

Auswirkungsanalyse

Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

für

Stadt Kleve

Fachbereich Planen und Bauen

Abt. Stadtplanung

Minoritenplatz 147533 Kleve

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2	Makrostandort	4
3	Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	10
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	13
5.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	13
5.2	Umsatzerwartung der Planvorhaben.....	15
6	Auswirkungsanalyse.....	17
6.1	Umsatzumverteilungseffekte	17
6.2	Städtebauliche Bewertung	18
6.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes	19
7	Fazit	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung	4
Abbildung 2:	Einwohner der Stadt Kleve nach Stadtteilen	5
Abbildung 3:	Zentrenkonzept Kleve	7
Abbildung 4:	Bebauungsplanentwurf	9
Abbildung 5:	Bekleidungsangebot in der Stadt Kleve	10
Abbildung 6:	Wettbewerbssituation.....	12
Abbildung 7:	Einzugsgebiet	14
Abbildung 8:	Umsatzerwartung der Planvorhaben	15

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Am Standort Kleve-Kellen, Steinstraße ist geplant, den ansässigen Kik-Markt auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2-071-5 Steinstraße ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Kik-üblichen Sortimenten vorgesehen.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve ist der Standort dem Nahversorgungszentrum Kellen zugeordnet, der Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Kellen und die angrenzenden nordöstlichen Siedlungsbereiche übernehmen soll. Die Erweiterung des ansässigen Bekleidungsfachmarktes als dann großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Betrieb der Versorgung des Verflechtungsbereiches dient und negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Im Zuge des anstehenden Bebauungsplanverfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich, mit der zu prüfen ist, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Kleve und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können.

Da die beabsichtigte Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, muss darüber hinaus aufgezeigt werden, ob die Planung mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) vereinbar ist.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als Entscheidungsgrundlage im Bebauungsplanverfahren Verwendung finden kann.

Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

2 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die im gleichnamigen Kreis gelegene Kreisstadt Kleve grenzt im Westen an die Gemeinde Kranenburg, im Süden und Südosten an die Stadt Goch, die Gemeinde Bedburg-Hau und die Stadt Kalkar sowie im Norden an die rechtsrheinisch gelegene Stadt Emmerich und an die niederländischen Gemeinden Zevenaar und Berg en Dal.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Kleve und den Nachbarstädten Goch und Emmerich die Funktion von Mittelzentren zu.

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

In der Stadt leben aktuell 53.014 Einwohner,¹ die sich auf die Kernstadt und 14 Stadtteile verteilen. Der Kernstadt sind gut zwei Fünftel der Einwohner zugeordnet. Auf den Stadtteil Kellen und die dem Verflechtungsbereich zugeordneten Stadtteilen Brienen, Griethausen, Salmorth, Schenkenschanz und Warbeyen entfallen zusammen ca. 19 %.

Abbildung 2: Einwohner der Stadt Kleve nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	
	abs.	in %
Bimmen	150	0,3
Brienen	354	0,7
Donsbrüggen	1.548	2,9
Düffelward	625	1,2
Griethausen	1.209	2,3
Keeken	730	1,4
Kellen	7.613	14,3
Kleve	23.420	44,2
Materborn	11.118	21,0
Reichswalde	2.468	4,6
Rindern	2.685	5,1
Salmorth	21	< 0,1
Schenkenschanz	99	0,2
Wardhausen	214	0,4
Warbeyen	760	1,4
Stadt Kleve gesamt	53.014	100,0

Quelle: Stadt Kleve, Stand: 24.03.2017

Die Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW lässt für die Stadt Kleve bis zum Jahre 2030 eine weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung (ca. + 5,5 %) erwarten, auch für den Kreis Kleve wird für diesen Zeitraum eine positive Bevölkerungsentwicklung (ca. + 4,0 %) prognostiziert, während landesweit ein Bevölkerungswachstum um ca. 0,8 % zu erwarten ist.

¹ Quelle: Stadt Kleve, Stand: 24.03.2017, Haupt- und Nebenwohnsitze (davon ca. 272 Nebenwohnsitze)

Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Bundesstraße 9 als Umgehungsstraße und die Bundesstraße 220 (Emmericher Straße) bzw. 220n (Tweetstrom) stellen im nordöstlichen Klever Stadtgebiet die wichtigsten Verkehrsachsen dar, die die Stadt mit den benachbarten Städten und Gemeinden sowie der Autobahn 57 verbinden.

Die Niederrheinische Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft NIAG bietet Stadt- und Regionalbusverbindungen innerhalb von Kleve und zu den Nachbarkommunen an. Vom Bahnhof Kleve besteht eine Regionalbahnverbindung u. a. nach Krefeld und Düsseldorf.

Einzelhandelsstrukturen

Die Stadt Kleve erreicht mit einer Einzelhandelszentralität von 143 eine hohe regionale Versorgungsbedeutung.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kleve² weist das Hauptzentrum Innenstadt, das Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee und die Nahversorgungszentren Tönnissen-Center/ Materborner Allee und Kellen aus.

