

# Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse

für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes  
in Kamp-Lintfort

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann  
Dipl.-Ing. Christina Linnhoff

Dortmund, April 2010

---



Im Auftrag von:

Stadt Kamp-Lintfort

Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR  
Huckarder Str. 12  
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90  
Fax. 0 231. 8 62 68 91  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Anlass und Untersuchungsziel</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3 Vorhabenstandort</b>	<b>5</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>6</b>
4.1 Untersuchungsrelevante Sortimentsgruppen	6
4.2 Wettbewerbssituation und Untersuchungsraum	6
4.3 Angebotsanalyse	7
4.4 Nachfrageanalyse	9
4.5 Zusammenfassende Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	11
<b>5 Projektdaten</b>	<b>13</b>
<b>6 Städtebauliche Einordnung und Bewertung des Vorhabens</b>	<b>17</b>
6.1 Kommunalplanerische Rahmenbedingungen: Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort	17
6.2 Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens	18
6.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort – Absatzwirtschaftliche Einordnung	20
6.4 Städtebauliche Einordnung der Auswirkungen der geplanten Lebensmittelmarkt-Erweiterung	22
6.4.1 Hauptzentrum Innenstadt	22
6.4.2 Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße	24
6.4.3 Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße	26
6.4.4 Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße	28
6.4.5 Nahversorgungsstandorte in Kamp-Lintfort	31
<b>7 Zusammenfassung und Empfehlungen</b>	<b>32</b>
Anhang	I
Kartenverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II
Literatur und sonstige Quellen	II

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
bspw.	.....	beispielsweise
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	dass heißt
EW	.....	Einwohner
ggf.	.....	gegebenenfalls
HZ	.....	Hauptzentrum
i. d. R.	.....	in der Regel
i. H. v.	.....	in Höhe von
inkl.	.....	inklusive
i. S. v.	.....	im Sinne von
L	.....	Landesstraße
LEPro NRW	.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVS	.....	Nahversorgungsstandort
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
VGH	.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
VV	.....	Verwaltungsvorschrift
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Anlass und Untersuchungsziel

In Kamp-Lintfort ist die Erweiterung eines bestehenden Supermarktes der Fa. Edeka geplant. Die Stadt Kamp-Lintfort sieht für das Erweiterungsvorhaben ein Bebauungsplanverfahren vor. Bisher befinden sich am Vorhabenstandort in der Parkstraße ein Lebensmittelsupermarkt mit rd. 910 m<sup>2</sup> VKF, ein Bäcker in der Vorkassenzonen mit rd. 20 m<sup>2</sup> VKF sowie ein angrenzender Getränkemarkt mit rd. 240 m<sup>2</sup> VKF. Somit sind im Betriebsgebäude aktuell rd. 1.170 m<sup>2</sup> VKF vorhanden. Das Gesamt-Vorhaben soll nach der Erweiterung eine Verkaufsfläche von rd. 1.630 m<sup>2</sup><sup>1</sup> umfassen und überschreitet damit die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VKF/ 1.200 m<sup>2</sup> BGF), so dass gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Für den Fortgang der Realisierung des Vorhabens ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich. Zur Klärung der Frage der Genehmigungsfähigkeit sind

1. die zu erwartenden städtebaulichen<sup>2</sup> Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. Die in diesem Kontext wesentlichen einzelhandels- und standortbezogenen Zielsetzungen der Stadt Kamp-Lintfort sind in der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens (2007) sowie im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (2009) festgehalten.
2. Die Korrespondenz mit den Zielen der Raumordnung in NRW (§ 24a LEPro NRW)<sup>3</sup> ist angesichts der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zu überprüfen. Insofern sind die Aussagen des Einzelhandelserlasses NRW sowie der AG Strukturwandel im Zusammenspiel mit nahversorgungsbezogenen Aussagen der Einzelhandelskonzeptionen der Stadt Kamp-Lintfort von besonderer Bedeutung bei der Bearbeitung.

---

<sup>1</sup> Zuzüglich 20 m<sup>2</sup> Cafébereich des Bäckers, welche nicht im engeren Sinne zur Verkaufsfläche zählen.

<sup>2</sup> Verkehrliche und sonstige Aspekte sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Untersuchung.

<sup>3</sup> Der Zielcharakter des LEPro NRW wurde jüngst vom OVG NRW in Frage gestellt. (Urteil, AZ 10 A 1676/ 08). Das Urteil ist allerdings noch nicht rechtskräftig, so dass die Ziele weiterhin bei der Aufstellung von B-Plänen beachtet werden müssen.

## 2 Methodik

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

### **Einzelhandelsbestandserhebung**

Für die erforderlichen Angaben zum Einzelhandelsbestand wurde auf die vorliegenden Einzelhandelsdaten aus dem Jahr 2007, welche durch die GMA und die Stadtverwaltung Kamp-Lintfort erhoben wurden, zurückgegriffen. Da diese Datenbasis nur Angaben zu Gesamtverkaufsflächen und Hauptbranchen der jeweiligen Betriebe enthält, wurde durch Stadt + Handel eine sortimentspezifische Aufschlüsselung der Verkaufsflächen der strukturprägenden Betriebe im Stadtgebiet aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren vorgenommen<sup>4</sup>.

### **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)**

Aufbauend auf der vorliegenden Datengrundlage zum Einzelhandelsbestand sowie unter Berücksichtigung der Angaben in der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort (GMA 2007) erfolgt eine Umsatzschätzung anhand der branchen- und betriebsüblichen Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, laufende Auswertung LM-Zeitung) der einzelnen Betriebe und Sortimente unter Berücksichtigung der sortimentspezifische Verkaufsflächenaufteilung sowie der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf Angaben aus der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort (GMA 2007) sowie auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen BBE-Kaufkraftkennziffern<sup>5</sup> aus dem Jahr 2008 für die Stadt Kamp-Lintfort und auf von der Kommune veröffentlichten Einwohnerzahlen.

### **Städtebauliche Analyse**

Für die zentralen Versorgungsbereiche in Kamp-Lintfort wird auf die durch Stadt + Handel im Rahmen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort erstellten städtebaulichen Analysen zurückgegriffen. Stärken und Schwächen der zentralen Versorgungsbereiche werden ebenso herausgestellt wie die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und die städtebauliche Struktur. Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der Zentren und Nahversorgungsstrukturen durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

---

<sup>4</sup> Verkaufsflächenschlüssel auf Basis: EHI Handel aktuell 2009/2010, Bestandserhebungen Stadt + Handel 2006 - 2010, regelmäßige Auswertungen von Unternehmensveröffentlichungen und Fachliteratur.

<sup>5</sup> Kaufkraftkennziffern BBE Köln 2008.



### **Absatzwirtschaftliche Einordnung (Umsatzumverteilungen)**

Die Quantifizierung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesen wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten 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 auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Kamp-Lintfort zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße hierfür dient das Soll-Umsatzvolumen als absatzwirtschaftliches Volumen des geplanten Vorhabens, wie eingangs genannt. Dieses wurde für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Firma Edeka in plausibel erreichbaren Umsatzspannen anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute und standortspezifischen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben ermittelt. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt demnach anhand von Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird eine fundierte Abwägungsgrundlage aufgezeigt.

Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens gemäß den vorstehenden Erläuterungen:

- Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- Spezifische Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- Sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatzzahlen der Anbieter und Standorte;
- Distanz und Raumwiderstände zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/ Standorte (Kopplungsmöglichkeiten etc.) und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren/ Standortqualitätsgewichtung;
- Der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in realistischen Spannweiten;
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die relevanten Sortimentsgruppen in der Stadt Kamp-Lintfort.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen nach Einzelhandels- und Dienstleistungsgesichtspunkten sowie die Wettbewerbsrelevanz („Systemähnlichkeit“) der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Diese Kennwerte werden – jeweils nach Sortimentsgruppen und Standorten differenziert – aufbereitet und in ein gravitationsbasiertes absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht Ziel führend. 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). Sie wird im großräumigen Kontext jedoch auch im Einzelfall bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung.

## **Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens**

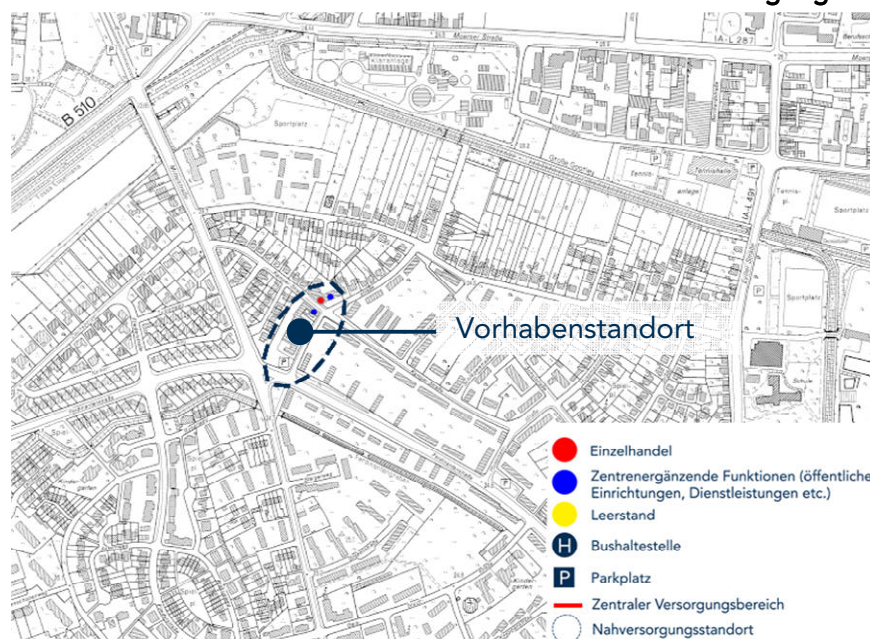
Die Auswirkungen des Vorhabens werden unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte bewertet:

