

Gut-^{11/2021} achten

**Auswirkungsanalyse
für die geplante Erweiterung des
Lebensmitteldiscounters LIDL
in Kamp-Lintfort, Prinzenstraße 80
(Fokus auf § 11 Abs. 3 Satz 4)
zzgl. Einordnung in den LEP NRW**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Krummensteg 137

47475 Kamp-Lintfort

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler M. Sc.

Mathias Tetzlaff

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund, den 5. November 2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	10
3.1	Makrostandort	10
3.2	Mikrostandort	12
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	14
4.2	Angebotsanalyse	17
4.3	Nachfrageanalyse	19
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	26
5	Vorhabendaten	28
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	28
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	29
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	30
5.4	Zusammenfassende Darstellung	31
6	Einordnung und Bewertung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)	33
6.1	Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile	34
6.2	Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgungsbedeutung)	34
6.3	Warenangebot des Planvorhabens	37
6.4	Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben und Zielsetzungen des NVZK Kamp-Lintfort 2019 (unter Berücksichtigung der konzeptionellen Ergänzung 2019)	37
6.5	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	40
6.6	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	42
6.7	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019)	46
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	55
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Kamp-Lintfort ist an der Prinzenstraße 80 die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des bestehenden LIDL-Marktes von derzeit 1.032 m² auf 1.450 m² (+ 418 m² GVKF) projektiert.

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, ist jedoch gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019¹ als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Eine Zulässigkeit des Planvorhabens wäre zu argumentieren, wenn Hinweise dafür vorliegen, dass mehr als nur unwesentliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das Planvorhaben nicht zu erwarten sind (sog. Atypik).

Gemäß der Fachkommission Städtebau 2017², bestätigt durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg³, sind mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben nicht zu erwarten, wenn die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich durch die Kaufkraftbindung des Planvorhabens nicht gefährdet wird. Bei der Bewertung, ob eine atypische Fallgestaltung vorliegt, können sowohl Aspekte einer städtebaulichen Atypik als auch einer betrieblichen Atypik zur Bewertung herangezogen werden. Eine städtebauliche Atypik liegt vor, wenn der Flächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht mehr als 10 % beträgt, der Vorhabenstandort städtebaulich integriert ist und das Planvorhaben selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Eine betriebliche Atypik ist bei Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht begründbar⁴. Erst wenn eine atypische Fallgestaltung vorliegt, sind die Auswirkungen im Einzelfall zu betrachten.

Als Grundlage für das angestrebte Genehmigungsverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Prüfung städtebaulicher Besonderheiten des Planvorhabens

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung,
- das Warenangebot des Betriebes,

¹ Stadt + Handel (2019): Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort (Entwurfssfassung 30.04.2019). Im Folgenden als **NVZK Kamp-Lintfort 2019** bezeichnet.

² Vgl. Fachkommission Städtebau (2017): Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3. BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (beschlossen am 28. September 2017).

³ „Der von der Fachkommission Städtebau am 28.9.2017 beschlossene „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ kann als sachverständig begründete fachliche Einschätzung im Rahmen seines in Nr. 1.2 beschriebenen Anwendungsbereichs als Orientierungshilfe bei der Handhabung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO herangezogen werden.“ (vgl. Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 27.03.2019 (AZ 3 S 201/17).

⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05.

- Einordnung in das NVZK Kamp-Lintfort 2019 unter Berücksichtigung einer vertiefenden Auseinandersetzung mit dem Nahversorgungsstandort Prinzenstraße (Ergänzung der Teil-Fortschreibung des NVZK Kamp-Lintfort – Vertiefende Auseinandersetzung mit dem Nahversorgungsstandort Prinzenstraße)⁵.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung (zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) im Untersuchungsraum.

Auch wenn für das Vorhaben Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen (s. Kapitel 6.1 bis 6.6), werden im vorliegenden Gutachten i. S. e. möglichst umfassenden Betrachtung die relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt und das Vorhaben diesbezüglich geprüft und bewertet (s. Kapitel 6.7).

⁵ Stadt + Handel (2019): Ergänzung der Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort – Vertiefende Auseinandersetzung mit dem Nahversorgungsstandort Prinzenstraße (Lidl). Im Folgenden als **konzeptionelle Ergänzung des NVZK Kamp-Lintfort 2019** bezeichnet.

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2020 auf Basis einer Bestandserhebung im Februar 2020 aktualisiert. Die Bestandserhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)⁶:
- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment.

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

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Brot/Backwaren, Fleisch-/Wurstwaren, Getränke, Lebensmittel, Reformwaren und Tabakwaren⁷ (= zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß „Sortimentsliste für die Stadt Kamp-Lintfort“, vgl. NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 60) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen. Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Kamp-Lintfort (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen z. T. aufgrund des zeitlichen Versatzes zu den Angaben im NVZK Kamp-Lintfort 2019 ab.

⁶ 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. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

⁷ Im Folgenden werden die genannten Sortimente zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens 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 Planvorhabens bilden:

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

Umgang mit der Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der 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 Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 (Eigene Berechnungen) für die Kommunen im Untersuchungsraum, auf der Bevölkerungsstatistik der Stadt Kamp-Lintfort¹⁰ sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und IT.NRW 2021¹¹.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Kaufkraftzahlen weichen z. T. aufgrund der hier verwendeten aktuelleren IfH-Kaufkraftwerte von den Angaben im NVZK Kamp-Lintfort 2019 ab.

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).

¹⁰ Stadt Kamp-Lintfort (2021): Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stichtag: 31.12.2019).

¹¹ Bevölkerungsstand der Landesdatenbank NRW (Stichtag: 31.12.20).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte 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 Auswirkungsanalyse. 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 ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹² in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, 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,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl

¹² 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, welche „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

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). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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 Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten NETTO Marken-Discount mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich 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 drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose eine negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert (+ rd. 3,5 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert (+ 3,5 %). Das heißt, es wird ein überdurch-

schnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Standortmonitor 2021) und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2023) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.3).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹³. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

Prüfung städtebaulicher Besonderheiten des Planvorhabens

Gemäß der Fachkommission Städtebau 2017, bestätigt durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, sind mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben nicht zu erwarten, wenn die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich durch die Kaufkraftbindung des Planvorhabens nicht gefährdet wird. Eine städtebauliche Atypik liegt vor, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 10 % nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt, der Vorhabenstandort städtebaulich integriert ist und das Planvorhaben selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Eine betriebliche Atypik ist bei Lebensmittelmärkten i. d. R. nicht begründbar¹⁴. Erst wenn eine atypische Fallgestaltung vorliegt, sind die Auswirkungen im Einzelfall zu betrachten.

Zu prüfen ist folglich, ob gemäß § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese Negativauswirkungen entgegen der Vermutungsregelung hinsichtlich:

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

¹⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05.

Städtebaulicher Besonderheiten:

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- des Warenangebotes des Betriebes

nicht zu befürchten sind.

Durch ein Urteil des OVG NRW aus dem Jahre 2013¹⁵ wurde die Vorgehensweise zur Prüfung einer möglicherweise vorliegenden Atypik nochmals deutlich umrissen:

Abbildung 1: Vorgehen Atypik-Prüfung



Quelle: Stadt + Handel auf Basis OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12

Die Vorstellungen des Ordnungsgebers des § 11 Absatz 3 BauNVO bezogen sich auf nicht integrierte, autokundenorientierte Standorte, die für die Wohnbevölkerung fußläufig schlecht oder nur mit dem Auto erreichbar sind und zudem die vorhandenen oder geplanten städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte gefährden, darunter insb. die zentralen Versorgungsbereiche¹⁶.

Der Zusatz § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO zielt hingegen auf solche großflächige Einzelhandelsbetriebe ab, die nicht dem klassischen Bild des Einzelhandelsgroßbetriebes entsprechen, das dem § 11 Abs. 3 Satz 1-3 BauNVO zugrunde liegt. Hierzu gehören insbesondere großflächige Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten ab, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass keine gravierend

¹⁵ So insb. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 2013 · Az. 2 A 1510/12.

¹⁶ Vgl. dazu u.a. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB und BauNVO, Rdn. 80 und 81 zu § 11 BauNVO, sowie Urteil des BVerwG vom 3.2.1984 – 4 C 54.80.

städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Einen wesentlichen Indikator stellt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche dar¹⁷.

¹⁷ Vgl. dazu Janning (2014), S. 7.

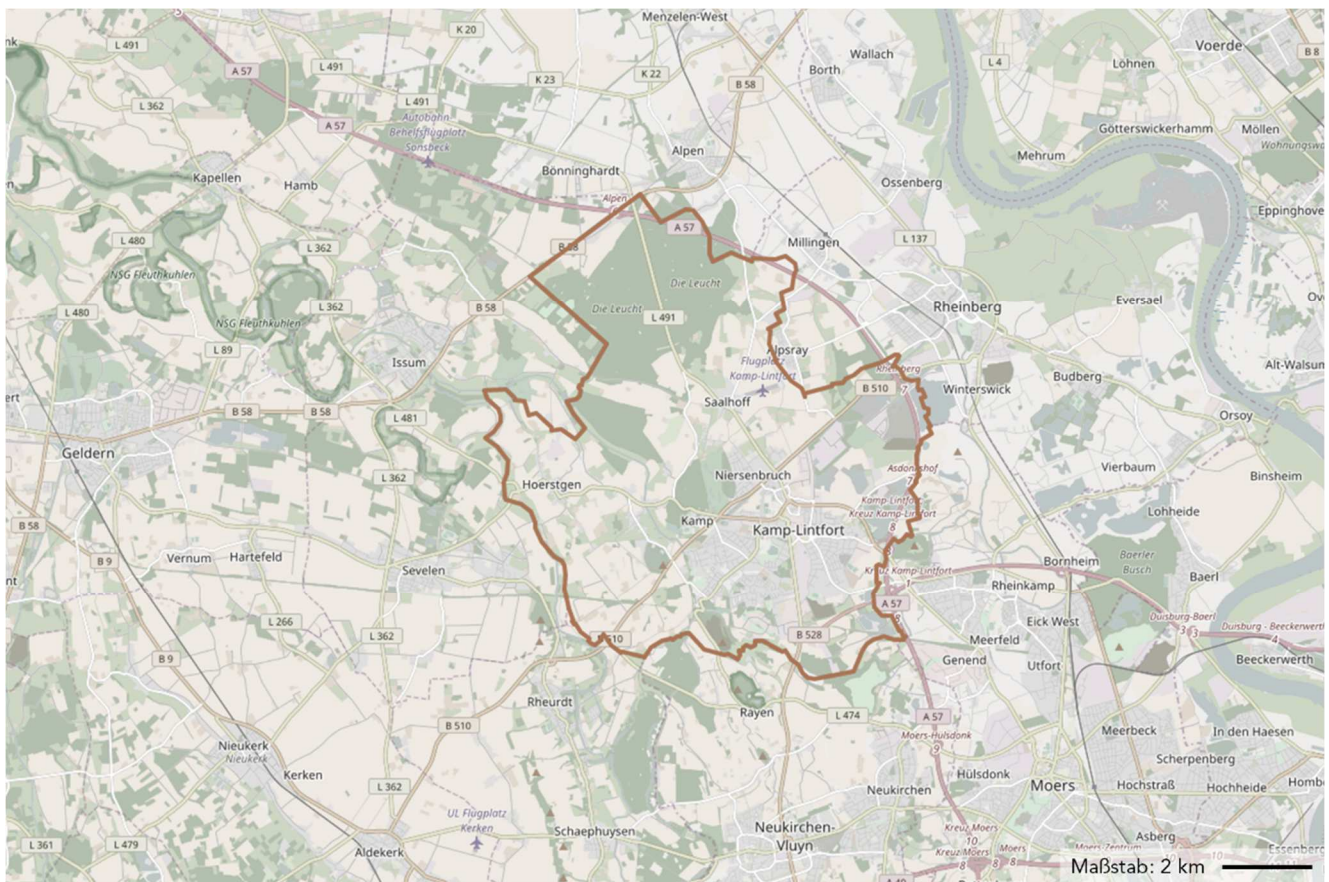
3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Kamp-Lintfort mit 37.635¹⁸ Einwohnern liegt im Südwesten des Kreises Wesel. Angrenzende Nachbargemeinden und -städte sind im Norden die Gemeinde Alpen (Niederrhein), im Osten die Stadt Rheinberg, im Südosten die Stadt Moers, im Süden die Stadt Neukirchen-Vluyn sowie die Gemeinde Rheurdt und im Westen die Gemeinde Issum.

