

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
1	<p>Bezirksregierung Düsseldorf</p> <p>Schreiben vom 28.04.2009</p>	<p>Gegen die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.000 qm in der Innenstadt von Kamp-Lintfort bestehen meinerseits keine Bedenken.</p> <p>Gemäß § 24 a Abs. 1 und 2 LEPro dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, die von der jeweiligen Gemeinde als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrum festzulegen sind. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt. Der Standort des Vorhabens liegt innerhalb des im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort dargestellten Hauptzentrums.</p> <p>Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet (...) weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt (§ 24 a Abs. 2 S. 5 LEPro).</p> <p>Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung hat die Fa. Bulwien Gesa AG eine Wirkungsanalyse erstellt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass das o.g. Vorhaben hinsichtlich Größenordnung und Konzipierung adäquat ist. In der von der Stadt Kamp-Lintfort gewählten Variante B ist die erwartete Umsatzleistung in allen Sortimenten/Warengruppen mit der Kaufkraft der Bevölkerung im Gemeindegebiet zu erreichen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Gutachten eine von den Grundlagen des o.g. Einzelhandelskonzepts abweichende Einteilung der Sortimente/Warengruppen zu Grunde legt.</p> <p>Zwar ist nicht auszuschließen, dass das Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße durch Umverteilungseffekte Umsatzein-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Anregungen des Einzelhandelsverbandes wurde ein gemeinsamer Termin im Rahmen des Moderationsverfahrens durchgeführt.</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>bußen erleiden wird, von einer Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung wird jedoch angesichts der räumlichen Lage des Vorhabens und des Nahversorgungszentrums zueinander nicht auszugehen sein.</p> <p>Die Notwendigkeit eines gemeinsamen Termins mit allen Beteiligten des Moderationsverfahrens besteht aus meiner Sicht nicht. Sollten andere Beteiligte einen solchen Termin für erforderlich halten, würde ich selbstverständlich dennoch daran teilnehmen.</p>	
2	<p>IHK Niederrhein</p> <p>Schreiben vom 18.05.2009</p>	<p>1) Suboptimale städtebauliche Anbindung an den Haupteinkaufsbereich</p> <p>Die Planungen zum Areal der weißen Riesen werden durch schwierige Eigentumsverhältnisse erschwert. So sind insbesondere die Pavillons im Bereich Friedrichstraße / Moerser Straße kurzfristig nicht verfügbar. Genau in diesem Bereich wäre jedoch die städtebaulich optimale Anbindung an den Einkaufsbereich Moerser Straße.</p> <p>Das nun vorliegende Konzept lässt den Bereich der Pavillons gänzlich außen vor. Es wird ein Komplex entwickelt, dessen Zugang „über Eck“ am Ende der Moerser Straße liegt. Beispiele, wie das Averdunk-Center in Duisburg oder das Wallzentrum in Moers zeigen, dass solche Eingangssituationen nicht den erhofften Austausch zwischen Center und Einkaufsstandort bringen. Vielmehr führen die genannten Center trotz der Nähe zu den Haupteinkaufslagen ein nach innen zentriertes Eigenleben. Diese Gefahr sehen wir im vorliegenden Fall auch. Und diese Einschätzung wird durch das Parkplatzangebot an falscher Stelle weiter untermauert.</p> <p>Das Konzept sollte aus unserer Sicht so umgeplant werden, dass der Eingang im Eckbereich Friedrichstraße / Moerser Straße liegt. Davon ausgehend sollte dann die weitere Struktur des Centers abgeleitet und eine Lösung gesucht werden, die in einem ersten Schritt auch ohne den Bereich der Pavillons funktioniert, später aber problemlos erweiterbar ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird wie folgt abgewogen.</p> <p>Zu 1. Eine Umplanung mit einem Eingang des Einkaufszentrums am Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Moerser Straße ist nicht möglich. Mehrfache Gespräche mit dem Eigentümer hatten ergeben, dass voraussichtlich auch mittelfristig die Verfügbarkeit dieser Grundstücke nicht gegeben erscheint. Die Anbindung an die Moerser Straße war jedoch expliziter Bestandteil im Rahmen des Wettbewerbes. Zudem wurden im Rahmen der Überarbeitung der Planungen sowohl die Eingangssituation des Einkaufszentrums an der Moerser Straße modifiziert als auch eine städtebaulich sinnvolle Lösung für den 2. Bauanschnitt erarbeitet. Die Lage des Haupteinganges des EKZ soll dabei wünschenswerte Synergieeffekte mit dem Verkehrspavillon forcieren, das Kopfgebäude mit seiner prägnanten Gestaltung und Höhenentwicklung bildet außerdem in diesem Bereich den Auftakt- bzw. Endpunkt für die Moerser Straße aus.