Bebauungsplan STA 168 und 33. FNP-Änderung Nahversorger Prinzenstraße / Querspange
Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (16.09. - 07.10.2022)

Lfd. Nummer		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	**Rechtsanwalts-kanzlei** Schriftliche Stellungnahme vom 07.10.2022 § 3 Abs. 1 BauGB	[…] Wir beantragen, das Verfahren zur 33. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans STA 168 „Nahversorger Prinzenstraße / Querspange“ wegen Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Lidl) einzustellen.	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund das Verfahren, welches einer zukunftsgerichteten und gleichzeitig verträglichen Sicherung der Nahversorgung am Standort Prinzenstraße dient, eingestellt werden sollte.
		Wir hatten bereits mit Schriftsatz vom 16.08.2022 zu dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamp-Lintfort der Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Stand 19.05.2022, („EHK“) Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass sogenannte „Nahversorgungsstandorte“ definiert werden, die die rechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorgungsstandort nicht erfüllen und dass dadurch der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt, in dem sich auch das Einkaufscenter EK 3 unserer Mandantin befindet, geschädigt wird. Der Standort „Prinzenstraße“ (LIDL) gehört zu den Standorten, die die rechtlichen Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort nicht erfüllen und darf deshalb nicht als „Nahversorgungsstandort“ bezeichnet werden.	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kamp-Lintfort (Stadt + Handel, Dezember 2022) wird zum Nahversorgungsstandort Prinzenstraße Folgendes ausgeführt: „Der im Standortbereich angesiedelte Lebensmitteldiscounter stellt eine Angebotsergänzung zum durch Vollsortimenter (real, Kaufland) geprägten Nahversorgungsangebot des Innenstadtzentrums dar. Dem Standort kommt eine (Nah-)Versorgungsfunktion für die zentralen und nördlich (inkl. Teilbereiche Niersenbruch) sowie westlich anschließenden Siedlungsbereiche des Kernsiedlungsbereichs zu. Vor dem Hintergrund der (Nah-) Versorgungsfunktion des Standortbereichs ist die aktuell geplante Erweiterung des am Standortbereich ansässigen Lebensmittelmarkts konzeptionell positiv zu bewerten. Insgesamt erfüllt der Standort Prinzenstraße (Lidl) die an Nahversorgungsstandorte gestellten Anforderungen. Der Standort wird daher als Nahversorgungsstandort Prinzenstraße ausgewiesen.“
		Die 33. Flächennutzungsplanänderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan STA 168 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lidl Marktes von 1.030 m² Verkaufsfläche auf 1.450 m² Verkaufsfläche schaffen. Diese Erweiterung um 420 m² (ca. 40 %) ist nicht erforderlich, weil im Stadtgebiet kein Bedarf an weiteren Einzelhandelsangeboten	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** In der Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes (Stadt + Handel, 2021) wird in Kapitel 4.2 die Ausstattung von 0,54 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner als überdurchschnittlich eigeordnet. Gleichwohl wird ebenfalls ausgeführt, dass sich die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in

		in dieser Größenordnung besteht. Denn bereits jetzt verfügt die Stadt Kamp-Lintfort über eine weit überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (ca. 0,56 m² VKF pro Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel). Die 33. Flächennutzungsplanänderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan STA 168 verstoßen damit gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.	Kamp-Lintfort vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt konzentriert. Bedingt wird dies insbesondere durch die dort verorteten SB-Warenhäuser Kaufland und real. Der Bedarf an weiteren großflächigen Einzelhandelsangeboten Größenordnung orientiert sich zudem nicht an der Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, sondern ist anhand der stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Stadt Kamp-Lintfort zu bemessen. Bereits im ‚Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort - 1. Fortschreibung, März 2010‘ (NVZK Kamp-Lintfort 2010) wurde als ein Ziel der Einzelhandelsentwicklung die Sicherung der Nahversorgungsstandorte benannt. Diese stadtentwicklungspolitische Zielstellung wurde auch in der Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort‘ berücksichtigt: „Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Kamp-Lintfort zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“ (Stadt + Handel, 2019, S. 36). Die klare, langfristig verfolgte stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Stadt Kamp-Lintfort bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung - auch abseits der zentralen Versorgungsbereiche - ist deutlich erkennbar. Dass diese langfristige stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Stadt auch weiterhin verfolgt wird, dokumentiert auch die 2. Fortschreibung des ‚Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamp-Lintfort‘.