Gemäß LEP NRW 2019 ist der Stadt Kamp-Lintfort die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die direkt angrenzenden Städte Rheinberg, Moers und Neukirchen-Vluyn. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Duisburg im Osten und Krefeld im Süden, beide in rd. 20 Kilometern Entfernung.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Kamp-Lintfort



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

Verkehrsinfrastruktur

Über die Bundesautobahnen A 42 und A 57 sowie die Bundesstraße B 510 (Rheinberger Straße) ist Kamp-Lintfort an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie das Fernstraßennetz angebunden. In der Stadt Kamp-Lintfort ist kein Bahnanschluss verortet.

¹⁸ Quelle: IT.NRW (Stichtag: 31.12.2020).

Siedlungsstruktur

In Kamp-Lintfort leben 37.635¹⁹ Einwohner²⁰. Diese verteilen sich auf zehn Stadtteile. Das Planvorhaben befindet sich im Stadtkern, welcher hinsichtlich der Einwohnerzahlen den drittgrößten Stadtteil der Stadt Kamp-Lintfort darstellt (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Bevölkerung in der Stadt Kamp-Lintfort nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner	Einwohneranteil in %
Stadtkern	5.464	15
Niersenbruch	3.504	9
Rossenray	3.863	10
Lintfort	8.387	22
Gestfeld	4.274	11
Geisbruch	8.545	23
Dachsbruch	437	1
Kamp	1.066	3
Hoerstgen	1.065	3
Saalhoff	1.030	3
GESAMT	37.635	100*

Quelle: Eigene Berechnungen auf Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stand: 31.12.2019) sowie IT.NRW (Stand: 31.12.2020). * Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Kamp-Lintfort wird bis Ende 2023 gemäß IT.NRW eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 0,4 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert²¹. Im gesamten Untersuchungsraum wird ebenfalls eine leicht negative Einwohnerentwicklung von „minus“ rd. 0,4 %²² erwartet (s. folgende Tabelle).

Tabelle 2: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2023)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2020)	Bevölkerung (Prognose 2023)	Bevölkerungsentwicklung in %
Kamp-Lintfort	37.635	37.480	- 0,4
Moers*	11.009	11.010	+/- 0
Rheinberg*	6.554	6.494	- 0,9
GESAMT	55.198	54.985	- 0,4

Quelle: IT.NRW (Stichtag: 31.12.2020) sowie IT.NRW (2021): Bevölkerungsprognose - Gemeindemodellrechnung - Basis - 2018 bis 2040; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

¹⁹ Quelle: IT.NRW (Stichtag: 31.12.2020).

²⁰ Vgl. Kamp-Lintfort (2020): Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stichtag: 31.12.2019).

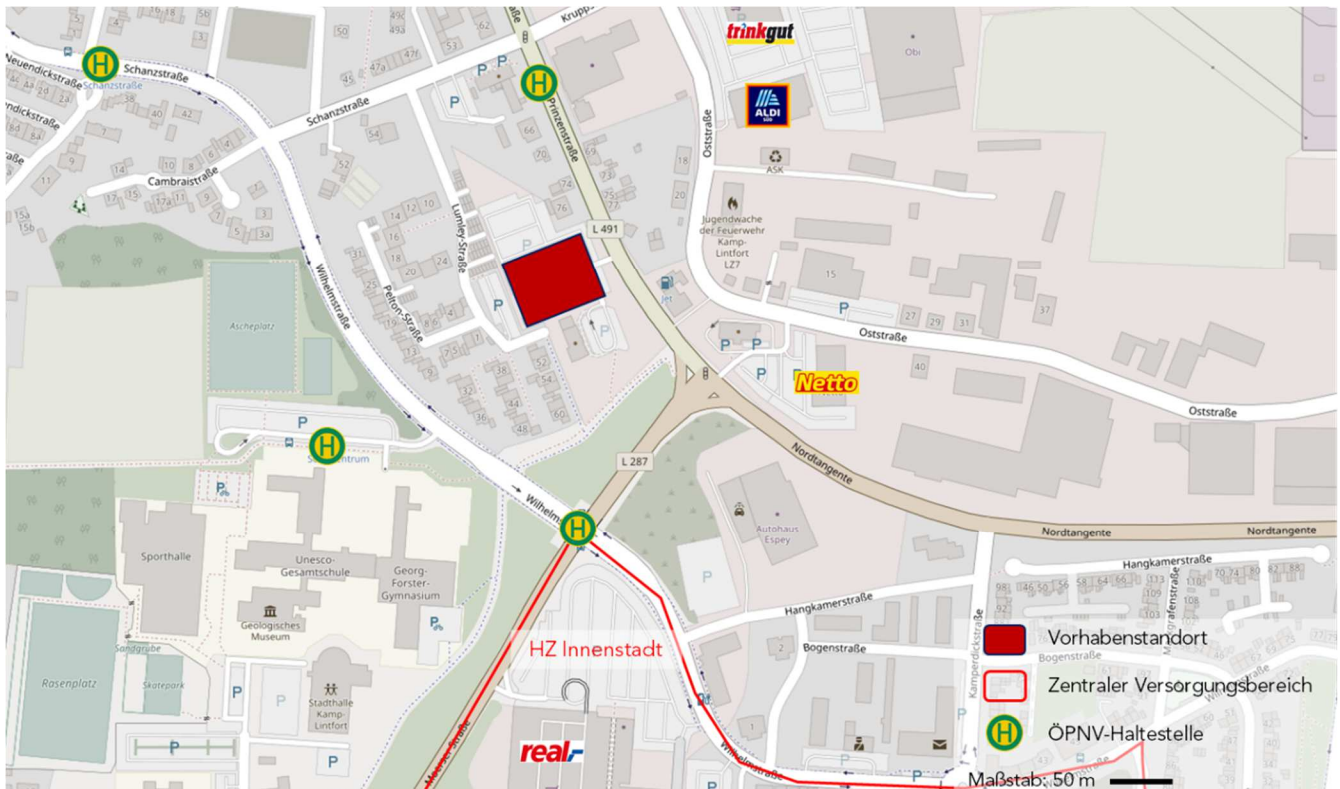
²¹ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW (2021): Bevölkerungsprognose - Gemeindemodellrechnung - Basis - 2018 bis 2040.

²² Nach Einwohnern gewichteter Wert.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Prinzenstraße 80 in städtebaulich integrierter Lage im nördlichen Bereich des Stadtkerns und ist gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist als heterogen zu bezeichnen. Im Umfeld des Nahversorgungsstandortes sind sowohl Wohngebäude (vorwiegend in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern) im Norden und Westen als auch Dienstleistungsbetriebe und gewerbliche Nutzungen im Osten verortet. Im Süden grenzt ein Fast Food-Gastronomiebetrieb an den Standort an.

Abbildung 3: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: eigene Vor-Ort-Erhebung 02/2020 sowie Aktualisierung 09/2020; ZVB-Abgrenzung: NVZK Kamp-Lintfort 2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Prinzenstraße bzw. Nordtangente (L 287) gegeben, welche eine Hauptverkehrsachse im Siedlungsgebiet der Stadt Kamp-Lintfort darstellt und in östlicher Richtung den Anschluss an die A 57 gewährleistet. Über die Moerser Straße ist in südlicher Richtung die Anbindung an das naheliegende Hauptzentrum Innenstadt gegeben. Der LIDL-Markt verfügt sowohl aktuell als auch perspektivisch über betriebseigene Parkplätze, gemäß aktueller Planung soll die Stellplatzanzahl von 125 auf 100 reduziert werden. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die rd. 150 m entfernte Bushaltestelle „Prinzenstraße“ nördlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Linienbusse in regelmäßigen Abständen. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist als ortsüblich einzustufen.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche stellen das rd. 200 m entfernte Hauptzentrum Innenstadt (nördlicher Randbereich des ZVB) sowie das rd. 1,3 km entfernte Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße (westlicher Randbereich des ZVB) dar.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber²³ sind die Lebensmittel-discounter ALDI Süd (rd. 300 m) und NETTO Marken-Discount (rd. 300 m) am dezentralen Agglomerationsstandort Nord sowie die SB-Warenhäuser real (rd. 500 m) und Kaufland (rd. 1,2 km) im ZVB Hauptzentrum Innenstadt.

Gemäß konzeptioneller Ergänzung des NVZK Kamp-Lintfort 2019 trägt der Nahversorgungsstandort Prinzenstraße (Vorhabenstandort) „wesentlich zur Qualifizierung und Sicherung der Grundversorgung in Kamp-Lintfort bei:

- *Der Lidl-Markt übernimmt im Rahmen der Grundversorgung im standortbezogenen bzw. erweiterten standortbezogenen Versorgungsbereich eine nennenswerte Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung.*
- *In **räumlicher** Hinsicht weist der Lidl-Markt eine Versorgungsfunktion für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der nördlichen Kernstadt sowie des Stadtteils Niersenbruch auf (s. „Versorgungsbereich des Nahversorgungsstandortes“).*
- *Aus **quantitativer** Sicht leistet der Lidl-Markt einen nennenswerten Beitrag zur Versorgung im unterdurchschnittlich ausgestatteten Discount-Segment in Kamp-Lintfort.*
- *Der Betriebstyp des Lidl-Marktes unterscheidet sich hinsichtlich der Angebotsbreite und -tiefe (teils deutlich) von den Lebensmittelmärkten im näheren Umfeld, trägt somit zum konzeptionell angestrebten Betriebstypenmix bei und leistet auch in **qualitativer** Hinsicht einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung.“*

²³ Jeweils fußläufige Entfernung.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

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 Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

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

- 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.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens, welches sich an der fußläufigen 1.000 m Isograde orientiert, umfasst im Wesentlichen die nördlich sowie nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereiche zwischen der Prinzenstraße (L 491) und der Rheinberger Straße (L 510) des Stadtteils Kernstadt und reicht im Westen bis über die Neuendickstraße sowie im Süden bis über die Konradstraße. Zudem schließt das Kerneinzugsgebiet einen Teil des Siedlungsbereichs des Stadtteils Niersenbruch sowie einen kleinen Bereich des Stadtteils Rossenray mit ein. Der Nahversorgungsstandort Prinzenstraße übernimmt aus konzeptioneller Sicht eine nennenswerte Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung (insb. im discountierten Lebensmittelsegment)²⁴. Die genannten Siedlungsbereiche wei-

²⁴ Vgl. Konzeptionelle Ergänzung des NVZK Kamp-Lintfort 2019.

sen eine gute (fußläufige) Anbindung an den Vorhabenstandort auf. In diesem Bereich ist angesichts der Versorgungsbedeutung im discountierten Lebensmittelsegment von einer hohen Marktdurchdringung des LIDL-Marktes auszugehen. Eine weitere Ausdehnung wird durch das Ende des siedlungsräumlichen Zusammenhangs sowie zunehmenden Zeit-Distanz-Faktoren begrenzt.

Das **erweiterte Einzugsgebiet**, in dem mit einer geringeren Marktdurchdringung durch das Planvorhaben zu rechnen ist, umfasst darüber hinaus in südlicher Richtung die angrenzenden Siedlungsbereiche im Stadtkern Kamp-Lintforts sowie in nördlicher Richtung den restlichen Bereich des Stadtteils Niersenbruch und den Stadtteil Saalhoff, welcher über keine strukturprägenden Versorgungsstrukturen verfügt. Diese Siedlungsbereiche weisen eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort auf. Es ist daher davon auszugehen, dass das Planvorhaben auch für die Bevölkerung dieser Bereiche in Teilen Versorgungsfunktionen erfüllt. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie der siedlungsräumlichen Strukturen und der sich hieraus ergebenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet gefasste 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.

