Umsatzumverteilungen zu relativieren. Der zum Planvorhaben systemgleiche Müller-Markt in Goch ist bereits am Markt etabliert und weist auf Grund der Distanz zum Planvorhaben ein weitestgehend differentes Einzugsgebiet auf (s. Ausführungen zum Sortiment Drogeriewaren). Angesichts der prozentual wie monetär als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Auswirkungen für den Müller-Markt in Goch nicht zu erwarten.

Des Weiteren führt eine Vielzahl an Fachmärkten und -geschäften in der Klever Innenstadt Spielwaren im Randsortiment (u.a. Kodi, Woolworth). Diese werden zum Teil von relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen tangiert, welche angesichts der geringen monetären Umsatzumverteilungen zu relativieren sind. Ergänzend offerieren diese Anbieter das Sortiment Spielwaren im Randsortiment, sodass vorhabenbedingte Auswirkungen auszuschließen sind.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Goch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Spielwaren nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren

Im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 7 % auf den zentralen Versorgungsbereich **HZ Goch** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den in der Gocher Innenstadt verorteten Kaufland-Verbrauchermarkt, den Müller-Drogeriemarkt sowie die Anbieter Kodi, Tedi und Euroshop. Diese Märkte führen den Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren als Randsortiment. In Anbetracht der im Vergleich zum Gesamtumsatz als gering zu bezeichnenden monetären Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf diese Märkte nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Goch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren nicht zu erwarten.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch und/oder moderat zu bewertenden monetären oder prozentualen Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf den **ZVB HZ Goch**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,0 Mio. Euro bzw. max. rd. 2 % auf den zentralen Versorgungsbereich **ZVB HZ Goch** aus. Angesichts der prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Goch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

ZVB NVZ Klever Straße

Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 % auf den zentralen Versorgungsbereich **ZVB NVZ Klever Straße** aus. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich dabei auf verschiedene Anbieter (u.a. Action, Thomas Philipps, Tedi) sodass angesichts der moderaten monetären Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilungen vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen auszuschließen sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Klever Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör auszuschließen.

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Papier-/Büro-/Schreibwaren

In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NVZ Klever Straße** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Klever Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren auszuschließen.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch und/oder moderat zu bewertenden monetären oder prozentualen Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf den **ZVB NVZ Klever Straße**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. rd. 2 % auf den zentralen Versorgungsbereich **ZVB NVZ Klever Straße** aus. Angesichts der monetär wie prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Klever Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

ZVB NZ Pfalzdorf

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Papier-/Büro-/Schreibwaren

In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den **ZVB NZ Pfalzdorf** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Pfalzdorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren auszuschließen.

Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Goch

Nahrungs- und Genussmittel

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Goch**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Die monetär und prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen sind auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Goch** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszuschließen.

Drogeriewaren

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Goch**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Goch** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren auszuschließen.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch bzw. moderat zu bewertenden monetären und/oder prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren bzw. im Sortimentsbereich Nahrungs- und

Genussmittel erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf die **integrierte Nahversorgung in Goch**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den beiden Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. rd. 1 % auf die **sonstigen Lagen in Goch** aus. Angesichts der monetär wie prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Goch** sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

In den weiteren als zentrenrelevant definierten Sortimenten (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren) sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich nicht relevant.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Goch und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Gennep

(faktischer) ZVB IZ Gennep

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 % auf den (faktischen) **ZVB IZ Gennep** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Aufgrund der prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen/ -umstrukturierungen auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Gennep** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszuschließen.

Sortiment Drogeriewaren

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 % auf den (faktischen) **ZVB IZ Gennep** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den hier verorteten Kruidvat-Drogeriefachmarkt tangieren. Dieser profitiert von Kopplungseffekten mit den weiteren in der Innenstadt von Gennep angesiedelten Fachmärkten und -geschäften und ist bereits am Markt etabliert. Angesichts der zu erwartenden moderaten monetären und prozentualen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktschließung/-umstrukturierung nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Gennep** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Papier-/Büro-/Schreibwaren

In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen

in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den (faktischen) **ZVB IZ Gennep** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Gennep** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren** auszuschließen.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch und/oder moderat zu bewertenden monetären oder prozentualen Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Gennep**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. max. rd. 1 % auf den (faktischen) **ZVB IZ Gennep** aus. Angesichts der monetär wie prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Gennep** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Gennep

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Goch**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Gennep** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren auszuschließen.