Das Hauptzentrum stellt den Vorrangstandort für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten dar und soll Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen. Dem Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee wird eine unter Berücksichtigung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt bestandssichernde Weiterentwicklung zugeschrieben. Das Versorgungsangebot der Nahversorgungszentren soll auf die Stärkung der wohnungsnahen Versorgung ausgerichtet sein.

Darüber hinaus bestehen Nahversorgungsstandorte mit wohngebietsbezogener Versorgungsbedeutung (Nahbereich), die jedoch nicht den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches entsprechen. Ziel ist die Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung durch Erhalt und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsangebotes.³

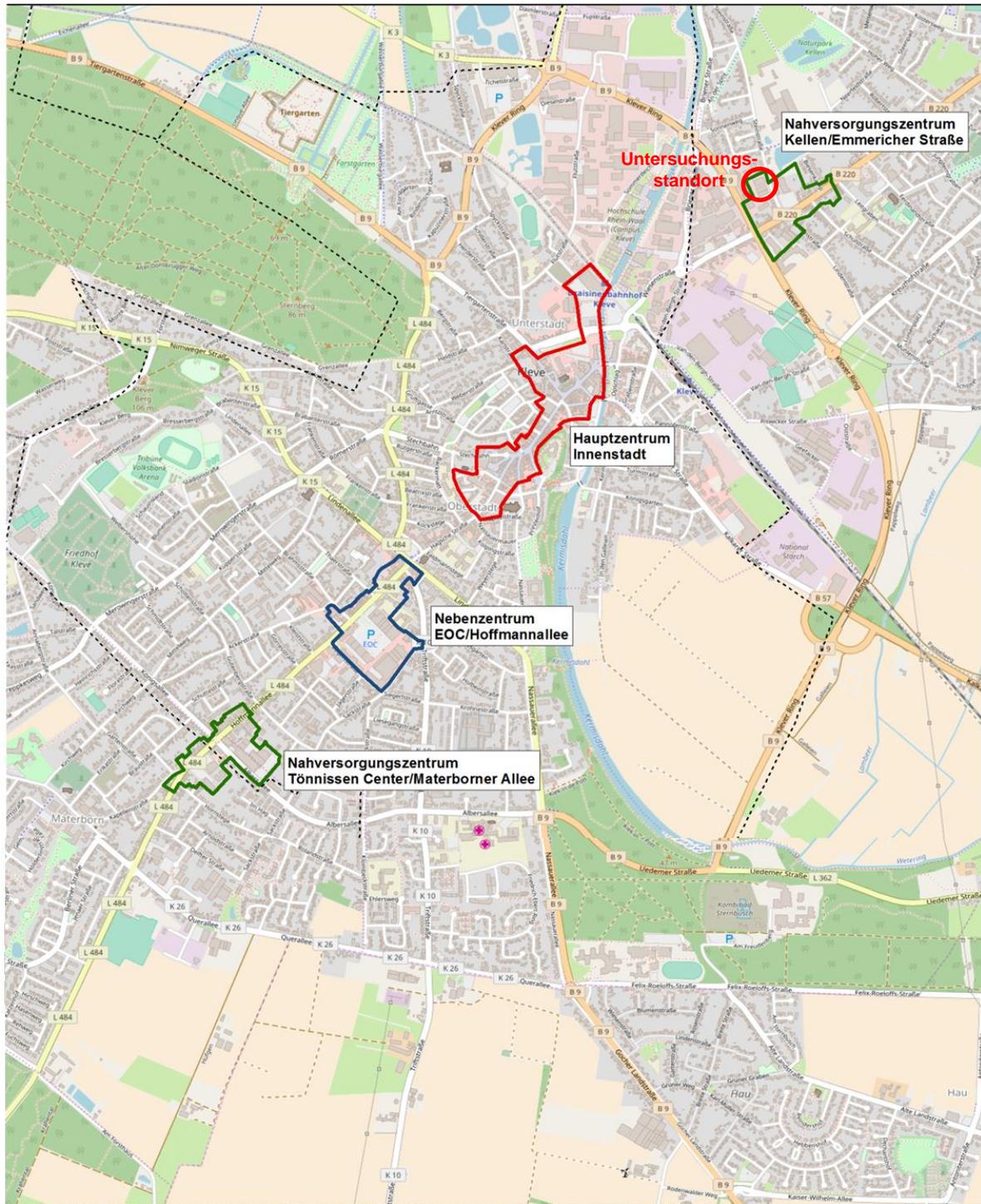
Der Untersuchungsstandort ist dem Nahversorgungszentrum Kellen/ Emmericher Straße in zentraler Lage zugeordnet. Das Nahversorgungszentrum soll Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich des Stadtteiles Kellen sowie der angrenzenden Siedlungsbereiche des nördlichen Stadtgebietes übernehmen.

² Vgl. BBE-Einzelhandelskonzept für die Stadt Kleve, 2013. Das Einzelhandelskonzept wurde durch den Rat der Stadt Kleve am 12.02.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. In der Fortschreibung 2018 werden in diesen Punkten keine grundlegenden Änderungsvorschläge gemacht.