</p> <p>In diesem Zusammenhang wurden die Planungen auch dahin optimiert (s.o.), dass das Einkaufszentrum Kunden und Besucher dazu motiviert, die Innenstadt von Kamp-Lintfort aufzusuchen. Erforderlich ist dazu jedoch auch eine weitere Aufwertung der Moerser Straße. Hierbei soll die Planung des EKZ als Initialzündung für den weiteren Aufwertungsprozess</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>2) Gefahr des Verdrängungswettbewerbs</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kamp-Lintfort vom Dezember 2008 hat sich intensiv mit den quantitativen Entwicklungsspielräumen des Einzelhandels befasst. In zwei Szenarien wird dabei ein Spektrum möglicher Entwicklungen aufgezeigt: Das zurückhaltende Szenario geht im Sinne einer Minimalvariante bereits heute von einem Flächenüberangebot in Kamp-Lintfort aus. Neue Flächenentwicklungen würden demnach ausschließlich Verdrängungseffekte auslösen. Dem stellt der Gutachter ein „Positivszenario“ gegenüber, welches bis zum Jahr 2020 Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von ca. 5.000 qm Verkaufsfläche sieht. Schwerpunkte werden für die Bereiche Nahrungs- und Genussmittel (1.000 qm), Bekleidung-Schuhe-Sport (1.000 qm) sowie Elektrowaren (1.200 qm) gesetzt.</p> <p>Selbst wenn man nun von dem Positivszenario im Sinne einer Maximalvariante ausgeht, übersteigt das Vorhaben deutlich die vom Gutachter ermittelte Größenordnung eines neutralen Entwicklungsspielraumes. Und auch wenn es sich bei diesen Werten lediglich um Orientierungswerte handelt, geben sie einen Anhaltspunkt, ab welcher Schwelle mit Verdrängungseffekten innerhalb der Stadt Kamp-Lintfort zu rechnen ist.</p> <p>Das Einkaufszentrum soll zunächst auf eine maximale Verkaufsflä-</p>	<p>dienen. Eine Umgestaltung der Moerser Straße ist bereits anvisiert, unbedingt erforderlich ist jedoch auch das Engagement der Eigentümer/Einzelhändler in diesem Bereich.</p> <p>In Bezug auf das Parkplatzangebot wird eine ebenerdige Stellplatzlösung aus Sicht der Stadt Kamp-Lintfort aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Die Ergebnisse des Wettbewerbes haben zudem gezeigt, dass alternative Anordnungen (z.B. Verteilung der Stellplätze auf mehrere Ebenen) funktional und städtebaulich nicht sinnvoll sind.</p> <p>Zu 2. Obwohl das Vorhaben die empfohlene Verkaufsfläche übersteigt, wird am Standort „Weiße Riesen“ die Verkaufsflächen-erweiterung aus folgenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen befürwortet: Der Planstandort liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt, so dass im Falle einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung eine Stärkung und Aufwertung der Stadtmitte als Einzelhandelsschwerpunkt zu erwarten ist. Zudem ist der Standort städtebaulich und funktional integriert. Das Projekt trägt auch dazu bei, die Innenstadt als Investitionsstandort des Einzelhandels zu fördern. Um unerwünschte Auswirkungen zu vermeiden, wird im Rahmen der Bauleitplanung eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf ein verträgliches Maß vorgenommen. Außerdem ist eine Verschärfung des Wettbewerbs innerhalb des Versorgungszentrums planerisch gewünscht, um die Zentralität der Stadtmitte zu erhöhen. Diese gutachterliche Empfehlung ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass im Rahmen dieser Ersteinschätzung der GMA sogar noch von einer projektierten Verkaufsfläche von 10.680 qm für das Vorhaben „Weiße Riesen“ ausgegangen wurde. Zudem stellt die Wirkungsanalyse zu dem geplanten Vorhaben (BulwienGesa AG) heraus, dass die angestrebte Größenordnung erforderlich ist, um die städtebauliche/stadtplanerisch</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>che von 8.500 qm beschränkt werden. Der bereits angesprochene Bereich der Pavillons könnte – trotz oder gerade wegen der suboptimalen Anbindung an die Innenstadt – ebenfalls zukünftig für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen. Damit liegt die Gesamtgröße des neuen Centers deutlich über den vom Gutachter aufgezeigten Entwicklungsspielräumen bis zum Jahr 2020. Durch die Realisierung wird es zu erheblichen Verdrängungseffekten kommen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Planungen eines Lebensmittelmarktes an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße herrscht im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bereits heute eine rechnerische Vollversorgung in Kamp-Lintfort. Eine Ausweitung des Angebotes am Standort der Weißen Riesen würde in dieser Branche ausschließlich auf Verdrängung beruhen und andere Standorte schwächen. Ähnlich sieht es nach der mittlerweile erfolgten C&A-Ansiedlung auch im Bereich der Textilien aus.