- Bedeutung des Vorhabens für die Versorgung im Naheinzugsbereich.
- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort: Die durch das Vorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen im Untersuchungsraum differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen im Einzugsbereich jeweils in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

### 3 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort liegt süd-westlich der Kamp-Lintforter Innenstadt, an der Parkstraße. Er ist Teil des im Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Kamp-Lintfort ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes Parkstraße. Auf dem Vorhabengelände befinden sich derzeit ein Lebensmittelsupermarkt der Fa. Edeka, ein an den Supermarkt angrenzender Getränkemarkt mit zusätzlichem separatem Eingang sowie ein kleiner Bäcker in der Vorkassenzone des Supermarktes. Diese Betriebe sind in einem gemeinsamen Gebäude untergebracht. Die Umgebung ist zu allen Seiten überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, so dass die Lage des Vorhabenstandortes als städtebaulich integriert klassifiziert werden kann. Am Nahversorgungsstandort befinden sich neben den erwähnten Betrieben ein Kiosk sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Der Vorhabenstandort liegt an der Kreuzung zweier funktionsfähiger Hauptsammelstraßen. Über die Mittelstraße ist eine gute Verbindung in nord-südliche Richtung gegeben, die Ferdinandstraße stellt die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus westlicher bzw. östlicher Richtung sicher. Allerdings handelt es sich bei den genannten Verkehrswegen um vorrangig lokal innerhalb des Wohngebietes bedeutsame Straßen. Eine überörtliche Verbindungsfunktion besitzen diese nicht, so dass die Außenwirkung des Vorhabenstandortes als durchschnittlich einzustufen ist. Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußgängerwege gesichert. Durch seine städtebaulich integrierte Lage ist der Vorhabenstandort sowohl per MIV als auch fußläufig aus den umliegenden Siedlungsstrukturen gut zu erreichen. Anschluss an den ÖPNV erhält der Vorhabenstandort über Bushaltestellen an der Parkstraße und Mittelstraße.

**Karte 1: Vorhabenstandort im Kontext des Nahversorgungsstandortes Parkstraße**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2009a, S. 22

## 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraumes aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

### 4.1 Untersuchungsrelevante Sortimentsgruppen

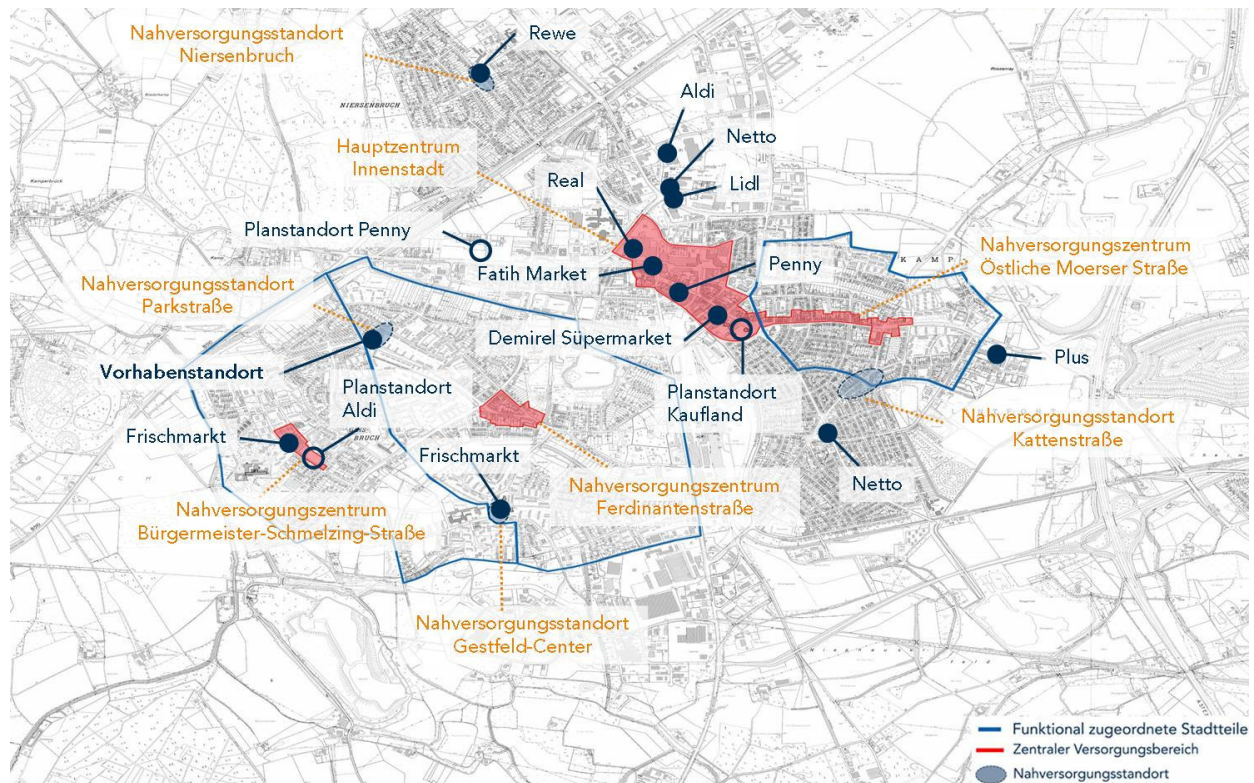
Untersuchungsrelevant im Sinne der Untersuchungsfragestellung ist aus fachgutachterlicher Sicht die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die aktuell rd. 80 % der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes einnimmt, sowie die Warengruppe Drogeriewaren, welche das größte Randsortiment des Lebensmittelmarktes stellt. Die übrige Verkaufsfläche entfällt anteilig u. a. auf zoologische Artikel, Haushaltswaren, Zeitschriften, Papier, Bürobedarf und Schreibwaren und den Bereich der Aktionswaren. Negative Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen sind angesichts des geringen Verkaufsflächenanteils in diesen Warengruppen nicht zu erwarten.

### 4.2 Wettbewerbssituation und Untersuchungsraum

Für die Auswertung des Einzelhandelsbestands wurde auf die vorliegenden Datengrundlagen der Stadt Kamp-Lintfort aus der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens (GMA 2007) zurückgegriffen. Zum untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestand im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden neben dem Ladeneinzelhandel auch das Lebensmittelhandwerk (Metzger, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske sowie Nahrungs- und Genussmittel als Randsortiment in Betrieben mit anderen Hauptsortimenten in der Gesamtstadt gezählt. Der Bereich Drogeriewaren umfasst Drogeriemärkte und -fachgeschäfte, Parfümerien sowie ebenfalls Drogerieartikel als Randsortiment in Betrieben mit anderen Hauptsortimenten.

Folgende Karte zeigt die Standorte der strukturprägenden Wettbewerber des Lebensmitteleinzelhandels im Standortumfeld.

**Karte 2: Wettbewerbsrelevante Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels in Kamp-Lintfort (≥ 300 m<sup>2</sup>)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2009a, S. 9.

Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil des Vorhabenumsatzes aus dem Gebiet der Stadt Kamp-Lintfort generiert wird. Daher wird das Stadtgebiet als Untersuchungsraum definiert. Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden allerdings zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Daher wird eine Umsatzherkunft von 5 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („Streuumsatz“) angenommen.

### 4.3 Angebotsanalyse

In der relevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich das Verkaufsflächenangebot im Untersuchungsraum wie folgt dar:

**Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Sortimentsverkaufsfläche im Untersuchungsraum**

Lage	Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup> VKF*	Drogeriewaren in m <sup>2</sup> VKF*
Hauptzentrum Innenstadt	6.350	1.300
Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße	200	-
Nahversorgungszentrum Ferdinan- tenstraße	200	-
Nahversorgungszentrum Bürger- meister Schmelzing Straße	700	50
Nahversorgungsstandorte Kamp- Lintfort	2.100	500
Sonstige Lagen Kamp-Lintfort	6.600	250
<b>Untersuchungsraum gesamt**</b>	<b>16.150</b>	<b>2.050</b>

Quelle: Bestandsdaten Stadt Kamp-Lintfort 2007 sowie Aufschlüsselung nach Sortimenten Stadt + Handel 2010.

\* Auf 50 m<sup>2</sup> gerundet.

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Aus den in Tabelle 1 dargestellten Verkaufsflächen ergeben sich die in Tabelle 2 dargestellten Umsatzwerte für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

**Tabelle 2: Umsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsraum**

Lage	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro*	Drogeriewaren in Mio. Euro*
Hauptzentrum Innenstadt	30,2	5,0
Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße	1,2	-
Nahversorgungszentrum Ferdinan- tenstraße	0,9	-
Nahversorgungszentrum Bürger- meister Schmelzing Straße	2,6	0,2
Nahversorgungsstandorte Kamp- Lintfort	8,9	1,3
Sonstige Lagen Kamp-Lintfort	28,5	1,2
<b>Untersuchungsraum gesamt**</b>	<b>72,4</b>	<b>7,7</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandsdaten Stadt Kamp-Lintfort 2007 sowie Aufschlüsselung nach Sortimenten Stadt + Handel 2010; Umsatzwerte GMA 2007 sowie EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

\* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 4.4 Nachfrageanalyse

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf Angaben aus der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort (GMA 2007) sowie sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Unternehmensberatung (Köln) zurückgegriffen. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt in Kamp-Lintfort bei rd. 91,3 und ist damit als unterdurchschnittlich zu bewerten<sup>6</sup>.

Für die Stadt Kamp-Lintfort stellt sich die Kaufkraft für die untersuchungsrelevanten Sortimente wie folgt dar:

<sup>6</sup> Bundesdurchschnitt = 100.