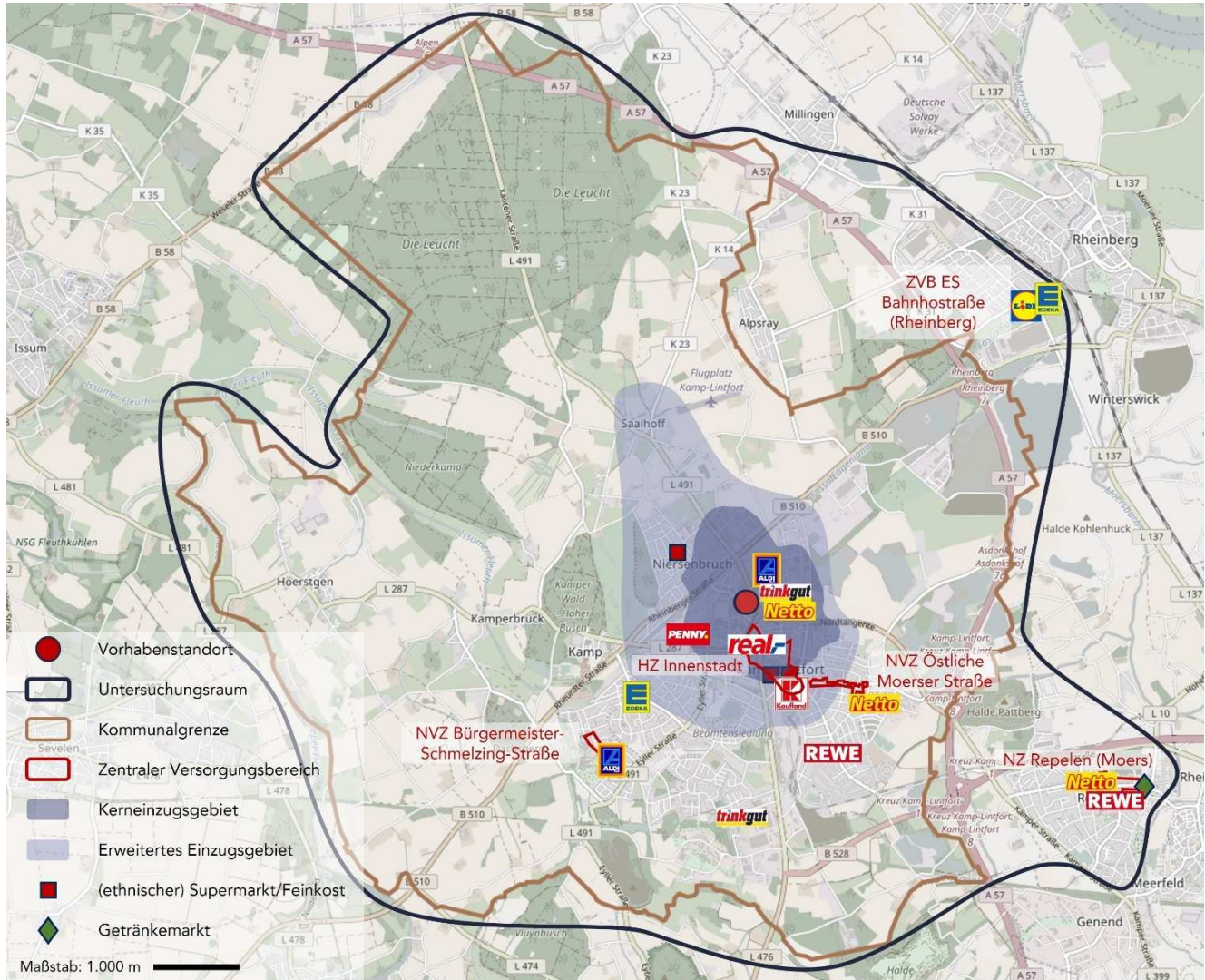
Für die Ableitung des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Kamp-Lintfort sowie darüber hinaus einen nordwestlichen Teilbereich der Stadt Moers (Repelen). Dies begründet sich insbesondere aufgrund der relevanten Angebotsstrukturen (NETTO Marken-Discount, REWE) im Nebenzentrum Repelen. Zudem schließt der Untersuchungsraum die westlichen Gebiete der Stadt Rheinberg mit ein. Dies ist angesichts der hier verorteten relevanten Angebotsstrukturen (LIDL, EDEKA im ZVB Ergänzungsstandort Bahnhofstraße) und der guten verkehrlichen Anbindung an den Vorhabenstandort zu begründen. Aus den Siedlungsgebieten der Stadt Kamp-Lintfort sowie aus den genannten Siedlungsbereichen der Städte Moers und Rheinberg besteht eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Ein weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen, unterbrochener Siedlungszusammenhänge sowie der im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorhandenen struk-

turprägenden Anbieter im Stadtgebiet von Kamp-Lintfort und den Nachbarkommunen im Hinblick auf die projektierte Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des LIDL-Marktes dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: eigene Vor-Ort-Erhebung 02/2020 sowie Aktualisierung 09/2020; ZVB-Abgrenzungen: NVZK Kamp-Lintfort 2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Untersuchungsraum sind drei zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Kamp-Lintfort (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße, Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße) sowie ein zentraler Versorgungsbereich in Moers (Nebenzentrum Repelen) und ein zentraler Versorgungsbereich in Rheinberg (Ergänzungsstandort Bahnhofstraße) verortet.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

4.2 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 Einzugsgebiet. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende geplante Marktveränderungen bekannt:

- Ansiedlung eines REWE-Marktes am Markt in der Altsiedlung mit rd. 1.500 m² GVKF (inkl. Konzessionäre);
- Erweiterung EDEKA-Markt an der Parkstraße auf rd. 1.700 m² GVKF.²⁵

Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine weiteren entsprechenden planungsrechtlich gesicherten Marktveränderungen bekannt.

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

(inkl. vorstehender Marktveränderungen)

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter (inkl. Bestandmarkt des Planvorhabens), fünf (klassische) Lebensmittelsupermärkte (inkl. zugehörige Getränkemärkte) sowie zwei Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch drei Getränkemärkte (stand-alone) sowie zwei ethnische Supermärkte arroundiert. Insgesamt befinden sich 11 der 20 vorgenannten strukturprägenden Anbieter (inkl. Bestandmarkt des Planvorhabens) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit ALDI Süd (2 x), LIDL (2 x, inkl. Planvorhaben), PENNY und NETTO Marken-Discount (3 x) sind die größten bundesweit agierenden Betreiber im Segment Lebensmittel-Discount im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 800 m² und rd. 1.100 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 950 m².

Mit EDEKA (2 x, inkl. zugehöriger Getränkemärkte), REWE, zwei ethnischen Supermärkten sowie einem Lebensmittelmarkt (Kiwitt) sind insgesamt acht Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 bis 1.700 m² im Untersuchungsraum vertreten. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.240 m².

²⁵ Quelle: Aussage der Stadt Kamp-Lintfort am 19.10.2020.

Mit den SB-Warenhäusern Kaufland und real sind im Hauptzentrum zwei Märkte mit Gesamtverkaufsflächen von jeweils deutlich mehr als 4.000 m² verortet. Diese Märkte offerieren ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell mit rd. 0,44 m² VKF NuG/EW als leicht überdurchschnittlich gegenüber dem Bundesdurchschnitt²⁶ einzuordnen. In der Stadt Kamp-Lintfort ist die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,54 m² VKF NuG/EW als überdurchschnittlich einzustufen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Kamp-Lintfort	HZ Innenstadt	8.900	44,0
	NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße	900	9,1
	NVZ Östliche Moerser Straße	1.000	5,4
	NVS Franzstraße	***	***
	NVS Niersenbruch	300	< 1,8
	NVS Parkstraße	1.600	7,4
	NVS Prinzenstraße*	800	6,0
	NVS Westliche Moerser Straße	700	< 4,0
	sonstige Lagen**	4.600	21,0
Moers	NZ Repelen	2.200	11,2
	sonstige Lagen**	***	***
Rheinberg	ES Bahnhofstraße	2.000	12,4
	sonstige Lagen**	***	***
GESAMT***		23.100	121,7

Quelle: VKF: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2020 sowie Aktualisierung 09/2020; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2021, Hahn Retail Estate Report 2021/2022 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen Gesamtsummen rundungsbeding möglich. * inkl. Bestandsbetrieb LIDL; ** nur strukturprägende Anbieter; *** keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kamp-Lintfort konzentriert sich vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt. Bedingt wird dies insbesondere durch die dort verorteten SB-Warenhäuser Kaufland und real.

²⁶ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2021; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens 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.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 94 (IfH 2021) auf, d. h. sie liegt unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial für den Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 138,9 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2020)	Kaufkraft in Mio. Euro
Kamp-Lintfort	37.635	92,1
Moers*	11.009	28,9
Rheinberg*	6.554	17,9
GESAMT	55.198	138,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen IT.NRW 2021 (Stichtag: 31.12.2020); Werte gerundet.
* Teilbereiche der jew. Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1). Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität²⁷ im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit rd. 98 (unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

In der Stadt Kamp-Lintfort beträgt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 107 (unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), d. h. es fließen Kaufkraftpotenziale von außerhalb des Untersuchungsraums nach Kamp-Lintfort. In diesem Zusammenhang sei auf die vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (0,54 VKF NuG/EW) verweisen, welche insbesondere durch die beiden Anbieter Kaufland und real mit jeweils deutlich mehr als 4.000 m² Gesamtverkaufsfläche bedingt ist.

²⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in Kamp-Lintfort mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 0,4 % sowie im Untersuchungsraum gesamt ebenfalls von rd. „minus“ rd. 0,43 % bis Ende 2023 zu rechnen²⁸.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren von je + rd. 1,6 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 1,2 % bzw. rd. 1,7 Mio. Euro auf rd. 140,6 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.5) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

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. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

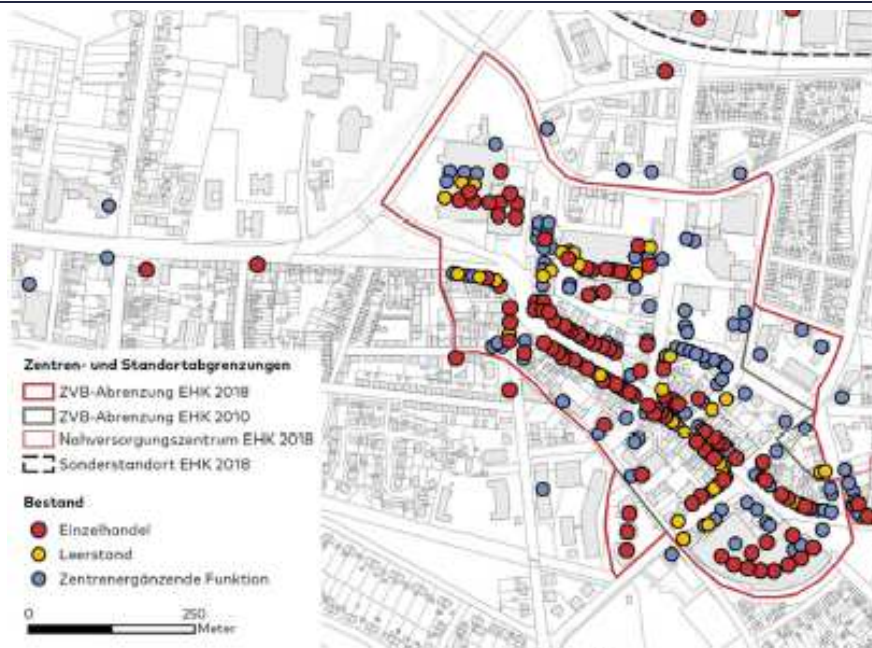
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das NVZK Kamp-Lintfort 2019, die Fortschreibung des EHK Rheinberg 2018 (Entwurf), die Teil-Fortschreibung des EHK Moers 2017 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen (s. Kapitel 2). Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

²⁸ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW (2021): Bevölkerungsprognose - Gemeindemodellrechnung - Basis - 2018 bis 2040.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Kamp-Lintfort)

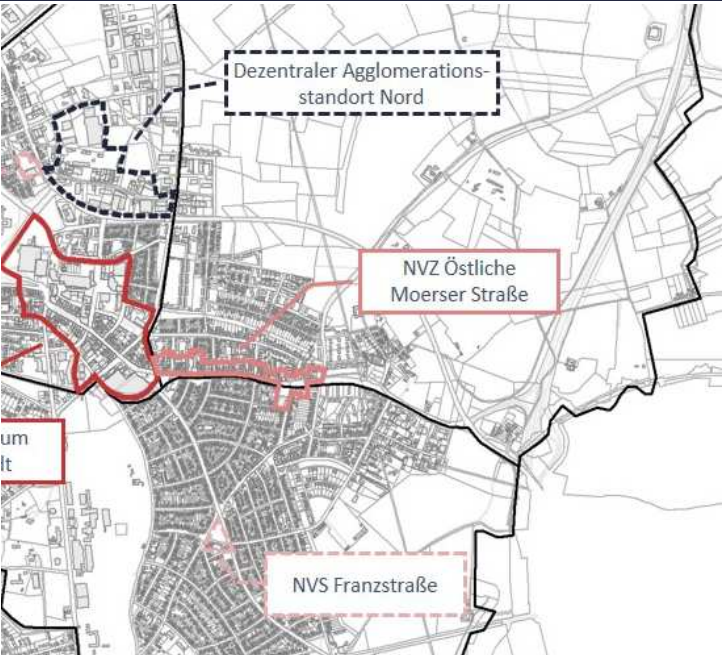
Lage	
Verortung	Zentrale Lage im Stadtteil Ortskern
Distanz zum Vorhaben	0,2 km Fahrdistanz
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich verläuft im Wesentlichen entlang der Moerser Straße zwischen dem Einkaufscenter EK3 im Südosten und dem Prinzenplatz im Nordwesten. Südöstlich grenzt unmittelbar das Nahversorgungszentrum „Östliche Moerser Straße“ an den ZVB an.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist überwiegend geprägt durch Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs ergänzen das Warenangebot. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungen sowie weitere zentrenergänzende Funktionen (u. a. Rathaus).
relevante Magnetbetriebe	Kaufland, real, (ethnischer) Supermarkt/Feinkost (2 x)
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist großräumig über die A57 sowie die B510, als auch über innerörtliche Hauptverkehrsstraßen (u. a. Moerser Straße, Friedrich-Heinrich-Straße) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltepunkte (z. B. „Neues Rathaus“, „Verkehrspavillon“, Prinzenplatz“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der Hauptgeschäftsbereich ist überwiegend entlang der Moerser Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion mit Waren des kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfsbereichs.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis ZNVK Kamp-Lintfort 2018, S. 39 - 43.; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße (Kamp-Lintfort)

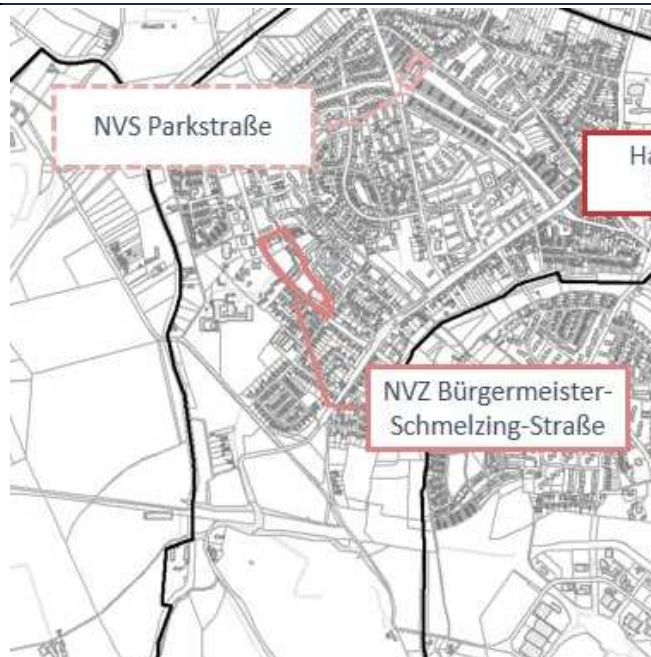
Lage	
Verortung	Östlich im Stadtteil Ortskern gelegen
Distanz zum Vorhaben	1,6 km Fahrdistanz
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich in Ost-West-Richtung entlang der Moerser Straße, beschränkt sich dabei aber im Wesentlichen auf die nördliche Straßenseite. Im Osten wird es von der Rheinstraße, im Westen von der Montplanetstraße begrenzt
Einzelhandelsstruktur	○ ● ○
Angebotsstruktur	Das Zentrum ist vornehmlich mit Gütern aus dem mittel- und langfristigen Bedarf ausgestattet, wodurch es eine Ergänzungsfunktion für die Innenstadt übernimmt.
relevante Magnetbetriebe	NETTO Marken-Discount
Verkehrliche Anbindung	○ ● ●
MIV & ÖPNV	Über die, den zentralen Versorgungsbereiches querende, Moerser Straße ist das Zentrum sowohl an die umliegenden Stadtteile und Nachbargemeinden als auch an die Autobahn 57 angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Busverkehr, welcher über die Haltestellen Pestalozzistraße im Osten und Verkehrspavillon im Westen zu erreichen ist.
Räumlich-funktionale Einordnung	○ ● ●
Organisationsstruktur	Der überwiegende Teil des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebots befindet sich auf der nördlichen Straßenseite der Moerser Straße. An der Einmündung Pestalozzistraße sind einige nahversorgungsrelevante Ladenlokale angesiedelt.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die funktional zugeordneten Stadtteile
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis ZNVK Kamp-Lintfort 2018, S. 39; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße (Kamp-Lintfort)

Lage	
Verortung	Zentrale Lage im Stadtteil Geisbruch
Distanz zum Vorhaben	3,1 km Fahrdistanz
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum umfasst die nordöstliche Straßenseite der Bürgermeister-Schmelzing-Straße zwischen Steinweg und Monterkampweg.
Einzelhandelsstruktur	● ● ●
Angebotsstruktur	Die Versorgungsfunktion des Zentrums ist aufgrund seiner Größe begrenzt. Der Angebotsschwerpunkt wird im nahversorgungsrelevanten Bereich ausgebildet (Lebensmitteldiscounter, Bäcker).
relevante Magnetbetriebe	ALDI Süd
Verkehrliche Anbindung	● ● ●
MIV & ÖPNV	Über die nahegelegene Eyller Straße (L 491) ist das Zentrum sowohl an die umliegenden Stadtteile und Nachbargemeinden als auch an die Autobahn 57 angebunden. Zudem steht für den ruhenden Verkehr ausreichend Parkraum bereit. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Busverkehr, welcher über die Haltestellen St.-Bernhard-Hospital und Bürgermeister-Schmelzing-Straße angebunden ist.
Räumlich-funktionale Einordnung	● ● ●
Organisationsstruktur	Die Gebäude- und Nutzungsstruktur wurde um einen zentralen Sammelplatz gruppiert, der mit einer teilumlaufenden Überdachung zur Fußgängerschließung versehen ist.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Geisbruch

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

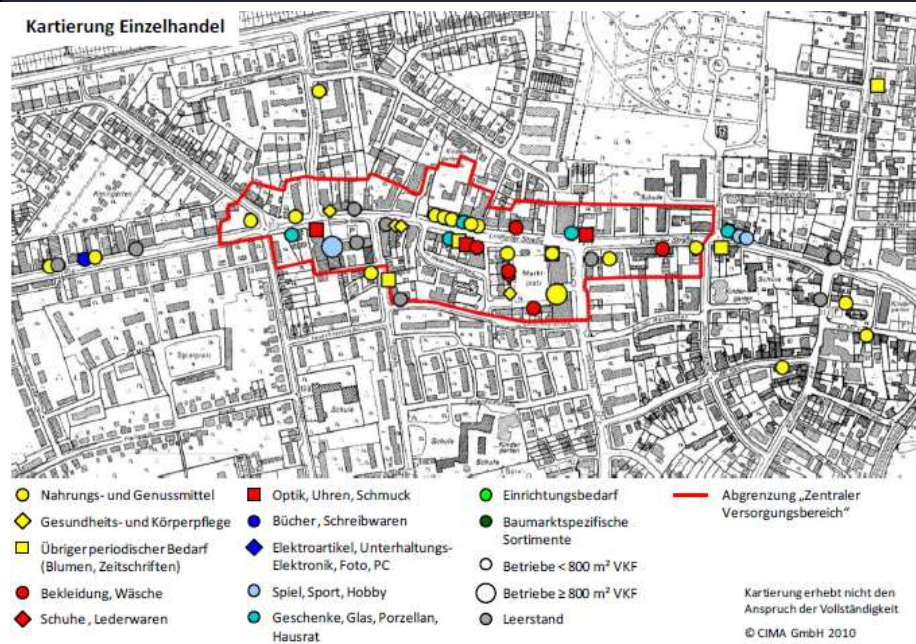


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis ZNVK Kamp-Lintfort 2018, S. 15; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Nebenzentrum Repelen (Moers)

Lage	
Verortung	Zentrale Lage im Stadtteil Repelen
Distanz zum Vorhaben	5,3 km Fahrdistanz
Ausdehnung	Das Nebenzentrum erstreckt sich entlang der Lintforter Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Lintforter Straße/Windmühlenstraße/Lerschstraße im Westen und dem Kreuzungsbereich Lintforter Straße/Johann-Steegemann-Allee im Osten und schließt die rückwärtige Bebauung mit ein.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Schwerpunkt der Verkaufsfläche liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere Waren des Nahrungs- und Genussmittelbereichs. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch diverse Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	REWE, NETTO Marken-Discount, Getränkemarkt
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Lintforter Straße, Stormstraße und die Allmendestraße sowie weitere Zufahrtsstraßen. Der Bushaltepunkte „Repelen Markt“ bindet das Nebenzentrum an das ÖPNV-Netz an.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der zentrale Versorgungsbereich ist hauptsächlich entlang der Lintforter Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Repelen.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

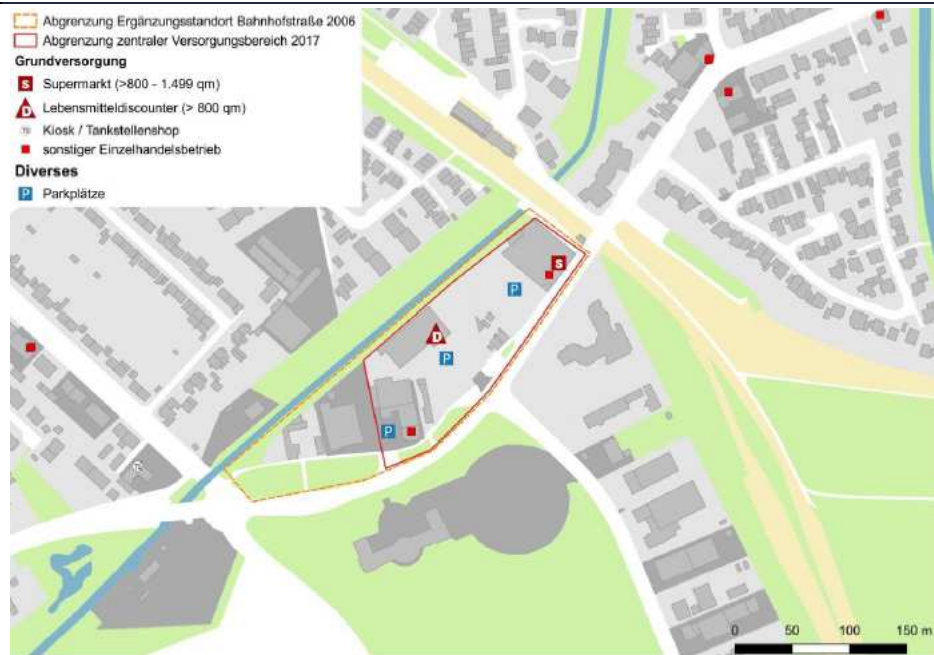


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Moers 2017, S.108-111; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 9: Steckbrief ZVB Ergänzungsstandort Bahnhofstraße (Rheinberg)

Lage	
Verortung	Südwestlich am Siedlungsrand der Kernstadt Rheinberg
Distanz zum Vorhaben	5,9 km Fahrdistanz
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich an der Bahnhofstraße zwischen dem Kreisverkehr im Südwesten und der Bahntrasse im Nordosten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im ZVB ist geprägt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA, LIDL
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Alte Landstraße/Römerstraße und die Bahnhofstraße erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Römerstraße“. Zusätzlich befindet sich nördlich des ZVB der Bushaltepunkt „Rheinberg“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist in Ausprägung eines Fachmarktstandorts ausschließlich entlang der Bahnhofstraße ausgeprägt.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den südwestlichen Siedlungsbereich von Rheinberg.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rheinberg 2018 (Entwurf), S. 92-94; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum als nahezu flächendeckend einzustufen, wengleich im südwestlichen Teil der Kernstadt sowie in einigen ländlich geprägten Siedlungsbereichen in Bezug auf fußläufig erreichbare Nahversorgungsstrukturen eine Unterversorgung festzustellen ist (s. Kapitel 4.1 und 4.2). Demnach ist aus räumlicher Versorgungssicht ein gewisser Optimierungsbedarf gegeben, wengleich ein grundsätzlich gut strukturiertes Angebotsnetz gegeben ist.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung auf. Mit dem Hauptzentrum Innenstadt befindet sich der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich in rd. 200 m Entfernung südlich des Vorhabenstandortes (s. Kapitel 3.2).
- Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), fünf (klassische) Lebensmittelsupermärkte (inkl. zugehörige Getränkemärkte) sowie zwei Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch drei Getränkemärkte (stand-alone) sowie zwei ethnische Supermärkte arrondiert (s. Kapitel 4.2). Demnach besteht ein relativ ausgeprägter Angebotsmix, welchen es aus qualitativer Versorgungssicht zu erhalten gilt.
- Im ZVB Hauptzentrum Innenstadt befinden sich die beiden SB-Warenhäuser Kaufland und real mit Gesamtverkaufsflächen von jeweils deutlich mehr als 4.000 m², die beiden Betriebe stellen die größten Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum dar. Neben den beiden SB-Warenhäusern sind im ZVB Hauptzentrum Innenstadt zwei ethnisch geprägte Supermärkte (VKF zwischen rd. 500 - 800 m² VKF) sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks angesiedelt. Das Segment des Lebensmitteldiscounts ist durch entsprechende Lebensmitteldiscounter im ZVB Hauptzentrum Innenstadt nicht vertreten, nach Kenntnisstand von Stadt + Handel sind im ZVB aber auch keine geeigneten Flächen für eine Discounteransiedlung vorhanden. Nach dem NVZK Kamp-Lintfort 2019 (S. 40) kommt dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion (ebd.) zu, welche im Bereich der Nahversorgung durch die beiden SB-Warenhäuser, ergänzt um die spezialisierten Angebotsstrukturen (ethnisch geprägte Supermärkte, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk), gewährleistet wird.