³ Vgl. BBE-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve, 2018, Seite 69

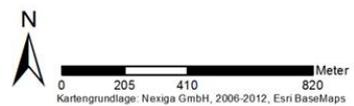
Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

Abbildung 3: Zentrenkonzept Kleve



Zentrenkonzept

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Stadtteilgrenze



Quelle: BBE-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve, 2018, S. 70

3 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort ist dem Nahversorgungszentrum Kellen/ Emmericher Straße zugeordnet. Auf den Nachbargrundstücken befinden sich östlich ein dm Drogeriemarkt in Standortverbund mit einem Aldi Lebensmittelmarkt sowie südlich ein Tedi Nonfood-Discounter. Nördlich und östlich sind gewerbliche Nutzungen (u. a. Autowerkstatt, Verwaltungsgesellschaft, Maschinenbau) prägend.

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Emmericher Straße und weist im weiteren Umfeld kleinstrukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf. Einzig im Kreuzungsbereich mit dem Klever Ring sind weitere Fachmärkte des langfristigen Bedarfs ansässig (u. a. Möbel Kleinmanns, Matratzen Concord, Holzleitner Elektrogeräte).

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten zeichnet sich die Emmericher Straße vom Klever Ring stadtauswärts durch Wohn- und Geschäftshäuser in Verbindung mit größeren Büroobjekten aus.

Projektplanung und Projektdaten

Es ist eine Erweiterung des ansässigen Kik Textilfachmarktes von aktuell knapp 800 m² auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb ist langjährig ansässig, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-071-5 „Steinstraße“ soll die Erweiterung über die Grenze der Großflächigkeit ermöglicht werden. Demgemäß soll ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Innerhalb des Sondergebietes ist die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Bekleidung mit marktüblichen Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig.

Der Kik Textilfachmarkt bietet ein umfassendes Bekleidungssortiment (Damen/ Herren/ Kinder) sowie die „Nonfood-Sortimente“ Accessoires, Deko-Artikel, Haushalt, Heimtextilien, Spielwaren, Schreibwaren und Drogerieartikel als Randsortimente an.

Nach den Ausführungen des Einzelhandelserlasses NRW wird der typische Charakter des Betriebes durch das Kernsortiment (hier: Bekleidung, Wäsche) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.

Damit kann für die Randsortimente unterstellt werden, dass sie gemeinsam nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche belegen werden.

Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

Abbildung 4: Bebauungsplanentwurf



Quelle: Stadt Kleve, Bebauungsplanentwurf Nr. 2-071-5 Steinstraße, Stand: Februar 2019

Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Emmericher Straße (B 220) über die Steinstraße. Die Emmericher Straße schafft nach Südwesten die Anbindung an die Klever Innenstadt und nach Nordosten in Richtung Emmerich am Rhein.

Dem Projektstandort ist die nächstgelegene Bushaltstelle „Kleve Schulstraße“ der Linien 50, 52, SB 58 in einer Entfernung von rd. 150 m zugeordnet, sodass eine sehr gute ÖPNV-Anbindung besteht.

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Im Angebotssegment Bekleidung weist die Stadt Kleve ein umfangreiches und leistungsfähiges Angebot auf. Magnetfunktionen für die Innenstadt kommen den größeren Bekleidungshäusern (vor allem Mensing, C & A, H & M) sowie den Warenhäusern Galeria Kaufhof und Woolworth zu. Darüber hinaus sind in der Innenstadt ca. 60 weitere Fachgeschäfte/ Fachmärkte ansässig, sodass ein differenziertes Bekleidungsangebot unterschiedlicher Angebotsniveaus und Zielgruppenbezüge vorhanden ist. Im EOC sind 12 Fachmärkte ansässig, sodass dem Standort neben der Innenstadt eine ergänzende Versorgungsfunktion beizumessen ist. Im sonstigen Stadtgebiet ist nur ein geringes Angebot im Bekleidungsbereich festzustellen. So weist das Nahversorgungszentrum Materborn nur kleinteilige Boutiquen und ein Angebot durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte auf. Auch im Nahversorgungszentrum Kellen sind neben der Verkaufsfläche des untersuchungsrelevanten Kik-Marktes nur Randsortimentsangebote der Lebensmittel- und Drogeriemärkte (Aldi, dm) bzw. des Nonfood-Discounters (Tedi) zu verzeichnen.

Im sonstigen Stadtgebiet sind neben Bekleidungsspezialisten (u. a. Berufsbekleidung, Braut- und Abendmode) kleine Boutiquen in Randbereichen der Innenstadt und Randsortimente von Lebensmittel- und Fachmärkten gegeben.