In den weiteren als zentrenrelevant definierten Sortimenten (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren) sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich nicht relevant.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Gennepe und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

Mook en Middelaar

Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Mook en Middelaar

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Mook en Middelaar**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe bzw. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Mook en Middelaar** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren auszuschließen.

In den weiteren als zentrenrelevant definierten Sortimenten (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren) sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich nicht relevant.

Malden

(faktischer) ZVB IZ Malden

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Papier-/Büro-/Schreibwaren

In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den (faktischen) **ZVB IZ Malden** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Malden** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren auszuschließen.

Berg en Dal

(faktischer) ZVB IZ Groesbeek

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 3 % auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel induziert. Die prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägenden Lebensmittelmärkte, sodass einzelbetrieblich relativ geringe Umsatzumverteilungen erreicht werden. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten.

Sortiment Drogeriewaren

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 4 % auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den hier verorteten Etos-Drogeriefachmarkt sowie das Angebot im Randsortiment der Lebensmittelmärkte tangieren. Diese profitieren von Kopplungseffekten mit den weiteren in der Innenstadt von Gennep angesiedelten Fachmärkten und -geschäften und sind bereits am Markt etabliert. Des Weiteren dienen sie der Nahversorgung der Groesbeeker Bevölkerung und verfügen sie über eine ausreichende Mantelbevölkerung. Angesichts der zu erwartenden moderaten monetären und prozentualen Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Sortiment Spielwaren

Im Sortiment Spielwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 % auf den (faktischen) zentralen Versorgungsbereich **IZ Groesbeek** aus. Wie bereits erwähnt verfügt Kranenburg momentan über ein kein adäquates Angebot im Bereich Spielwaren (s.

Kapitel 4.3 und Zentralität von rd. 14). Bei einem großen Teil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen handelt es sich folglich um Kaufkraftrückbindung derzeit aus Kranenburg abfließender Kaufkraftpotenziale. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Spielwarenfachmarkt Intertoys. Der im Zentrum von Groesbeek angesiedelte Wettbewerber profitiert in seiner Lage von Kopplungsvorteilen mit anderen Fachmärkten und -geschäften und ist von seiner grundsätzlichen Ausrichtung auf die Versorgung von Groesbeek ausgerichtet und verfügt über ausreichend Mantelbevölkerung. Angesichts der prozentual wie monetär als noch moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Auswirkungen für den Intertoys-Markt in Groesbeek nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Spielwaren nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren

Im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 12 - 13 % auf den (faktischen) zentralen Versorgungsbereich **IZ Groesbeek** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere die Fachmärkte Hema und Blocker. Beide führen diesen Sortimentsbereich auf einer kleinen Verkaufsfläche im Randsortiment, wodurch das Sortiment einen geringen Anteil am Gesamtumsatz ausmacht. In diesem Zusammenhang sind die prozentualen Umsatzumverteilungen zu relativieren. Angesichts der monetär als gering zu bewertenden Umsatzumverteilung sind vorhabenbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Papier-/Büro-/Schreibwaren nicht zu erwarten.

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik

In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Unterhaltungselektronik gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Unterhaltungselektronik auszuschließen.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch und/oder moderat zu bewertenden monetären oder prozentualen Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,2 Mio. Euro bzw. max. rd. 3 % auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek** aus. Angesichts der prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Groesbeek** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Berg en Dal