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell mit rd. 0,44 m² VKF NuG/EW als leicht überdurchschnittlich einzustufen (s. Kapitel 4.2). Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 98 (s. Kapitel 4.3). Demnach ist aus quantitativer Versorgungssicht bereits ein adäquates Angebot gegeben.
- Im Untersuchungsraum ist bis 2023 eine positive durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 1,2 % bzw. rd. 1,7 Mio. Euro auf rd. 140,6 Mio. Euro zu prognostizieren (s. Kapitel 4.3), so dass absehbar ein gewisser quantitativer Entwicklungsbedarf besteht.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 11 der 19 strukturprägenden Anbieter (ohne Bestandsmarkt des Planvorhabens) sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insb. für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem die systemgleichen/-ähnlichen bzw. systemeigenen Lebensmitteldiscounter, ergeben.

5 Vorhabendaten

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

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten und Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies entspricht auch dem vorliegenden Vorhaben.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Tabelle 10: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
LIDL				
Nahrungs- und Genussmittel	80	826	1.160	+ 334
Drogeriewaren	10	103	145	+ 42
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	103	145	+ 42
GESAMT	100	1.032	1.450	+ 418

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m² (+ 418 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.160 m² projiziert (+ 334 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 145 m² erreicht (+ 42 m² VKF).

Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 145 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 42 m² VKF). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus vielen verschiedenen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment sind insbesondere auch aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw.

keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzzuwachses (s. Kapitel 5.4) im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens im realitätsnahen Worst Case abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber LIDL liegt bei rd. 9.570 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 917 m² ²⁹;
- Der Bestandsbetrieb weist mit 1.032 m² VKF eine Verkaufsfläche auf, die rd. 13 % über dem entsprechenden Durchschnitt des Betreibers liegt.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung auf;
- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 94 auf (IfH 2021) und liegt somit rd. 6 % unter dem Bundesdurchschnitt.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als leicht überdurchschnittlich (rd. 0,44 m² VKF NuG/EW) einzustufen, wenngleich diesbezüglich die im Untersuchungsraum verorteten, großzügig dimensionierten SB-Warenhäuser bzw. Verbrauchermärkte (Kaufland, real) zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Nähe des Bestandsbetriebs LIDL zu diesen beiden Anbietern sowie den in räumlicher Nähe verorteten systemgleichen Lebensmitteldiscountern ALDI Süd und NETTO Marken-Discount (dezentraler Agglomerationsstandort Nord) besteht ein relativ hoher Wettbewerbsdruck im räumlichen Umfeld des Bestandsbetriebs.

²⁹ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

- Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell rd. 98. Demnach sind nur marginale Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum festzustellen.

Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb LIDL eine Flächenproduktivität erzielt, die unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 7.300 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 334 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (+ 418 m² GVKF). Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die avisierte GVKF des geplanten Lebensmitteldiscounters LIDL ist mit 1.450 m² im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen VKF des Betreibers LIDL (917 m² VKF³⁰) als überdurchschnittlich einzuordnen, entspricht jedoch der Flächendimensionierung eines modernen Lebensmitteldiscounters; die geplante GVKF liegt mit 1.450 m² rd. 58 % über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers, welche auch der durchschnittlichen Flächenproduktivität zugrunde liegt;
- Die Bestandsmarkt LIDL ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben), so dass durch das Planvorhaben von keiner wesentlichen Umlenkung von Kundenströmen auszugehen ist;
- 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. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einer Zunahme der Präsentationsfläche die Flächenproduktivität eher absinkt;

³⁰ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird;
- Der Vorhabenstandort übernimmt aus konzeptioneller Sicht aktuell wie perspektivisch eine nennenswerte Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im funktional zugeordneten Versorgungsbereich des Nahversorgungsstandortes Prinzenstraße (insb. im discountierten Lebensmittelsegment)³¹;

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der LIDL-Markt nach der Erweiterung eine für den Betreiber deutlich unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.800 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 7.100 Euro/m² VKF angenommen.

Es ist festzuhalten, dass der hier als Worst Case unterstellte Mehrumsatz von rd. 37 % i. S. e. möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens als sehr hoch zu bewerten ist. Üblicherweise bewegt sich der Mehrumsatz bei vergleichbaren Erweiterungen im Bereich von 15 - 25 %.

5.4 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case):

Tabelle 11: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
LIDL					
Nahrungs- und Genussmittel	7.300	6,0	6.800	7,9 - 8,2	+ 1,9 - 2,2
Drogeriewaren		0,8		-	~ 1,0
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,8	7.100	~ 1,0	0,2 - 0,3
GESAMT*	-	7,5	-	9,9 - 10,3	+ 2,3 - 2,8

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2021/2022); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 9,9 - 10,3 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 2,3 - 2,8 Mio. Euro).

³¹ Vgl. Konzeptionelle Ergänzung des NVZK Kamp-Lintfort 2019.

Davon werden rund 7,9 - 8,2 Mio. Euro auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (rd. + 1,9 - 2,2 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 1,0 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,2 - 0,3 Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 1,0 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Einordnung und Bewertung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.450 m² die Grenzen der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO geht daher grundsätzlich von mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO aus („Vermutungsregelung“).

Gemäß der Fachkommission Städtebau 2017, bestätigt durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, sind mehr als nur unwesentliche Negative Auswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben nicht zu erwarten, wenn die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich durch die Kaufkraftbindung des Planvorhabens nicht gefährdet wird. Eine städtebauliche Atypik liegt vor, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 10 % nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt, der Vorhabenstandort städtebaulich integriert ist und das Planvorhaben selbst der verbrauchernahen Versorgung dient:

„Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient.

Dies wird der Fall sein, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und das Vorhaben fußläufig erreichbar ist. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus. Dazu sollte im Nahbereich durch eine Mindestbevölkerung ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden sein.

Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15).

Dabei kann der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m [in Frage] kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98).“ (vgl. Fachkommission Städtebau 2017, S. 10).

Zu prüfen ist demnach im Folgenden, ob gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass mehr als nur unwesentliche Negative Auswirkungen entgegen der Vermutungsregelung hinsichtlich

- der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- des Warenangebotes des Betriebes

nicht zu befürchten sind.

6.1 GLIEDERUNG UND GRÖÖE DER GEMEINDE UND IHRER ORTSTEILE

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Prinzenstraße 80 in städtebaulich integrierter Lage im nördlichen Bereich des Stadtkerns, ist gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und verfügt über eine nennenswerte Mantelbevölkerung. Unmittelbar am Vorhabenstandort befindet sich eine Bushaltestelle („Prinzenstraße“), welche die Anbindung an den ÖPNV für die umliegende Bevölkerung gewährleistet. Den nächstgelegenen ZVB stellt das Hauptzentrum Innenstadt dar, dessen nördliche Begrenzung in rd. 200 m Entfernung liegt.

Der Nahversorgungsstandort Prinzenstraße übernimmt aus konzeptioneller Sicht eine nennenswerte Versorgungsfunktion für die im Kerneinzugsgebiet (s. Kapitel 4.1) lebende Bevölkerung (insb. im discountierten Lebensmittelsegment)³². Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der LIDL-Markt (zumindest in Teilen) eine Versorgungsfunktionen für die in südlicher Richtung angrenzenden Siedlungsbereiche im Stadtkern Kamp-Lintforts sowie in nördlicher Richtung des Stadtteils Saalhoff, welcher über keine strukturprägenden Versorgungsstrukturen verfügt, erfüllt. Diese Siedlungsbereiche weisen eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort auf. Dem Bestandsbetrieb LIDL ist somit bereits heute eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung (insb. im discountierten Lebensmittelsegment) zuzuschreiben.

Der Vorhabenstandort steht im räumlichen Bezug zum wesentlichen Siedlungsbereich des nördlichen Stadtkerns Kamp-Lintforts (gute fußläufige Erreichbarkeit) und verfügt unmittelbar am Standort über eine Anbindung an den ÖPNV. Ergänzend stellt das Planvorhaben für die umliegenden Siedlungsbereiche den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter im discountierten Segment dar.

6.2 SICHERUNG DER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG (NAHVERSORGENGSBEDEUTUNG)

Im Folgenden wird geprüft, inwieweit das Planvorhaben zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und demnach unter Nahversorgungsge-sichtspunkten wesentliche Grundvoraussetzungen einer integrierten und verträglichen Nahversorgungsentwicklung erfüllt. Zur Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens ist der funktional zuzuordnende Versorgungsbereich näher zu untersuchen sowie die vorhabenbezogene Umsatz-Kaufkraft-Relation in

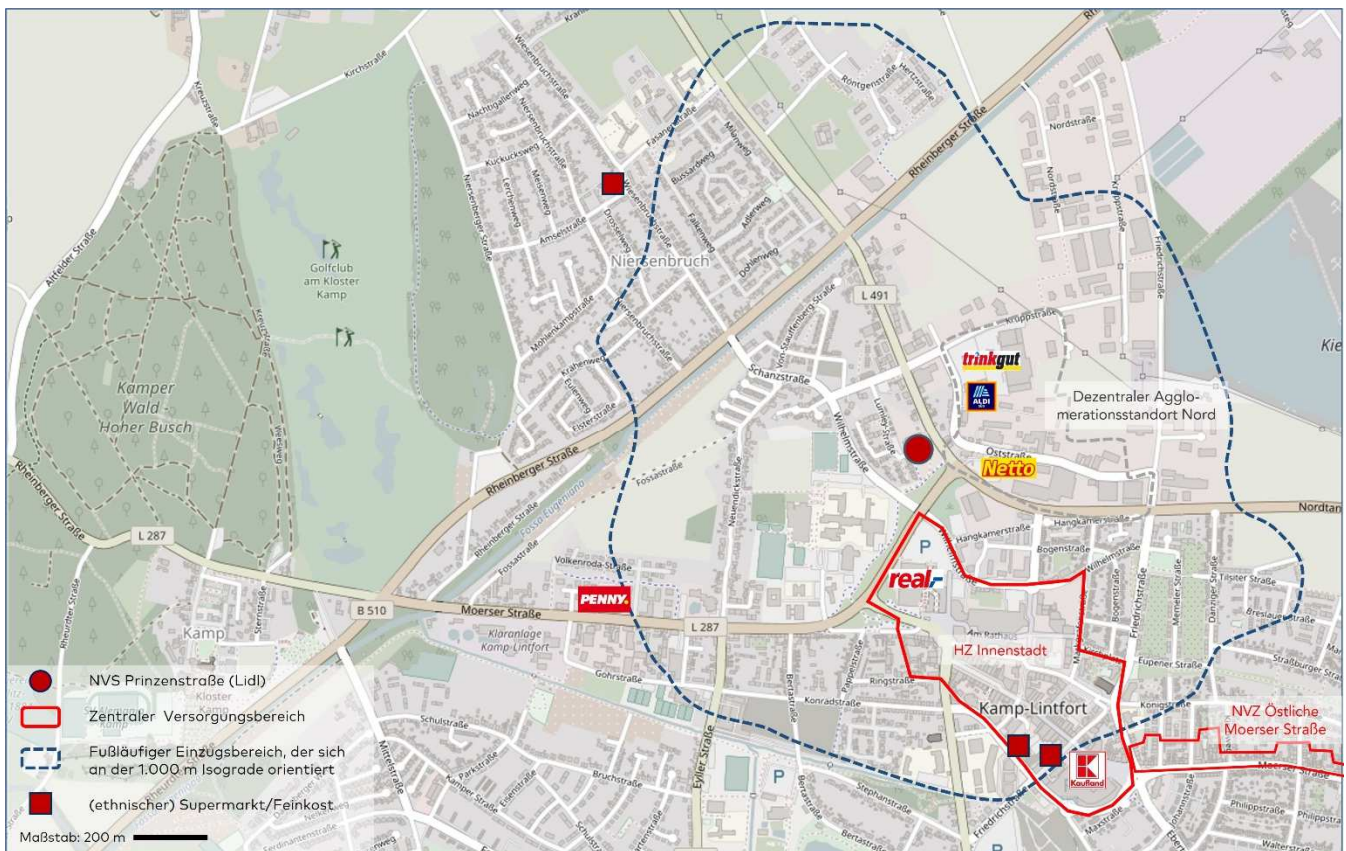
³² Vgl. Konzeptionelle Ergänzung des NVZK Kamp-Lintfort 2019.

diesem Bereich zu ermitteln. Berücksichtigung findet auch, dass sich das Planvorhaben an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort befindet.

Gemäß der Fachkommission Städtebau 2017 ist davon auszugehen, dass ein großflächiges Vorhaben der verbrauchernahen Nahversorgung dient, wenn „im Nahbereich³³ durch eine Mindestbevölkerung ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden“ ist und „der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird“ (vgl. Fachkommission Städtebau 2017, S. 11).

Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und wettbewerblichen Situation werden in der folgenden Abbildung der situativ abgeleitete standortbezogene Versorgungsbereich des Planvorhabens (= Kernreinzugsgebiet) dargestellt.

Abbildung 5: Versorgungsbereich des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2020 sowie Aktualisierung 09/2020; ZVB-Abgrenzungen: NVZK Kamp-Lintfort 2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im **standortbezogenen Versorgungsbereich**, welcher sich an der fußläufigen 1.000 m Isograde orientiert, erfüllt das Planvorhaben eine Versorgungsfunktion für die entsprechenden Siedlungsbereiche. Diese Siedlungsbereiche weisen eine gute (fußläufige) Anbindung an den Vorhabenstandort auf. In diesem Bereich übernimmt der Nahversorgungsstandort Prinzenstraße (Planvorhaben) als der

³³ „Der Nahbereich [kann] aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m.“ (vgl. Fachkommission Städtebau 2017, S. 11).

oder einer der nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter eine wichtige Versorgungsfunktion. Aus fachgutachterlicher Sicht ist eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von **35 %** im standortbezogenen Versorgungsbereich als angemessen zu bewerten³⁴.

Im standortbezogenen Versorgungsbereich leben aktuell 9.023 Einwohner³⁵. Durch sich aktuell in Umsetzung befindliche Bauvorhaben (Ringstraße, Rathausquartier, Wohnen an der Fossa, Hangkamer Straße) werden perspektivisch bis 2023 zusätzlich ca. 250 neue Wohneinheiten hinzukommen. Unter der Annahme eines Schlüssels von zwei Einwohner pro Wohneinheit³⁶ wächst die Bevölkerung somit im standortbezogenen Nahbereich bis 2023 um ca. 500 auf 9.523 Einwohner an.

In der nachfolgenden Tabelle werden die im situativ abgeleiteten **standortbezogenen Versorgungsbereich** vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= Kernsortiment des Planvorhabens) dargestellt und anhand der Worst Case Flächenproduktivität des Planvorhabens eine rechnerisch angemessene sortimentspezifische Verkaufsfläche ermittelt.

Tabelle 12: Herleitung einer rechnerisch angemessenen Dimensionierung

Parameter	Standortbezogener Versorgungsbereich (= 1.000 m Isograde)
Einwohner 2023	9.523
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro 2023	23,7
angemessene Umsatz-Kaufkraft-Relation in %	35
Rechnerisch angemessenes Kaufkraftpotenzial (NuG) für das Planvorhaben in Mio. Euro 2023	8,3
Flächenproduktivität des Planvorhabens (= Worst Case) in Euro/m ² VKF	7.100
rechnerisch angemessene VKF (NuG) des Planvorhabens in m ²	~ 1.170
üblicher Randsortimentsanteil von 20 % an der GVKF (s. Kapitel 5.1)	
rechnerisch angemessene GVKF in m²	~ 1.460

Quelle: Berechnung: Stadt + Handel; Kaufkraft: IfH 2021; Bevölkerung/Bevölkerungsprognose: Angaben der Stadt Kamp-Lintfort, Stand 24.06.2021 sowie IT.NRW (2021): Bevölkerungsprognose - Gemeindemodellrechnung - Basis - 2018 bis 2040; Werte auf 10 m² VKF bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

Bezogen auf den oben dargestellten situativ abgeleiteten **standortbezogenen Versorgungsbereich** ist unter Berücksichtigung der Umsatz-Kaufkraft-Relation 2023 ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial von rd. 8,3 Mio. Euro gegeben.

³⁴ Es ist davon auszugehen, dass auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, wenn der Umsatz des Planvorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht überschreitet (vgl. u. a. Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, Einzelhandelserlass NRW 2008 sowie Entwurf Einzelhandelserlass NRW 2020).

³⁵ Angaben der Stadt Kamp-Lintfort, Stand 24.06.2021.

³⁶ Unter den Planvorhaben befinden sich auch Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Unter Berücksichtigung der für das Planvorhaben ermittelte Worst Case Flächenproduktivität von 7.100 Euro/m² VKF ergibt sich im **standortbezogenen Versorgungsbereich** eine rechnerisch angemessene Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1.170 m².

Der Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel an der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens (1.450 m²) beträgt 1.160 m² (= 80 % der GVKF). Dieser Wert liegt unter der oben abgeleiteten rechnerisch angemessenen sortimentspezifischen Verkaufsfläche (NuG) von rd. 1.170 m².

Das Planvorhaben dient somit im **standortbezogenen Versorgungsbereich** überwiegend der Nahversorgung und weist eine angemessene Dimensionierung auf.

6.3 WARENANGEBOT DES PLANVORHABENS

Gemäß der Fachkommission Städtebau 2017, bestätigt durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, sind mehr als nur unwesentliche Negativauswirkungen bei großflächigen Lebensmittelbetrieben u. a. dann nicht zu erwarten, wenn „*der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente [...] nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche*“ beträgt.³⁷

Bei der geplanten Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des LIDL-Marktes handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei max. 10 % (s. Kapitel 5.1), sodass das Kriterium des nicht nahversorgungsrelevanten Anteils an der Gesamtverkaufsfläche als erfüllt angesehen werden kann.

6.4 EINORDNUNG DES VORHABENS IN DIE VORGABEN UND ZIELSETZUNGEN DES NVZK KAMP-LINTFORT 2019 (UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER KONZEPTIONELLEN ERGÄNZUNG 2019)

Das NVZK Kamp-Lintfort 2019 definiert Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in Kamp-Lintfort. Im Folgenden wird das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine NVZK Kamp-Lintfort 2019 (unter Berücksichtigung der konzeptionellen Ergänzung des NVZK Kamp-Lintfort 2019) eingeordnet.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 besteht nach dem Absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im kurzfristigen Bedarfsbereich „*derzeit kein signifikanter Entwicklungsspielraum*“ (NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 34 f.).

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass:

- der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen „*aufgrund seines naturgegebenen, mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern*

³⁷ Vgl. Fachkommission Städtebau 2017, S. 9.

vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen“ (NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 27 f.) kann.

- *„auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, [...] im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen [können], wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kamp-Lintfort korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden“ (NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 27 f.).*
- *„zur Bewertung von Erweiterungsvorhaben und Neuansiedlungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel [...] viel weniger die absatzwirtschaftlichen Potenziale [...], sondern insbesondere die räumliche und qualitative Entwicklung der Nahversorgung entscheidend“ (NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 34 f.) sind.*

Das Planvorhaben ist wie folgt in die grundsätzlichen stadtentwicklungspolitischen Entwicklungszielstellungen einzuordnen:

- Das Planvorhaben befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, dies wird unterstrichen, da der Vorhabenstandort gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen ist (s. Kapitel 3.2) und darüber hinaus als angemessen dimensioniert zu bewerten ist (s. Kapitel 6.2).
- Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 zukünftig zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten anzusiedeln.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen (3. Ziel)

Neben Ziel 1 zur Stärkung der Gesamtstadt und Ziel 2 zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche stellt die *„Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“* gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 das dritte übergeordnete Ziel für die Einzelhandlungsentwicklung der Stadt Kamp-Lintfort dar. Demnach sind:

- *„Städtebaulich integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der ZVB [zu] sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln,*
- *Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die ZVB vermeiden“ (NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 35 f.).*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort ausgewiesen (s. Kapitel 3.2).
- Konzeptionell ist die langfristig ausreichende Versorgung der im Versorgungsbereich des Nahversorgungsstandortes Prinzenstraße lebendenden

Bevölkerung sicherzustellen. Das Planvorhaben dient der Sicherung, Stärkung und der Weiterentwicklung (hier v. a. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) der Nahversorgung.

- Gemäß der nachfolgenden Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind durch das Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu erwarten (s. Kapitel 6.6).

Das Planvorhaben befindet sich demnach an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort und ist darüber hinaus als angemessen dimensioniert zu bewerten (s. Kapitel 6.2).

Ansiedlungsleitsätze

Gemäß Ansiedlungsleitsatz II des NVZK Kamp-Lintfort 2019 ist *„zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.“* Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind Ansiedlungen oder Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben *„zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten [...] möglich, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden“* (NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 61 f.).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort ausgewiesen (s. Kapitel 3.2).
- Das Planvorhaben weist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf (s. Kapitel 5.1).
- Dem Bestandsmarkt LIDL wird gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 sowie in der konzeptionellen Ergänzung des NVZK Kamp-Lintfort 2019 in räumlicher und qualitativer Hinsicht eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im funktional zugeordneten Versorgungsbereich des Nahversorgungsstandortes Prinzenstraße (insb. im discountierten Lebensmittelsegment) zugesprochen³⁸ (s. Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgung).
- Die Erweiterung des LIDL-Marktes trägt zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung bei.
- Gemäß der nachfolgenden Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind durch das Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu erwarten (s. Kapitel 6.6).

Das Planvorhaben entspricht den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Ansiedlungsleitsätzen des NVZK Kamp-Lintfort 2019.

³⁸ Vgl. Konzeptionelle Ergänzung des NVZK Kamp-Lintfort 2019.

Beitrag des Planvorhabens zur Nahversorgung

Wie bereits im Zuge der Nahversorgungsprüfung (s. Kapitel 6.2) erläutert, trägt das Planvorhaben zu einer Sicherung und Optimierung der Nahversorgung im Sinne des NVZK Kamp-Lintfort 2019 bei:

- Entsprechend der zuvor erfolgten Prüfung ergibt sich unter Berücksichtigung der für das Planvorhaben ermittelten Worst Case Flächenproduktivität von 7.100 Euro/m² VKF (s. Kapitel 5.3) im **standortbezogenen Nahbereich** eine rechnerisch angemessene Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1.170 m².
- Der Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel an der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens (1.450 m²) beträgt 1.160 m² (s. Kapitel 5.1). Dieser Wert liegt unter der oben abgeleiteten rechnerisch angemessenen sortimentspezifischen Verkaufsfläche (NuG) von rd. 1.170 m².

Das Planvorhaben dient im **standortbezogenen Nahbereich** überwiegend der Nahversorgung und weist eine angemessene Dimensionierung auf (s. Kapitel 6.2). Ergänzend trägt das Planvorhaben im Hinblick auf die im Untersuchungsraum bestehende unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im discountierten Segment zu einer Qualifizierung der Nahversorgung bei.

Das Planvorhaben entspricht den im NVZK Kamp-Lintfort 2019 (sowie in der konzeptionellen Ergänzung des NVZK Kamp-Lintfort 2019) definierten Zielen und Grundsätzen der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in Kamp-Lintfort.

Die grundsätzliche Konformität zu den im NVZK Kamp-Lintfort 2019 formulierten Zielen und Grundsätzen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Kamp-Lintfort deuten auf eine städtebauliche Atypik des Planvorhabens hin.

6.5 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2023.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Verkehrsanbindung zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes rd. 95 % des Vorhabenumsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2023		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Kamp-Lintfort	HZ Innenstadt	44,6	0,5 - 0,6	~ 1
	NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße	9,2	~ 0,1	~ 1
	NVZ Östliche Moerser Straße	5,5	~ 0,1	~ 1
	NVS Franzstraße	**	**	**
	NVS Niersenbruch	< 1,8	**	**
	NVS Parkstraße	7,4	0,1 - 0,2	~ 2
	NVS Prinzenstraße*	**	**	**
	NVS Westliche Moerser Straße	< 4,0	~ 0,2	5 - 6
	sonstige Lagen	21,2	0,7 - 0,8	3 - 4
Moers	NZ Repelen	11,4	**	**
	sonstige Lagen	**	**	**
Rheinberg	ES Bahnhofstraße	12,4	~ 0,1	~ 1
	sonstige Lagen	**	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz) i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes			~ 0,1	
GESAMT*** (Worst Case)		117,1	1,9 - 2,2	-

Quelle: VKF: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2020 sowie Aktualisierung 09/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2020, Hahn Retail Estate Report 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich. * ohne Planvorhaben LIDL; ** empirisch nicht valide darstellbar bzw. keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,9 - 2,2 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.6 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den ZVB Hauptzentrum Karben und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Kamp-Lintfort

Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 1 % zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB HZ Innenstadt aus. Diese Umsatzumverteilungen werden vor allem die beiden SB-Warenhäuser Kaufland und real tangieren.

Die genannten Märkte weisen eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung auf, profitieren an ihren Standorten jeweils von Kopplungsvorteilen (insb. Anbieter im Einkaufszentrum EK3) und verfügen aufgrund ihrer Verkaufsflächendimensionierung über eine Strahlkraft über den Untersuchungsraum hinaus. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich sowohl Kaufland als auch real hinsichtlich ihrer Betriebstypen vom Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) unterscheiden. Angesichts der zentralen Lage und des weiträumigen Einzugsgebietes des ZVB sowie der monetär wie prozentual geringen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) für die o. g. Betriebe auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen ebenfalls auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung des ZVB HZ Innenstadt sind auszuschließen.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße aus. Diese Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den Lebensmitteldiscounter ALDI Süd, welcher den einzigen strukturprägenden Anbieter im ZVB darstellt.