		Die Erweiterung des Lidl Marktes um eine zusätzliche Verkaufsfläche von 420,00 m² (und somit ca. um 40 %) gefährdet die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Betriebe, weil die bisher vorhandene Verkaufsfläche ausreicht, die Nahversorgungsfunktion zu erfüllen und durch die Erweiterung dem zentralen Versorgungsbereich weitere Kaufkraft entzogen wird.	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde durch das Büro Stadt + Handel dargelegt, dass keine Gefährdung der Betriebe im ZVB Hauptzentrum Innenstadt durch das Erweiterungsvorhaben Lidl zu erwarten ist.
		Zu berücksichtigen ist, dass durch die unnötige Ansiedlung des REWE Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.500,00 m² durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan LIN 164 „Nahversorger Marktplatz Altsiedlung“ sowie die Erweiterung des Edeka Marktes an der Parkstraße um eine zusätzliche Verkaufsfläche von 530,00 m² auf eine Verkaufsfläche von 1.700,00 m² bereits eine erhebliche Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs eingetreten ist bzw. eintreten wird.	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Die Ansiedlung des REWE-Marktes ist im Sinne der langfristig verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Kamp-Lintfort bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung erfolgt. Gleiches gilt für die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes an der Parkstraße, für welche das erforderliche Bauleitplanverfahren aktuell durchgeführt wird. Gemäß den durch das Büro Stadt + Handel durchgeführten Auswirkungsanalysen zu den jeweiligen Vorhaben ergeben sich weder durch die bereits erfolgte Ansiedlung des REWE-Marktes noch durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes negative Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich.
		Die Stadt Kamp-Lintfort schädigt durch diese „Salamitaktik“ und Zersplitterung des Einzelhandelsangebots den zentralen Versorgungsbereich und den dort befindlichen Magnetbetrieb „Einkaufscenter EK 3“ unserer Mandantin.	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Die Stadt Kamp-Lintfort verfolgt keine „Salamitaktik“ wie auch keine Zersplitterung des Einzelhandelsangebots, sondern die langfristige stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung.
		Die Einzugsbereiche des zentralen Versorgungsbereichs und des Lidl Standortes an der Prinzenstraße überdecken sich nahezu vollständig. Der Lidl Markt befindet sich lediglich 300 m nördlich des real Marktes im zentralen Versorgungsbereich. Damit verfügt der Lidl Markt über keinen Einzugsbereich, der nicht bereits vom	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Wie bereits ausgeführt, wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse durch das Büro Stadt + Handel dargelegt, dass keine Gefährdung der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich durch das Erweiterungsvorhaben Lidl zu erwarten ist. Darüber hinaus wurde in der 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch Stadt + Handel deutlich gemacht,

		zentralen Versorgungsbereich abgedeckt wird. Eine Erweiterung des Lidl Marktes gefährdet daher den zentralen Versorgungsbereich und ist unzulässig. Eine Berufung auf den Entwurf des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort der Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Stand 19.05.2022, („EHK“) scheidet aus, da dieses weder beschlossen wurde, noch trifft dieses Konzept belastbare Aussagen für den Standort Prinzenstraße, da die rechtlichen Voraussetzungen für Nahversorgungsstandorte verkannt werden. Die Erweiterung des Lidl Standortes an der Prinzenstraße ist daher städtebaulich nicht zu rechtfertigen und verstößt damit gegen planungsrechtliche Grundsätze. Zum Nachweis der Überversorgung im Lebensmitteleinzelhandel in Kamp-Lintfort verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.01.2020 sowie auf das mit dieser Stellungnahme übersandte Gutachten von Dr. Lademann & Partner vom 02.01.2019 sowie das mit Stellungnahme vom 03.03.2020 übersandte Gutachten von Dr. Lademann & Partner „Der Alte Markt in Kamp-Lintfort als Standort für einen REWE-Markt, Plausibilitätsprüfung einer Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel aus August 2019, Endbericht vom 28.02.2020“.	dass der Lidl-Markt an der Prinzenstraße eine Angebotsergänzung zum durch Vollsortimenter (real, Kaufland) geprägten Nahversorgungsangebot des Innenstadtzentrums darstellt. **Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass nach der Teil-Fortschreibung aus dem Jahr 2019 das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort durch das Büro Stadt + Handel zwischenzeitlich weiter fortgeschrieben wurde. Diese 2. Fortschreibung, welche am 20.12.2022 vom Rat beschlossen wurde, umfasst die Überprüfung sowie z.T. die Änderung der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur, die zukünftige Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung mittels Ansiedlungsleitsätzen sowie die Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Die langfristig verfolgte stadtentwicklungspolitische Zielstellung bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung - auch abseits der zentralen Versorgungsbereiche - ist durch die entsprechenden Zielstellungen des NVZK Kamp-Lintfort 2010, der Teil-Fortschreibung 2019 sowie der Fortschreibung 2022 klar erkennbar. Bzgl. der Stellungnahme vom 06.01.2020 sowie auf das mit dieser Stellungnahme übersandte Gutachten von Dr. Lademann & Partner vom 02.01.2020 sowie das mit Stellungnahme vom 03.03.2020 übersandte Gutachten von Dr. Lademann & Partner „Der Alte Markt in Kamp-Lintfort als Standort für einen REWE-Markt, Plausibilitätsprüfung einer Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel aus August 2019, Endbericht vom 28.02.2020“ sei auf die hierzu vorgelegte entsprechende Stellungnahme Nahversorger Marktplatz Altsiedlung in Kamp-Lintfort, Dortmund, den 17. März 2020 (Stadt + Handel) verwiesen. Eine Überversorgung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist nicht erkennbar.

		Falls das Planverfahren fortgeführt wird und der vorhabenbezogene Bebauungsplan STA 168 „Nahversorger prinzenstraße / Querspange“ als Satzung beschlossen werden sollte, wird dieser in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben werden.	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Auf Basis der o.g. Ausführungen ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund der Bebauungsplan, welcher einer zukunftsgerichteten und gleichzeitig verträglichen Sicherung der Nahversorgung am Standort Prinzenstraße dient, im Rahmen eines möglichen Normenkontrollverfahrens aufgehoben werden sollte.