Abbildung 5: Bekleidungsangebot in der Stadt Kleve

Standort/ zentraler Versorgungsbe- reich	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Hauptzentrum Innenstadt	15.710	73	42,8	78
Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee	3.500	16	7,7	14
Nahversorgungszentrum Materborn	110	1	0,3	< 1
Nahversorgungszentrum Kellen/ Emmericher Straße	700	3	0,9	2
Sonstige Standorte in Kleve	1.560	7	3,3	6
Bekleidung gesamt	21.580	100	55,0	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2019 (ggf. sortimentsbezogene Teilflächen/ -umsätze; auf Basis von Erhebungen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017)

Die wesentlichen Wettbewerber des zu untersuchenden Kik-Marktes sind die preisorientierten Textilfachmärkte. Dies sind in der Innenstadt neben der nächstgelegenen Kik-Filiale in der Hagsche Straße vor allem C & A, Woolworth, Ernsting's Family (jeweils Herzogstraße) und NKD (Hagsche Straße) mit zusammen ca. 3.780 m² Bekleidungsverkaufsfläche und ca. 7,5 Mio. € Umsatz. Dagegen bestehen nur

Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

geringe Zielgruppenüberschneidungen mit den Bekleidungshäusern, Markenshops und sonstigen Boutiquen.

Im Nebenzentren EOC/ Hoffmannallee sind die preisorientierten Bekleidungsanbieter Kik, Takko, Boecker und Baby One mit dem Planvorhaben vergleichbar (zusammen ca. 2.900 m² Verkaufsfläche und ca. 6,2 Mio. € Umsatz).

In den Nahversorgungszentren und im sonstigen Stadtgebiet sind keine vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen vorhanden, sodass sich mögliche Konkurrenzwirkungen nur auf das Randsortimentsangebot von Lebensmittel- und Fachmärkten beziehen wird.

Auch im Hinblick auf die projektrelevanten Aktionswaren des Planvorhabens sind als Wettbewerber in der Innenstadt insbesondere die preisorientierten Fachmärkte von Bedeutung. Dies ist vor allem Woolworth, Kodi, NKD, Kik sowie die Fachabteilungen von Galeria Kaufhof und McPaper (zusammen ca. 1.510 m² Verkaufsfläche, ca. 3,3 Mio. € Umsatz). Die Sortimentsüberschneidungen mit den sonstigen innerstädtischen Fachgeschäften (u. a. Haushaltswaren Kotters, Betten Mühlenbrug) sind als marginal zu bewerten.

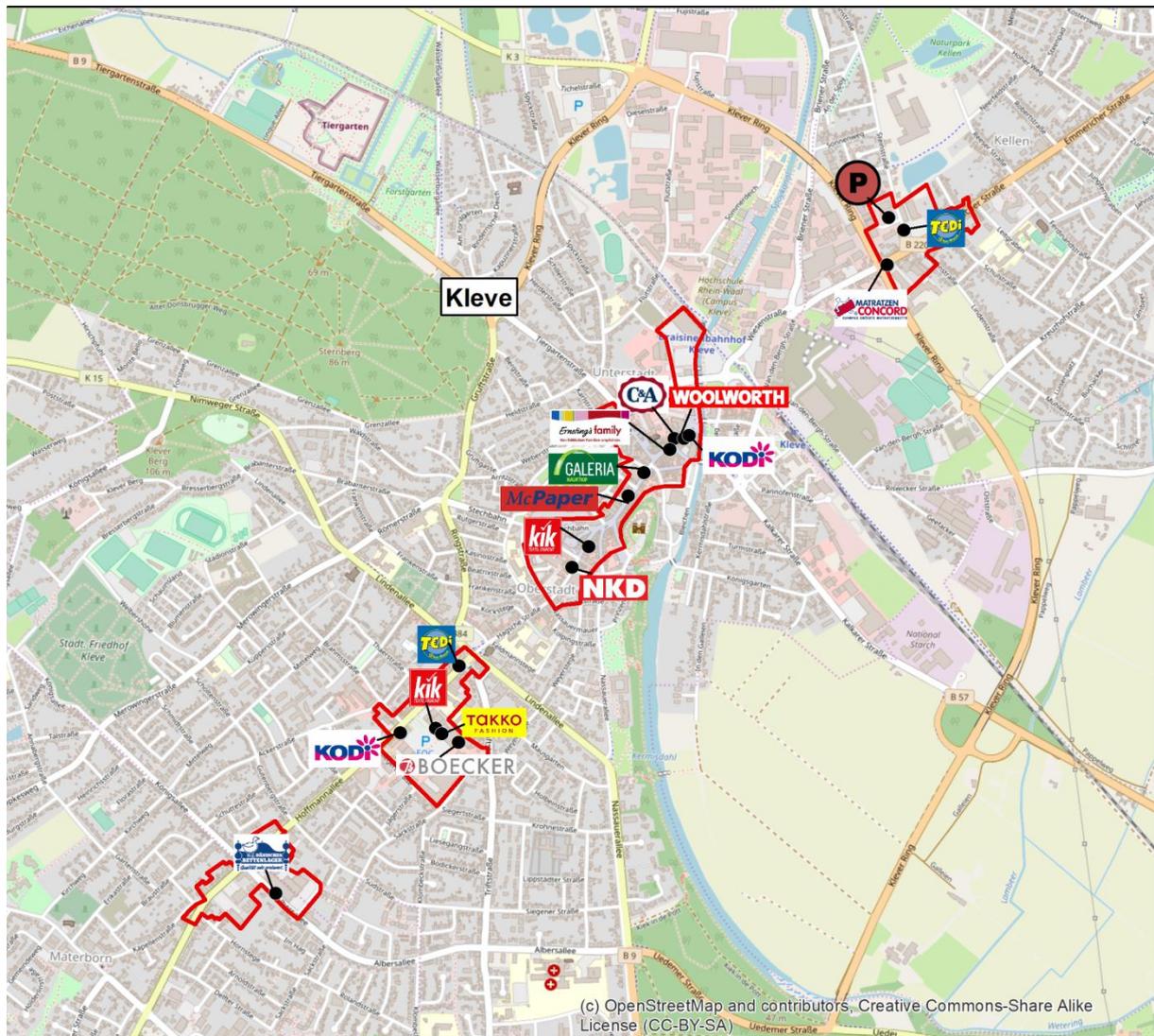
Im Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee fungieren als Wettbewerber für die Randsortimente vor allem die Fachmärkte Kik, Kodi, Tedi, Baby One und Papeterie Michelbrink (zusammen ca. 1.590 m² und ca. 2,3 Mio. €). Auch in den Nahversorgungszentren Kellen und Materborner Allee sind entsprechende preisorientierte Fachmärkte ansässig (u. a. Tedi, Matratzen Concord bzw. Dänisches Bettenlager: zusammen ca. 640 m² und ca. 1,5 Mio. €)⁴.