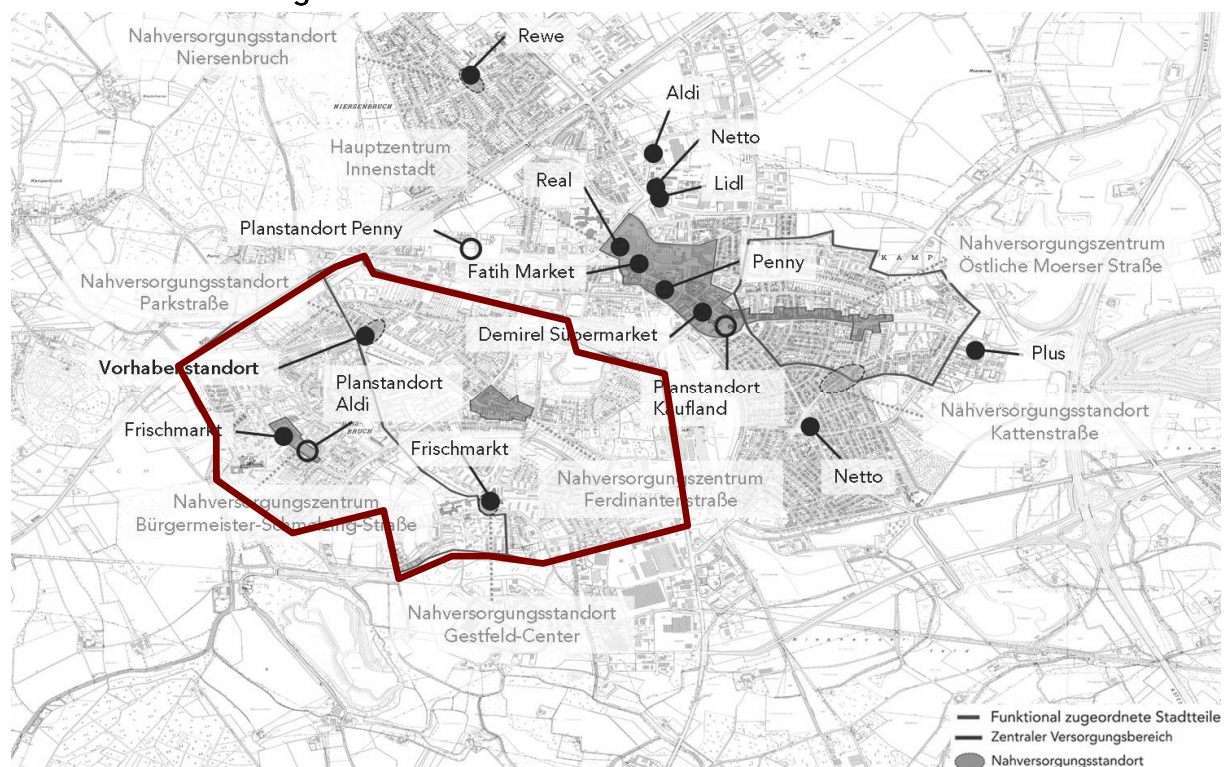
**Tabelle 3: Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in der Stadt Kamp-Lintfort**

Sortimentsbereich	Einwohnerzahl	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	38.800	64,5
Drogeriewaren		23,1

Quelle: GMA 2007 sowie Einwohnerdaten der Stadt Kamp-Lintfort, Stand 31.08.2009, Einwohner nach Hauptwohnsitz.

Durch städtebauliche Barrieren, u. a. in Form des Zechengeländes an der Friedrich-Heinrich-Allee sowie der B 510 ist der Siedlungsbereich süd-westlich der Innenstadt, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet, als räumlich klar abgrenzbar (s. Karte 3) und eigenständig innerhalb des Stadtgefüges zu bezeichnen. Dies wird auch durch die den zentralen Versorgungsbereichen Ferdinantenstraße und Bürgermeister-Schmelzing-Straße im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept funktional zugeordneten Bereiche deutlich. Im Folgenden wird für den dargestellten Siedlungsbereich die Zentralitätskennziffer als Anhaltswert für den dortigen quantitativen Versorgungsgrad mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren ermittelt.

**Karte 3: Siedlungsbereich süd-westlich der Innenstadt**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2009a, S. 9.



**Tabelle 4: Zentralität in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Siedlungsbereich süd-westlich der Innenstadt**

Sortimentsbereich	Einwohnerzahl	Kaufkraft in Mio. Euro	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Zentralität in %	Umsatz inkl. Neuansiedlung Discounter* in Mio. Euro	Zentralität inkl. Neuansiedlung Discounter* in %
Nahrungs- und Genussmittel	rd. 14.000	25,7	10,2	rd. 40	16,1**	rd. 63
Drogeriewaren		3,9	0,9	rd. 23	1,5**	rd. 38

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2009b, S. 5 sowie BBE Köln, 2008.

\* im Bau befindlicher Discounter Aldi im NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße

\*\* auf Basis Angaben GMA 2009, S. 20 sowie sortimentspezifische Aufteilung durch

Stadt + Handel auf Basis von Vergleichswerten aus zahlreichen Bestandserhebungen sowie aus laufenden Recherchen in ausgewählten Lebensmitteldiscountern in Dortmund.

Die Zentralität im siedlungsräumlich eigenständigen Bereich süd-westlich der Innenstadt ist mit aktuell rd. 40 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 23 % im Bereich Drogeriewaren als unterdurchschnittlich zu werten. Es wird deutlich, dass aktuell aus diesem Siedlungsbereich ein großer Teil der Kaufkraft in die Innenstadt bzw. die Standorte in den Gewerbegebietslagen abfließt. Aktuelle Planungen sehen die Ansiedlung eines Aldi-Discounters im NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße vor. Dieser wird voraussichtlich einen Gesamtumsatz von rd. 7,8 Mio. Euro<sup>7</sup> erwirtschaften, davon entfallen rd. 5,9 Mio. Euro auf Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 0,6 Mio. Euro auf Drogeriewaren<sup>8</sup>. Nach der Realisierung des geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounters wird die Zentralität im Stadtbereich süd-westlich der Innenstadt naturgemäß ansteigen, jedoch ist auch der dann voraussichtlich erreichte Zentralitätswert von rd. 63 % noch als unterdurchschnittlich zu werten, so dass im Bereich Nahrungs- und Genussmittel weiterhin Entwicklungspotenzial gegeben ist.

## 4.5 Zusammenfassende Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen ergibt sich folgendes Bild:

- Im Untersuchungsraum (Stadt Kamp-Lintfort) wird die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk) auf einer Verkaufsfläche von rd. 16.150 m<sup>2</sup> angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 72,4 Mio. Euro generiert.

<sup>7</sup> Angaben GMA 2009, S. 20

<sup>8</sup> Sortimentspezifische Aufteilung des Gesamtumsatzes (GMA 2009) durch Stadt + Handel auf Basis von Vergleichswerten aus zahlreichen Bestandserhebungen sowie aus laufenden Recherchen in ausgewählten Lebensmitteldiscountern in Dortmund.

- Die Sortimentsgruppe Drogeriewaren wird in Kamp-Lintfort auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.050 m<sup>2</sup> angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 7,7 Mio. Euro generiert.
- Die Bestandsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels in der Stadt Kamp-Lintfort umfassen fünf Lebensmittelsupermärkte (davon zwei mit ethnischer Prägung), sechs Lebensmitteldiscounter sowie ein SB-Warenhaus. Die Gemeinde verfügt demnach über einen ausgeglichenen Betriebstypenmix.
- Die Lebensmittelmärkte – ergänzt um kleinteilige Bestandstrukturen in Form von Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks – nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an den Nahversorgungsstandorten eine besondere Frequenz- und Versorgungsfunktion wahr. Auf die Einordnung der Auswirkungen auf diese Betriebe ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse (vgl. Kapitel 6) ein besonderes Augenmerk zu richten.
- Das Erweiterungsvorhaben befindet sich an einem Nahversorgungsstandort und somit in einem Bereich, welcher für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Kamp-Lintfort neben den zentralen Versorgungsbereichen eine tragende Rolle spielt.
- Das direkte räumliche Wettbewerbsumfeld des Vorhabens im süd-westliche der Innenstadt gelegenen Siedlungsbereich ist eher schwach ausgeprägt. Dagegen sind im Bereich der Innenstadt sowie nördlich davon sehr starke Wettbewerbsstrukturen verortet.
- Die Zentralität im Siedlungsbereich süd-westlich der Innenstadt, in welchem der Vorhabenstandort verortet ist, ist auch nach der Realisierung eines geplanten Lebensmitteldiscounters im NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße als unterdurchschnittlich einzustufen, so dass weiterhin Entwicklungspotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich besteht.

## 5 Projektdaten

Am Nahversorgungsstandort Parkstraße in Kamp-Lintfort ist die Erweiterung der Verkaufsfläche eines Edeka-Lebensmittelsupermarktes (inkl. Getränkemarkt und Bäcker) von derzeit rd. 1.170 m<sup>29</sup> auf dann rd. 1.630 m<sup>210</sup> vorgesehen. Das Flächenprogramm des Vorhabens teilt sich wie folgt auf die Sortimente auf:

**Tabelle 5: Flächenprogramm des Vorhabens**

Sortimente	VKF Bestand in m <sup>2*</sup>	VKF Erweiterung in m <sup>2*</sup>	VKF Gesamtvorhaben in m <sup>2*</sup>
Lebensmittelsupermarkt und Getränkemarkt	1.150	460	1.610
Nahrungs- und Genussmittel	990	400	1.390
Drogeriewaren	75	30	105
Sonstige Sortimente	85	30	115
Bäcker	20	(Cafébereich 20 m <sup>2</sup> )	20
Backwaren	20	-	20
<b>Gesamt**</b>	<b>1.170</b>	<b>460</b>	<b>1.630</b>

Quelle: Aufteilung auf Basis Bestandsdaten Stadt Kamp-Lintfort 2007, Angaben Vorhabenträger, laufender Auswertungen der Lebensmittelzeitung sowie eigener Erhebungswerte aus einer Vielzahl aktueller Projekte.