Nahrungs- und Genussmittel

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Berg en Dal**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,1 - 1,2 Mio. Euro bzw. rd. 3 %. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl an Betrieben in Berg en Dal, wodurch einzelbetrieblich relativ geringe Umsatzumverteilungen erreicht werden. Die beiden genannten Lebensmittelmärkte sind bereits am Markt etabliert und verfügen an ihrem jeweiligen Standort über eine ausreichende Mantelbevölkerung. Zudem besteht bereits heute ein Wettbewerb mit den in Kranenburg verorteten Lebensmittelmärkten. In diesem Zusammenhang sind Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Berg en Dal** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Berg en Dal**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 4 %. Diese verteilen sich insbesondere auf die in Berg en Dal verorteten Lebensmittelmärkte, welche das Sortiment Drogeriewaren im Randsortiment führen. In diesem Zusammenhang sind die prozentualen Umsatzumverteilungen zu relativieren, da das Sortiment einen untergeordneten Umsatzanteil am Gesamtumsatz der Lebensmittelmärkte einnimmt. Angesichts der

einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden monetären Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Berg en Dal** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren auszuschließen.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch bzw. moderat zu bewertenden monetären und/oder prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren bzw. im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf die **integrierte Nahversorgung in Berg en Dal**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den beiden Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,4 Mio. Euro bzw. max. rd. 3 % auf die **sonstigen Lagen in Berg en Dal** aus. Angesichts der prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Berg en Dal** sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

In den weiteren als zentrenrelevant definierten Sortimenten (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren) sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich nicht relevant.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Berg en Dal und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Nijmegen

(faktischer) ZVB Nijmegen

Sortiment Drogeriewaren

Durch das Planvorhaben werden im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 - 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 3 % auf den (faktischen) **ZVB IZ Nijmegen** induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere die vier in Nijmegen verorteten strukturprägenden Drogeriefachmärkte tangieren. Diese profitieren von Kopplungseffekten mit den weiteren in der Innenstadt von Nijmegen angesiedelten Fachmärkten und -geschäften, sind bereits am Markt etabliert und verfügen über eine ausreichende Mantelbevölkerung. Angesichts der monetär wie prozentual als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen/-umstrukturierungen nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Nijmegen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % auf den (faktischen) zentralen Versorgungsbereich **ZVB IZ Nijmegen** aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den auf diesen Sortimentsbereich spezialisierten, strukturprägenden Xenos-Markt. Dieser profitiert von Kopplungseffekten mit den übrigen Fachmärkten und -geschäften im Zentrum Nijmegens und ist bereits am Markt etabliert. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Nijmegen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör nicht zu erwarten.

Sortiment Spielwaren

Im Sortiment Spielwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 10 - 11 % auf den (faktischen) zentralen Versorgungsbereich **IZ Nijmegen** aus. Wie bereits erwähnt verfügt Kranenburg momentan über ein kein adäquates Angebot im Bereich Spielwaren (s. Kapitel 4.3 und Zentralität von rd. 14). Bei einem großen Teil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen handelt es sich folglich um Kaufkrafrückbindung, da Nijmegen eines der zu Kranenburg nächstgelegenen Innenstadtzentren mit einem relevanten Angebot im Sortiment Spielwaren darstellt. Die Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere die strukturprägenden Intertoys Spielwarenfachmärkte. Diese profitieren von Kopplungseffekten mit den umliegenden Fachmärkten und -geschäften im Zentrum Nijmegens und sind bereits am Markt etabliert. Des Weiteren offerieren sie im Gegensatz zum Planvorhaben ein auf Spielwaren spezialisiertes Sortiment und weisen dementsprechend eine größere Sortimentsbreite und -tiefe auf. Folglich stehen sie nur bedingt im Wettbewerb mit dem Planvorhaben, für welches das Sortiment Spielwaren nur als Randsortiment in den Sonderpostenmärkten sowie im Müller-Markt projektiert ist. In Anbetracht der noch als moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein weiterer nennenswerter umsatzumverteilungsrelevanter Anteil verteilt sich auf eine Vielzahl an Betrieben mit Spielwaren im Randsortiment, wodurch einzelbetrieblich relativ geringe Umsatzumverteilungen erreicht werden. Vorhabenbedingte Auswirkungen für diese sind dementsprechend ebenfalls nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Nijmegen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Spielwaren nicht zu erwarten.

Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik, Papier-/Büro-/Schreibwaren

In den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik und Papier-/Büro-/Schreibwaren gehen vom Planvorhaben Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den (faktischen) **ZVB IZ Nijmegen** aus. Vorhabenbedingte Auswirkungen in diesen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen sind demnach auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Nijmegen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik und Papier-/Büro-/Schreibwaren auszuschließen.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch und/oder moderat zu bewertenden monetären oder prozentualen Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Nijmegen**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,8 Mio. Euro bzw. max. rd. 2 % auf den (faktischen) **ZVB IZ Nijmegen** aus. Angesichts der monetär wie prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB IZ Nijmegen** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Nijmegen

Nahrungs- und Genussmittel

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Nijmegen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Diese prozentual als

gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Lebensmittelanbieter. Angesichts der einzelbetrieblich geringen monetären Umverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen auszuschließen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Nijmegen** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu erwarten.

Drogeriewaren

Für die Bestandsstrukturen in den **sonstigen Lagen in Nijmegen**, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 4 - 5 %. Diese verteilen sich insbesondere auf die Lebensmittelmärkte, welche das Sortiment Drogeriewaren im Randsortiment führen. Angesichts dessen sind die prozentualen Umsatzumverteilungen zu relativieren, da das Sortiment bezogen auf den Gesamtumsatz eine untergeordnete Rolle einnimmt. Angesichts der daraus resultierenden einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden monetären Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in **Nijmegen** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Sortimentsübergreifende Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Angesichts der teils als hoch bzw. moderat zu bewertenden monetären und/oder prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren bzw. im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erfolgt nachstehend eine sortimentsübergreifende, kumulative Betrachtung der vom Planvorhaben ausgehenden Umsatzumverteilungen auf die **integrierte Nahversorgung in Nijmegen**. Sortimentsübergreifend betrachtet gehen vom Planvorhaben in den beiden Sortimenten bzw. Sortimentsbereichen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,1 Mio. Euro bzw. max. rd. 2 % auf die **sonstigen Lagen in Nijmegen** aus. Angesichts der prozentual als relativ gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auch bei einer sortimentsübergreifenden Betrachtung vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Nijmegen** sind auch bei sortimentsübergreifender Betrachtung der untersuchungsrelevanten Sortimente nicht zu erwarten.

In den weiteren als zentrenrelevant definierten Sortimenten (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Unterhaltungselektronik, Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren) sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich nicht relevant.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Nijmegen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden erfolgt eine Einordnung der Planvorhaben in die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017). Aufgrund der projektierten Konzeptionierung des Planvorhabens erfolgt dabei eine gemeinsame Betrachtung der anzusiedelnden Einzelbetriebe. Das Planvorhaben ist damit als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu bewerten.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

- *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf, Teilabschnitt Oberbereich Bedburg-Hau, Goch, Kalkar, Kevelaer, Kleve, Kranenburg, Uedem, Weeze (Blatt 3), in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und ist damit als kongruent zum 6.5-1 Ziel zu bewerten.

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.*

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben befindet sich gemäß EHK Kranenburg 2013 im zentralen Versorgungsbereich Kranenburg und ist damit als kongruent zum 6.5-2 Ziel zu bewerten.

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

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

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Im Rahmen der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 konnten durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden im Untersuchungsraum festgestellt werden.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Landmarken AG plant in Kranenburg die Qualifizierung und Erweiterung des Fachmarktzentrums „Großen Haag“. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg auf der Potenzialfläche des ZVB Kranenburg.

Konkret wird folgende Planung avisiert:

- Verlagerung/Erweiterung des Rewe-Marktes von 890 m² GVKF auf 2.205 m² GVKF (+ 1.315 m² GVKF) (zzgl. Konzessionäre);
 - Erweiterung der Bäckerei von 30 m² GVKF auf 33 m² GVKF (+ 3 m² GVKF) (zzgl. 132 m² Café-Bereich);
 - Blumenfachgeschäft mit 30 m² GVKF;
- Verlagerung/Erweiterung des Penny-Marktes von 761 m² GVKF auf 1.000 m² GVKF (+ 239 m² GVKF);
- Umsiedlung/Erweiterung des Rewe-Getränkemarktes von 400 m² GVKF auf 890 m² GVKF (+ 490 m² GVKF);
- Ansiedlung eines Müller-Drogeriefachmarktes mit 1.400 m² GVKF;
- Nachnutzung des Penny-Bestandsmarktes durch die Neuansiedlung eines Sonderpostenmarktes (761 m² GVKF);
- Nachnutzung des bestehenden Rewe-Getränkemarktes durch die Neuansiedlung eines weiteren Sonderpostenmarktes (400 m² GVKF).