Im Fazit weist die Stadt Kleve ein differenziertes Bekleidungsangebot auf, sodass hohe Kaufkraftzuflüsse gegeben sind. Die Wettbewerbsüberschneidungen des zu untersuchenden Textilmarktes beziehen sich auf Fachmärkte mit preisorientierten Angeboten, während für die innerstädtischen Bekleidungsfachgeschäften aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppenansprache nur sehr geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind.

⁴ Inkl. zu untersuchenden Kik, Steinstraße

Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

Abbildung 6: Wettbewerbssituation



Wettbewerbssituation

-  Projektstandort
-  Zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: BBE-Darstellung 2019

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁵
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Stadtteils.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve weist dem Nahversorgungszentrum Kellen einen Verflechtungsbereich zu, der den Stadtteil Kellen und die angrenzenden nordöstlichen Siedlungsbereiche umfasst.

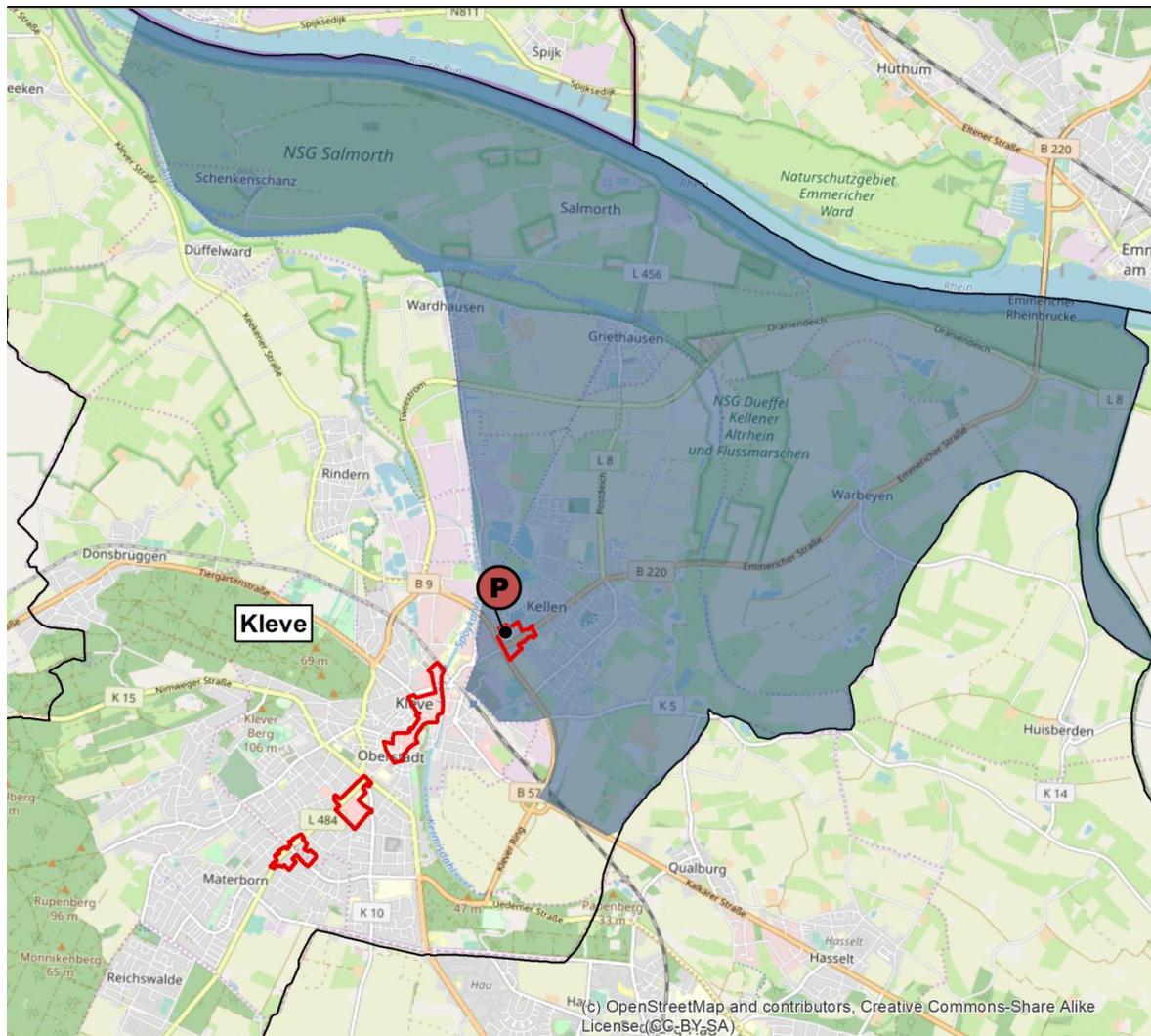
Das projektbezogene Einzugsgebiet kann sich an diese Ergebnisse anlehnen. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, dass der zu untersuchende Betrieb als einer der prägenden Einzelhandelsangebote auch wesentlich von Verbundeffekten innerhalb des Nahversorgungszentrums Kellen/ Emmericher Straße profitieren kann. Demgemäß umfasst das projektbezogene Einzugsgebiet die Stadtteile Kellen, Brienen, Griethausen, Salmorth, Schenkenschanz und Warbeyen mit ca. 10.060 Einwohner (vgl. Abbildung 7).