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten der BulwienGesa bestätigt diese Einschätzung. In dem Gutachten werden z.B. für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von 7 bis 12% innerhalb Kamp-Lintforts prognostiziert – eine solche Größenordnung führt in der Regel zu Verdrängung mit stadtstrukturellen Auswirkungen. Dabei ist festzuhalten, dass es sich nicht steuern lässt, wie und vor allem wo die Auswirkungen auftreten werden. Wahrscheinlich ist sowohl eine Schwächung der flächendeckenden Nahversorgung als auch des heutigen Real-Marktes. Diese Auswirkungen sollten im Rahmen der Abwägung ausreichende Berücksichtigung finden.</p>	<p>verfolgten Ziele der Aufwertung der Innenstadt und der Stärkung des Mittelzentrums erreichen zu können. Die ausgelösten Umverteilungseffekte sind mit den gemäß Städtebau und Raumordnung relevanten Zielen der Sicherung zentraler Lagebereiche sowie von Nahversorgungsstrukturen vereinbar, es werden weder in der Stadt Kamp-Lintfort noch in den untersuchten Umlandgemeinden diesbezügliche Strukturschädigungen ausgelöst.</p> <p>Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur (Segment Periodischer Bedarf) der Stadt Kamp-Lintfort ergeben sich für die mittlere Variante (8.550 qm VKF) bzgl. des zur Prüfung vorgelegten Besatzkonzeptes je nach Lagebereich Umsatzumverteilungsquoten von maximal rd. -12,0 % (Nahversorgungszentrum Östl. Moerser Str.) bis minimal -5,0 % (Nahversorgungszentrum Geisbruch/ Bgm.-Schmelzing-Str.). Für das Hauptzentrum ermittelt sich eine Quote von -8,0 %. Wie im Gutachten detailliert unter Berücksichtigung einer auf die Situation vor Ort abgestellten Beurteilung der Über- bzw. Unterschreitung der Regelvermutungsgrenze für die Auslösung maßgeblicher Strukturschäden von -10 % begründet, werden durch das Vorhaben keine - gemäß städtebaulicher Kriterien - maßgeblichen Auswirkungen ausgelöst. Die Auswirkungen auf den am stärksten betroffenen (benachbarten) Lagebereich der östlichen Moerser Straße relativieren sich maßgeblich, berücksichtigt man, dass dieser Lagebereich nur über einen völlig untergeordneten Besatz von weniger als 300 qm Verkaufsfläche im Segment Periodischer Bedarf und über keinen Lebensmittelmarkt verfügt. Aufgrund der (z. T.) fußläufigen Distanz und vor dem Hintergrund der schwachen Versorgungssituation der Stadtteile Lintfort und Rossenray (2 Plus Märkte) wird das Vorhaben vielmehr die Versorgungssituation der dortigen Wohnbevölkerung signifikant verbessern. Diese Einschätzung wird seitens der Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 20. Mai 2009, frühzeitige Beteiligung der TÖB) geteilt. Im Hauptzentrum (-8,0 %)</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
			<p>werden die großflächigen Anbieter stärker als die kleinflächigen Anbieter tangiert. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass sich das Vorhaben ebenfalls im Hauptzentrum befindet und hieraus insgesamt betrachtet eine Stärkung der Versorgungssituation resultiert. Aus einzelhandelsanalytischer Sicht sollte real vor dem Hintergrund seiner bisher unangefochtenen Marktsituation und damit einhergehenden guten Umsatzlage das Vorhaben tolerieren können.</p> <p>Hinsichtlich der Umverteilungsquoten bei den zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich gemäß Wirkungsanalyse maximal Umverteilungsquoten von -9,0 % (Elektro/Technik, Nahversorgungszentrum östl. Moerser Str.); für das Hauptzentrum von -8,0 % (Elektro/Technik). In der Zusammenschau ist nicht von maßgeblichen Strukturschädigungen auszugehen; in Einzelfällen sind Leerstände allerdings nicht ganz auszuschließen. Zu beachten ist auch hier, dass das Vorhaben im Hauptzentrum gelegen ist und dieses insgesamt betrachtet stärkt. Mit konstruktiver Einstellung auf die veränderte Situation sollte der Facheinzelhandel die Chance nutzen, von den durch das Vorhaben gesteigerten Besucherfrequenzen zu profitieren. Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums östliche Moerser Straße ist anzumerken, dass ihm gemäß Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum keine priorisierte Versorgungsaufgabe bei zentrenrelevanten Sortimenten zukommt.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6e/1 im Rahmen der WA-Festsetzung auch für den angesprochenen Bereich der Pavillons (d.h. 2. Bauabschnitt) Einzelhandelsnutzungen bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässt. Ein Ausschluss dieser Nutzungsart wäre insbesondere vor dem Hintergrund der umgebenen, kerngebiets-typischen Nutzungsstruktur nicht zu begründen.</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
3	<p>Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Niederrhein e.V.</p> <p>Schreiben vom 18.05.2009</p>	<p>I) Einkaufszentrum „EKZ Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort: Gestatten Sie den Hinweis, dass wir bereits am 12.03.2009 mit einem Schreiben an Dr. Landscheidt Stellung bezogen haben, auf das wir uns inhaltlich beziehen.</p> <p>1. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband hatte bereits im Vorfeld Gelegenheit, einige Punkte im Rahmen von Arbeitsgesprächen mit der Verwaltung darzulegen.</p> <p>2. Das städtebauliche Ziel, d. h. eine Aufwertung der Kamp-Lintforter Innenstadt durch Abriss der sog. 3 weißen Riesen und der damit verbundenen Neuorientierung, wird von uns begrüßt und unterstützt.</p> <p>Es handelt sich um einen integrierten Standort im Sinne der Stadtplanung.</p> <p>3. Zunächst gehen wir auf die geplante Größe des Einkaufszentrums ein. Hierzu sagt die uns überlassene Entwurfsplanung vom März 2009 aus, dass von einer Verkaufsfläche von 7.917 qm und einer Bruttofläche von 13.092 qm auszugehen ist.</p> <p>Ohne näher auf den relativ hohen Anteil der „Nebenflächen“ eingehen zu wollen, bewerten wir nachfolgend gem. BulwienGesa Gutachten vom 11.08.08 die sogenannte mittlere Planvariante (vergl. Seite 2).</p> <p>Wir zitieren: „Variante B: mittlere Lösung mit ca. 8.550 qm EH-Verkaufsfläche bzw. ca. 9.550 qm gesamte aktive Nutzung.“</p> <p>4. Zu dieser Planvariante führt das vorgenannte Gutachten aus, dass etwaige städtebauliche Fehlentwicklungen entstehen können. Die Gutachter präferieren zwar die mittlere Variante,</p>	<p>Die Stellungnahme wird wie folgt abgewogen.</p> <p>Zu 1. bis 3.</p> <p>Die Ausführungen der Punkte 1 bis 3 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4.</p> <p>Die ausgelösten Umverteilungseffekte sind mit den gemäß Städtebau und Raumordnung relevanten Zielen der Sicherung</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>da diese eine für den Investor angemessene Größe und Attraktivität darstellt und die von ihr ausgelösten Umverteilungseffekte keine maßgeblichen Strukturschädigungen auslöst, doch sagt die Textbeschreibung etwas anderes.</p> <p>Wir zitieren (Seite 66): „..... mittlere Größen- und Nutzungsvariante Sie zeichnet sich neben (noch) verträglichen Umverteilungseffekten aus, “</p> <p>Wir empfehlen dringend, die Schlussfolgerungen aus den Seiten 51 ff. zu relativieren. Es ist schon bemerkenswert, dass vor diesem Hintergrund die Gutachter nicht die Variante empfehlen, die mit der sog. kleinen Lösung angeboten wurden.</p>	<p>zentraler Lagebereiche sowie von Nahversorgungsstrukturen vereinbar, es werden weder in der Stadt Kamp-Lintfort noch in den untersuchten Umlandgemeinden diesbezügliche Strukturschädigungen ausgelöst.</p> <p>Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur (Segment Periodischer Bedarf) der Stadt Kamp-Lintfort ergeben sich für die mittlere Variante (8.550 qm Verkaufsfläche) bzgl. des zur Prüfung vorgelegten Besatzkonzeptes je nach Lagebereich Umsatzumverteilungsquoten von maximal rd. -12,0 % (Nahversorgungszentrum Östl. Moerser Str.) bis minimal -5,0 % (Nahversorgungszentrum Geisbruch/Bgm.-Schmelzing- Str.). Für das Hauptzentrum ermittelt sich eine Quote von -8,0 %. Wie im Gutachten detailliert unter Berücksichtigung einer auf die Situation vor Ort abgestellten Beurteilung der Über- bzw. Unterschreitung der Regelvermutungsgrenze für die Auslösung maßgeblicher Strukturschäden von -10 % begründet, werden durch das Vorhaben keine - gemäß städtebaulicher Kriterien - maßgeblichen Auswirkungen ausgelöst. Die Auswirkungen auf den am stärksten betroffenen (benachbarten) Lagebereich der östlichen Moerser Straße relativieren sich maßgeblich, berücksichtigt man, dass dieser Lagebereich nur über einen völlig untergeordneten Besatz von weniger als 300 qm Verkaufsfläche im Segment Periodischer Bedarf und über keinen Lebensmittelmarkt verfügt. Aufgrund der (z. T.) fußläufigen Distanz und vor dem Hintergrund der schwachen Versorgungssituation der Stadtteile Lintfort und Rossenray (2 Plus Märkte) wird das Vorhaben vielmehr die Versorgungssituation der dortigen Wohnbevölkerung signifikant verbessern. Im Hauptzentrum (-8,0 %) werden die großflächigen Anbieter stärker als die kleinflächigen Anbieter tangiert. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass sich das Vorhaben ebenfalls im Hauptzentrum befindet und hieraus insgesamt betrachtet eine Stärkung der Versorgungssituation resultiert. Aus einzelhandelsanalytischer Sicht sollte real vor dem Hintergrund seiner bisher unangefochtenen Marktsituation</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung												
		<p>5. Wie wir bereits in den Gesprächen darlegen konnten, müssen auch die weiteren Entwicklungsflächen in diesem Bereich gesehen werden (Grundstücke entlang der Friedrichstraße/Teilbereiche der Moerser Str.). Dies bedeutet für das gesamte Planareal:</p> <table border="1" data-bbox="539 1254 1323 1378"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Verkaufsfläche (qm)</th> <th>Geschäftsfläche (qm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EKZ Drei Eichen</td> <td>7.917</td> <td>13.092</td> </tr> <tr> <td>Plangrundstück Friedrichstr.</td> <td>3.200</td> <td>≈ 4.800</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>11.117</td> <td>17.892</td> </tr> </tbody> </table> <p>Gemäß Angaben von BulwienGesa (Seite 34) verfügt die Stadt Kamp-Lintfort über eine Gesamtverkaufsfläche von 64.160 qm, während für den Stadtkern 23.910 qm ermittelt wurden (Seite 36).</p>	Name	Verkaufsfläche (qm)	Geschäftsfläche (qm)	EKZ Drei Eichen	7.917	13.092	Plangrundstück Friedrichstr.	3.200	≈ 4.800	Gesamt	11.117	17.892	<p>und damit einhergehenden guten Umsatzlage das Vorhaben tolerieren können.</p> <p>Hinsichtlich der Umverteilungsquoten bei den zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich gemäß Wirkungsanalyse maximal Umverteilungsquoten von -9,0 % (Elektro/Technik, Nahversorgungszentrum östl. Moerser Str.); für das Hauptzentrum von -8,0 % (Elektro/Technik). In der Zusammenschau ist nicht von maßgeblichen Strukturschädigungen auszugehen; in Einzelfällen sind Leerstände allerdings nicht ganz auszuschließen. Zu beachten ist auch hier, dass das Vorhaben im Hauptzentrum gelegen ist und dieses insgesamt betrachtet stärkt. Mit konstruktiver Einstellung auf die veränderte Situation sollte der Facheinzelhandel die Chance nutzen, von den durch das Vorhaben gesteigerten Besucherfrequenzen zu profitieren. Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums östliche Moerser Straße ist anzumerken, dass ihm gemäß Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum keine priorisierte Versorgungsaufgabe bei zentrenrelevanten Sortimenten zukommt.</p> <p>Zu 5. Gemäß dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6e/1 werden schon derzeit rd. 1.400 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss ermöglicht. Die Planungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sehen vor, Einzelhandelsbetriebe, die keine Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aufweisen, im Erdgeschoss zuzulassen. Hierbei ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es handelt sich um eine reine Angebotsplanung. Die Eigentumsverhältnisse lassen eine kurz- oder mittelfristige Realisierung unwahrscheinlich erscheinen. Gemäß Einschätzung der Stadt handelt es sich um eine voraussichtlich langfristig mobilisierbare Flächenreserve. - Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Einbindung (MK-
Name	Verkaufsfläche (qm)	Geschäftsfläche (qm)													
EKZ Drei Eichen	7.917	13.092													
Plangrundstück Friedrichstr.	3.200	≈ 4.800													
Gesamt	11.117	17.892													

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Dies bedeutet:</p> <p>Für die mittlere Planvariante ein Verkaufsflächenplus von 33,1 %</p> <p>oder</p> <p>gem. Gesamtbetrachtung (incl. Plangrundstück Friedrichstraße) von 46,5 %.</p> <p>6. Gestatten Sie weiter, dass wir das Gutachten (BulwienGesa) nochmals als Grundlage einer weiteren Betrachtungsweise heranziehen.</p> <p>Zum Thema Maßstäblichkeit: Auf der Seite 36, Übersicht Nr. 17 wird für das Hauptzentrum von Kamp-Lintfort eine Gesamtverkaufsfläche von 23.910 qm aufgeführt (siehe auch Ziffer I 5.). Auf der Basis einer neuen Studie halten wir die geplante mittlere Variante für Kamp-Lintfort für überdimensioniert, was unzweifelhaft auch am 2.2.09 in Ihrem Hause dargelegt wurde.</p> <p>Im Jahre 2008 hat das Deutsche Institut für Urbanistik (= Difu) eine viel beachtete Veröffentlichung heraus gebracht, welche eine Wirkungsanalyse von großen innerstädtischen Einkaufszentren zum Inhalt hat. Als Eckpunkte für die Integration eines innerstädtischen Einkaufszentrums wird u.a. genannt: Ein Einkaufszentrum sollte, wenn es innerstädtisch verträglich sein soll, nicht mehr als 15 % der vorhandenen Verkaufsfläche aufweisen. Überträgt man dieses Ergebnis auf die Planungen in Kamp-Lintfort, ließe sich allenfalls eine verträgliche Verkaufsfläche von 3.586 qm ermitteln (= 15 % von 23.910 qm).</p> <p>Wir konnten unter Pkt. 5 Ziffer 1) darlegen, dass man entweder von einem Verkaufsflächenanteil von 33,1 % oder Ziffer 2) von 46,5 % ausgehen muss.</p>	<p>Nutzung/-Ausweisung im Umfeld) stellt Einzelhandelsnutzung einen funktional plausiblen Nutzungsbaustein für die Erdgeschosszone dar. Dies vor allem als qualitätsvoller Trittstein zum geplanten Kopfbahnhof auf dem Zechengelände.</p> <p>Zu 6. Hierzu wird Folgendes angemerkt: Bei den zitierten 15 % handelt es sich um einen groben Richtwert, der vor der örtlichen Situation differenziert zu interpretieren ist. Für viele kleinere Städte wie Kamp-Lintfort würde eine schematische Anwendung einer derartigen "15 %-Klausel" bedeuten, dass sich ihnen nicht die Chance der Ansiedlung einer modernen, ausreichend "schlagkräftigen" EKZ-Struktur bieten würde. Dies ist vor dem Hintergrund der Konsumentenansprüche (diese stillen ihre Nachfrage dann verstärkt außerorts) wie auch der Positionierung im Umlandwettbewerb deutlich kritisch zu sehen.</p> <p>Die Flächenerweiterung kann zudem höher als die genannten 15 % ausfallen, wenn in einer Innenstadt Unterausstattungen bzw. eklatante Angebotslücken zu beseitigen sind oder auch wenn die Größenstruktur der innerstädtischen Läden nicht mehr modernen Ansprüchen genügt. In Kamp-Lintfort liegt, diesbezüglich besteht Konsens, eine unterdurchschnittliche Aufstellung des Einzelhandels insgesamt wie vor allem auch des innerstädtischen Einzelhandels vor. Ohne maßgeblichen Wettbewerbsdruck von innen hat sich die Verkaufsfläche in Kamp-Lintfort zwischen 2001 und 2007 lt. GMA entgegen dem bundesweiten Trend insgesamt um rd. 14 % und im Stadtkern um rd. 3 % reduziert. Die Einzelhandelszentralität ging zurück.</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>7. Wir ziehen ein weiteres Gutachten in die Betrachtungsweise ein. Wir sprechen von der „Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort“, GMA, Köln, im Dezember 2007. Wir zitieren (Seite 97):</p> <p>„Die derzeitige Einzelhandelsstruktur lässt vor dem Hintergrund der Erhöhung der Pro-Kopf-Ausgaben (ca. + 2 – 3 %) bei einer negativen Bevölkerungsprognose (ca. – 6 %) und einer Reduzierung der Kaufkraft bis 2020 einen Entwicklungskorridor von bis zu 5.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche zu, der insbesondere zur Diversifizierung der Einzelhandelsangebote und zur Angebotserweiterung von Betrieben in den integrierten Versorgungszentren genutzt werden sollte. Ziel zusätzlicher Einzelhandelssiedlungen sollten Angebotsergänzungen in Sortimentsbereichen mit Defiziten sein.“</p> <p>Was sagt uns dies: Zum einen überschreitet die mittlere Planvariante diesen Ansatz bei weitem. Ferner sagt uns dies, dass Angebotsergänzungen erfolgen sollten. Dies wäre allenfalls im Bereich der Unterhaltungselektronik zu sehen. Zum anderen dürfte mit der zu begrüßenden C & A Ansiedlung etc. oder Aldi (Bürgermeister-Schmelzing-Str.), dass Flächenpotenzial bereits aufgezehrt sein.</p> <p>Wir stellen uns vor diesem Hintergrund die Frage, warum zum Beispiel der Sortimentsbereich der Unterhaltungselektronik nicht in vorhandene Leerstände integriert wird, zumal vom heutigen Investor gerade dieses Segment mit einem potenziellen Ankermieter besetzt zu sein scheint?</p>	<p>Die BulwienGesa Wirkungsanalyse setzt sich detailliert mit dem Vorhaben auseinander und kommt zu dem Schluss, dass im Ergebnis die positiven Effekte des Vorhabens die negativen deutlich überwiegen und das Vorhaben obigem Ziel der Innenstadtstärkung maßgeblich dient.</p> <p>zu 7.</p> <p>Grundsätzlich ist es auch das Ziel der Stadt, Leerstände zu beseitigen. Insbesondere die geplanten Ankermieter des neuen Einkaufszentrums können jedoch aufgrund ihrer spezifischen Größe ohne weitergehende Eingriffe nicht in die bestehenden Strukturen im Hauptgeschäftszentrum von Kamp-Lintfort integriert werden. Zu beachten ist dabei, dass ein wesentlicher Teil der Leerstände damit begründet ist, dass seitens der Eigentümer zu geringe Investitionen in das Gesamterscheinungsbild und ein zeitgemäßes Angebot erfolgen. Hier kann das EKZ Drei Eichen dazu beitragen, Eigentümer und Einzelhändler im Rahmen eines Aufwertungsprozesses dazu motivieren, stärker als bisher ein zeitgemäßes Angebot vorzuhalten, um die Wettbewerbsfähigkeit wieder zu gewährleisten und den »Trading-Down«-Prozess aufzuhalten.</p> <p>Die Darstellung, dass lediglich 5.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche als angemessen eingeschätzt werden, ist nicht richtig. In dem zitierten Gutachten wird ausdrücklich erläutert, dass es sich nicht um eine Obergrenze handelt. Im Gegenteil, da der Standort des Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich liegt, wird keine Verkaufsflächenbeschränkung empfohlen. Bei einem Überschreiten der genannten Grenze sind jedoch Umverteilungseffekte zu erwarten, die unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten – wie hier geschehen – zu bewerten sind. Diese gutachterliche Empfehlung ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass im Rahmen dieser Ersteinschätzung der GMA sogar noch von einer projektierten</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>8. Stichwort Stellplatzangebot der mittleren Planvariante: Nach der Entwurfsplanung (13.01.09) werden der vorgenannten Planvariante über 420 PKW-Einstellplätze zugeordnet. Sollte eine Reduzierung angedacht sein, so entzieht sich das unserer Kenntnis.</p> <p>Die Difu Studie führt zu diesem Punkt aus, dass bei der Planung von innerstädtischen Einzelhandelscentern auch die Höhe der Stellplatzzahl geeignet ist, Aussagen über ein nicht gewolltes Eigenleben des neuen Centers zu machen.</p> <p>Wir zitieren: „Eine unangemessen hohe Zahl an Stellplätzen und die direkte räumlich-funktionale Zuordnung der Centerstellplätze zu den Verkaufsflächen des Centers stärken die Autonomie des Einkaufszentrums – dies in Abhängigkeit von der Lage des Einkaufszentrums mit den entsprechend negativen Folgen für den Hauptgeschäftsbereich.“</p> <p>Maßstab im Sinne einer innerstädtischen Verträglichkeit sollte es sein, nicht das Maximum an Stellplätzen zuzulassen, sondern einen Schlüssel von Verkaufsfläche zu Stellplatz (z.B. 30 qm Verkaufsfläche pro Stellplatz) anzulegen. Auf das Projekt EKZ Drei</p>	<p>Verkaufsfläche von 10.680 qm für das Vorhaben „Weiße Riesen“ ausgegangen wurde. Zudem stellt die Wirkungsanalyse zu dem geplanten Vorhaben (BulwienGesa AG) heraus, dass die angestrebte Größenordnung erforderlich ist, um die städtebauliche/stadtplanerisch verfolgten Ziele der Aufwertung der Innenstadt und der Stärkung des Mittelzentrums erreichen zu können. Eine Beschränkung auf die genannten 5.000 qm Verkaufsfläche würde diese Zielvorstellung nicht ermöglichen. Außerdem kann die mittlere Variante (und nicht die kleine) die erwünschte „Knochenfunktion“ mit Herstellung eines annähernden Gleichgewichts zum Standort real gut erfüllen. Zu beachten sind auch mögliche Synergieeffekte, die durch das neue EKZ resultieren.</p> <p>Zu 8. Die gegenüber innerstädtischen Einkaufszentren erhöhte Stellplatzanzahl resultiert</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) aus der im Vergleich stärkeren Prägung durch großflächige Anbieter als durchschnittliche Shopping-Center. Allein rd. 70 % der projektierten Verkaufsfläche im EKZ "Drei Eichen" entfallen auf den Verbraucher- und Unterhaltungselektronik-Fachmarkt. Dies bedingt einen erhöhten Stellplatzbedarf; (b) aus der im Vergleich zu einem EKZ in innerstädtischer Lage in einem großen Mittelzentrum oder einem Oberzentrum deutlich schwächeren ÖPNV-Einbindung in das Einzugsgebiet. <p>Zur Erreichung der erwünschten Magnet-Funktion ist deshalb ein erhöhtes Stellplatzangebot angezeigt, das sich nicht nur auf die Einzelhandelsnutzungen, sondern auch auf ergänzende Dienstleistungs-/Gastronomiebetriebe im Einkaufszentrum bezieht. Zudem ist die Stellplatzanzahl darauf ausgerichtet, dass hier eben nicht nur Kunden des EKZ parken, sondern auch Stellplatzangebote für Kunden des Einzelhandels an der Moerser Straße bereitgehalten werden. Von vielen ortsansäs-</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Eichen übertragen hieße dies: 264 Stellplätze (= 7.917 qm : 30 qm). Folgerung: Das geplante mittlere Center übersteigt diese Zahl deutlich, so dass die Gefahr des nicht gewollten „Eigenlebens“ zu befürchten ist und unsere Sorge, dass es ausschließlich zu nicht gewollten Verlagerungseffekte kommt.</p> <p>9. Die Architektur: Als ein Eingangstor der Stadt ist der Bereich um die heutigen drei Weißen Riesen anzusehen und damit im Sinne der Stadtarchitektur hoch sensibel. Nochmals: Wir unterstützen Sie nach wie vor in dem Bemühen, ein positives Städtebild ohne Weiße Riesen zu verwirklichen. Die städtebauliche Integration dieses Bereiches, wenn sie denn angestrebt werden soll, kann nur durch eine hochwertige Architektur und eine aufgelockerte Bauweise erreicht werden. Beides erfüllt der Entwurf u.E. nicht. Auch die zukünftig zur Disposition stehende Zechenfläche ist zu beachten (z.B. Integration eines etwaigen Kopfbahnhofes als Bindeglied zum Uni-Standort).</p> <p>Auch die Lage des Haupteingangsbereiches halten wir für falsch. Einerseits ist sie in Richtung des heutigen Pavillon ausgelegt und somit den Kernbereichen der Moerser Str. abgewandt. Zum Anderen ist eine Integration des etwaigen anderen Grundstücks (Friedrichstrasse) auch nicht in Ansätzen erkennbar.</p>	<p>sigen Einzelhändlern wird eine hohe Stellplatzanzahl im "EKZ Drei Eichen" begrüßt. Außerdem werden in diesem Bereich einige Stellplätze, die durch den Bau des EKZ in der Moerser Straße wegfallen, kompensiert.</p> <p>Zu 9. Der vorliegende Entwurf resultiert aus dem durchgeführten Architektenwettbewerb und wurde kontinuierlich durch den Wettbewerbssieger bob-architektur und den Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort begleitet. Durch die verbindliche Formulierung dieser gestalterischen Vorgaben im Durchführungsvertrag wird ein hohes Maß an architektonischer Qualität gewährleistet. Zur städtebaulichen Integration tragen insbesondere die Ausformulierung des Kopfgebäudes an der Moerser Straße und die Orientierung der geplanten Bebauung an der Friedrichstraße an den umgebenen Strukturen bei. Letztgenannte soll zukünftig die Verbindungsachse von der Moerser Straße zum Kopfbahnhof darstellen und wurde dementsprechend im Rahmen der weiteren Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption tiefergehend betrachtet.</p> <p>Der Baukörper des EKZ reagiert insbesondere mit seiner Höhenentwicklung auf seine Umgebung und soll auf diese Weise nicht als „Fremdkörper“ wahrgenommen werden. Besonders der großzügige lichtdurchflutete Innenhof, in dem drei große Eichen gepflanzt werden sollen, trägt maßgeblich zur Qualität bzw. Leichtigkeit des neuen Baukörpers bei. Entlang der Ringstraße wird eine vielfältig strukturierte Fassade ausgebildet, die auch durch die geplante »kinetische Werbung« aufgelockert wird. Die Lage des Haupteinganges des EKZ soll dabei wünschenswerte Synergieeffekte mit dem Verkehrspavillon forcieren. Das Kopfgebäude mit seiner prägnanten Gestaltung und Höhenentwicklung bildet außerdem in diesem Bereich gemäß dem angestrebten Knochenprinzip den Auftakt- bzw. Endpunkt für die Moerser Straße aus, und ist dem-</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>10. Zum Leerstand (BulwienGes): Es dürfte für viele Bürger und Entscheidungsträger einleuchtend sein, wenn wir auf den bereits jetzt sehr hohen Leerstand in der Kamp-Lintforter City hinweisen und dies mit hoher Beseitigungspriorität versehen (siehe Ziffer I 7 dieses Schriftsatzes).</p> <p>II) Moderationsverfahren:</p> <p>Sie fragen an, ob Bedarf an einem gemeinsamen Termin im Rahmen des Moderationsverfahrens besteht.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass auch die Nachbarkommunen eingebunden sind. Aufgrund der Flächenpotentiale, sowohl im Bereich der 3 weißen Riesen als auch im Bereich Friedrichstrasse/Moerser Str., sollten unsere Ausführungen auch den Beteiligten vorgestellt werden. Wir regen an, einen Termin zu verabreden.</p>	<p>entsprechend explizit auf diesen Straßenzug bezogen. Die Anbindung des Entwicklungsbereiches des Bergwerk West soll dagegen zukünftig über die Friedrichstraße erfolgen.</p> <p>Eine Umplanung mit einem Eingang des Einkaufszentrums am Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Moerser Straße ist nicht möglich, da voraussichtlich auch mittelfristig die Verfügbarkeit dieser Grundstücke nicht gegeben ist. Unabhängig davon wurden im Rahmen der Überarbeitung der Planungen sowohl die Eingangssituation des Einkaufszentrums an der Moerser Straße als auch eine städtebaulich sinnvolle Lösung für den 2. Bauanschnitt erarbeitet.</p> <p>Zu 10. Die vorhandenen Leerstände entsprechen objekt- (u. a. verfügbare Fläche) wie mikrostandortseitig kaum den Ansprüchen von filialisierenden Fachmarkt-Betreibern, die sich im EKZ Drei Eichen ansiedeln möchten. Wäre dies der Fall, hätte sich eine diesbezügliche Nachfrage artikuliert. Speziell lange Leerstandzeiten weisen häufig auf schwerwiegende objekt- und mikrostandortseitige Defizite hin. Ggf. können auch Mieterwartungen nicht der Objekt-, Mikro- und Makrostandortqualität entsprechen (siehe auch Ausführungen zu Punkt 7).</p> <p>Zu Punkt II. Der Anregung wurde gefolgt, ein gemeinsamer Termin fand am 10. Juni 2009 statt.</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“: Abwägung der Anregungen aus dem Moderationsverfahren zur Ansiedlung des Einkaufszentrums „Drei Eichen“ in Kamp-Lintfort (10.04 – 08.05.2009)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
----------	-------------	---------------	----------