\*Auf 5 m<sup>2</sup> gerundet

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Nach Tabelle 5 ergibt sich nach der Erweiterung für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren) eine Verkaufsfläche von rd. 1.410 m<sup>2</sup>. Auf Drogeriewaren entfallen rd. 105 m<sup>2</sup> VKF.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen<sup>11</sup> sowie unter Beachtung der folgenden standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Kamp-Lintfort können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. In diesem Kontext sind folgende Aspekte von Relevanz:

- Eine gute Wettbewerbsposition des Vorhabens durch die größte Verkaufsflächen-ausstattung im Vergleich zu den relevanten Systemwettbewerbern in der Gesamtstadt

<sup>9</sup> Gesamtverkaufsfläche inkl. Lebensmittelmarkt (rd. 910 m<sup>2</sup> VKF), Getränkemarkt (rd. 240 m<sup>2</sup> VKF) und Bäcker in der Vorkassenzone (20 m<sup>2</sup>).

<sup>10</sup> Zuzüglich 20 m<sup>2</sup> Cafébereich des Bäckers, welcher nicht zur Verkaufsfläche zählt.

<sup>11</sup> EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 184, ständige Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung) sowie Unternehmensveröffentlichungen.

- Eher schwach ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im direkten räumlichen Umfeld
- Ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im weiteren Umfeld; insbesondere das Innenstadtzentrum stellt einen starken Konkurrenzstandort dar.
- Ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum;
- Eine als gut zu bezeichnende Erschließung/Verkehrslage und eine durchschnittliche Außenwirkung des Vorhabenstandortes an der Parkstraße.

Für den Bestandsbetrieb, bestehend aus einem Lebensmittelsupermarkt, einem Getränkemarkt und einem Bäcker, ergibt sich unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen eine etwa durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>12</sup> und somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze:

**Tabelle 6: Flächenproduktivität und Umsatz des Bestandsbetriebs (1.170 m<sup>2</sup> VKF)**

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF*	Umsatzschätzung in Mio. Euro**
Nahrungs- und Genussmittel	4.000	4,0
Drogeriewaren		0,3
Sonstige Sortimente		0,3
<b>Lebensmittelsupermarkt und Getränkemarkt***</b>		<b>4,6</b>
<b>Bäcker (Backwaren)</b>	<b>10.000</b>	<b>0,2</b>
<b>GESAMT***</b>		<b>4,8</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung);

\* auf 50 m<sup>2</sup> gerundet.

\*\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*\*\* Differenzen in den Summen rundungsbedingt

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelsupermarktes wird es zu einer Modernisierung und Anpassung des Vorhabens an bestehende Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur) kommen. Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben einen Mehrumsatz generieren kann, so dass es auch nach einer Vergrößerung der Verkaufsfläche eine in etwa durchschnittliche Flächenproduktivität erzielen kann. Daher wird als Flächenproduktivität für den Lebensmittelsupermarkt inkl. Getränkemarkt eine Spannweite von rd. 3.700 bis 4.200 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angenommen, für den Bäcker eine Flächenproduktivität von rd. 12.500 Euro/ m<sup>2</sup> VKF.

<sup>12</sup> Bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für Supermärkte: 3.623 Euro/ m<sup>2</sup> netto (vgl. EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 301), d. h. rd. 3.985 Euro/ m<sup>2</sup> brutto

**Tabelle 7: Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben nach Erweiterung (1.630 m<sup>2</sup> VKF) in Spannweiten**

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF*	Umsatzprognose in Mio. Euro**
Nahrungs- und Genussmittel	3.700 – 4.200	5,1 – 5,8
Drogeriewaren		~ 0,4
Sonstige Sortimente		0,4 – 0,5
<b>Lebensmittelsupermarkt und Getränkemarkt***</b>		<b>6,0 – 6,8</b>
<b>Bäcker (Backwaren)</b>	<b>12.500</b>	<b>0,25</b>
<b>GESAMT***</b>		<b>6,2 – 7,0</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung);

\* auf 100 Euro gerundet.

\*\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*\*\* Differenzen in den Summen rundungsbedingt

Eine isolierte Betrachtung begrenzt auf die Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung, wie oben dargestellt, qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des gesamten Betriebes erheblich steigern können<sup>13</sup>.

In der folgenden Auswirkungsanalyse wird daher die Wirkung des Gesamtvorhabens bewertet. In diese Bewertung fließen somit die gesteigerte Gesamtattraktivität, die gesteigerte Verkaufsfläche sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität ein. Im Rahmen des fachlich richtigen Umgangs müssen auf der anderen Seite allerdings auch die bisherigen Auswirkungen des bestehenden Betriebes in die Auswirkungsanalyse einfließen. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über den in der Gegenüberstellung aus Altbetrieb und Neubetrieb zusätzlichen umverteilungsrelevanten Umsatz am in Rede stehenden Standort.

Durch dieses Vorgehen wird letztlich 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.

<sup>13</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07)

**Tabelle 8: Umzuverteiler Umsatz in Spannweiten**

Sortimente	Umsatzprognose in Mio. Euro*
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren)	1,2 – 1,9
Drogeriewaren	~ 0,1
Sonstige Sortimente	~ 0,1
<b>Gesamt**</b>	<b>1,4 – 2,2</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Kennziffern EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur.

\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 6 Städtebauliche Einordnung und Bewertung des Vorhabens

### 6.1 Kommunalplanerische Rahmenbedingungen: Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort

In der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort (GMA 2007) sowie im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort (Stadt + Handel 2009a und 2009b) werden Leitlinien zur künftigen Entwicklung und Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereich sowie der Nahversorgungsstandorte aufgestellt. In Bezug auf nahversorgungsrelevanten Einzelhandel wird in der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens empfohlen, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen auf bestehende Standorte zu lenken und „keine zusätzliche Zersplitterung des Einzelhandelsbesatzes durch Einzelhandelsschwerpunkte vorzunehmen“ (GMA 2007, S: 57). Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in einer Sortimentsliste für die Stadt Kamp-Lintfort festgelegt, darunter fallen auch die beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (vgl. GMA 2007, S. 46).

Da sich das Vorhabengelände an einem Nahversorgungsstandort befindet, wird im Folgenden auf die diesbezüglichen Aussagen der vorliegenden Konzepte näher eingegangen. Die gesamtstädtische Entwicklungsempfehlung im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept sieht die Sicherung des Nahversorgungsangebotes an den Nahversorgungsstandorten – darunter auch am Standort Parkstraße – vor (vgl. Stadt + Handel 2009b, S. 3). Diese dürfen jedoch „keine städtebaulich relevante Konkurrenzwirkung gegenüber dem Hauptzentrum und gegenüber den Nahversorgungszentren entfalten“ (vgl. Stadt + Handel 2009a, S. 7).

Bezüglich der Versorgungsfunktion und der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungsstandortes Parkstraße, an dem sich der Vorhabenstandort befindet, enthält das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept folgende Hinweise:

- Versorgungsfunktion für den Nahbereich (vgl. Stadt + Handel, 2009a, S. 8);
- Der Standort spielt eine wichtige Funktion für die flächendeckende, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung (Stadt + Handel 2009a, S. 21);
- Sicherung des Bestands strukturprägender Nahversorgungsbetriebe vor städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen (vgl. Stadt + Handel, 2009b, Anhang II);
- Ggf. Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf angemessene Größenordnung (vgl. Stadt + Handel, 2009b, Anhang II);
- Zur Bewertung von Verkaufsflächenerweiterungen wird die Anwendung einer typisierten Tragfähigkeitsberechnung empfohlen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei begründeten Einzelfällen nach Vorlage einer städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungsanalyse auch darüber hinaus gehende Größenordnungen empfehlenswert sein können (vgl. Stadt + Handel, 2009b, S. 5).

Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes Edeka am Nahversorgungsstandort Parkstraße korrespondiert demnach grundsätzlich mit den Inhalten und Zielen der Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptionen der Stadt Kamp-Lintfort. Die Nahversorgungsrelevanz sowie die Vereinbarkeit der avisierten Größenordnung des Vorhabens mit den Zielen der Nahversorgungs- und Zentrenentwicklung der Stadt Kamp-Lintfort sind im Folgenden zu prüfen.

## 6.2 Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens

Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich eines neuen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn das Vorhaben an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient.

Nach Erkenntnissen der Arbeitsgruppe ‚Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO‘ dient ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb dann der verbrauchernahen Versorgung, wenn – von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen – dessen Gesamtumsatz 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt (vgl. auch Einzelhandelserlass NRW, S. 21).

Als Nahbereich wird eine fußläufige Entfernung von rd. 1.000 m zu Grunde gelegt (vgl. Einzelhandelserlass NRW, S. 20). Dies entspricht einem Radius von etwa 700 m um das Vorhaben. Die Einwohnerzahl in diesem Radius beträgt nach Angaben der Stadt Kamp-Lintfort rd. 6.870 Einwohner.

Für die in Rede stehende Planung stellen sich die entsprechenden Berechnungswerte zur Nahversorgungsrelevanz wie folgt dar:

**Tabelle 9: Kaufkraftabschöpfung des Lebensmittelsupermarktes Edeka (inkl. Getränkemarkt und Bäcker) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius)**

	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraftabschöpfung in %
<b>Betrieb im Bestand</b>	rd. 6.870	12,6	4,2	33
<b>Betrieb nach Erweiterung</b>			5,4 – 6,1	43 – 48

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2008, Einwohnerangaben der Stadt Kamp-Lintfort, 2009.