Darüber hinaus sind Streuumsätze aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße 220 und der Pendlerverflechtungen benachbarter gewerblicher und öffentlicher Einrichtungen zu berücksichtigen.

⁵ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

Abbildung 7: Einzugsgebiet



Einzugsgebiet

-  Projektstandort
-  Zentrale Versorgungsbereiche
-  Einzugsgebiet



Quelle: BBE-Darstellung 2019

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 538 € für Bekleidung, gewichtet mit der stadspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Kleve verfügbaren Nettoein-

Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

kommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Klever Kaufkraftkennziffer für Bekleidung liegt bei 91,4 und somit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).⁶

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **Kaufkraftvolumen in Höhe von ca. 4,9 Mio. €** im Jahr für Bekleidung zur Verfügung.

5.2 Umsatzerwartung der Planvorhaben

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in Kleve sowie der marktüblichen Attraktivität des Planvorhabens wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung des geplanten großflächigen Textilfachmarktes anhand realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb des Einzugsgebietes ermittelt.

Für den erweiterten Textilfachmarkt am Standort Kleve-Kellen ist ein Gesamtumsatz von max. 1,5 Mio. € zu prognostizieren. Davon werden ca. 87 % des Umsatzes mit den Bekleidungs Sortimenten erzielt, während ein Umsatz von ca. 0,2 Mio. € auf Randsortimente entfällt. Mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich werden voraussichtlich 1,0 Mio. € Bekleidungsumsatz erreicht. Darüber hinaus sind aufgrund des Verkehrslagerwertes und der Arbeitsplatzverflechtungen Umsätze mit auswärtigen Kunden (Streukunden) in Höhe von ca. 0,3 Mio. € zu erwarten.

Abbildung 8: Umsatzerwartung der Planvorhaben

Kundenherkunft	Kaufkraft	Erwartete Kaufkraftbindung	Umsatzerwartung	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Verflechtungsbereich (Stadtteile Kellen, Brienen, Griethausen, Salmorth, Schenkenschanz und Warbeyen)	4,9	20	1,0	67
Streuumsätze mit sonstigen Kunden	./.	./.	0,3	20
Bekleidung gesamt	./.	./.	1,3	87
Sonstige Nonfood-Angebote	./.	./.	0,2	13
Summe	./.	./.	1,5	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2019 (Rundungsdifferenzen möglich)

⁶ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2018

Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

Bei einem Gesamtumsatz des projektierten Kik-Marktes von ca. 1,5 Mio. € und einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.200 m² ergibt sich eine Raumleistung von ca. 1.250 € je m² Verkaufsfläche, die über der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von Kik Bekleidungsfachmärkten liegt.⁷

Auch betreiberunabhängig ist der zugrunde gelegte Planumsatz vor dem Hintergrund der konkreten Standort- und Marktsituation als Maximalleistung zu bewerten. Denn Textilfachmärkte erreichen i. d. R. Flächenleistungen von 1.000 – 1.600 € je m² Verkaufsfläche.⁸

Der bereits ansässige Kik-Markt erzielt nach BBE-Prognose aktuell einen Umsatz von ca. 0,9 Mio. €. Damit beläuft sich der aus der projektierten Erweiterung des Kik-Marktes resultierende Zusatzumsatz auf ca. 0,6 Mio. €. Dieser begründet sich gleichermaßen aus einer verbesserten Warenpräsentation als auch aus einer Attraktivitätssteigerung und damit höheren Leistungsfähigkeit auf der bestehenden Verkaufsfläche. Da Kik-Märkte in allen Filialen das gleiche Warenangebot führen, wird mit der Erweiterung jedoch keine grundlegende Veränderung des Sortimentes einhergehen.