Angesichts der monetär wie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den ALDI Süd-Markt auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen,

sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen ebenfalls auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung des ZVB NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße sind auszuschließen.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Östliche Moerser Straße

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Östliche Moerser Straße aus. Diese Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount, welcher den einzigen strukturprägenden Anbieter im ZVB darstellt.

Angesichts der monetär wie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den NETTO Marken-Discount auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen ebenfalls auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung des ZVB NVZ Östliche Moerser Straße sind auszuschließen.

Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Franzstraße

Vom Planvorhaben gehen für den Nahversorgungsstandort Franzstraße Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung des Nahversorgungsstandortes Franzstraße sind auszuschließen.

Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Niersenbruch

Vom Planvorhaben gehen für den Nahversorgungsstandort Franzstraße mit dem Lebensmittelmarkt Kiwitt Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus.

Der Lebensmittelmarkt in Niersenbruch verfügt über eine nennenswerte Mantelbevölkerung im Stadtteil und ist angesichts seiner Verkaufsflächendimensionierung, Lage sowie Angebotspositionierung auf die Nahversorgung der Bevölkerung im engeren Umfeld ausgerichtet. Aufgrund seiner Angebotsausrichtung mit einem Schwerpunkt im Bereich regionaler sowie Bioprodukte steht der Betrieb nur in einem nachgeordneten Wettbewerbsverhältnis zu dem discountorientierten Angebot des Planvorhabens.

Aufgrund der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe sowie der zum Planvorhaben differenten Betriebsausrichtung sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den Kiwitt Markt auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung des Nahversorgungsstandortes Niersenbruch sind auszuschließen.

Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Parkstraße

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 % zu Lasten des Nahversorgungsstandortes Parkstraße (EDEKA) aus.

Angesichts der monetär wie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den EDEKA-Markt auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung des Nahversorgungsstandortes Parkstraße sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Westliche Moerser Straße

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % zu Lasten des Nahversorgungsstandortes Westliche Moerser Straße (PENNY) aus.

Der PENNY-Markt weist zum einen eine für den Betreiber überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung und zum anderen eine gute Verkehrsanbindung auf. Zudem verfügt der PENNY-Markt über ein eigenständiges Einzugsgebiet. Angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den PENNY-Markt auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung des Nahversorgungsstandortes Westliche Moerser Straße sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Kamp-Lintfort (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Kamp-Lintfort, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 %. Diese Umsatzumverteilungen tangieren vorrangig die in räumlicher Nähe zum Planvorhaben (dezentraler Agglomerationsstandort Nord) verorteten systemgleichen bzw. ähnlichen Lebensmittel-discounter (ALDI Süd, NETTO Marken-Discount) sowie nachrangig den REWE Altsiedlung Kamp-Lintfort auf dem Marktplatz an der Ebertstraße.

Hinsichtlich der Lebensmittelmärkte ALDI Süd und NETTO Marken-Discount ist zu berücksichtigen, dass diese an einem nicht integrierten Standort verortet sind. Die beiden primär autokundenorientierten Lebensmittelmärkte sind aufgrund der Hauptverkehrsstraße Prinzenstraße (L 491) / Nordtangente (L 287) sowie darüber hinaus fehlender Wegeführungen fußläufig schwer erreichbar, weshalb diesen Märkten kein nennenswerter Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche zukommt.

Vor dem Hintergrund der geringen einzelbetrieblichen Auswirkungen für den REWE Altsiedlung Kamp-Lintfort auf dem Marktplatz an der Ebertstraße sind

vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) auszuschließen.

Aufgrund der geringen monetären und prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen je Betrieb, sind mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Kamp-Lintfort nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Kamp-Lintfort sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung (zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung außerhalb von ZVB) in Kamp-Lintfort sind nicht zu erwarten.

Stadt Moers

Auswirkungen auf den ZVB NZ Repelen (Moers)

Vom Planvorhaben gehen für den ZVB NZ Repelen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung des ZVB NZ Repelen sind auszuschließen.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Moers (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Moers (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Moers (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind auszuschließen.

Stadt Rheinberg:

Auswirkungen auf den ZVB ES Bahnhofstraße (Rheinberg)

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB ES Bahnhofstraße aus. Diese Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte EDEKA und LIDL.

Angesichts der monetär wie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) für die beiden Märkte auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen,

sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen ebenfalls auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung des ZVB ES Bahnhofstraße sind auszuschließen.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Rheinberg (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Rheinberg (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Rheinberg (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung (zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung außerhalb von ZVB) im Umland von Kamp-Lintfort Umland sind auszuschließen.

6.7 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP NRW 2019)

Obwohl für das Vorhaben Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen (s. Kapitel 6.1 bis 6.6), werden im Folgenden die relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) dargestellt und das Vorhaben diesbezüglich geprüft und bewertet.

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 Regierungsbezirk Düsseldorf: GEP 99 vollumfänglich innerhalb eines ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Das Planvorhaben ist kongruent zu 6.5-1 Ziel.

6.5-2. Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

Im Sinne von „6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:

- „eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

Sortimentsstruktur des Planvorhabens

- *Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß Sortimentsliste der Stadt Kamp-Lintfort als zentren - und nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden in der Regel wohnortnah bereitgestellt.*

Prüfung der Möglichkeit einer Ansiedlung innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort – Siedlungsstrukturelle Gründe

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Bestandsbetriebes, welcher gemäß des NVZK Kamp-Lintfort 2019 als Nahversorgungsstandort Prinzenstraße ausgewiesen ist.
- Innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt sind zwei SB-Warenhäuser (Kaufland, real), zwei ethnisch geprägte Supermärkte sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks angesiedelt, jedoch kein Lebensmittelanbieter aus dem Discountsegment. Nach dem NVZK Kamp-Lintfort 2019 (S. 40) kommt dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion (ebd.) zu, welche im Bereich der Nahversorgung insbesondere durch die beiden SB-Warenhäuser, ergänzt um die spezialisierten Angebotsstrukturen (ethnisch geprägte Supermärkte, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk), gewährleistet wird.
- Nach dem NVZK Kamp-Lintfort 2019 (vgl. ebenda Kapitel 5.2) wird bezüglich der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Nahversorgung ausgeführt: *„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.“*
- Die im NVZK Kamp-Lintfort 2019 ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte übernehmen demnach „... jeweils eine spezifische Versorgungsfunktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung ...“ (S. 39). Somit kommt gemäß des NVZK Kamp-Lintfort 2019 den Nahversorgungsstandorten die siedlungsstrukturelle Aufgabe zu, die wohnortnahe Grundversorgung abseits der Versorgungsbereiche der ZVB sicherzustellen.

- Der im NVZK Kamp-Lintfort 2019 ausgewiesene Nahversorgungsstandort Prinzenstraße übernimmt aus konzeptioneller Sicht die siedlungsstrukturelle Aufgabe, die Nahversorgung für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der nördlichen Kernstadt sowie des Stadtteils Niersenbruch (insb. im discountierten Lebensmittelsegment³⁹) sicherzustellen (s. hierzu auch Abbildung 5).
- Eine Verlagerung des Betriebes in einen aktuell nicht erkennbaren Leerstand bzw. auf eine aktuell nicht erkennbare Potenzialfläche im ZVB Hauptzentrum Innenstadt (s. unten) würde zu einer räumlich, qualitativen und quantitativen Verschlechterung der Nahversorgung (insb. im discountierten Lebensmittelsegment) im standortbezogenen Versorgungsbereich des Planvorhabens (s. Abbildung 5) führen. Je nach Nachnutzung des Altstandorts könnten zudem nachteilige bzw. ungewollte Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Eine Verlagerung des Betriebes ist demnach aus siedlungsstrukturellen Gründen – gemäß der Zielstellungen des NVZK Kamp-Lintfort 2019 für den Nahversorgungsstandort Prinzenstraße – weder möglich noch sinnvoll.

Prüfung der Möglichkeit einer Ansiedlung innerhalb der ZVB in Kamp-Lintfort – Bewertung möglicher Potenzialstandorte

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Bestandsbetriebes, dessen Verlagerung – auch wenn sie ggf. städtebaulich wünschenswert wäre – nicht ohne weiteres möglich ist.
- In enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadt Kamp-Lintfort wurde geprüft und bewertet, ob im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort – den zum Planvorhaben nächstgelegenen ZVB – bzw. direkt daran angrenzend Potenzialflächen bestehen, welche für eine Verlagerung des Planvorhabens in den genannten ZVB genutzt werden könnten. Die seitens der Stadt Kamp-Lintfort für den ZVB benannten und zu prüfenden Standorte stellen sich wie folgt dar:

³⁹ Vgl. Konzeptionelle Ergänzung des NVZK Kamp-Lintfort 2019.

Abbildung 6: Zu prüfenden Potenzialstandorte ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort



Quelle: Darstellung Stadt Kamp-Lintfort, 06/2021. ZVB-Abgrenzungen: NVK Kamp-Lintfort 2019.

- Für die Bewertung der zu prüfenden Potenzialflächen wurden in Abstimmung mit der Stadt Kamp-Lintfort sowie vor dem Hintergrund markt-/betreiberseitiger Standortanforderungen folgenden Aspekte geprüft und bewertet:
 - **Flächenzuschnitt/Flächengröße:**
Das Flurstück bzw. die Potenzialfläche muss für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs grundsätzlich geeignet sein. Als geeignet erscheint i. d. R. ein annähernd rechteckiger, nicht zu schmaler Grundriss mit ausreichend Möglichkeiten für die Aufnahme von Anlieferverkehr. Die Grundstücksgröße müsste aufgrund der Größe des Erweiterungsvorhabens mehr als rd. 5.000 m² betragen.
 - **Verkehrliche Infrastruktur:**
Das Flurstück bzw. die Potenzialfläche muss an einen für das Einzelhandelsvorhaben ausreichend leistungsfähigen Verkehrsraum (z. B. Verbindungs-/Durchgangsstraße) angebunden sein (sowohl in Hinblick auf Anliefer- als auch Ziel/Quellverkehr).
 - **Aktuelle Nutzungen/planerische Belange/stadtentwicklungspolitische Zielstellungen der Stadt Kamp-Lintfort:**
Grünplan, Klimaplan, FFH Schutzgebiet, Sportflächenkonzept etc.
 - **Wirtschaftliche Realisierbarkeit:**
inkl. zumutbarer Kosten für die Aufbereitung des Grundstücks

- **Alle zu prüfenden Potenzialflächen** befinden sich im **allgemeinen Siedlungsbereich**, so dass dieser Bewertungsaspekt für alle zu prüfenden Potenzialflächen erfüllt ist.
- Die Bewertung der zu prüfenden Potenzialflächen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort bzw. direkt an diese angrenzend stellt sich wie in Tabelle 14 ersichtlich dar. Dabei werden Kriterien, die aus Sicht der Stadt Kamp-Lintfort sowie von Stadt + Handel eine Entwicklung als Einzelhandelsstandort nachhaltig ausschließen, **farblich** hervorgehoben.

Tabelle 14: Bewertung zu prüfender Potenzialflächen

Potenzialfläche	Flächenzuschnitt/ Flächengröße	Verkehrliche Infrastruktur	Aktuelle Nutzungen/ planerische Belange, stadtentwicklungs- politische Zielstellungen	Wirtschaftliche Realisierbarkeit	BEWERTUNG
1 –Rathausquartier	9.000 m ²	Markgrafens- straße baulich nicht leistungsfähig	Wohnungsbau in Umsetzung	Hoher Erschließungs- aufwand	Nicht möglich
2 –Hangkamer Straße	9.000 m ² Grundstück in Gänze mit Baulas- ten⁴⁰ belastet, die einer weiteren bau- lichen Entwicklung entgegenstehen	Über Hangkamer Straße –Ausbau- erforderlich	Innerstädtische Grüninsel	Normaler Er- schließungs- aufwand	Nicht möglich
3 –Bismarck- platz	3.500 m ² Fläche zu klein	Über Friedrich- straße	Kindertages- stätte in Umsetzung	Normaler Er- schließungs- aufwand	Nicht möglich
4 –Ring- straße (ehem. Penny)	1.500 m ² Fläche zu klein	Über Ringstraße	Wohnungsbau in Umsetzung	Entspricht nicht den heutigen An- forderungen des Einzelhandels	Nicht möglich

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Angaben der Stadt Kamp-Lintfort und fachgutachterlichen Bewertungen.

- Wie aus der voranstehenden Prüfung der Potenzialflächen klar ersichtlich wird, ist eine Verlagerung des Planvorhabens in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort aufgrund geeigneter Potenzialflächen im ZVB bzw. direkt an diesen anschmiegend, nicht möglich.

Prüfung der Möglichkeit einer Ansiedlung innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort - Städtebauliche Gründe

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Bestandsbetriebes, dessen Verlagerung – auch wenn sie ggf. städtebaulich wünschenswert wäre – nicht ohne weiteres möglich ist⁴¹.

⁴⁰ Hierbei handelt es sich um Baulasten zur Sicherung von Stellplätzen für umliegende Einzelhandelsbetriebe. Eine Löschung der Baulasten bzw. Verlagerung der Stellplätze kann aus städtischer Sicht aktuell nicht in Betracht gezogen werden.

⁴¹ Siehe hierzu auch OVG NRW, 10 D 56/18.NE.

- Nach dem NVZK Kamp-Lintfort 2019 bestehen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort keine Potenzialflächen (s. o.) und nach Kenntnisstand von Stadt + Handel auch keine Leerstände, die für eine Verlagerung des Planvorhabens in den ZVB genutzt werden könnten.
- Im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort wird die Nahversorgungsfunktion durch die beiden SB-Warenhäuser real und Kaufland garantiert wird. Selbst wenn es zu einer Schließung von einem der beiden Märkte kommen sollte, wäre die Nahversorgungsfunktion des ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort weiterhin durch den anderen Betreiber gesichert⁴².
- Dem Nahversorgungsstandort Prinzenstraße kommt gemäß dem NVZK Kamp-Lintfort 2019 die siedlungsstrukturelle Aufgabe der Sicherung der Nahversorgung für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der nördlichen Kernstadt sowie des Stadtteils Niersenbruch zu. Eine Verlagerung des Betriebes aus dem Nahversorgungsstandort Prinzenstraße ist demnach aus siedlungsstrukturellen Gründen – gemäß der Zielstellungen des NVZK Kamp-Lintfort 2019 für den Nahversorgungsstandort – nicht möglich.

Eine Verlagerung des Planvorhabens in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort ist folglich unter Zusammenführung der genannten Aspekte aus städtebaulichen Gründen als nicht empfehlenswert bzw. als nicht möglich anzusehen.

Eine Verlagerung des Planvorhabens in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort ist folglich unter Zusammenführung der genannten Aspekte weder aus siedlungsstrukturellen noch aus städtebaulichen Gründen empfehlenswert bzw. – da keine geeigneten Potenzialflächen vorhanden sind – nicht möglich.

Räumlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

- Der Vorhabenstandort ist gemäß NVK Kamp-Lintfort 2019 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und weist eine städtebaulich integrierte Lage auf.
- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die rd. 150 m entfernte Bushaltestelle „Prinzenstraße“ nördlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren Linienbusse in regelmäßigen Abständen.
- Dem LIDL-Markt kommt aktuell wie perspektivisch eine Nahversorgungsfunktion für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der nördlichen Kernstadt sowie des Stadtteils Niersenbruch (insb. im discountierten Lebensmittelsegment) zu, was sich auch konzeptionell in der Ausweisung des Vorhabenstandorts als Nahversorgungsstandort im NVZK Kamp-Lintfort 2019 widerspiegelt.

⁴² Nach aktuellem Kenntnisstand von Stadt + Handel soll das SB-Warenhaus real in Kamp-Lintfort vorerst nicht geschlossen werden. Grundsätzlich ist im Rahmen des Verkaufs von real auch weiterhin eine lebensmittelbezogenen Nutzung des Betriebsgebäudes – ggf. durch einen oder mehrere anderen Betreiber – möglich.

- Der bestehende LIDL-Markt würde im Zuge einer Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung in seiner Marktposition gestärkt werden, wodurch die räumliche Nahversorgung für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der nördlichen Kernstadt sowie des Stadtteils Niersenbruch (insb. im discountierten Lebensmittelsegment) mittel- bis langfristig gesichert werden könnte.

Qualitativer und quantitativer Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

- Das Planvorhaben liefert als Lebensmitteldiscounter aktuell wie perspektivisch einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen wie quantitativen Nahversorgung - insbesondere im discountierten Lebensmittelsegment - für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der nördlichen Kernstadt in Kamp-Lintfort sowie des Stadtteils Niersenbruch. Auch die nach aktuellen Planungen vorgesehene Reduktion der Stellplätze von 125 auf 100 unterstreicht den Nahversorgungsbezug des Planvorhabens.
- Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens würde ein mittel- bis langfristiger Fortbetrieb und somit eine langfristige Sicherung des Betriebstypenmixes in Kamp-Lintfort erreicht werden können.
- Für die folgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens wird auf die Ausführungen zum Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Kapitel 4.1) bzw. den Versorgungsbereich des Planvorhabens (s. Kapitel 6.2) Bezug genommen. Der Versorgungsbereich des Planvorhabens (s. Abbildung 5) wird für die Prüfung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. S. d. Ziel 6.5-2 zugrunde gelegt⁴³.
- Üblicherweise liegt bei einem Verhältnis des erwarteten sortimentsbezogenen Umsatzes zur sortimentspezifischen Kaufkraft im definierten Nahbereich von mehr als 35 % ein Anhaltswert dafür vor, dass die Versorgungsfunktion eines Vorhabens über die ihm zgedachte Nahversorgung hinausreicht⁴⁴. Dieser Wert ist als erster Anhaltswert zu verstehen und in den Kontext der siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Ausgangslage einzuordnen. Die nachfolgende Tabelle stellt das Verhältnis des erwarteten sortimentsbezogenen Umsatzes zur sortimentspezifischen Kaufkraft des Versorgungsbereich des Planvorhabens (s. Abbildung 5) des Planvorhabens dar.

⁴³ Demnach ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll, welche einer fußläufigen Entfernung von bis zu 1.000 m entspricht.

⁴⁴ Vgl. Einzelhandelserlass NRW 2008, S. 21.

Tabelle 15: Rechnerische Kaufkraftabschöpfung aus dem Nahbereich des Planvorhabens

Parameter	Nahbereich**
Einwohner 2023	9.523
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro 2023	23,7
Umsatzprognose Planvorhaben Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro (Moderate Case)	8,2
Relation* Umsatzprognose NuG / Kaufkraft NuG	35 %

Quelle: Berechnung: Stadt + Handel; Kaufkraft: IfH 2021; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.4; Einwohner Bevölkerung/Bevölkerungsprognose: Angaben der Stadt Kamp-Lintfort, Stand 24.06.2021 sowie IT.NRW (2020): Bevölkerungsprognose - Gemeindemodellrechnung - Basis - 2018 bis 2040; Werte gerundet; * Rechnerische Abweichung rundungsbedingt (Umsatzprognose/Kaufkraft); **entspricht dem Standortbezogener Versorgungsbereich, =1.000 m Isograde, s. Kapitel 6.2 bzw. Abbildung 5.

Mit einem Verhältnis von rd. 35 % des sortimentsbezogenen Umsatzes zur sortimentspezifischen Kaufkraft des Nahbereichs des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt die Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im Rahmen des gängigen Anhaltswert, das Planvorhabens ist demnach als auf die Nahversorgung ausgerichtet einzustufen.

Zusammenfassende Bewertung

- Das Planvorhaben weist mit Nahrungs- und Genussmittel ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf.
- Eine Verlagerung des Planvorhabens in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort ist unter Beachtung aller geprüften Aspekte weder aus siedlungsstrukturellen noch aus städtebaulichen Gründen empfehlenswert bzw. – da keine geeigneten Potenzialflächen vorhanden sind – nicht möglich.
- Beim Planvorhaben handelt es sich um einen Standort in einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort.
- Das Planvorhaben trägt sowohl zur räumlichen als auch zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung bei.
- Bei dem Planvorhaben mit einer geplanten VKF von 1.450 handelt es sich um ein auf die Nahversorgung der Bevölkerung ausgerichtetes Vorhaben.
- Dementsprechend ist das Planvorhaben für den Nahbereich als angemessen dimensioniert zu bewerten. Das Planvorhaben ist konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 und dient nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

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:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.5) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.6) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst.

Das Planvorhaben ist somit kongruent zu 6.5-3 Ziel.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 des LEP NRW 2019 einzuordnen.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Kamp-Lintfort ist an der Prinzenstraße 80 die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des bestehenden LIDL-Marktes von derzeit 1.032 m² auf 1.450 m² (+ 418 m² GVKF) projektiert.

Verträglichkeitsbewertung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus Satz 4)

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsbewertung liefern Hinweise, die für eine atypische Fallgestaltung des vorliegenden Erweiterungsvorhabens sprechen können:

- Der Vorhabenstandort steht im räumlichen Bezug zum wesentlichen Siedlungsbereich des nördlichen Stadtkerns Kamp-Lintforts (gute fußläufige Erreichbarkeit) und verfügt unmittelbar am Standort über eine Anbindung an den ÖPNV. Ergänzend stellt das Planvorhaben für die umliegenden Siedlungsbereiche den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter im discountierten Segment dar.
- Das Planvorhaben dient im standortbezogenen Nahbereich überwiegend der Nahversorgung und weist aus fachlicher Sicht eine angemessene Dimensionierung auf.
- Das Planvorhaben besitzt ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel). Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei dem Planvorhaben bei max. 10 % und spricht somit für einen wohnortnahen Bezug.
- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur im dargestellten Untersuchungsraum sind ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten.
- Das Planvorhaben (mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten) ist unter Berücksichtigung der Nicht-Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen und der bedeutenden Funktion als ausgewiesener Nahversorgungsstandort aus fachlicher Sicht als konform zum NVZK Kamp-Lintfort 2019 einzustufen.

Die Prüfung belegt letztlich, dass Hinweise für die in § 11 Absatz 3 Satz 4 BauNVO genannten Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung vorliegen, da sich das Planvorhaben als Nahversorger darstellt und eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung (einziger strukturprägender Anbieter im discountierten Lebensmittelsegment im funktional zugeordneten Nahbereich) besitzt und keine negativen Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung bzw. ZVB zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist aus fachlicher Sicht kongruent zum NVZK Kamp-Lintfort 2019.

Darüber hinaus wäre das Planvorhaben auch als kongruent zu den entsprechenden Zielen des LEP NRW 2019 (Ziele 6.5-1, 6.5-2, 6.5-3) einzuordnen.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorgehen Atypik-Prüfung	8
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Kamp-Lintfort	10
Abbildung 3:	Mikrostandort des Planvorhabens	12
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	16
Abbildung 5:	Versorgungsbereich des Planvorhabens	35
Abbildung 6:	Zu prüfenden Potenzialstandorte ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung in der Stadt Kamp-Lintfort nach Stadtteilen.....	11
Tabelle 2:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2023).....	11
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik).....	18
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungs- relevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	19
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Kamp-Lintfort).....	21
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße (Kamp-Lintfort)	22
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Bürgermeister- Schmelzing-Straße (Kamp-Lintfort).....	23
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Nebenzentrum Repelen (Moers).....	24
Tabelle 9:	Steckbrief ZVB Ergänzungsstandort Bahnhofstraße (Rheinberg).....	25
Tabelle 10:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	28
Tabelle 11:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens.....	31
Tabelle 12:	Herleitung einer rechnerisch angemessenen Dimensionierung	36

Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	41
Tabelle 14:	Bewertung zu prüfender Potenzialflächen.....	50
Tabelle 15:	Rechnerische Kaufkraftabschöpfung aus dem Nahbereich des Planvorhabens.....	53

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBE Handelsberatung GmbH (2017): Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Stadt Moers – Nördliches Stadtgebiet, Köln.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

Fachkommission Städtebau (2017): Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3. BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (beschlossen am 28. September 2017).

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

Junker + Kruse (2018): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rheinberg (Entwurfssfassung 11/2018), Dortmund.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung sowie Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie Nordrhein-Westfalen (2020): Entwurf Einzelhandelserlass NRW 2020, Düsseldorf.

Ministerium für Bauen und Verkehr sowie Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie Nordrhein-Westfalen (2008): Einzelhandelserlass NRW 2008, Düsseldorf.

Stadt Kamp-Lintfort (2010): Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort. 1. Fortschreibung, Kamp-Lintfort.

Stadt + Handel (2019): Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort (Entwurfssfassung 30.04.2019), Dortmund.

Stadt + Handel (2019): Ergänzung der Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort – Vertiefende Auseinandersetzung mit dem Nahversorgungsstandort Prinzenstraße (Lidl), Dortmund.

SONSTIGE QUELLEN

Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002.

IT.NRW (2021): Bevölkerungsstand der Landesdatenbank NRW (Stichtag: 31.12.2020).

IT.NRW (2021): Bevölkerungsprognose – Gemeindemodellrechnung – Basis – 2018 bis 2040.

Stadt Kamp-Lintfort (2021): Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stichtag: 31.12.2019).

Abkürzungsverzeichnis

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

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43