Der bestehende Betrieb liegt städtebaulich integriert in einem Wohnsiedlungsbereich. Er schöpft aktuell rechnerisch rd. 33 % der Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius) ab und dient demnach aktuell der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des Einzelhandelserlasses. Nach der Erweiterung wird die Kaufkraftabschöpfung auf rd. 43 – 48 % steigen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Ferdinantenstraße zu bewerten, dessen funktional zugeordneter Stadtbereich auch den Standort des Vorhabens umfasst. Im Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße befindet sich derzeit kein Discounter oder Supermarkt, welcher die Nahversorgung des zugeordneten Stadtbereichs mit Nahrungs- und Genussmitteln übernehmen könnte. Kurz- bis mittelfristig ist aufgrund der dichten Gebäudestellung in Verbindung mit den sehr kleinteiligen Grundstücksverhältnissen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie die weit unterdurchschnittliche verkehrliche Erreichbarkeit – auch ohne Realisierung der Erweiterung – nicht als wahrscheinlich anzunehmen. Die Wahrscheinlichkeit einer derartigen Projektentwicklung verringert sich durch die hier in Rede stehende Erweiterung allerdings weiter – wenngleich auch nur geringfügig.

Die Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabens mit den fußläufigen Einzugsbereichen der anderen Lebensmittelanbieter im Stadtbereich ist überdies gering. Als einziger großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter im siedlungsräumlich überwiegend eigenständigen Bereich süd-westlich der Innenstadt hat das Vorhaben zudem eine besondere Versorgungsfunktion. Daher kann es städtebaulich gleichwohl plausibel sein, dass der Lebensmittelmarkt am Nahversorgungsstandort Parkstraße nach der Erweiterung rechnerisch eine Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Einzugsbereich aufweisen würde, welche in einer nachvollziehbaren Größenordnung über 35 %<sup>14</sup> liegt.

Allerdings erscheint es sinnvoll, weitere Kriterien zur Bewertung der Kaufkraftbindung im weiteren Umfeld und in Relation zu den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen heranzuziehen: Gemessen an der im gesamten süd-westlichen Stadtbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft wird der Nahrungs- und Genussmittel-Umsatz des Betriebes nach der Erweiterung einen Anteil von rd. 20-25 % ausmachen. Dieser geringe Wert verdeutlicht, dass das Vorhaben die Kaufkraft im Stadtbereich trotz seiner bedeutenden Versorgungsfunktion nicht unverhältnismäßig stark bindet und somit weiterhin ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials für andere Standorte innerhalb der süd-westlichen Stadtteile und insbesondere für Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen verfügbar bleibt.

---

<sup>14</sup> vgl. Einzelhandelserlass NRW, S. 21

## **6.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort – Absatzwirtschaftliche Einordnung**

Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) des Erweiterungsvorhabens anhand von Varianten (moderate und worst case) dargestellt.

Durch die Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der derzeitigen städtebaulichen Strukturen kann dann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise städtebaulich ungewünschte Auswirkungen resultieren.

Die Umsatzumverteilung wird tabellarisch für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel (s. Tabelle 10) und Drogeriewaren (s. Tabelle 11) dargestellt.

**Tabelle 10: Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel**

Lage	Bestandsumsatz NuG in Mio. Euro***	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro***	in %
Hauptzentrum Innenstadt	30,2	0,6 – 1,0	2 – 3
Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße	1,2	*	*
Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße	0,9	*	*
Nahversorgungszentrum Bürgermeister Schmelzing Straße	2,6	0,1 – 0,2	4 – 6
Nahversorgungsstandorte Kamp-Lintfort**	4,9	~ 0,1	2 – 3
Sonstige Lagen Kamp-Lintfort	28,5	0,3 – 0,5	1 – 2
Streuumsatz	-	~ 0,1	-
<b>Gesamt****</b>	<b>68,4</b>	<b>1,2 – 1,9</b>	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandsdaten Stadt Kamp-Lintfort 2007 sowie Aufschlüsselung nach Sortimenten Stadt + Handel 2010; Umsatzwerte GMA 2007 sowie EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

\* Umsatzumverteilung nicht darstellbar (< 0,05 Mio. Euro)

\*\* ohne Supermarkt, Getränkemarkt und Bäcker Parkstraße

\*\*\* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

**Tabelle 11: Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren**

Lage	Bestandsumsatz Drogeriewaren in Mio. Euro***	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro***	in %
Hauptzentrum Innenstadt	5,0	~ 0,1	1 – 2
Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße	-	-	-
Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße	-	-	-
Nahversorgungszentrum Bürgermeister Schmelzing Straße	0,2	*	*
Nahversorgungsstandorte Kamp-Lintfort**	1,0	*	*
Sonstige Lagen Kamp-Lintfort	1,2	*	*
Streuumsatz	-	*	-
<b>Gesamt****</b>	<b>7,4</b>	<b>~ 0,1</b>	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Bestandsdaten Stadt Kamp-Lintfort 2007 sowie Aufschlüsselung nach Sortimenten Stadt + Handel 2010; Umsatzwerte GMA 2007 sowie EHI Handel aktuell 2009/2010, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

\* Umsatzumverteilung nicht darstellbar (< 0,1 Mio. Euro)

\*\* ohne Supermarkt, Getränkemarkt und Bäcker Parkstraße

\*\*\* Auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

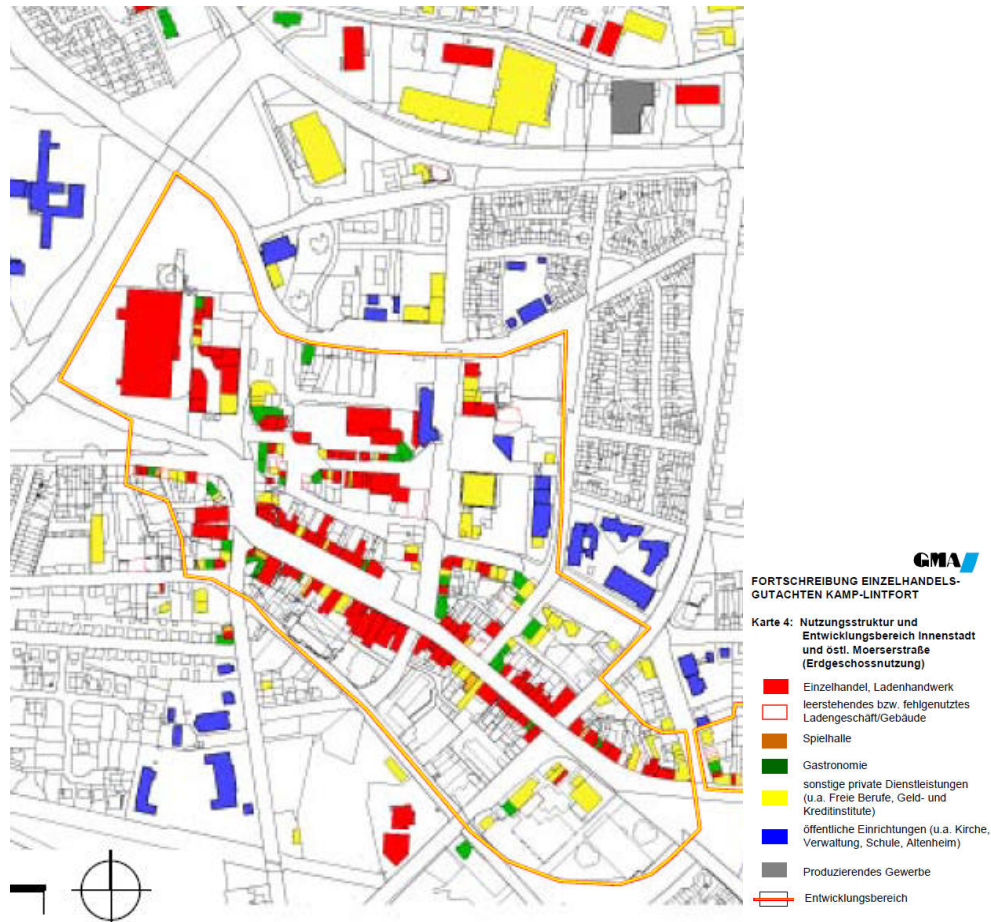
## 6.4 Städtebauliche Einordnung der Auswirkungen der geplanten Lebensmittelmarkt-Erweiterung

Die Ergebnisse der vorangegangenen Analysen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirksamkeit einzuordnen. Als Grundlage hierfür dienen folgende städtebaulich-funktionalen Charakterisierungen der zentralen Versorgungsbereiche in Kamp-Lintfort, welche auf Analysen von Stadt + Handel (2009) basieren. Aufbauend darauf erfolgt die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Ergebnisse aus der Umsatzumverteilungsberechnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

### 6.4.1 Hauptzentrum Innenstadt

„Die Innenstadt stellt mit 118 Einzelhandelsbetrieben (44 % der gesamtstädtischen Betriebe) eindeutig das Hauptzentrum der Stadt Kamp-Lintfort dar. Rund 40 % der innerstädtischen Verkaufsfläche fällt auf Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs, speziell überwiegend auf Nahrungs- und Genussmittel (NuG). Gerade das SB-Warenhaus „real“ ist somit deutlich Struktur prägend; ergänzt wird das NuG-Angebot in der City zudem durch einen Lebensmitteldiscounter, mehrere kleine Lebensmittelläden sowie auch Lebensmittel-Fachgeschäfte (z. B. Obst&Gemüse)“ (vgl. Stadt + Handel 2009a, S. 9 f.)

**Karte 4: Abgrenzung Hauptzentrum Innenstadt**



Quelle: GMA 2007, S: 65 (Ausschnitt) in: Stadt + Handel 2009a, S. 11.

„Die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst somit

- den zentral gelegenen Teil der Moerser Straße, die als ‚gewachsene‘ Haupteinkaufsstraße durchgängig mit Einzelhandel und Dienstleistungen in der Erdgeschosszone besetzt ist,
- die durch bauliche Großstrukturen geprägten Bereiche (etwa „Am Rathaus“), die ebenfalls nahezu durchgängig durch eine sehr hohe Nutzungsdichte und -vielfalt geprägt sind und auch zentrale städtebauliche Platzsituationen im öffentlichen Raum aufweisen,
- die Einzelhandels-Großstrukturen nördlich des neu gestalteten Prinzenplatzes (angesiedelt ist dort u. a. das SB-Warenhaus „real“).

An der Montplanetstraße (am östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs) beginnt unmittelbar der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Östliche Moerser Straße (s. u.)“ (Stadt + Handel 2009a, S. 11).

## Vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Hauptzentrum Innenstadt

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Hauptzentrum Innenstadt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen i. H. v. rd. 2 – 3 % bzw. rd. 0,6 – 1,0 Mio. Euro und im Sortimentsbereich Drogeriewaren i. H. v. rd. 1 – 2 % bzw. rd. 0,1 Mio. Euro. Angesichts dieser niedrigen Umsatzumverteilungswerte sowie der guten Wettbewerbsposition der im Innenstadtzentrum ansässigen Betriebe durch Agglomerationsvorteile in Form von Kopplungseffekten ist eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zu erwarten. Durch die anstehende Ansiedlung eines Kauflands auf dem Gelände der „drei Riesen“ wird sich die Ausstrahlung des Innenstadtzentrums im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zudem weiter erhöhen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Hauptzentrums Innenstadt sind demnach nicht zu erwarten.

### 6.4.2 Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße

„Das Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot entlang der Östlichen Moerser Straße ist ausschließlich auf der nördlichen Straßenseite in bandartiger Ausdehnung unmittelbar an die Innenstadt angrenzend angesiedelt (vgl. folgende Abbildungen). Entlang der südlichen Straßenseite befinden sich ausschließlich Wohngebäude der sog. Alt-siedlung.

Rund die Hälfte der ansässigen Einzelhandelsbetriebe bieten nahversorgungsrelevante Sortimente im Hauptsortiment an (vgl. GMA 2007: S. 52). Ergänzend zum Einzelhandel sind auch die Mehrzahl der sonstigen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf die Nahbereichsversorgung bezogen, etwa Frisörbetriebe, Imbissbetriebe und Kioske.

Da die Östliche Moerser Straße seit dem Bau der Nordtangente ihre verkehrliche Funktion als überörtliche Verbindungsstraße nach Osten teilweise verloren hat (den überörtlichen Verkehr nimmt heute die Nordtangente auf), erklärt sich zwar die bandartige Entstehung der Ladenlokale, gleichzeitig begründen sich hieraus jedoch auch die aktuell erkennbaren Standortschwächen

Folgende Merkmale repräsentieren solche funktionale Standortschwächen:

- qualitativ und hinsichtlich der Außenwirkung geringwertige Angebote (etwa in Form einiger Spielhallen, Sportwettenannahmen, Restpostenläden),
- Leerstand einiger Ladenlokale,
- das Fehlen von Magnetbetrieben des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (so ist etwa aktuell kein größerer Lebensmittelmarkt ansässig).

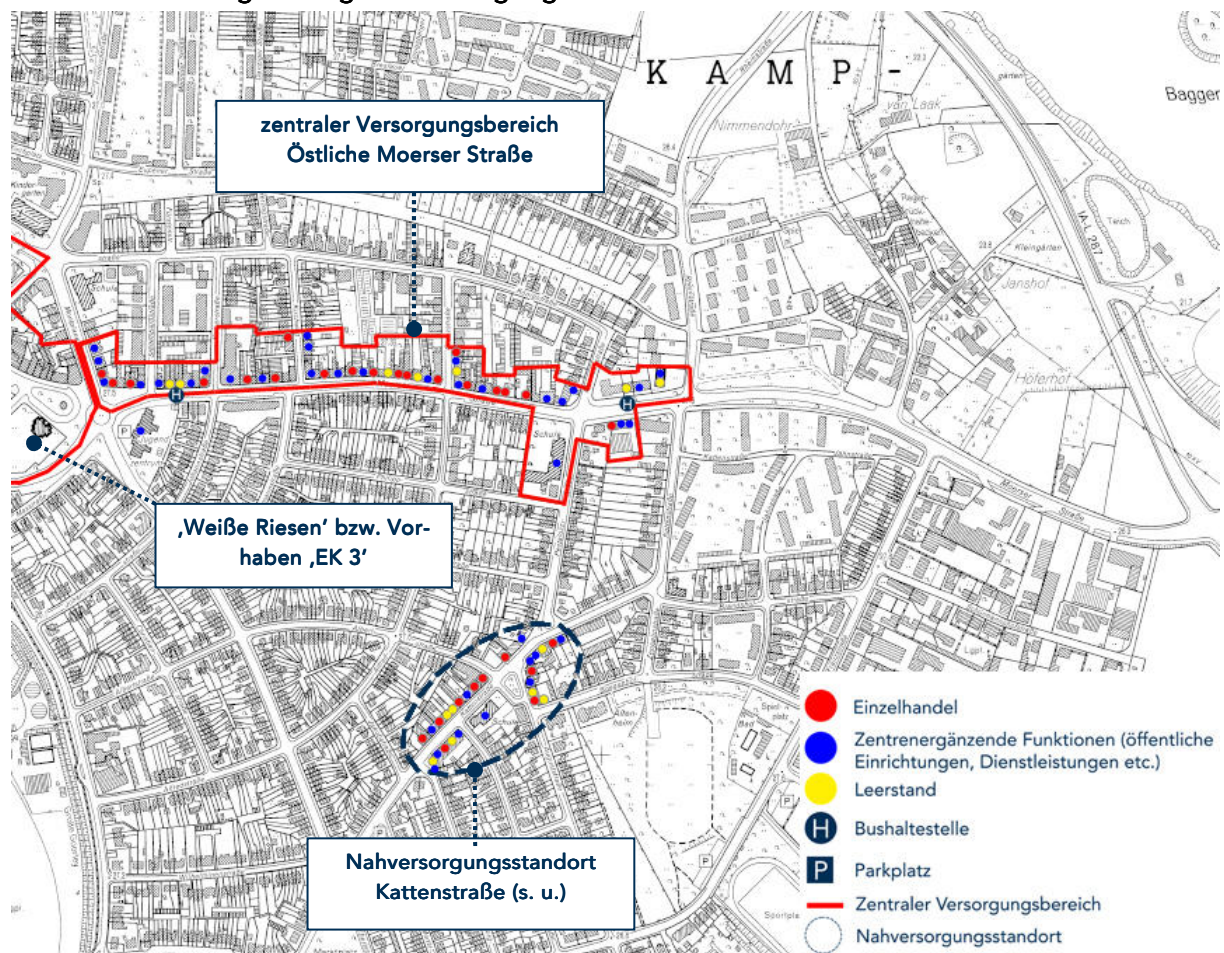
Folgende Aspekte zeichnen den Standort positiv aus:

- Dichte und Vielfalt der Nutzungen (durchgängige Erdgeschossnutzung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, durchaus breites und großes Spektrum

an Dienstleistungseinrichtungen – von Textilreinigung über Beratungsbüros, Fußpflege und Schneiderei bis hin zum Tierarzt),

- sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für die Einwohner im Einzugsbereich,
- die gerade im westlichen Abschnitt erhöhte Fußgängerfrequenz aufgrund der Nähe zur Innenstadt und aufgrund der zwei Bushaltestellen entlang der Östlichen Moerser Straße (Haltestellen „Verkehrspavillon“ und „Pestalozzistraße“)

**Karte 5: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße**



Quelle: Stadt + Handel 2009a, S. 14.

[...] Die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst:

- die gesamte Bebauung auf der nördlichen Straßenseite der Östlichen Moerser Straße, zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt im Westen (in Höhe Montplanetstraße) und der Einmündung Rheinstraße im Osten, einschließlich aller erkennbar dieser Randbebauung zugeordneter Grundstücksteile,
- bei den von Norden einmündenden Straßen Grenzstraße und Kirchweg auch die noch begrenzt in diesen Straßen entstandenen Erdgeschossnutzungen,

- am östlichen Ende auch die südliche Straßenseite, wo drei Ladenlokale angesiedelt sind und wo Querungshilfen deutlich dazu beitragen, dass die Straße nicht als Barriere für Kunden und Passanten wirkt. Ergänzend dort zudem das Gelände der Diesterwegschule an der Pestalozzistraße als mögliche Entwicklungsfläche des Zentrums im Zusammenhang mit einer geplanten Schulstandortverlagerung“ (Stadt + Handel 2009a, S. 12 ff.).

## **Vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße**

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nur marginale Umsatzverteilungen. Angebote aus dem Sortimentsbereich Drogeriewaren sind im Nahversorgungszentrum nicht vorhanden, so dass sich hier keine vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf den Bestand ergeben können. Die Entwicklungsmöglichkeiten des im östlichen Stadtgebiet gelegenen Zentrums werden aufgrund der siedlungsräumlich grundlegend anderen Ausrichtung des Vorhabens mit überwiegender Nachfrage aus dem südwestlichen Stadtgebiet nicht nennenswert berührt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Östliche Moerser Straße sind demnach nicht zu erwarten.

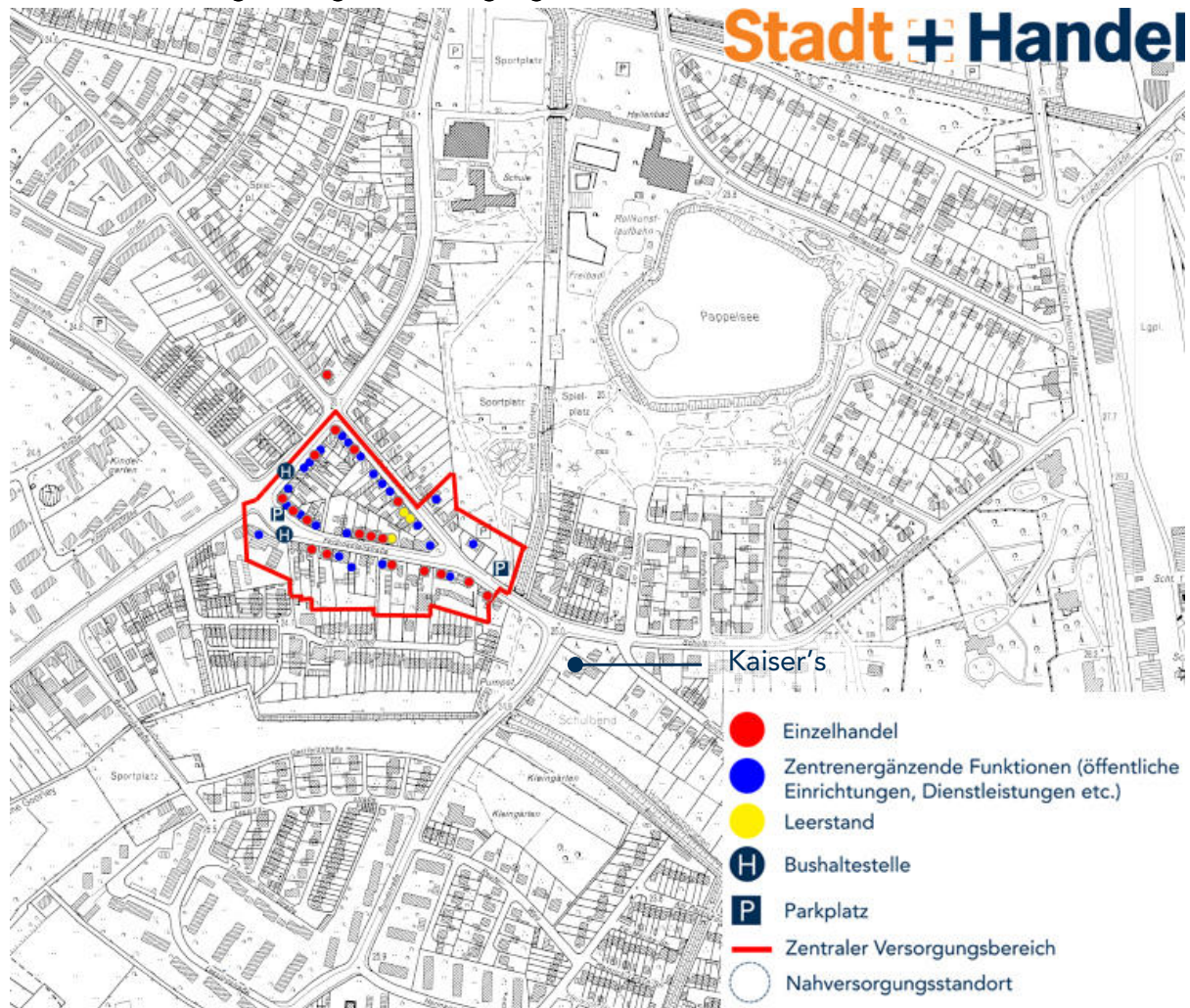
### **6.4.3 Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße**

„Das Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße weist aktuell 16 Einzelhandelsbetriebe sowie eine darüber hinaus gehende Anzahl an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben auf. Gegenüber der Bestandssituation von 2007 sind keine nennenswerten Veränderungen zu beobachten. Wie im Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße so ist auch hier festzustellen, dass sowohl ein Lebensmittelmarkt als auch ein Drogeriemarkt fehlen. Mittwochs findet an der Ferdinantenstraße ein Wochenmarkt statt.

Baulich-architektonisch sowie stadtgestalterisch sind einige Standortschwächen festzuhalten, etwa die unzureichende Gestaltung des öffentlichen Raumes (hier insbesondere die Stellplatzgestaltung im Kreuzungsbereich Ferdinantenstraße/Eyller Straße) und die architektonisch wenig interessante oder abwechslungsreiche Gebäudesubstanz“ (Stadt + Handel 2009a, S. 16)



Karte 6: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße



Quelle: Stadt + Handel 2009a, S. 17.

„Die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst

- den von der Ferdinantenstraße und der Schulstraße gebildeten Baublock, der ganz überwiegend von kundenbezogenen Erdgeschossnutzungen geprägt ist,
- die südliche Straßenseite der Ferdinantenstraße zwischen Eyller Straße im Westen und dem Bachlauf der Kleinen Goorley im Osten; auch dieser Bereich ist noch in weiten Teilen von Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen geprägt,
- einen kleinen mit Dienstleistungsangeboten, Arztpraxen und einer größeren Stellplatzanlage besetzten Bereich nordwestlich der Schulstraße“ (Stadt + Handel 2009a, S. 17)

## Vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße

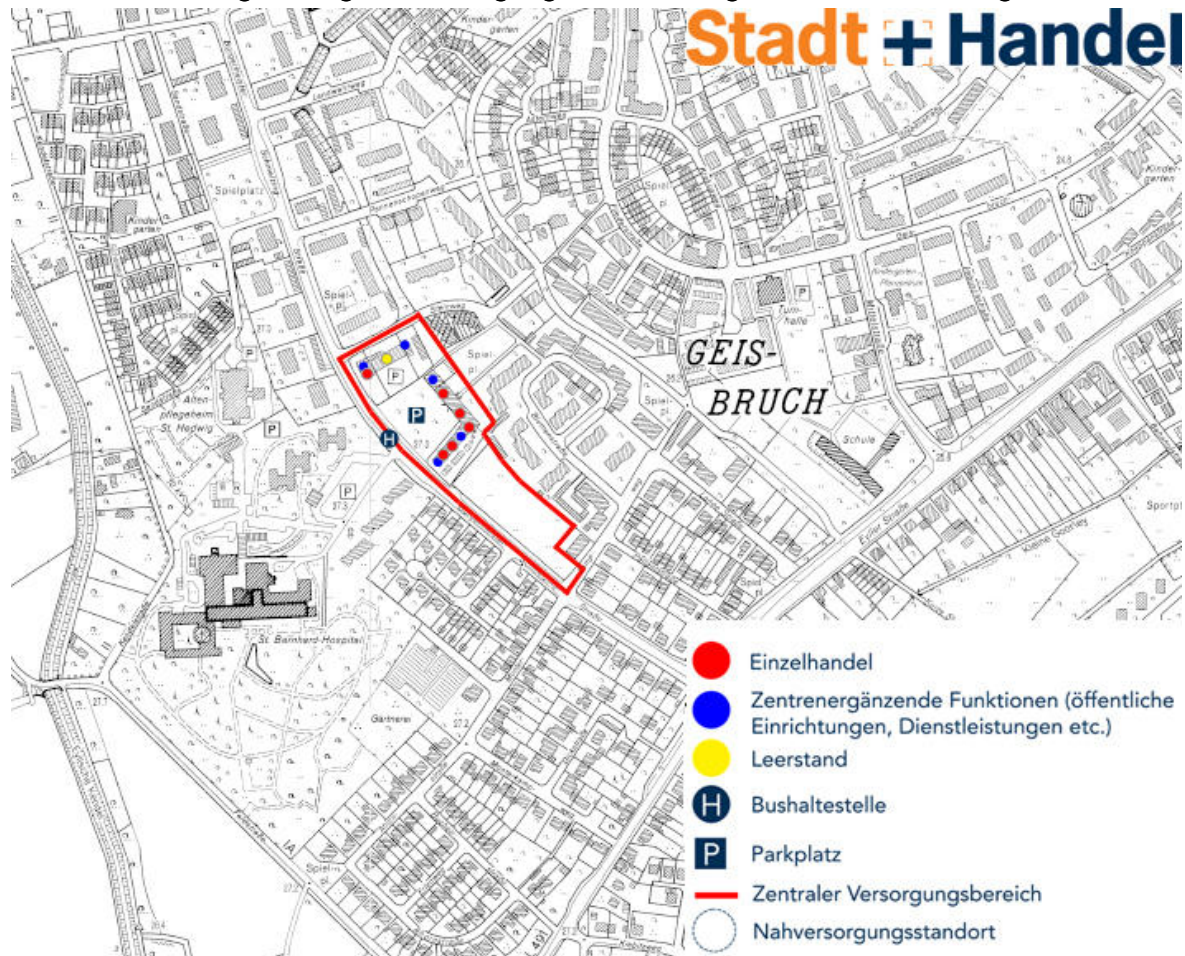
In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nur marginale Umsatzverteilungen, da sich im Nahversorgungszentrum kein relevanter Wettbewerber aus dem Lebensmittelbereich befindet. Angebote aus dem Sortimentsbereich Drogeriewaren sind im Nahversorgungszentrum nicht vorhanden, so dass sich hier keine vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf den Bestand ergeben können. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand des Nahversorgungszentrums Ferdinantenstraße sind demnach nicht zu erwarten. Gleichwohl ist zu beachten, dass das Erweiterungsvorhaben die Möglichkeiten der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebs innerhalb des Nahversorgungszentrums Ferdinantenstraße und damit die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches schmälert. Jedoch stellen sich die Grundstücksverhältnisse dort ohnehin heute schon als ungeeignet für die Ansiedlung von größeren Einzelhandels-Verkaufsflächen dar, so dass kurz- bis mittelfristig davon ausgegangen werden muss, dass eine solche Ansiedlung ungeachtet der Entwicklung an anderen Standorten nicht realistisch umsetzbar wäre.

### 6.4.4 Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße

„Die Versorgungsfunktion dieses Standortes ist aktuell mit nur sechs Einzelhandelsbetrieben vergleichsweise begrenzt. Der Versorgungsschwerpunkt liegt im Bereich der Nahversorgung (ein Frischemarkt, ein Bauernladen, ein Bäcker sowie ein Kiosk). Zwei weitere Betriebe (Schreibwaren sowie Glas/Porzellan/Keramik) ergänzen dieses Angebot, ebenso zwei gastronomische Betriebe, eine Arztpraxis, ein Frisör und eine Änderungsschneiderei.

Städtebaulich ist dieser Standort eindeutig als maßgeblicher Versorgungsstandort für den Stadtteil Geisbruch angelegt (vgl. Abbildungen): die Gebäude- und Nutzungsstruktur wurde um einen zentralen Sammelstellplatz gruppiert und die Fußgängererschließung mit einer teilumlaufenden Überdachung versehen. Das kleine Zentrum ist an den örtlichen Busverkehr angeschlossen.

Karte 7: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße



Quelle: Stadt + Handel 2009a, S. 20.

[...] Die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst:

- die Wohn- und Geschäftsgebäude nordöstlich der Bürgermeister-Schmelzing-Straße, die den zentralen Parkplatz dieses Zentrums umschließen (einschließlich kleinerer Nebenanlagen dieses als Einheit wahrgenommenen Komplexes),
- die sich an diesen Komplex südöstlich anschließende mögliche Entwicklungsfläche, die derzeit unbebaut ist“ (Stadt + Handel 2009a, S. 18 f.)

## Vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen i. H. v. rd. 4 – 6 %, bzw. rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind die Umverteilungen nur marginal (< 0,05 Mio. Euro). Durch die räumliche Nähe zum Vorhabenstandort und die Systemähnlichkeit zwischen Vorhaben und Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist dieses von allen zentralen Versorgungsbereichen in Kamp-Lintfort am deutlichsten durch Umsatzumverteilungen betroffen. Jedoch ist angesichts der Höhe der Umsatzumverteilungen nicht davon auszugehen, dass es zu Betriebsaufgaben kommen wird. Sollte sich dennoch eine Standortaufgabe des ansässigen Lebensmittelsupermarktes ergeben, wäre dies voraussichtlich nicht alleine ursächlich auf das Vorhaben zurückzuführen, sondern u. a. auch auf die fehlende Anpassung des Betriebs an aktuelle Marktbedingungen (Angebotspräsentation, Verkaufsfläche, Stellplätze). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Lebensmittelsupermarkt im Nahversorgungszentrum in Kürze durch die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, welcher sich bereits im Bau befindet, ergänzt werden wird. „Das Betriebstypenspektrum und damit die qualitative Einzelhandelsausstattung im westlichen Stadtgebiet werden erweitert“ (GMA 2009, S. 11). Aus der Standortagglomeration mit einem Discounter erwachsen für den Lebensmittelsupermarkt im Nahversorgungszentrum Kopplungsvorteile, die zu einer Stärkung seiner Wettbewerbsposition führen. Das Nahversorgungszentrum wird somit im Bereich der Nahversorgung eine deutliche Stärkung erfahren. Sollte es dennoch zu einer Marktaufgabe des ansässigen Lebensmittelmarktes kommen, ist durch die bereits feststehende Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes die Nahversorgung in jedem Fall gesichert. Zwar würde hiermit zunächst eine Verringerung der Angebotsvielfalt im Nahversorgungszentrum eintreten, eine Nachnutzung durch Einzelhandel ist insbesondere durch die enge räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches jedoch realistisch. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Bürgermeister-Schmelzing-Straße sind demnach nicht zu erwarten.

#### **6.4.5 Nahversorgungsstandorte in Kamp-Lintfort**

Für die Bestandsstrukturen an den Nahversorgungsstandorten in Kamp-Lintfort ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2 – 3% bzw. rd. 0,1 Mio. Euro. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind die Umverteilungen nur marginal (< 0,05 Mio. Euro). Angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben an den Nahversorgungsstandorten und eine damit einhergehende Gefährdung der wohnortnahen Versorgung nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Kamp-Lintfort sind demnach nicht zu erwarten.

## 7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes an der Parkstraße in Kamp-Lintfort wurde hinsichtlich der Nahversorgungsrelevanz sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte der Stadt Kamp-Lintfort untersucht. In diesem Kontext sind folgende Untersuchungsergebnisse hervorzuheben:

- Der Vorhabenstandort liegt in städtebaulich integrierter Lage in der Stadt Kamp-Lintfort und ist Bestandteil des Nahversorgungsstandortes Parkstraße. Das Vorhaben wird somit zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung beitragen.
- Durch die Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes kommt es zu einer wettbewerbsorientierten Marktanpassung des Betriebes und damit zu einer Attraktivierung des Angebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel am Nahversorgungsstandort. Dadurch kann das Vorhaben dazu beitragen, die aktuell unterdurchschnittliche Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im stadträumlich eigenständigen Siedlungsbereich süd-westlich der Innenstadt durch eine stärkere Kaufkraftbindung zu erhöhen sowie dort hochwertige Vollsortimentsstrukturen langfristig zu sichern.
- Das Vorhaben besitzt einen ausgeprägten Wohngebietsbezug. Der bereits bestehende Betrieb am Standort dient hinsichtlich der aktuellen Kaufkraftabschöpfung der wohnortnahen Versorgung. Nach der Erweiterung wird der Betrieb eine rechnerisch leicht über 35 %<sup>15</sup> liegende Kaufkraftabschöpfung innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches aufweisen, was jedoch hinsichtlich der stark eingeschränkten Versorgungsfunktion des im selben Stadtbereich liegenden Nahversorgungszentrums Ferdinantenstraße im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, der geringen Überschneidung mit fußläufigen Einzugsbereichen räumlich benachbarter Lebensmittelmärkte sowie einer Bindungsquote von lediglich rd. 20 – 25 % bezogen auf die Kaufkraft im gesamten Stadtbereich als noch funktional zu bewerten ist, sofern im Zentralen Versorgungsbereich Ferdinantenstraße die Entwicklung eines Discounters oder Supermarkts aufgrund der Rahmenbedingungen (Grundstücke, Bestandsbauten, verkehrliche Anbindung) kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar bleibt.
- Angesicht der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfaltet das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort.

Letztlich ist festzustellen, dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Kamp-Lintfort, welche die Zentren- und Nahversorgungsstärkung in den Fokus rücken, ent-

---

<sup>15</sup> vgl. Einzelhandelserlass NRW, S. 21

spricht. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort und den Nachbarkommunen resultieren aus dem Vorhaben ebenfalls nicht. Aus der städtebaulich-funktionalen Einzelhandelsuntersuchung sind keine Anzeichen für einen Regelungsbedarf nach § 11 Abs. 3 BauNVO erkennbar. Zur gezielten bauplanungsrechtlichen Steuerung kann dennoch die Festsetzung eines Sondergebietes durch einen Bebauungsplan erfolgen.





## Anhang

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Vorhabenstandort im Kontext des Nahversorgungsstandortes Parkstraße _____	5
Karte 2:	Wettbewerbsrelevante Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels in Kamp-Lintfort ( $\geq 300 \text{ m}^2$ ) _____	7
Karte 3:	Siedlungsbereich süd-westlich der Innenstadt _____	10
Karte 4:	Abgrenzung Hauptzentrum Innenstadt _____	23
Karte 5:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße ____	25
Karte 6:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße _____	27
Karte 7:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße _____	29

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Sortimentsverkaufsfläche im Untersuchungsraum _____	8
Tabelle 2:	Umsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsraum _____	9
Tabelle 3:	Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in der Stadt Kamp-Lintfort _____	10
Tabelle 4:	Zentralität in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Siedlungsbereich süd-westlich der Innenstadt _____	11
Tabelle 5:	Flächenprogramm des Vorhabens _____	13
Tabelle 6:	Flächenproduktivität und Umsatz des Bestandsbetriebs ( $1.170 \text{ m}^2$ VKF) _____	14
Tabelle 7:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben nach Erweiterung ( $1.630 \text{ m}^2$ VKF) in Spannweiten <sup>15</sup>	
Tabelle 8:	Umzuverteiler Umsatz in Spannweiten _____	16
Tabelle 9:	Kaufkraftabschöpfung des Lebensmittelsupermarktes Edeka (inkl. Getränkemarkt und Bäcker) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius) ____	18
Tabelle 10:	Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel _____	21
Tabelle 11:	Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren _____	21

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

BBE Köln (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008, Köln.

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2009/2010, Köln.

GMA (2007): Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort, Köln.

GMA (2009): Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes in Kamp-Lintfort , Bürgermeister-Schmelzing-Straße, Köln.

Ministerium für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf (zitiert als Einzelhandelserlass NRW).

Stadt + Handel (2009a): Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort - Empfehlungen zur Fortschreibung. Baustein ‚Einzelhandels- und Zentrenstruktur‘, Dortmund.

Stadt + Handel (2009b): Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort - Empfehlungen zur Fortschreibung. Bausteine ‚Empfehlungen zur Nahversorgung‘ und ‚Ansiedlungsleitsätze‘

### Sonstige Quellen

©Google-Grafiken ©2010 Terra-Metrics, Kartendaten ©2010 PPWK Teleatlas.