⁷ Aktuell liegt der durchschnittliche Filialumsatz von Kik in Europa bei ca. 0,6 Mio. € (Quelle: Unternehmenszahlen für das Jahr 2018). Gemäß einer Hochrechnung von Kik-Zahlen für Deutschland erreichen Kik-Märkte in Deutschland eine Flächenproduktivität von ca. 1.200 € Umsatz je m² Verkaufsfläche (Quelle: Statista, Umsatz und Verkaufsfläche von Kik in Deutschland im Jahre 2014)

⁸ Vgl. BBE-Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Umsatzumverteilungseffekte

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe von Bedeutung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.⁹

Bei der Bewertung der möglichen Wettbewerbswirkungen ist die bestehende projektrelevante Einzelhandelsausstattung zu beachten. In der Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft lässt sich die Versorgungsqualität ablesen. Für die Stadt Kleve ist im Bekleidungssegment eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 214 % zu konstatieren,¹⁰ sodass das Mittelzentrum eine differenzierte Versorgung mit übergemeindlicher Ausstrahlungskraft sicherstellt. Per Saldo fließen ca. 29 Mio. € Kaufkraft der Stadt zu.

Aufgrund des differenzierten Bekleidungsangebotes in der Stadt Kleve und der gleichzeitig aber geringen übergemeindlichen Ausstrahlungskraft des Planvorhabens infolge der Größe und der standortbezogenen Rahmenbedingungen wird der projektierte Betrieb vor allem Wettbewerbswirkungen innerhalb der Stadt Kleve auslösen, während keine messbaren übergemeindlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Als Hauptwettbewerber fungieren die Bekleidungsfachmärkte im unteren Preisgenre. Der Großteil der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen bezieht sich damit auf vergleichbare Fachmarktanbieter in der Klever Innenstadt (ca. 0,3 Mio. € bzw. 4 % des Wettbewerbsumsatzes) und im Fachmarktzentrum EOC/ Hoffmannallee (ca. 0,2 Mio. € bzw. 3 % des Wettbewerbsumsatzes). Auch im Bereich der Aktionswaren der Firma Kik wird kein wesentlicher Verdrängungswettbewerb (ca. 0,1 Mio. € bzw. 1 % des Wettbewerbsumsatzes) verursacht. Unter Berücksichtigung des Bestandsumsatzes der Kik-Filiale Steinstraße (ca. 0,9 Mio. €) kann der erweiterte Bekleidungsfachmarkt einen Gesamtumsatz von ca. 1,5 Mio. € erzielen. Dabei sind aufgrund der Höhe des prognostizierten Zusatzumsatzes des zu untersuchenden Fachmarktes keine betriebsgefährdenden Auswirkungen für die Wettbewerber zu erwarten.

Die Innenstadt und das Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee verfügen über größere Marktgebiete, sodass die Reduzierung des Kaufkraftzuflusses aus dem nordöstlichen Stadtgebiet keine erheblichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche auslösen wird.

⁹ Dabei werden „Worst case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Planvorhabens (hohe Umsatzerwartung) und der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche) getroffen.

¹⁰ Vgl. BBE-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve, 2018

Städtebauliche Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass der projektierte Fachmarkt sich hinsichtlich der Verkaufsfläche und Umsatz in die Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrums Kellen einfügt und überwiegend der Versorgung des zugewiesenen Verflechtungsbereichen dient.

6.2 Städtebauliche Bewertung

Für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt werden. Diese städtebaulich negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Bekleidungsfachmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2-071-5 „Steinstraße“, der eine Erweiterung des ansässigen Bekleidungsfachmarktes auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche ermöglicht, keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Strukturen in der Stadt Kleve sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Aus den prognostizierten Umsatzverlagerungseffekten lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum ableiten; Existenzgefährdungen sind auszuschließen.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt und des Fachmarktzentrum EOC/ Hoffmannallee als Haupt- bzw. Nebenzentren der Stadt Kleve sind durch die bestandssichernde Betriebsentwicklung nicht wesentlich tangiert, da beide Zentren über große Marktgebiete verfügen, die nicht wesentlich eingeschränkt werden.
- Der Standort Steinstraße ist dem zentralen Versorgungsbereich Kellen in zentraler Lage zugeordnet und als eingeführter Einzelhandelsstandort zu bewerten. Die bestehenden Verbundeffekte mit den benachbarten Lebensmittel- und Drogeriemärkten sowie dem Nonfood-Discounter innerhalb des Nahversorgungszentrums werden ausgebaut.
- Durch das Planvorhaben wird vor allem Kaufkraft aus dem nordöstlichen Klever Stadtgebiet gebunden. Der projektierten Fachmarkt ist hinsichtlich Größe und Sortiment für das Nahversorgungszentrum Kellen mit über 10.000 Einwohnern im Verflechtungsbereich als angemessene wohnungsnaher Versorgung zu bewerten.
- Auch in der übergemeindlichen Betrachtung sind aufgrund der geringen Ausstrahlungskraft des geplanten Fachmarktes keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen abzuleiten.