Insgesamt ist eine Gesamtverkaufsfläche von 6.719 m² (+ 4.613 m²) projiziert.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist im Zentralen Versorgungsbereich Kranenburg verortet und entspricht demnach grundsätzlich den Grundsätzen und Zielen des EHK Kranenburg 2013.
- Vorhabenbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortskerns entlang der Großen Straße zu erwarten.
- Im Rahmen der Kundenherkunftsbefragung konnten gewisse Kopplungspotenziale zwischen der Fachmarktlage am Großen Haag und dem Ortskern identifiziert werden. Bei einer Vorhabenrealisierung ist mit einer Zunahme der Kundenfrequenz insbesondere im Bereich der Fachmarktlage zu rechnen. Bei unveränderten Kopplungseffekten kann perspektivisch auch der Ortskern von zusätzlichen Kundenpotenzialen profitieren.
- Des Weiteren kommt es insbesondere durch die Ansiedlung des Müller-Drogeriefachmarktes zu einer Optimierung des Branchenmixes, womit eine deutliche Attraktivierung des Einzelhandels in Kranenburg einhergeht.

Das Planvorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des EHK Kranenburg 2013 und ist somit als konzeptkonform zu bewerten.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten sind ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

8 Anhang

Detaillierte Flächenprogramme

Tabelle 28: Sortimente und Verkaufsflächen des REWE-Lebensmittelsupermarktes

Sortimente	VKF Bestand		VKF Planung		VKF Veränderung in m ²
	in %	in m ²	in %	in m ²	
REWE-Markt					
Nahrungs- und Genussmittel	80	712	85	1.875	+ 1.163
Drogeriewaren	10	89	7	154	+ 65
sonstige Sortimente	10	89	8	176	+ 87
Gesamt	100	890	100	2.205	+ 1.315
Bäckerei (im REWE)					
Nahrungs- und Genussmittel	100	30	100	33	+ 3
Café-Bereich*	-				-
Blumenfachgeschäft (im REWE)					
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	<i>Kein Bestandsbetrieb vorhanden</i>		65	10	+ 10
sonstige Sortimente			35	20	+ 20
Gesamt			100	30	+ 30
Gesamt (zzgl. Café-Bereich)	-	920	-	2.268	+ 1.348

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019;

* Der Café-Bereich mit Bestuhlung (30 m² im Bestand/132 m² in der Planung) ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen (gastronomische Nutzung)³⁹.

³⁹ Laut Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 zählen Cafés oder Imbisse, Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetriebe integriert sind, also etwa auch bestuhlte Verzehrbereiche in einer Bäckerei nicht zur Verkaufsfläche. Dementsprechend werden diese Flächen nicht in die Modellberechnungen zur Herleitung einer Flächenleistung eingestellt.

Tabelle 29: Sortimente und Verkaufsflächen des Rewe-Getränkemarktes

Sortimente	VKF Bestand		VKF Planung		VKF Veränderung in m ²
	in %	in m ²	in %	in m ²	
Rewe-Getränkemarkt					
Nahrungs- und Genussmittel	100	400	100	890	+ 490
Gesamt	-	400	-	890	+ 490

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019;
*Differenzen zum Gesamtwert rundungsbedingt.

Tabelle 30: Sortimente und Verkaufsflächen des Penny-Lebensmitteldiscounter

Sortimente	VKF Bestand		VKF Planung		VKF Veränderung in m ²
	in %	in m ²	in %	in m ²	
Penny-Markt					
Nahrungs- und Genussmittel	80	609	80	800	+ 191
Drogeriewaren	10	76	10	100	+ 24
sonstige Sortimente (v. a. Aktionswaren)	10	76	10	100	+ 24
Gesamt	100	761	100	1.000	+ 239
Bäckerei (im Penny)					
Nahrungs- und Genussmittel	100	25	100	entfällt	- 25
Gesamt	-	786	-	1.000	+ 214

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019;
*Differenzen zum Gesamtwert rundungsbedingt.

Tabelle 31: Sortimente und Verkaufsflächen des Müller-Marktes

Sortimentsbereich	VKF-Anteil * in %	VKF <u>Planung</u> in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	4	50
Drogeriewaren	54	751
Unterhaltungselektronik	8	112
Spielwaren	18	251
Papier-/Büro-/Schreibwaren	9	127
Sonstige Sortimente	7	109
Gesamt*	100	1.400

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019;

*Differenzen zum Gesamtwert rundungsbedingt.

Sortimente und Verkaufsflächen der Sonderpostenmärkte

Nach aktuellem Projektstatus stehen für die Sonderpostenmärkte noch keine konkreten Betreiber fest. Im Sinne des Worst Case-Ansatzes erfolgt deshalb eine Darstellung der maximal zu erwarten Verkaufsflächen je untersuchungsrelevantem Sortiment (Verkaufsflächenpool).

Tabelle 32: Sortimente und Verkaufsflächen Sonderpostenmarkt I

Sortimentsbereich	VKF-Anteil * in %	VKF Planung in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	Max. 20	Max. 80
Drogeriewaren	Max. 25	Max. 100
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	Max. 40	Max. 160
Unterhaltungselektronik	Max. 15	Max. 60
Spielwaren	Max. 15	Max. 60
Papier-/Büro-/Schreibwaren	Max. 15	Max. 60
Gesamt*	130	400

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019;

*Differenzen zum Gesamtwert rundungsbedingt.

Tabelle 33: Sortimente und Verkaufsflächen Sonderpostenmarkt II

Sortimentsbereich	VKF-Anteil * in %	VKF Planung in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	Max. 20	Max. 152
Drogeriewaren	Max. 25	Max. 190
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	Max. 40	Max. 304
Unterhaltungselektronik	Max. 15	Max. 114
Spielwaren	Max. 15	Max. 114
Papier-/Büro-/Schreibwaren	Max. 15	Max. 114
Gesamt*	130	761

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019;

*Differenzen zum Gesamtwert rundungsbedingt.

Detaillierte Umsatzprognose

Tabelle 34: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimente	Bestand		Planung		Umsatz-Differenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
REWE					
Nahrungs- und Genussmittel	5.300	3,8	5.000 - 5.300	9,4 - 9,9	+ 5,6 - 6,2
Drogeriewaren		0,5		~ 0,8	+ ~ 0,3
sonstige Sortimente		0,5		~ 0,9	+ 0,4 - 0,5
Gesamt*		4,7		11,0 - 11,7	+ 6,3 - 7,0
Bäckerei (Rewe)					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	-	0,3	+ < 0,1
Blumengeschäft (Rewe)					
sonstige Sortimente	Kein Bestandsbetrieb vorhanden		3.500	< 0,1	+ < 0,1
GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör				< 0,1	+ < 0,1
Gesamt*				~ 0,1	+ ~ 0,1
Penny					
Nahrungs- und Genussmittel	7.200	4,4	6.900 - 7.200	5,5 - 5,8	+ 1,1 - 1,4
Drogeriewaren		0,5		~ 0,7	+ 0,1 - 0,2
sonstige Sortimente		0,5		~ 0,7	+ 0,1 - 0,2
Gesamt*		5,5		6,9 - 7,2	+ 1,4 - 1,7
Bäcker (Penny)					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3	entfällt		„minus“ 0,3

(Fortsetzung nächste Seite)

Fortsetzung Tabelle 34

Sortimente	Bestand		Planung		Umsatz- Differenz in Mio. Euro
	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Rewe Getränkemarkt					
Nahrungs- und Genuss- mittel	3.100	1,2	2900 - 3.100	2,6 - 2,8	+ 1,3 - 1,5
Müller Drogerie					
Drogeriewaren	<i>Kein Bestandsbetrieb vorhan- den</i>		4.800 - 5.000	3,6 - 3,8	+ 3,6 - 3,8
Spielwaren			3.300 - 3.500	0,8 - 0,9	+ 0,8 - 0,9
Nahrungs- und Genuss- mittel			4.800 - 5.000	0,2 - 0,3	+ 0,2 - 0,3
Unterhaltungs- elektronik			7.500 - 7.700	0,8 - 0,9	+ 0,8 - 0,9
Papier-/Büro-/ Schreibwaren			4.600 - 4.800	~ 0,6	+ ~ 0,6
sonst. Sortimente			4.500 - 4.700	~ 0,5	+ ~ 0,5
Gesamt*			-		6,6 - 6,9
Sonderpostenmarkt I					
Drogeriewaren	<i>Kein Bestandsbetrieb vorhan- den</i>		2.100 - 2.300	max. ~ 0,2	+ max. ~ 0,2
GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör			1.500 - 1.700	max. 0,2 - 0,3	+ max. 0,2 - 0,3
Spielwaren			2.200 - 2.400	max. ~ 0,1	+ max. ~ 0,1
Nahrungs- und Genuss- mittel			2.100 - 2.300	max. ~ 0,2	+ max. ~ 0,2
Unterhaltungs- elektronik			2.500 - 2.700	max. ~ 0,2	+ max. ~ 0,2
Papier-/Büro-/Schreib- waren			1.700 - 1.900	max. ~ 0,1	+ max. ~ 0,1
Gesamt*			-		max. rd. 0,8 - 0,9

(Fortsetzung nächste Seite)

Fortsetzung Tabelle 34

Sortimente	Bestand		Planung		Umsatz- Differenz in Mio. Euro
	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenpro- duktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Sonderpostenmarkt II					
Drogeriewaren	<i>Kein Bestandsbetrieb vorhan- den</i>		2.100 - 2.300	max. ~ 0,4	+ max. ~ 0,4
GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör			1.500 - 1.700	max. ~ 0,5	+ max. ~ 0,5
Spielwaren			2.200 - 2.400	max. ~ 0,1	+ max. ~ 0,1
Nahrungs- und Genuss- mittel			2.100 - 2.300	max. 0,3 - 0,4	+ max. 0,3 - 0,4
Unterhaltungs- elektronik			2.500 - 2.700	max. ~ 0,3	+ max. ~ 0,3
Papier-/Büro-/ Schreibwaren			1.700 - 1.900	max. ~ 0,2	+ max. ~ 0,2
Gesamt*			-		max. rd. 1,6 - 1,7
Gesamtvorhaben (aggregiert nach Sortimenten)					
Nahrungs- und Genuss- mittel	-	9,8	-	max. 18,2 - 19,2	+ max. 8,3 - 9,4
Drogeriewaren	-	1,0	-	max. 5,7 - 6,0	+ max. 4,7 - 4,9
GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör	-	-	-	max. 0,7 - 0,8	+ max. 0,7 - 0,8
Unterhaltungs- elektronik	-	-	-	max. 1,3	+ max. 1,3
Spielwaren	-	-	-	max. 1,2 - 1,3	+ max. 1,2 - 1,3
Papier-/Büro-/ Schreibwaren	-	-	-	max. 0,9	+ max. 0,9
Sonstige Sortimente	-	1,0	-	max. 2,1 - 2,2	+ max. 1,1 - 1,2
Umsatz Gesamt*	-	11,9	-	max. 31,2	+ max. 19,3

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018, Hahn Gruppe 2018, BBE 2013, 2017 und weiterer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	10
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Gemeinde Kranenburg _____	13
Abbildung 3:	Strukturprägende Anbieter im Untersuchungsraum in den _____ Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren _____	16
Abbildung 4:	Strukturprägende Anbieter im Untersuchungsraum in den _____ Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und _____ Papier-/Büro-/Schreibwaren _____	17
Abbildung 5:	Strukturprägende Anbieter im Untersuchungsraum in den _____ Sortimenten Unterhaltungselektronik und Spielwaren _____	18
Abbildung 6:	Einzugsgebiet des Planvorhabens (hier mit Wettbewerbern im _____ Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. im _____ Sortiment Drogeriewaren) _____	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen des Planvorhabens _____ unterteilt nach untersuchungsrelevanten Sortimenten _____ (Bestand/Planung) sowie Entwicklung der Bestandsmärkte und _____ Entwicklung im SO _____	11
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen des Planvorhabens _____ nach untersuchungsrelevanten Sortimenten (Bestand/Planung) _____	12
Tabelle 3:	Bevölkerungsverteilung in Kranenburg _____	14
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren im Untersuchungsraum ____ (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; _____ s. Kapitel Methodik) _____	21
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz der Sortimente _____ GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Unterhaltungselektronik _____ im Untersuchungsraum (bezogen auf _____ untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) _____	23
Tabelle 6:	Verkaufsfläche und Umsatz Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren _ (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s _____ . Kapitel Methodik) _____	25
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum ____ in den Sortimenten und Sortimentsbereichen Nahrungs- und _____ Genussmittel, Drogeriewaren und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör __	27
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum ____ in den Sortimentsbereichen und Sortimenten Unterhaltungselektronik, __ Spielwaren und Papier-/Büro-/Schreibwaren _____	28
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB Kranenburg _____	33
Tabelle 10:	Steckbrief ZVB HZ Kleve _____	34
Tabelle 11:	Steckbrief ZVB NZ EOC/Hofmannallee _____	35
Tabelle 12:	Steckbrief ZVB NVZ Tönissen-Center/Materborner Allee _____	36
Tabelle 13:	Steckbrief ZVB NVZ Kellen/Emmericher Straße _____	37
Tabelle 14:	Steckbrief ZVB HZ Goch _____	38
Tabelle 15:	Steckbrief ZVB NZ Pfalzdorf (Goch) _____	39
Tabelle 16:	Steckbrief ZVB NVZ Klever Straße (Goch) _____	40

Tabelle 17:	Steckbrief (faktischer) ZVB Gennep _____	41
Tabelle 18:	Steckbrief faktischer ZVB Groesbeek _____	42
Tabelle 19:	Steckbrief faktischer ZVB Malden _____	43
Tabelle 20:	Steckbrief (faktischer) ZVB IZ Nijmegen _____	44
Tabelle 21:	Umsatzprognose des Gesamtvorhabens _____	55
Tabelle 22:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich _____ Nahrungs- und Genussmittel _____	61
Tabelle 23:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren _____	63
Tabelle 24:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich _____ GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör _____	65
Tabelle 25:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Unterhaltungselektronik _____	67
Tabelle 26:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Spielwaren _____	69
Tabelle 27:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich _____ Papier-/Büro-/Schreibwaren _____	71
Tabelle 28:	Sortimente und Verkaufsflächen des REWE-Lebensmittelsupermarktes ____	I
Tabelle 29:	Sortimente und Verkaufsflächen des Rewe-Getränkemarktes _____	II
Tabelle 30:	Sortimente und Verkaufsflächen des Penny-Lebensmitteldiscounter _____	II
Tabelle 31:	Sortimente und Verkaufsflächen das Müller-Marktes _____	III
Tabelle 32:	Sortimente und Verkaufsflächen Sonderpostenmarkt I _____	IV
Tabelle 33:	Sortimente und Verkaufsflächen Sonderpostenmarkt II _____	IV
Tabelle 34:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens _____	V

Literatur und sonstige Quellen

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

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

BBE Münster (2017): Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Goch –
Beschlussempfehlung - , Goch.

CBS (2018): Kerncijfers wijken en buurten 2018.

EHI (2016): Flächenproduktivität von Einzelhandelsgeschäften nach Branchen und Betriebsformen
(Nettoumsatz in Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr) - Stand: Oktober 2016, Köln.

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

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

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Junker + Kruse (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg 2013, Dortmund.

PBL/CBS (2016): PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016.

Sonstige Quellen

Homepage Gemeinde Berg en Dal, https://www.bergendal.nl/bestuur-en-organisatie/feiten-en-cijfers_46331/item/feiten-en-cijfers-2018_56653.html

Homepage Gemeinde Gennepe, https://www.gennepe.nl/recreatie/gemeente-gennepe_42968/item/feiten-en-cijfers_35497.html

Homepage Gemeinde Mook en Middelaar, https://www.mookmiddelaar.nl/inwoner/burgerzaken_42105/item/aantal-inwoners_33472.html

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

Homepage public tableau, <https://public.tableau.com/profile/gemeentenijmegen#!/vizhome/Bevolkingcijfers/Bevolking>

Homepage Stadt Kranenburg, <https://www.kranenburg.de/de/inhalt/daten-und-fakten/>