- Da die Versorgungsbedeutung des Bekleidungsfachmarktes dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums Kellen entspricht, ist die Ansiedlung auch mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve vereinbar.

Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind damit negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

6.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

- Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,
 dargestellt und festgesetzt werden.
Zentrenrelevant sind
 - die Sortimente gemäß Anlage 1 und
 - weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).
- Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

- **Ziel 6.5-2: Standort in zentralem Versorgungsbereich**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve weist am Standort Emmericher Straße/ Steinstraße ein Nahversorgungszentrum mit Versorgungsfunktionen für das nordöstliche Stadtgebiet (Stadtteile Kellen, Warbeyen, Griethausen, Brienen, Schenkenschanz und Salmorth) aus. Damit ist der Planstandort einem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, sodass das landesplanerische Ziel einer räumlichen Zuordnung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu einem zentralen Versorgungsbereiches erfüllt wird.

Auch die geplante **Dimensionierung des Bekleidungsfachmarktes** - bezogen auf das Nachfragepotenzial im Verflechtungsraum - ist als **maßstabsgerecht** zu bewerten. Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im nordöstlichen Stadtgebiet (ca. 10.060 Einwohner/ ca. 4,9 Mio. € Bekleidungskaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende Bekleidungsumsatz von max. 1,3 Mio. € (Gesamtumsatz ca. 1,5 Mio. €) entspricht ca. 27 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich, sodass ein hoher Nahversorgungsbezug ablesbar ist.

- **Ziel 6.5-3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot**

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben gewahrt.

Die landesplanerischen Ziele für den großflächigen Einzelhandel werden von dem Erweiterungsvorhaben gewahrt.

7 Fazit

- Am Standort Kleve-Kellen ist innerhalb des „Nahversorgungszentrum Kellen/ Emmericher Straße“ die Erweiterung eines langjährig ansässigen Textilfachmarktes von knapp 800 auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche projektiert.
- Für den Untersuchungsstandort soll der Bebauungsplan geändert werden. Für den Planstandort soll ein Sondergebiet „großflächiger Bekleidungsfachmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Es ist somit zu untersuchen, ob von dem Planvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Kleve oder in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.
- Die Stadt Kleve weist im projektrelevanten Bekleidungssortiment eine differenzierte Versorgungsausstattung mit einer übergemeindlichen Ausstrahlungskraft auf. Dabei beziehen sich die Angebotsschwerpunkte auf die Innenstadt (Textilkaufhäuser, Markenshops, Boutiquen und Bekleidungsfachmärkte) und auf das Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee, das als Fachmarktzentrum eine ergänzende Versorgungsfunktion vor allem bei den preisorientierten Fachmärkten einnimmt. In den Nahversorgungszentren Kellen und Materborn beschränkt sich das Bekleidungsangebot im Wesentlichen auf Randsortimente der Lebensmittel- bzw. sonstigen Fachmärkte. In Kellen übernimmt das Untersuchungsobjekt eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den benachbarten Nahversorgungseinrichtungen.
- Im projektrelevanten Einzugsgebiet leben rd. 10.060 Einwohner, die über ein Nachfragevolumen im Bekleidungssegment von rd. 4,9 Mio. € verfügen. Derzeit wird durch das Untersuchungsobjekt ein Umsatz von rd. 0,9 Mio. € generiert. Vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation ist nach der projektierten Erweiterung ein maximaler Umsatz von ca. 1,5 Mio. € zu erwarten. Damit können für das Planvorhaben überdurchschnittliche Leistungsdaten in Bezug auf vergleichbare Fachmarktanbieter unterstellt werden.
- Als wesentliche Wettbewerber fungieren die Fachmärkte des unteren Preissegments in der Klever Innenstadt und im Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee. Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Die Wettbewerbswirkungen im sonstigen Stadtgebiet und im Umland sind als marginal zu bewerten. Damit können negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Kleve und den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse - Bebauungsplanverfahren Nr. 2-071-5 Steinstraße

- Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve mit einer Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche und einer Größenausrichtung an der Kaufkraft im zu versorgenden Verflechtungsbereich. Auch die Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) werden gewahrt, da es sich um einen Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich und in einem zentralen Versorgungsbereich handelt und wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können.
-

Köln, im Februar 2019

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth