

**Verträglichkeitsanalyse  
für die geplante Ansiedlung eines  
REWE-Marktes und die unterstellte  
Nachnutzung des benachbarten  
ehemaligen NETTO-Marktes  
in Kamp-Lintfort  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhrer  
M. Sc. Björn Wickenfeld  
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Dortmund, 08. August 2019

## Im Auftrag von:

REWE DORTMUND Vertriebsgesellschaft mbH  
Asselner Hellweg 1-3  
44309 Dortmund

## Auftragnehmer

# STADT+HANDEL

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Tibarg 21  
22459 Hamburg

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Markt 9  
04109 Leipzig

Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>3</b>
<b>3 Beschreibung Planvorhaben</b>	<b>7</b>
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	8
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>10</b>
4.1 Makrostandort	10
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	12
4.3 Angebotsanalyse	14
4.4 Nachfrageanalyse	16
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	19
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	24
<b>5 Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>26</b>
5.1 Einzugsgebiet	26
5.2 Umsatzprognose	27
<b>6 Auswirkungsanalyse</b>	<b>30</b>
6.1 Einordnung des Planvorhabens in die kommunalplanerischen Grundlagen	30
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	35
6.3 Städtebaulich-funktionale Auswirkungen des Planvorhabens	36
6.3.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort	37
6.3.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Moers (bezogen auf den Untersuchungsraum)	40
6.4 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	41
<b>7 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>50</b>
<b>Anhang</b>	<b>52</b>
Abbildungsverzeichnis	52
Tabellenverzeichnis	53
Literatur und sonstige Quellen	54

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
IZ	.....	Innenstadtzentrum
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Kamp-Lintfort ist am Markt in der Altsiedlung die Ansiedlung eines REWE-Marktes mit 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsflächen (inkl. 30 m<sup>2</sup> VKF für einen Bäcker geplant). Die Immobilie des benachbarten ehemaligen NETTO-Marktes (Franzstraße, knapp 600 m<sup>2</sup> VKF, derzeit leerstehend) wird in Absprache mit der Stadt Kamp-Lintfort sowie dem Auftraggeber in die vorliegende Analyse mit einbezogen. Konkret wird für diese Immobilie die Ansiedlung eines Biomarktes mit 600 m<sup>2</sup> VKF als mögliche realistische Nachnutzung untersucht, da diese aus baurechtlichen Gründen nicht auszuschließen ist. Im vorliegenden Gutachten wird somit der realitätsnahe Worst Case abgebildet.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zu den kommunalplanerischen Grundlagen sowie zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 gegeben ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort 2010<sup>1</sup> (unter Berücksichtigung der Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort 2019<sup>2</sup>).

### Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2017;
- Einordnung in den Gebietsentwicklungsplan 99 (GEP 99, Stand: 2009).

---

<sup>1</sup> Stadt Kamp-Lintfort (2010): Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort - 1. Fortschreibung. Im Folgenden als **NVZK Kamp-Lintfort 2010** bezeichnet.

<sup>2</sup> 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.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u. a. auf:

- Daten und Bewertungen des NVZK Kamp-Lintfort 2019;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

## 2 Methodik

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

### Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel u. a. auf die im Rahmen der Erarbeitung des NVZK Kamp-Lintfort 2019 erhobenen Daten im Untersuchungsraum (April 2018) zurückgegriffen und diese in Abstimmung mit der Stadt Kamp-Lintfort im April 2019 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 dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> GVKF)<sup>3</sup>,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich 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 wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Brot/Backwaren, Fleisch-/Wurstwaren, Getränke, Lebensmittel, Reformwaren und Tabakwaren<sup>4</sup> (= zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß „Sortimentsliste der 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.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum

---

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Im Folgenden werden die genannten Sortimente zusammengefasst als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

durchgeführt<sup>5</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzschätzung 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.

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen lfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für den Untersuchungsraum, auf der Bevölkerungsstatistik der Stadt Kamp-Lintfort 2019<sup>6</sup> sowie auf den von IT.NRW veröffentlichten Daten zu Bevölkerungsständen und -prognosen<sup>7</sup>.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Kaufkraftzahlen weichen z. T. aufgrund des zeitlichen Versatzes zu den Angaben im NVZK Kamp-Lintfort 2019 ab.

## **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW 2017.

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.

---

<sup>5</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

<sup>6</sup> Stadt Kamp-Lintfort (2019): Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stichtag: 28.02.2019).

<sup>7</sup> Bevölkerungsstand/-vorausberechnung der Landesdatenbank NRW (Stichtage: 31.12.18 bzw. 01.01.2023).



Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>8</sup> 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 Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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 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).

## **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.

---

<sup>8</sup> 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, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist frühestens Ende 2022 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Untersuchungsraum 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 Prognose IT.NRW 2019 eine leicht negative Veränderung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2022 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt.<sup>9</sup> Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

<sup>9</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

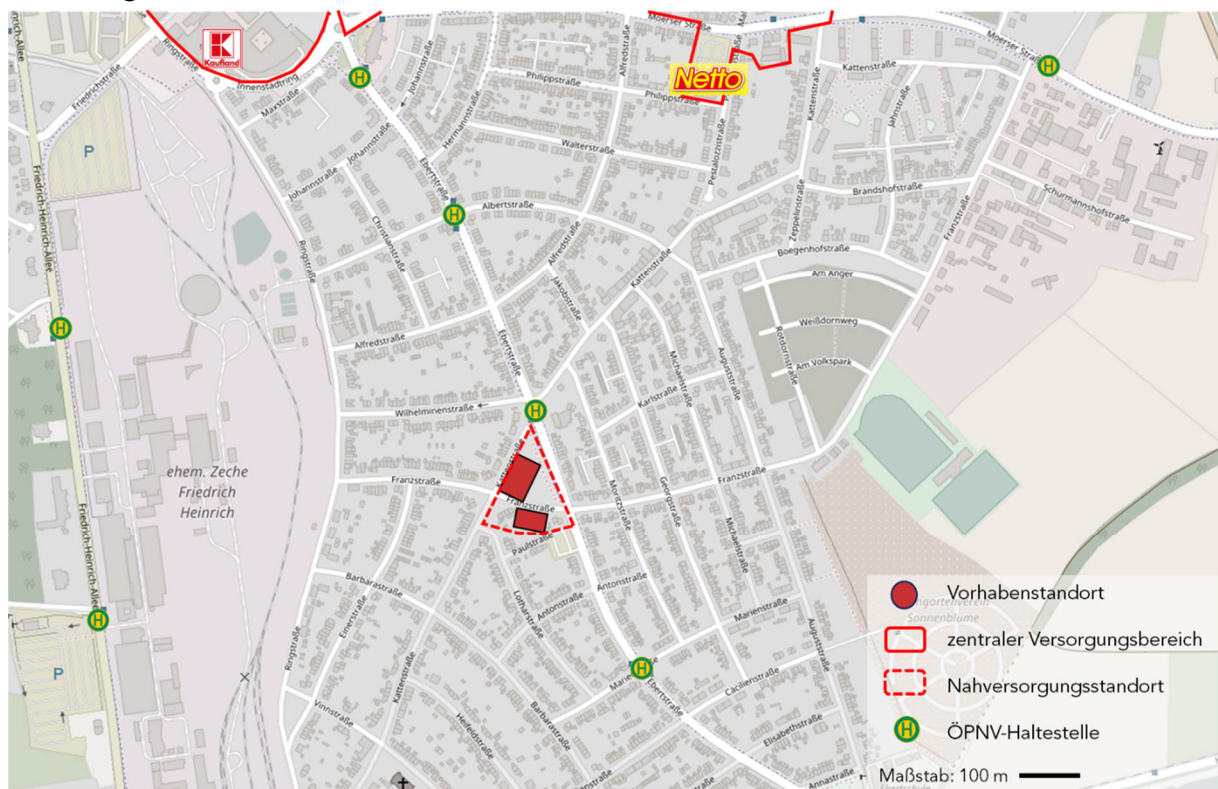
## 3 Beschreibung Planvorhaben

In Kamp-Lintfort ist am Markt in der Altsiedlung die Ansiedlung eines REWE-Marktes mit 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsflächen (inkl. 30 m<sup>2</sup> VKF für einen Bäcker geplant). Die Immobilie des ehemaligen NETTO-Marktes (Franzstraße, knapp 600 m<sup>2</sup> VKF, derzeit leerstehend) wird in die vorliegende Analyse mit einbezogen. Konkret wird für diese Immobilie die Ansiedlung eines Biomarktes mit 600 m<sup>2</sup> VKF als mögliche Nachnutzung untersucht.

### 3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am Markt, der ehemalige NETTO-Markt (hier geprüfte Nachnutzungsoption: Biomarkt) befindet sich an der Franzstraße. Der Vorhabenstandort ist umgeben von Wohnbebauung in meist mehrgeschossiger Bauweise und als städtebaulich integriert zu bewerten. Gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 wird der Vorhabenstandort als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: eigene Vor-Ort-Erhebung 04/2018 sowie Aktualisierung 04/2019; Standortabgrenzung: NVZK Kamp-Lintfort 2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Ebertstraße gegeben, über welche auch perspektivisch die Zufahrt zum REWE-Markt gegeben sein wird. Die Ebertstraße stellt einen Hauptverkehrszug im Siedlungsgebiet dar, wodurch eine

direkte Anbindung an die Innenstadt gewährleistet ist. Die umliegenden Wohnbereiche sind über Nebenstraßen an die Ebertstraße angebunden, wodurch der Vorhabenstandort auch aufgrund seiner relativ zentralen Lage im Siedlungsgebiet mittels MIV als gut erreichbar zu bewerten ist. Zusätzlich wird am Vorhabenstandort ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Parkplätzen realisiert werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die am Vorhabenstandort befindliche Haltestelle „Kamp-Lintfort Markt“. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Hauptzentrum Innenstadt (rd. 800 m zum südlichen Rand) und das NVZ Östliche Moerser Straße (rd. 800 m).

Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der weiter nördlich befindliche Anbieter Kaufland (rd. 950 m) im HZ Innenstadt und der NETTO-Markt (rd. 1,9 km) im NVZ Östliche Moerser Straße. Der nächstgelegene und mit dem Planvorhaben vergleichbare strukturprägende Betrieb ist der Edeka-Markt an der Parkstraße in rd. 2,9 km westlicher Entfernung bzw. der REWE-Markt im NZ Repelen (Stadt Moers) in rd. 3,7 km östlicher Entfernung.

## 3.2 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. Für den als unterstellte Nachnutzung des ehem. NETTO-Marktes geprüften Biomarkt wird im Sinne eines Worst Case-Szenarios eine sortimentspezifische VKF von 100 % für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel angenommen, da die Verkaufsflächenanteile für die sonstigen Sortimente (Randsortimente) bei Biomärkten i. d. R. sehr gering ausfallen.

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

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF <u>Planung</u> in %	VKF <u>Planung</u> in m <sup>2</sup>
<b>REWE-Markt</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.176
Drogeriewaren <sup>10</sup>	10	147
Sonstige Sortimente	10	147
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>1.470</b>
<b>Biomarkt (mögliche Nachnutzung ehemaliger NETTO-Markt)</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	100	600
<b>Bäcker</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	100	30
<b>Gesamtvorhaben</b>		<b>2.100</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019.

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird insgesamt 1.806 m<sup>2</sup> betragen. Im Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten wird eine Verkaufsfläche von jeweils 147 m<sup>2</sup> erreicht.

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 Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

<sup>10</sup> Drogerie-/Reinigungsartikel und Kosmetikartikel gemäß Sortimentsliste der Stadt Kamp-Lintfort (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 60).



## 4 Markt- und Standortanalyse

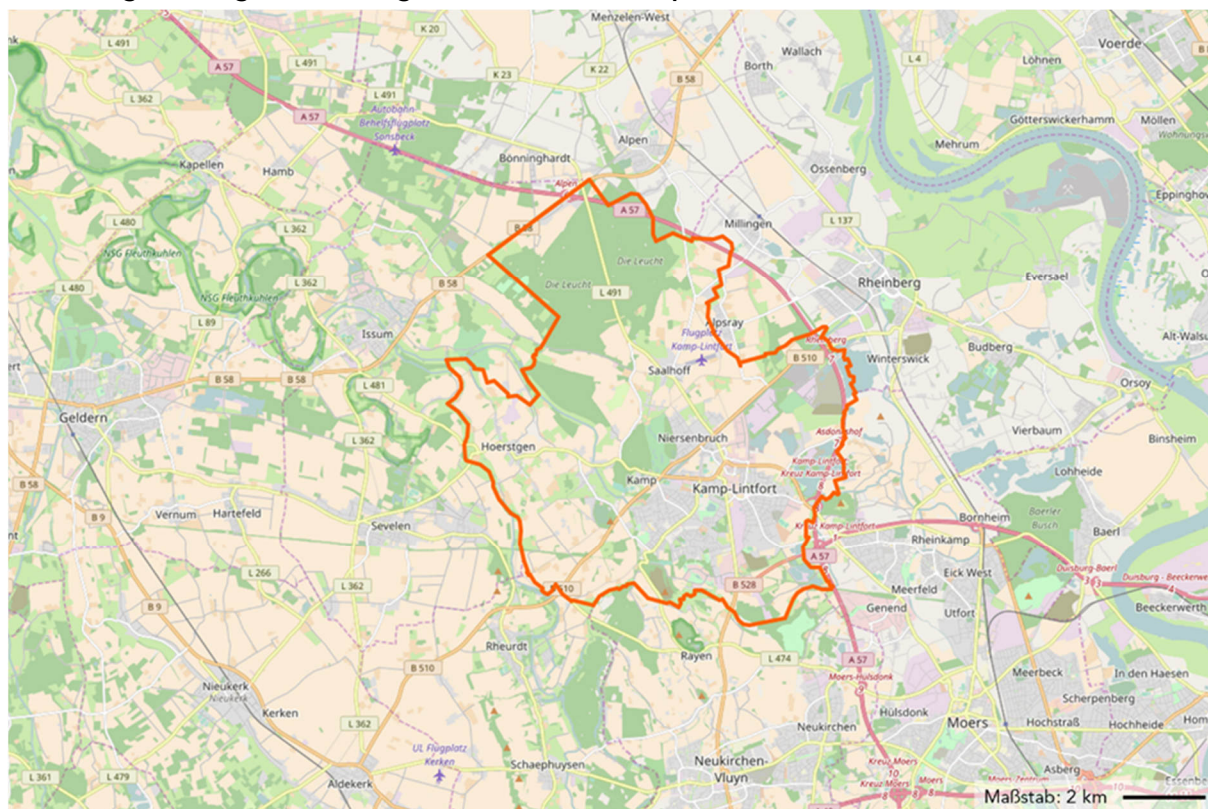
In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

### 4.1 Makrostandort

Die Stadt Kamp-Lintfort mit 37.391<sup>11</sup> 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 2017 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.

<sup>11</sup> Quelle: IT.NRW 2017 (Stichtag: 31.12.2018).

## Verkehrsinfrastruktur

*„Durch die Bundesautobahnen A 42 und A 57 (E31) sowie die Bundesstraße 510 (Rheinberger Straße) ist Kamp-Lintfort gut an das Fernstraßennetz angebunden. Als Verlängerung der A 42 ist die Bundesstraße 528 als erstes Teilstück der Südumgehung des Stadtgebiets im Dezember 2006 freigegeben worden. Kamp-Lintfort verfügt über keinen Bahnanschluss für den öffentlichen Personennahverkehr.“ (Stadt Kamp-Lintfort 2009, S. 11).*

## Siedlungsstruktur

*„Kamp-Lintfort setzt im städtischen Maßstab die zwei Gesichter des Kreises Wesel fort: dem ländlichen Nordwesten des Niederrheins steht der städtische Südosten des Ruhrgebiets gegenüber. Einen Großteil des Stadtgebiets füllt das Waldgebiet Leucht aus, das zum Staatsforst Xanten gehört: Kamp-Lintfort stellt sich hier als Ort im Grünen dar. Die umgebende Landschaft wird ergänzt durch ein System innerstädtischer Grünzüge, die oftmals von Wasserläufen durchzogen sind. Sie gliedern die Stadt, umschließen die Wohnquartiere und Gewerbegebiete und grenzen sie untereinander ab.*

*Die Stadt besteht aus den zehn Stadtteilen Lintfort, Stadtkern, Rossenray, Geisbruch, Gestfeld, Niersenbruch, Kamp mit Niederkamp und Kamperbrück, Dachsbruch, Hoerstgen und Saalhoff.*

*Das zusammenhängende Stadtgebiet im Südosten wird größtenteils durch den ältesten Ortsteil Lintfort mit der Zeche Friedrich-Heinrich und den Werkskolonien der Zeche und einer früher betriebenen Ziegelei sowie durch die in der Nachkriegszeit entstandenen Ortsteile Gestfeld und Geisbruch gebildet. Der Stadtteil Niersenbruch zeichnet sich durch überwiegende Einzelhausbebauung aus. Ausgedehnte gewerbliche Flächen finden sich in den Stadtteilen Gestfeld und Rossenray. Der Ortsteil Kamp bildet mit der historischen Besiedlung aus der Blütezeit des Klosters das historische Zentrum der Stadt. Der außerhalb liegende Ortsteil Saalhoff und das Straßendorf Hoerstgen sind überwiegend ländlich, der Ortsteil Kamperbrück durch Einfamilienhausbauten geprägt.“ (Stadt Kamp-Lintfort 2009, S. 16/17).*

Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Lintfort, welcher den zweithöchsten Bevölkerungsanteil in der Stadt Kamp-Lintfort ausmacht.

**Tabelle 2: Bevölkerung in der Stadt Kamp-Lintfort nach Stadtteilen**

Stadtteil	Einwohner	Einwohneranteil in %*
Geisbruch	8.577	23
Lintfort	8.293	22
Stadtkern	5.304	14
Gestfeld	4.218	11
Rossenray	3.884	10
Niersenbruch	3.475	10
Saalhoff	1.051	3
Kamp	1.090	3
Hoerstgen	1.054	3
Dachsbruch	445	1
<b>Kamp-Lintfort gesamt</b>	<b>37.391</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf IT.NRW (Stichtag: 31.12.2018) und Stadt Kamp-Lintfort 2019, Stand 28.02.2019 - Hauptwohnsitze;

\* Abweichungen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für die Stadt Kamp-Lintfort wird gemäß IT.NRW für Ende 2022 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 1,9 % prognostiziert. Auch für die Kommune Moers („minus“ rd. 1,1 %), welche sich teilweise im Untersuchungsraum befindet (s. folgendes Kapitel 4.2), wird eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Insgesamt ist im Untersuchungsraum mit einer negativen Bevölkerungsprognose von „minus“ rd. 1,7 % zu rechnen<sup>12</sup>.

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

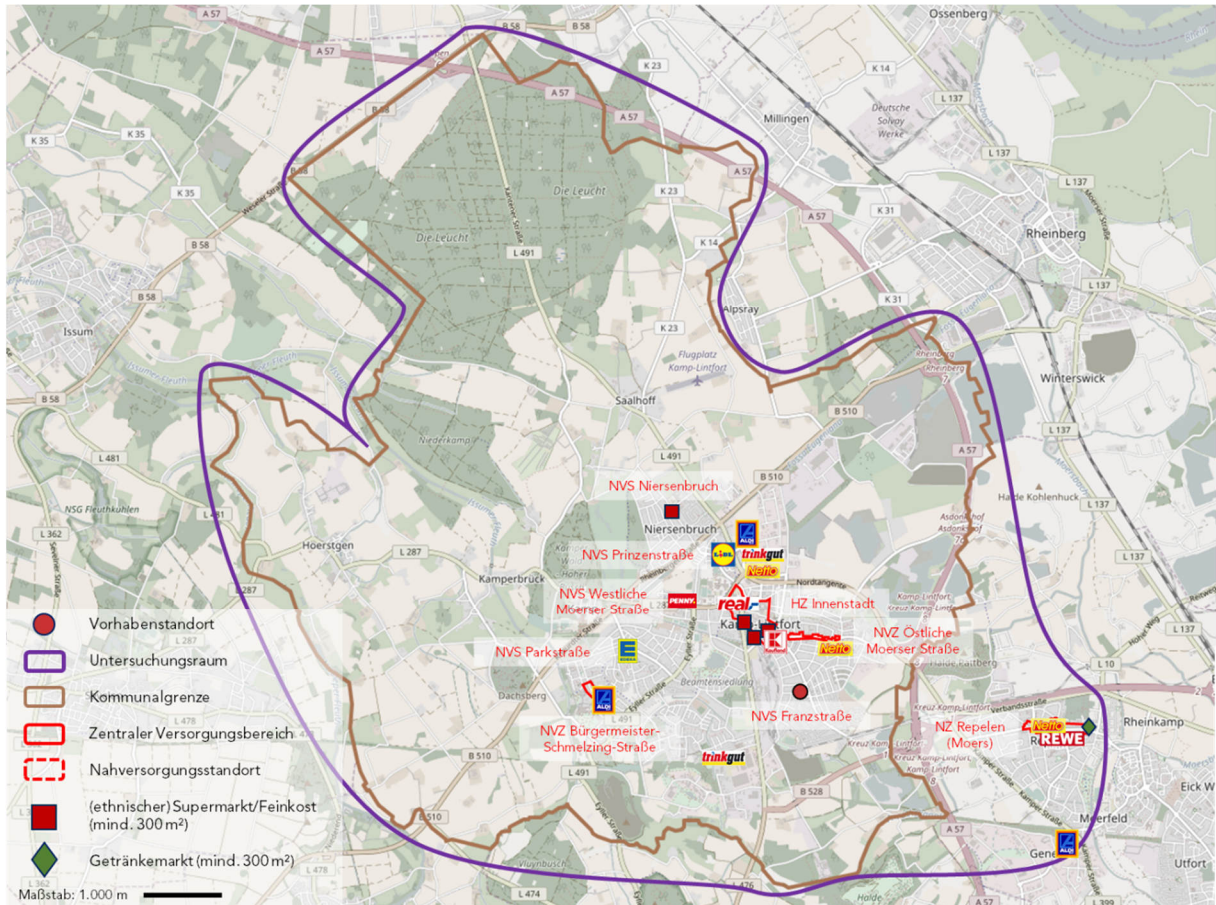
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (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.

<sup>12</sup> Eigene Berechnungen auf Basis Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW 2019 (Stichtag: 01.01.2023).



Für die Ableitung des Untersuchungsraums wird die verkehrliche Erreichbarkeit, die Betriebs-typen des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zu-dem erfährt der Untersuchungsraum des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

**Abbildung 3: Untersuchungsraum des Planvorhabens**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: eigene Vor-Ort-Erhebung 04/2018 sowie Aktualisierung 04/2019; Standort-Abgrenzungen: NVZK Kamp-Lintfort 2019, EHK Moers 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Kamp-Lintfort sowie darüber hinaus einen nordwestlichen Teilbereich der Stadt Moers (Repelen). Dies begründet sich aufgrund des hier befindlichen REWE-Marktes, welcher in östlicher bzw. südöstlicher Richtung vom Vorhabenstandort den nächstgelegenen systemgleichen/-eigenen Anbieter darstellt. Ein über den hier dargestellten Bereich hinausgehender Untersuchungsraum ist angesichts der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen, unterbrochener Siedlungszusammenhänge sowie der städtebaulich integrierten und somit absehbar auf die Nahversorgung ausgerichteten Lage des Planvorhabens nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum sind drei zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Kamp-Lintfort (HZ Innenstadt, NVZ Östliche Moerser Straße, NVZ Bürgermeister-Schmelzing Straße) und ein zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Moers (NZ Repelen) verortet. Darüber hinaus bestehen in Kamp-Lintfort mit den Standorten Niersenbruch, Prinzenstraße, Westliche Moerser Straße, Parkstraße und Franzstraße (= Vorhabenstandort) fünf Nahversorgungsstandorte.

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

## 4.3 Angebotsanalyse

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 gesicherte Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Diesbezüglich ist Stadt + Handel nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum keine Marktveränderung bekannt.

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter, zwei (klassische) Lebensmittelsupermärkte (inkl. zugehörige Getränkemärkte) und zwei SB-Warenhäuser verortet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch drei Getränkemärkte und vier (ethnische) Supermärkte/Spezialanbieter arrondiert.

Insgesamt befinden sich neun der 16 strukturprägenden Anbieter (ohne Getränkemärkte, inkl. ethnische Supermärkte) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit ALDI Süd (3 x), LIDL, 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. 700 m<sup>2</sup> und rd. 1.100 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 950 m<sup>2</sup>.

Mit einem EDEKA (inkl. zugehörigen Getränkemarkt), REWE sowie vier (ethnischen) Supermärkten/Spezialanbietern sind insgesamt sechs Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum verortet. Ergänzend ist hinzuzufügen dass es sich bei dem im Kamp-Lintforter Stadtteil Niersenbruch angesiedelten Anbieter um einen hinsichtlich der Verkaufsfläche stark unterdurchschnittlich ausgestatteten Lebensmittelsupermarkt handelt. Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen von rd. 300 m<sup>2</sup> bis 1.300 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche dieser Märkte beträgt rd. 850 m<sup>2</sup>.

Mit den SB-Warenhäusern Kaufland und real sind im Hauptzentrum Kamp-Lintfort zwei Märkte mit Gesamtverkaufsflächen von jeweils deutlich mehr als 4.000 m<sup>2</sup> verortet. Diese Märkte offerieren ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot und nehmen aktuell neben

dem Edeka-Markt einen wesentlichen Anteil an der Versorgung im vollsortimentierten Segment ein.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell mit rd. 0,43 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als leicht überdurchschnittlich einzustufen<sup>13</sup>.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kamp-Lintfort ist mit rd. 0,49 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW ebenfalls als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die SB-Warenhäuser Kaufland und real aufgrund ihrer Gesamtverkaufsfläche auch einen hohen Anteil an Randsortimenten aufweisen, welche in diese Berechnungen einfließen und somit einen rechnerisch überdurchschnittlichen Wert begründen. Bei näherer Betrachtung der Zahlen zeigt sich, dass die Verkaufsflächenausstattung im Segment klassische Supermärkte (Betriebstyp des Planvorhabens REWE) mit rd. 0,04 m<sup>2</sup> VKF/EW stark unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt<sup>14</sup>. Dies begründet sich aus dem im gesamten weiteren Stadtgebiet relativ weitmaschigen Angebotsnetz an Lebensmittel-supermärkten (Edeka-Markt an der Parkstraße sowie einen hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung stark unterdurchschnittlichen Lebensmittelmarkt an der Amselstraße).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

---

<sup>13</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

<sup>14</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,14 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW in Supermärkten**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Kamp-Lintfort	HZ Innenstadt	9.800	40,9
	NVZ Östliche Moerser Straße	1.060	5,3
	NVZ Bürgermeister-Schmelzing Straße	800	8,4
	NVS Franzstraße	**	**
	NVS Niersenbruch	300	1,4
	NVS Parkstraße	1.000	3,8
	NVS Prinzenstraße	800	5,8
	NVS Westliche Moerser Straße	700	3,6
	sonstige Lagen*	3.300	12,6
Moers	NZ Repelen	2.200	10,5
	sonstige Lagen*	600	6,4
<b>Gesamt***</b>		<b>20.600</b>	<b>98,5</b>

Quelle: VKF: Bestandserhebung Stadt + Handel 04/2018 sowie Aktualisierung 04/2019; Umsatzzuschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2018), Hahn Gruppe (2018); VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* nur strukturprägende Anbieter;

\*\* keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden;

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

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kamp-Lintfort konzentriert sich vor allem auf das Hauptzentrum Innenstadt. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der dort verorteten vollsortimentierten Anbieter Kaufland und real.

## 4.4 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.

Gemäß IfH 2019 weist der Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) Kaufkraftkennziffern zwischen rd. 91 (Kamp-Lintfort) und rd. 98 (Moerser Stadtteil Repelen) auf. Insgesamt weist der Untersuchungsraum eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 93 auf, d. h. sie liegt unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 112,1 Mio. Euro/Jahr.

In der **Stadt Kamp-Lintfort** ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 84,7 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 in Mio. Euro im Untersuchungsraum**

Kommune	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
Kamp-Lintfort	37.391	84,7
Moers (Teilbereich)	11.269	27,4
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>	<b>48.660</b>	<b>112,1</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; IT.NRW 2019 (Stichtag: 31.12.2018); Werte gerundet.

Die Zentralität<sup>15</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kamp-Lintfort beträgt aktuell rd. 107 (inkl. kleinteiliger Strukturen 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 (0,49 VKF NuG/EW) insbesondere durch die beiden Anbieter Kaufland und Real mit jeweils deutlich mehr als 4.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche verwiesen.

Im Nahbereich des Planvorhabens (s. Kapitel 6.4) leben – unter Berücksichtigung des jeweiligen Bezugsraumes (700 m-Radius bzw. standortbezogener Nahbereich) und der Prognose bis Ende 2022 – 5.647 bzw. 6.222 Einwohner mit einem lebensmittelbezogenen Kaufkraftvolumen von rd. 13,1 - 14,5 Mio. Euro pro Jahr. Demgegenüber steht im Nahbereich ein kaum nennenswerter lebensmittelbezogener Umsatz (keine strukturprägenden Anbieter). Dies verdeutlicht, dass die für die Gesamtstadt herausgearbeiteten eher überdurchschnittlichen

<sup>15</sup> Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Ausstattungskennziffern für den Nahbereich nicht zutreffen. Hier ist ein räumliches und quantitatives Versorgungsdefizit zu attestieren.

## **Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)**

Unter Berücksichtigung einer Marktreife des realisierten Planvorhabens für frühestens Ende 2022 wird die perspektivische Nachfragesituation abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2022;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt „minus“ rd. 1,7 % zu rechnen.<sup>16</sup>

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2022 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 2,7 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 0,9 % bzw. rd. 1,0 Mio. Euro auf rd. 113,1 Mio. Euro. Für die **Stadt Kamp-Lintfort** ergibt sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein perspektivisches Kaufkraftpotenzial von rd. 85,3 Mio. Euro/Jahr.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

---

<sup>16</sup> Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.



#### **4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen tangierten 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 Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort 2010, die Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort 2019, 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.

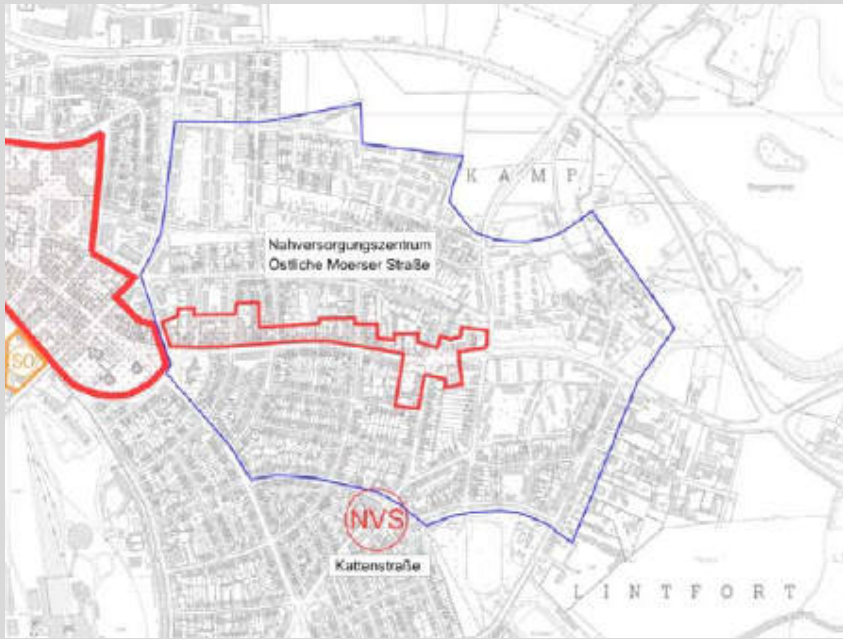
Tabelle 5: Steckbrief ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Kamp-Lintfort)

Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort	
<b>Lage</b>	
Stadtteil	Stadtkern
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.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Das Hauptzentrum Innenstadt ist mit Gütern aus allen Bedarfsbereichen ausgestattet. Während der zentral gelegene Teil der Moerser Straße als Haupteinkaufsstraße vornehmlich mit kleinteiligem Einzelhandel besetzt ist, befindet sich an beiden Enden des Zentrums großflächiger Einzelhandelsbesatz.
Rel. Magnetbetriebe	Kaufland, real, (ethnischer) Supermarkt/Feinkost (3 x)
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Über die am Rande des zentralen Versorgungsbereiches liegende L 287 ist das Zentrum sowohl an die umliegenden Stadtteile und Nachbargemeinden, als auch an die Autobahn 57 angebunden.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Busverkehr, welcher über mehrere Haltestellen (z. B. „Neues Rathaus“, „Verkehrspavillon“, Prinzenplatz“) angeschlossen ist.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt entspricht dem sog. Knochenprinzip. Durch die großflächigen Magnetbetriebe in nord-westlicher und süd-östlicher Richtung soll dabei eine Stärkung des kleinteiligen Angebots im Bereich der gewachsenen Haupteinkaufsstraße erreicht werden.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion als Mittelzentrum.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p> <b>Zentren- und Standortabgrenzungen</b>  <span style="color:red">▭</span> ZVB-Abgrenzung  <span style="color:black">▭</span> ZVB-Abgrenzung EHK 2010  <span style="color:pink">▭</span> Nahversorgungszentrum  <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Sonderstandort         </p> <p> <b>Bestand</b>  <span style="color:red">●</span> Einzelhandel  <span style="color:yellow">●</span> Leerstand  <span style="color:blue">●</span> Zentrenergänzende Funktion         </p> <p>0 250 Meter</p>
Quelle: NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 41.	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 40 - 43.

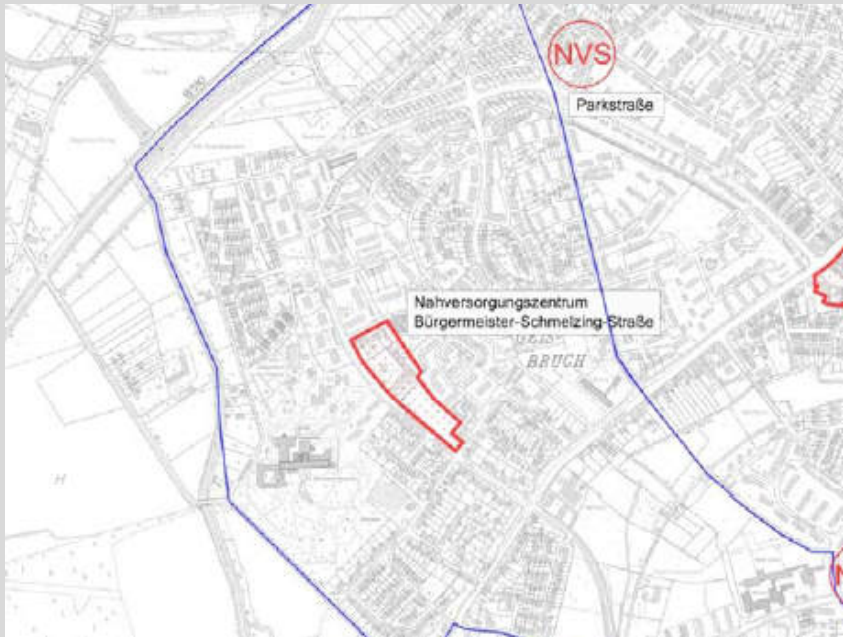


Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße (Kamp-Lintfort)

NVZ Östliche Moerser Straße	
<b>Lage</b>	
Stadtteil	Stadtkern
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.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Das Zentrum ist vornehmlich mit Gütern aus dem mittel- und langfristigen Bedarf ausgestattet, wodurch es eine Ergänzungsfunktion für die Innenstadt übernimmt.
rel. Magnetbetriebe	NETTO Marken-Discount
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	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.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen Pestalozzistraße im Osten und Verkehrspavillon im Westen des Zentrums.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
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.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Quelle: Stadt Kamp-Lintfort 2010, S. 15.	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt Kamp-Lintfort 2010, S. 14 - 16.

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

Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße	
<b>Lage</b>	
Stadtbezirk	Geisbruch
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum umfasst die nordöstliche Straßenseite der Bürgermeister-Schmelzing-Straße zwischen Steinweg und Monterkampweg.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Die Versorgungsfunktion des Zentrums ist aufgrund seiner Größe begrenzt. Der Angebotsschwerpunkt wird im nahversorgungsrelevanten Bereich ausgebildet (Lebensmitteldiscounter, Bäcker).
rel. Magnetbetriebe	ALDI Süd
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	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.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen St.-Bernhard-Hospital und Bürgermeister-Schmelzing-Straße.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
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
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: Stadt Kamp-Lintfort 2010, S. 19.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt Kamp-Lintfort 2010, S. 18 - 20.

Tabelle 8: Steckbrief ZVB Nebenzentrum Repelen (Moers)

NZ Repelen	
<b>Lage</b>	
Stadtteil	Repelen
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.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Der Schwerpunkt der Verkaufsfläche liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere Waren des Nahrungs- und Genussmittelbereichs. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch diverse Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
rel. Magnetbetriebe	NETTO Marken-Discount, REWE, Getränkemarkt
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Lintforter Straße, Stormstraße und die Allmendestraße sowie weitere Zufahrtsstraßen. Es befindet sich südlich der A42 und östlich der A57.
ÖPNV	Der Bushaltepunkte „Repelen Markt“ bindet das Nebenzentrum an das ÖPNV-Netz an.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Lintforter Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p><b>Kartierung Einzelhandel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>◆ Gesundheits- und Körperpflege</li> <li>■ Übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften)</li> <li>● Bekleidung, Wäsche</li> <li>◆ Schuhe, Lederwaren</li> <li>■ Optik, Uhren, Schmuck</li> <li>● Bücher, Schreibwaren</li> <li>◆ Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC</li> <li>● Spiel, Sport, Hobby</li> <li>● Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat</li> <li>● Einrichtungsbedarf</li> <li>● Baumarktspezifische Sortimente</li> <li>○ Betriebe &lt; 800 m² VKF</li> <li>○ Betriebe ≥ 800 m² VKF</li> <li>● Leerstand</li> <li>— Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereich“</li> </ul> <p>Kartierung erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit © CIMA GmbH 2010</p>
Quelle: EHK Moers 2017, S. 109.	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Moers 2017, S. 108 - 111.

## 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absetzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort befindet sich am Markt in der Altsiedlung bzw. an der Franzstraße (Biomarkt als mögliche Nachnutzung des ehemaligen NETTO-Marktes). Der Vorhabenstandort ist umgeben von Wohnbebauung in meist mehrgeschossiger Bauweise und als städtebaulich integriert zu bewerten.
- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im südwestlichen Stadtgebiet Kamp-Lintforts als nicht flächendeckend zu bewerten. Dies gilt insbesondere für den Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt (aktuell insgesamt ein klassischer Lebensmittelsupermarkt in Kamp-Lintfort).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kamp-Lintfort ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,49 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). Dies begründet sich insbesondere auch durch das Vorhandensein der Märkte Kaufland und real. Bei näherer Betrachtung der Zahlen zeigt sich, dass die Verkaufsflächenausstattung im Segment klassische Supermärkte (Betriebstyp des Planvorhabens) mit rd. 0,04 m<sup>2</sup> VKF/EW stark unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt. Dies begründet sich aus dem im gesamten weiteren Stadtgebiet relativ weitmaschigen Angebotsnetz an Lebensmittelsupermärkten (Edeka-Markt an der Parkstraße sowie einen hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung stark unterdurchschnittlichen Lebensmittelmarkt an der Amselstraße).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kamp-Lintfort beträgt aktuell rd. 107 (inkl. kleinteiliger Strukturen 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 NuG (0,49 VKF NuG/EW) insbesondere durch die beiden Anbieter Kaufland und Real mit jeweils deutlich mehr als 4.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche verwiesen.
- Im Nahbereich des Planvorhabens (s. Kapitel 6.4) leben – unter Berücksichtigung des jeweiligen Bezugsraumes und der Prognose bis Ende 2022 – 5.647 bzw. 6.222 Einwohner mit einem lebensmittelbezogenen Kaufkraftvolumen von rd. 13,1 - 14,5 Mio. Euro pro Jahr. Demgegenüber steht im Nahbereich ein kaum nennenswerter lebensmittelbezogener Umsatz (keine strukturprägenden Anbieter). Dies verdeutlicht, dass die für die Gesamtstadt herausgearbeiteten eher überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern für den Nahbereich nicht zutreffen. Hier ist ein räumliches und quantitatives Versorgungsdefizit zu attestieren.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: neun der 16 strukturprägenden Wettbewerber (Lebensmittelmärkte; ohne Getränkemärkte, inkl. (ethnische) Supermärkte/Spezialanbieter) im Untersuchungsraum sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmittelsupermärkte ergeben werden.

## 5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzschätzung für das Planvorhaben.

### 5.1 Einzugsgebiet

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 in der Stadt Kamp-Lintfort;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb der Stadt Kamp-Lintfort sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

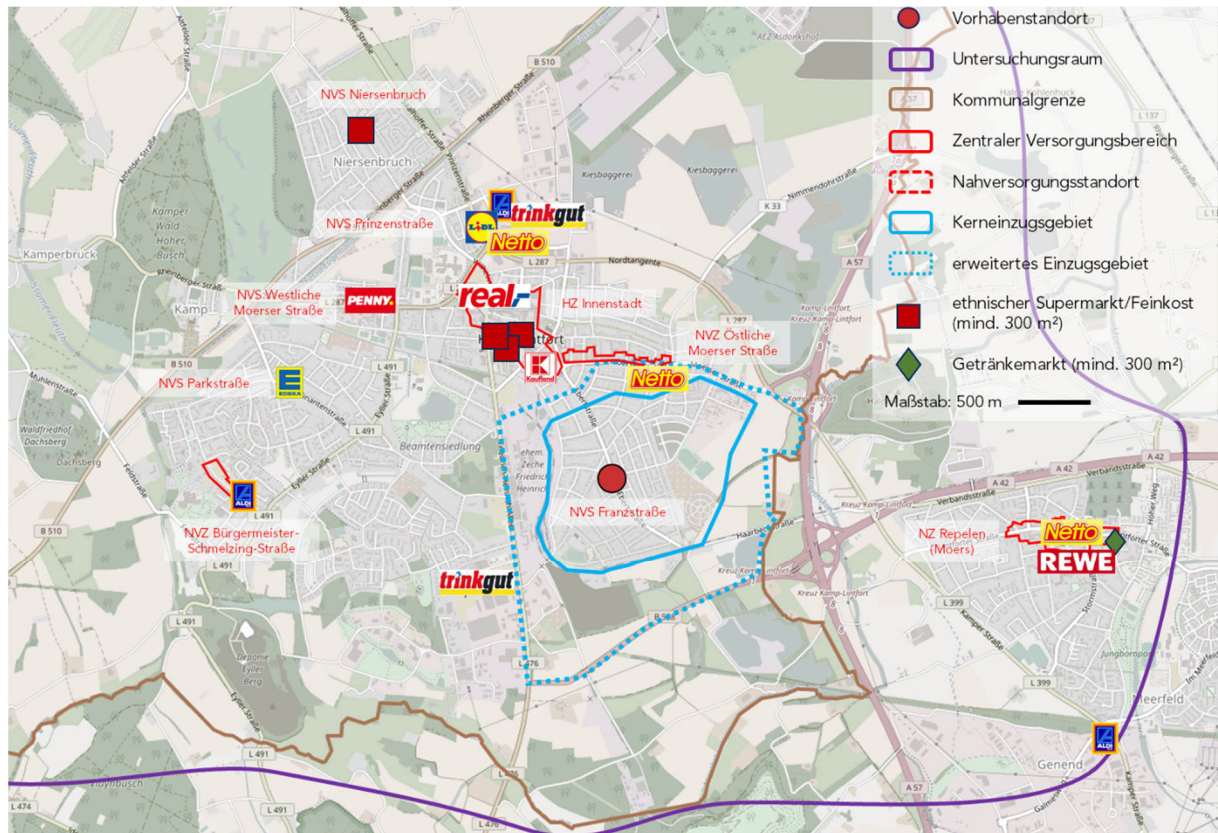
Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der Topographie insbesondere den südwestlichen Stadtteil Lintfort, da hier keine strukturprägenden Anbieter vorhanden sind. In Richtung Hauptzentrum Innenstadt wird das Kerneinzugsgebiet durch die hier vorhandenen umfassenden vollsortimentierten Angebotsstrukturen limitiert. In nördlicher Richtung wird das Kerneinzugsgebiet durch den NETTO-Markt (Lebensmitteldiscounter) im NVZ Östliche Moerser Straße begrenzt, wenngleich es sich bei dem NETTO-Markt um ein vom Planvorhaben (Lebensmittelsupermarkt bzw. Biomarkt) differenzierten Betriebstyp handelt. In südlicher, westlicher und östlicher Richtung umfasst das Kerneinzugsgebiet die Wohngebiete des Stadtteils bis zum Siedlungsrand.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die weiter nördlich gelegenen Siedlungsbereiche bis auf Höhe der Moerser Straße bzw. bis zum Innenstadtzentrum. In westlicher Richtung stellt der Straßenzug Friedrich-Heinrich-Allee und im Süden die Bundesstraße 528 eine städtebauliche Barriere dar. In östlicher Richtung reicht das erweiterte Einzugsgebiet bis zur Stadtgrenze. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund von steigenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der Angebotsvielfalt im HZ Innenstadt nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.



Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: eigene Vor-Ort-Erhebung 04/2018 sowie Aktualisierung 04/2019; Standort-Abgrenzungen: NVZK Kamp-Lintfort 2019, EHK Moers 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 5.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber **REWE** liegt bei rd. 4.010 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.490 m<sup>2</sup>. In diesem Kontext ist festzuhalten, dass die avisierte Verkaufsfläche des REWE-Marktes (1.470 m<sup>2</sup> GVKF) auf dem Niveau des bundesdurchschnittlichen Verkaufsflächenwertes des Betreibers REWE liegt.
- Für den als mögliche Nachnutzung des ehemaligen NETTO-Marktes wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes und unter Berücksichtigung der verfügbaren Verkaufsflächendimensionierung ein **Biomarkt** angenommen. Die Flächenproduktivitäten der

überregional in Deutschland vertretenen Biomarktbetreiber<sup>17</sup> sind sehr heterogen und variieren deutlich<sup>18</sup>. Unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen des Makro- und Mikrostandorts sowie der Standortanforderungen der überregional tätigen Betreiber orientiert sich die Flächenproduktivität des Biomarktes an der des Betreiber denn's Biomarkt (rd. 5.460 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr).

- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 93; vgl. IfH 2019). Die Prognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist mit rd. 0,9 % bis Ende 2022 leicht positiv.
- Der Markt profitiert von seiner integrierten Lage sowie für die Einwohner im Stadtteil Lintfort guten Einsehbarkeit und Erreichbarkeit an der Ebertstraße. Das Planvorhaben würde den einzigen strukturprägenden Anbieter im Stadtteil Lintfort darstellen.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Segment klassische Lebensmittelsupermärkte ist aktuell mit rd. 0,04 m<sup>2</sup> als stark unterdurchschnittlich zu bewerten (s. Kapitel 4.3).
- Im Zuge der unterstellten Nachnutzung des ehemaligen NETTO-Marktes ist mit gewissen Kannibalisierungseffekten zu rechnen, welche jedoch weitestgehend durch die Synergieeffekte ausgeglichen werden können.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der **REWE-Markt** nach Realisierung eine für den Betreiber durchschnittliche Flächenproduktivität von 4.010 Euro/m<sup>2</sup> VKF erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine für den Betreiber REWE überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Für den als unterstellte Nachnutzung des ehem. NETTO-Marktes geprüften **Biomarkt** wird eine Flächenproduktivität von 4.800 Euro/m<sup>2</sup> berücksichtigt. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 5.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Für den projektierten Bäcker wird ein jährlicher Umsatz von rd. 0,3 Mio. Euro p. a. angenommen.

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

---

<sup>17</sup> Alnatura, basic, BioCompany, denn's Biomarkt.

<sup>18</sup> Hahn Retail Real Estate Report Germany 2017/2018.



**Tabelle 9: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens**

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
<b>REWE-Markt</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	<b>4.010</b>	4,7 - 4,9
Drogeriewaren		~ 0,6
Sonstige Sortimente		~ 0,6
<b>Gesamt*</b>		<b>5,9 - 6,2</b>
<b>Biomarkt (mögliche Nachnutzung ehemaliger NETTO-Markt)</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	<b>4.800 - 5.000</b>	<b>2,9 - 3,0</b>
<b>Bäcker</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3
<b>Gesamt*</b>	-	<b>9,1 - 9,5</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018; 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. 9,1 - 9,5 Mio. Euro prognostiziert. Rund 7,9 - 8,2 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,6 Mio. Euro prognostiziert. Dieses Sortiment wird üblicherweise im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen, wodurch keine hohe Strahlkraft ausgehen wird. Zusätzlich ist anzumerken, dass das Sortiment Drogeriewaren eine untergeordnete Rolle im Randsortiment des REWE-Marktes einnehmen wird. Insofern sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesem Sortiment zu erwarten.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,6 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Die sonstigen Sortimente umfassen Waren verschiedener weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimentsbereiche wie Papier-, Schreibwaren, Zeitschriften, Tierfutter, Blumen/ Zimmerpflanzen. Aufgrund des relativ geringen Umsatzanteils, welches sich zusätzlich auf verschiedene Sortimente aufteilt sind pro Sortiment keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des NVZK Kamp-Lintfort 2019 sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten sowie die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind zu erwarten?
- Welchen Beitrag leistet das Planvorhaben zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung in Kamp-Lintfort (hier: insbesondere im Nahbereich)?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?

### 6.1 Einordnung des Planvorhabens in die kommunalplanerischen Grundlagen

#### Zentrenstruktur der Stadt Kamp-Lintfort

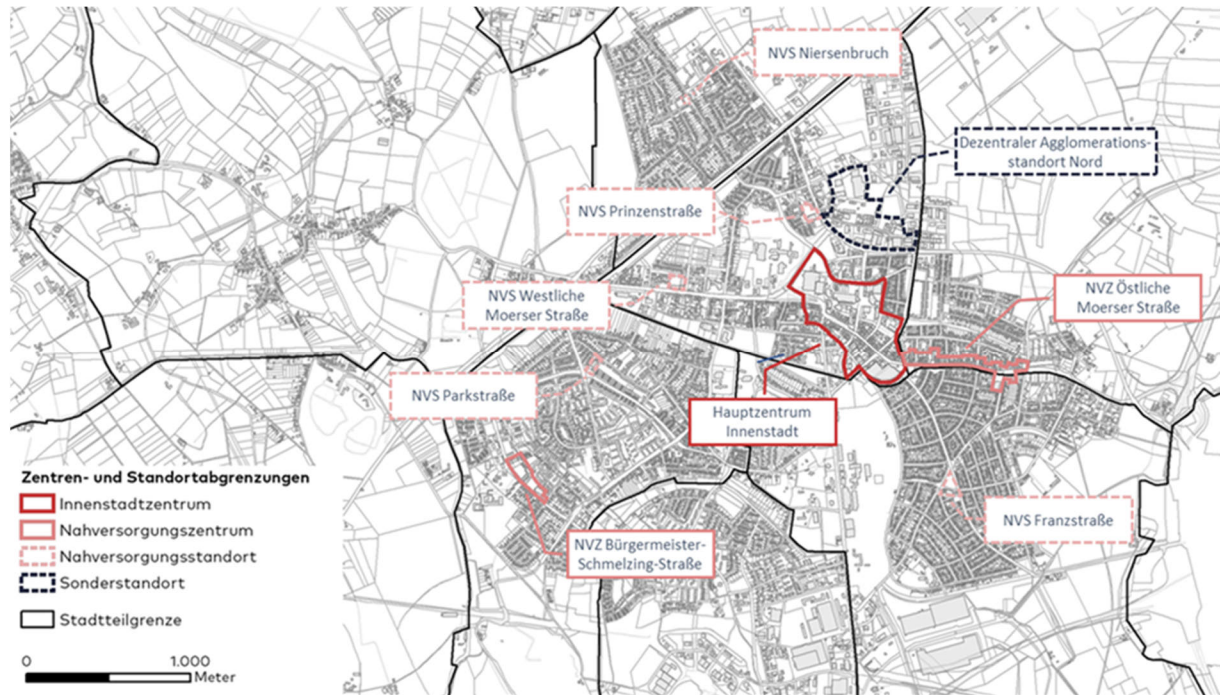
Gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 werden mit dem Hauptzentrum Innenstadt sowie den Nahversorgungszentren Östliche Moerser Straße und Bürgermeister-Schmelzing-Straße drei zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft abgegrenzt.

Außerhalb der Zentrenstruktur definiert das NVZK Kamp-Lintfort 2019 die Standortbereiche Franzstraße (= Vorhabenstandort), Niersenbruch, Parkstraße, Prinzenstraße sowie Westliche Moerser Straße als Nahversorgungsstandorte. Die Nahversorgungsstandorte übernehmen jeweils eine spezifische Nahversorgungsfunktion.

Neben den dargestellten Nahversorgungsstandorten wird die Zentrenstruktur der Stadt Kamp-Lintfort durch den dezentralen Agglomerationsstandort Nord ergänzt.

Die Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Kamp-Lintfort stellt sich nach dem NVZK Kamp-Lintfort 2019 wie folgt dar:

Abbildung 5: Zentren- und Standortstruktur in Kamp-Lintfort



Quelle: NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 39.

## Einordnung in die Vorgaben und Zielsetzungen des NVZK Kamp-Lintfort

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 des NVZK Kamp-Lintfort 2019 eingeordnet.

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 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.

Nachfolgend wird daher geprüft, inwieweit:

- sich das Planvorhaben an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort befindet,
- das Planvorhaben mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kamp-Lintfort korrespondiert,
- das Planvorhaben zur räumlichen und qualitativen Entwicklung der Nahversorgung beiträgt.

#### **Standort des Planvorhabens:**

- Das Planvorhaben befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage.
- Der Vorhabenstandort ist gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (s. Kapitel 3.1).
- Die für die Gesamtstadt herausgearbeiteten eher überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern treffen für den Nahbereich nicht zu. Hier ist ein räumliches und quantitatives Versorgungsdefizit zu attestieren (s. Kapitel 4.3)
- 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.

Das Planvorhaben befindet sich demnach an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort, da er der Nahversorgung dient (siehe Kapitel 6.4).

#### **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 folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort ausgewiesen (s. Kapitel 3.1). Das Planvorhaben befindet sich demnach an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort.
- Das Planvorhaben würde die Versorgungslücke im Stadtteil Lintfort schließen. Dies gilt insbesondere, da im Umfeld des Vorhabenstandortes eine nennenswerte Mantelbevölkerung festzustellen ist (s. Kapitel 6.4).
- Aufgrund der relativ geringen Verkaufsflächenausstattung im Segment der klassischen Lebensmittelsupermärkte (s. Kapitel 4.3) würde das Planvorhaben auch in qualitativer Hinsicht eine Versorgungslücke schließen.
- Konzeptionell ist die langfristig ausreichende Versorgung der im Versorgungsbereich des Nahversorgungsstandortes Franzstraße lebenden Bevölkerung sicherzustellen. Der vormals am Vorhabenstandort befindliche NETTO-Markt wurde als „relevanter Nahversorgungsbetrieb für die Altsiedlung“ eingestuft (vgl. Stadt + Handel 2009a, S. 9). Durch die Realisierung des Planvorhabens könnte diese Versorgungsfunktion wiederhergestellt werden. Das Planvorhaben dient somit der Sicherung und Optimierung (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 6.2 und 6.3).

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

## **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 folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (s. Kapitel 3.1).
- Das Planvorhaben weist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf (s. Kapitel 3.2).

- Der Vorhabenstandort verfügt über eine hohe und derzeit unterversorgte Mantelbevölkerung im Umfeld, womit das Planvorhaben die Position des vormals am Standort befindlichen und als „relevanter Nahversorgungsbetrieb für die Altsiedlung“ eingestuftes Marktes wiederherstellen würde. Das Planvorhaben leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung im funktional zugeordneten Versorgungsbereich des Nahversorgungsstandortes Franzstraße.
- 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 6.2 und 6.3).

Das Planvorhaben ist kongruent zu Ansiedlungsleitsatz II gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019.

### **Das Planvorhaben entspricht nach fachlichem Dafürhalten den Zielen und Grundsätzen des NVZK Kamp-Lintfort 2019.**

Die ergänzende Untersuchung, ob durch das Planvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die integrierte Nahversorgung zu erwarten sind, erfolgt in Kapitel 6.2 und 6.3.

Durch das Planvorhaben würde sich die räumliche Nahversorgungssituation im Stadtteil Lintfort signifikant verbessern. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung des sich nicht mehr am Standort befindlichen NETTO-Marktes, welcher als „relevanter Nahversorgungsbetrieb für die Altsiedlung“ bewertet wurde (vgl. Stadt + Handel 2009a, S. 9). Der Vorhabenstandort ist gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 39). Durch diese Bewertung sowie der Ausführungen im NVZK Kamp-Lintfort 2010 sowie im NVZK Kamp-Lintfort 2019 wird die Standortbedeutung unterstrichen. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.4 ermittelten Mantelbevölkerung im Nahbereich für die Prognose 2022 würde durch das Planvorhaben die im Stadtteil bestehende Versorgungslücke für 5.647 - 6.222 Einwohner (je nach Bezugsraum) geschlossen werden können.

Zusätzlich ist anzumerken, dass der avisierte REWE-Markt für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil den nächstgelegenen klassischen Lebensmittelsupermarkt darstellen würde. Die derzeit nächstgelegenen klassischen Lebensmittelsupermärkte sind Edeka an der Parkstraße in rd. 2,9 km westlicher Entfernung bzw. REWE im NZ Repelen (Stadt Moers) in rd. 3,7 km östlicher Entfernung. Weiterhin ist festzuhalten, dass auch dem als Nachnutzungsoption für den ehemaligen NETTO-Markt geprüften Biomarkt eine Versorgungsfunktion für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil zuzusprechen wäre, insbesondere da ein hinsichtlich der Angebotsausstattung vergleichbarer Biomarkt aktuell in der Stadt Kamp-Lintfort nicht vorliegt.

## 6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2022 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2022. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2022.

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



Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2022		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Kamp-Lintfort	HZ Innenstadt	40,9	4,4 - 4,6	~ 11	41,2	4,4 - 4,6	~ 11
	NVZ Östliche Moerser Straße	5,3	~ 0,5	~ 9	5,3	~ 0,5	~ 9
	NVZ Bürgermeister-Schmelzing Straße	8,4	0,2 - 0,3	~ 3	8,5	0,2 - 0,3	~ 3
	NVS Franzstraße*	**	**	**	**	**	**
	NVS Niersenbruch	1,4	**	**	1,4	**	**
	NVS Parkstraße	3,8	~ 0,3	~ 7	3,8	~ 0,3	~ 7
	NVS Prinzenstraße	5,8	~ 0,2	~ 4	5,9	~ 0,2	~ 4
	NVS Westliche Moerser Straße	3,6	0,2 - 0,3	~ 7	3,6	0,2 - 0,3	~ 7
	sonstige Lagen	12,6	0,8 - 0,9	~ 7	12,6	0,8 - 0,9	~ 7
Moers	NZ Repelen	10,5	~ 0,5	~ 5	10,6	~ 0,5	~ 5
	sonstige Lagen	6,4	~ 0,3	~ 4	6,5	~ 0,3	~ 4
<b>Zwischensummen***</b>		<b>98,5</b>	<b>7,5 - 7,8</b>	<b>-</b>	<b>99,4</b>	<b>7,5 - 7,8</b>	<b>-</b>
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streumsatz')		~ 0,4					
<b>Gesamt***</b>		<b>-</b>	<b>7,9 - 8,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,9 - 8,2</b>	<b>-</b>

Quelle: VKF: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2018 sowie Aktualisierung 04/2019; Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018 und Hahn Gruppe 2018 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* ohne Planvorhaben;  
 \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar;  
 \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 7,9 - 8,2 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

### 6.3 Städtebaulich-funktionale Auswirkungen des Planvorhabens

Folgend werden die Auswirkungen des Planvorhabens dargestellt und bewertet.



### **6.3.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Kamp-Lintfort**

#### **Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 4,4 - 4,6 Mio. Euro bzw. rd. 11 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Anbieter Kaufland und real. Aufgrund der vielfältigen Kopplungsbeziehung am real- und am Kaufland-Standort (insb. Anbieter im Einkaufszentrum EK3), der attraktiven Verkaufsflächendimensionierung und des gesamtstädtischen Einzugsbereiches sowie der guten Anbindung der SB-Warenhäuser Kauf- land und real sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da aktuell mangels eines struktur- prägenden Anbieters im Stadtteil Lintfort Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel u. a. in Richtung Hauptzentrum abfließt. Die Umsatzumverteilung speist sich somit auch aus einem erheblichen Anteil an Kaufkraftrückbindung. Weiterhin unterscheiden sich die Anbieter Kaufland und real hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben, wodurch eine geringe Überschneidung gegeben ist.

Auch für die drei ethnischen Lebensmittelmärkte sind vorhabenbedingte Auswirkungen angesichts der hohen Kopplungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich, der spezialisierten Angebotsstruktur sowie der monetär wie prozentual moderaten Umsatzum- verteilungen auszuschließen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zu- mindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Hauptzentrum Innenstadt** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf den ZVB NVZ Östliche Moerser Straße**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 9 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Lebensmitteldiscounter NETTO. Dieser Markt verfügt über eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung und unterscheidet sich hinsichtlich des Betriebstyps vom Planvorhaben. Zusätzlich profitiert der NETTO-Markt aktuell von dem aus dem Stadtteil Lintfort abfließenden Kaufkraftpotenzial, wodurch die Umsatzumverteilungen zum Teil auch durch Kaufkraftrückbindung induziert werden. Auf- grund der Lage an der Moerser Straße, der marktgängigen Verkaufsflächendimensionierung sowie der Funktionsteilung mit dem Planvorhaben sind keine städtebaulich negativen Aus- wirkungen (z. Bsp. Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Östliche Moerser Straße** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den ZVB NVZ Bürgermeister-Schmelzing Straße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von weniger als rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Anbieter ALDI Süd. Aufgrund der räumlichen Distanz und des differenzierten Betriebstyps besteht eine geringe Überschneidung der Einzugsbereiche. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den ALDI Süd-Markt nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

## 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, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies begründet sich dadurch, dass neben dem Planvorhaben keine nennenswerten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden sind, wodurch sich naturgemäß keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **NVS Franzstraße** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Niersenbruch

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Nahversorgungsstandort Niersenbruch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Parkstraße

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 7 % zu Lasten des Nahversorgungsstandortes Parkstraße aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Anbieter EDEKA. Der Lebensmittelvollsortimenter weist in Kombination mit dem zugehörigen Getränkemarkt ein attraktives, wenngleich nicht mehr vollumfänglich marktgerechtes Verkaufsflächenkonzept auf. Angesichts der räumlichen Entfernung und der vorrangig auf die umliegenden Wohnbereiche ausgerichteten Versorgungsfunktion besteht allenfalls eine geringe Überschneidung der Einzugsgebiete. Aufgrund der monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine vorhabeninduzierte Auswirkungen (z. B. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Nahversorgungsstandort Parkstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Prinzenstraße

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 4 % zu Lasten des Nahversorgungsstandortes Prinzenstraße aus, die insbesondere den strukturprägenden Anbieter LIDL tangieren.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **Nahversorgungsstandort Prinzenstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten 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 - 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 7 % zu Lasten des Nahversorgungsstandortes Westliche Moerser Straße aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Anbieter PENNY, der eine für den Betreiber überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Zudem stellt der Lebensmitteldiscounter ein zum Planvorhaben differenzierten Betriebstyp dar und verfügt aufgrund der vorrangig auf die umliegenden Wohnbereiche ausgerichteten Versorgungsfunktion 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 den **Nahversorgungsstandort Westliche Moerser Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf die sonstigen 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 insgesamt Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro bzw. rd. 7 %. Diese Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die Lebensmitteldiscounter ALDI Süd und NETTO am dezentralen Agglomerationsstandort Nord. Die Lebensmittelmärkte weisen attraktive Verkaufsflächendimensionierungen auf und profitieren von Kopplungsvorteilen am Standort. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die strukturprägenden Lebensmittelmärkte ALDI Süd und NETTO 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.

Angesichts der 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** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

## **6.3.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Moers (bezogen auf den Untersuchungsraum)**

### ZVB NZ Repelen

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 5 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die strukturprägenden Anbieter REWE und NETTO. Die beiden Märkte verfügen über attraktive Verkaufsflächen, befinden sich in gut einsehbarer sowie erreichbarer Lage an der Lintforter Straße und profitieren zusätzlich von gewissen Kopplungsvorteilen mit dem weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im ZVB. Die Märkte verfügen über eine hohe Mantelbevölkerung im Stadtteil Repelen, wodurch diese die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften werden.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierungen oder Marktaufgaben) zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Repelen** in seinem Bestand bzw. seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

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

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Moers, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 4 %. Diese tangieren insbesondere den ALDI Süd-Markt. Dabei handelt es sich um den leistungsstärksten Betreiber sowie um ein vom Planvorhaben differenzierten Betriebstyp, wodurch dieser die als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verkraften kann.

Städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung sind folglich nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.**

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2022 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von rd. 1,0 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären ebenfalls keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten.

## **6.4 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen**

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) und der Regionalplanung (RPD 2018) dargestellt.

### **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)**

#### **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 am Markt in der Altsiedlung befindet sich gemäß GEP 99 in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Regierungsbezirk Düsseldorf – GEP 99, L4504).

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

## 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:

- Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß Sortimentsliste der Stadt Kamp-Lintfort als zentren- und nahversorgungsrelevant einzuordnen (vgl. NVZK Kamp-Lintfort 2019, S. 60). Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.

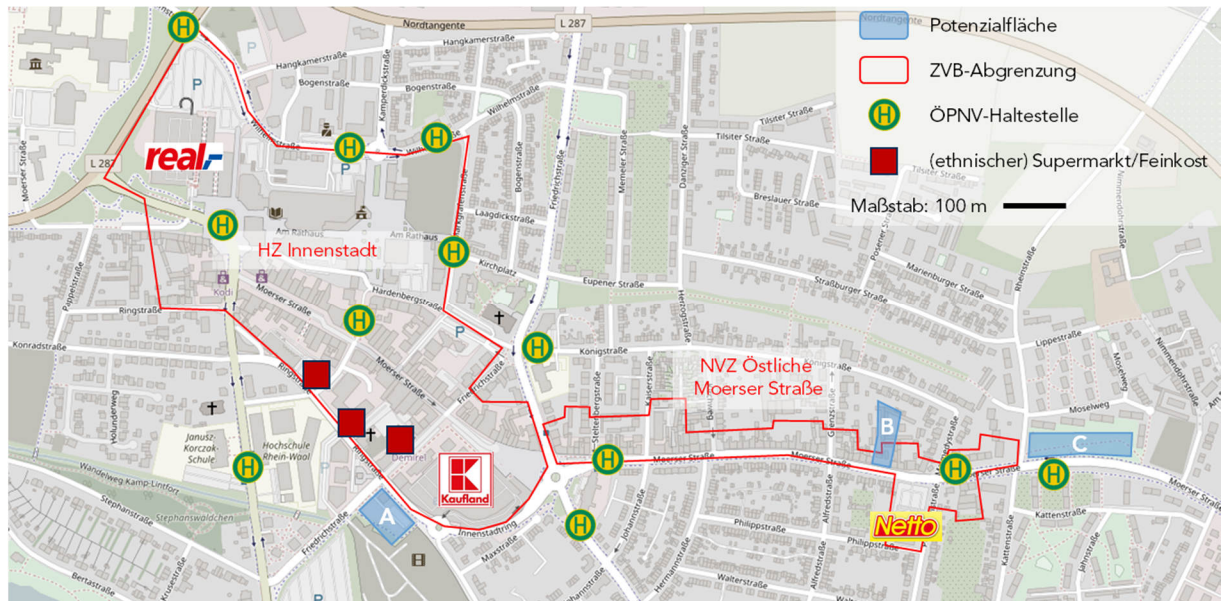
### **Räumlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung**

- Gemäß NVZK Kamp-Lintfort 2019 wird der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.
- Das Planvorhaben hat aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage und der umliegenden Wohngebiete eine hohe Bedeutung für die Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung im Lebensmittelsegment. Dies begründet sich u. a. aus:
  - der Empfehlungen im NVZK Kamp-Lintfort 2019 (Positivraum für Nahversorgung, s. Kapitel 6.1);
  - der Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle „Kamp-Lintfort Markt“, s. Kapitel 3.1);
  - der relativ hohen Einwohnerzahl im Nahbereich (je nach Bezugsraum 5.647 - 6.222 Einwohner für die Prognose Ende 2022);
  - dem zum Planvorhaben differenzierten Betriebstyp der nächstgelegenen Betriebe in nördlicher Richtung (Kaufland und NETTO).
- Im NVZK Kamp-Lintfort 2010 wird keine Potenzialfläche in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen (HZ Innenstadt, NVZ Östliche Moerser Straße) ausgewiesen bzw. benannt. Im Rahmen einer tiefergehenden Vor-Ort-Analyse durch Stadt + Handel (04/2019) wurde aktuell nochmals dezidiert geprüft, ob innerhalb der



in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort verorteten zentralen Versorgungsbereiche HZ Innenstadt und NVZ Östliche Moerser Straße (oder in den Randbereichen derselben) geeignete Potenzialflächen für eine Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters bestehen. In diesem Kontext fand ein enger Austausch mit der Stadt Kamp-Lintfort statt. Abbildung 6 stellt die im Zuge der Vor-Ort-Analyse erfassten Potenzialflächen dar.

**Abbildung 6: Vor-Ort-Analyse möglicher Potenzialflächen**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Eigene Bestandserhebung 04/2018 sowie Potenzialflächenanalyse 04/2019; Abgrenzung ZVB: NVZK Kamp-Lintfort 2010; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

- In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine kurze Darstellung der begutachteten Potenzialflächen sowie eine Bewertung hinsichtlich deren Eignung für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters.



**Tabelle 11: Einordnung der Potenzialflächen im Kontext einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters**

Parameter	Potenzialfläche A	Potenzialfläche B	Potenzialfläche C
Aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzung durch Gastronomiebetrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autohändler sowie Garagennutzung (mehrere Eigentümer)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brachfläche</li> </ul>
Mikroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Friedrichstraße 2</li> <li>Fläche grenzt südwestlich an den ZVB HZ Innenstadt</li> <li>städtebaulich nicht integrierter Standort</li> <li>gute MIV-/ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moerser Straße 375</li> <li>Fläche (teils) innerhalb des ZVB NVZ Östliche Moerser Str. verortet</li> <li>städtebaulich integrierter Standort</li> <li>gute MIV-/ÖPNV-Anbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ecke Moerser Straße/Rheinstraße</li> <li>Fläche grenzt östlich an den ZVB NVZ Östliche Moerser Str.</li> <li>städtebaulich integrierter Standort</li> <li>gute MIV-/ÖPNV-Anbindung</li> </ul>
Grundstücksfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>rd. 2.200 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>rd. 2.800 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>rd. 6.500 m<sup>2</sup></li> </ul>
Einordnung einer Entwicklungsoption zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächengröße nicht ausreichend für entsprechende Fachmarktentwicklung</li> <li>Herausforderung Flächenakquise (derzeit Verpachtung an Gastronomiebetrieb mit beklundeter Erweiterungsabsicht)</li> <li>deutliche Limitierung aufgrund nicht überbaubarer Fläche südlich des Grundstücks</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächengröße und -zuschnitt nicht geeignet für entsprechende Fachmarktentwicklung</li> <li>marktgängiger Lebensmittelsupermarkt nicht in bestehende Strukturen zu integrieren</li> <li>Herausforderung Flächenakquise (Verpachtung an Autohändler sowie mehrere Eigentümer im Kontext der Garagennutzung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächengröße zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters grundsätzlich ausreichend</li> <li>Allerdings keine Flächenverfügbarkeit, da absehbar Bau von Wohngebäuden (bauleitplanerisch gesichertes Vorhaben)</li> </ul>
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

Quelle: Potenzialflächenanalyse Stadt + Handel 04/2019 sowie Angaben der Stadt Kamp-Lintfort.

- Angesichts der erfolgten Vor-Ort-Analyse ist zu konstatieren, dass sowohl innerhalb als auch in den Randbereichen der zentralen Versorgungsbereiche HZ Innenstadt und NVZ Östliche Moerser Straße derzeit keine Potenzialflächen zur Verfügung stehen, die im Kontext der aktuellen Ansiedlungsansprüche der Betreiber im Segment Lebensmittel-Vollsortiment einer betriebstypischen Neuansiedlung genügen. Dies gilt insbesondere aufgrund der dargelegten flächenseitigen Restriktionen (Flächengröße, Flächenverfügbarkeit).<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Stadt + Handel hat sich im Kontext der Potenzialflächenanalyse intensiv mit der Stadt Kamp-Lintfort u. a. bezüglich der Eigentumsverhältnisse sowie der Eignung der jeweiligen Fläche im April 2019 abgestimmt. Die Einordnung der Potenzialflächen der Stadt Kamp-Lintfort erfolgte nach aktuellem Stand der Bauleitplanung.

## Qualitativer und quantitativer Beitrag zur wohnortnahen Versorgung

- Durch das Planvorhaben würde sich die qualitative und quantitative Nahversorgungssituation im Stadtteil Lintfort signifikant verbessern, da dort aktuell kein strukturprägender Lebensmittelsupermarkt angesiedelt ist bzw. sich auch nicht in unmittelbarer Nähe befindet.
- Im Zusammenspiel mit dem NETTO-Markt im ZVB NVZ Östliche Moerser Straße sowie dem discountorientierten Lebensmittelvollsortimenter (Kaufland) im HZ Innenstadt stellt das Planvorhaben eine positive Ergänzung des Betriebstypen- bzw. Branchenmixes dar.
- Auch auf gesamtstädtischer Ebene würde durch das Planvorhaben insbesondere das aktuell unterrepräsentierte Segment Lebensmittelsupermärkte weiter ausdifferenziert werden können.
- Das Planvorhaben führt nicht zu einem Überangebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Dies wird durch die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Segment klassische Lebensmittelsupermärkte (rd. 0,04 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, s. Kapitel 4.3) unterstrichen, die auch unter Berücksichtigung der Realisierung des Planvorhabens bei rd. 0,10 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW liegt (Bundesdurchschnitt = 0,14 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). Dies wird auch angesichts der Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich ersichtlich (siehe nachstehende Ausführungen).

## Prüfung einer angemessenen Größenordnung für die Nahversorgung

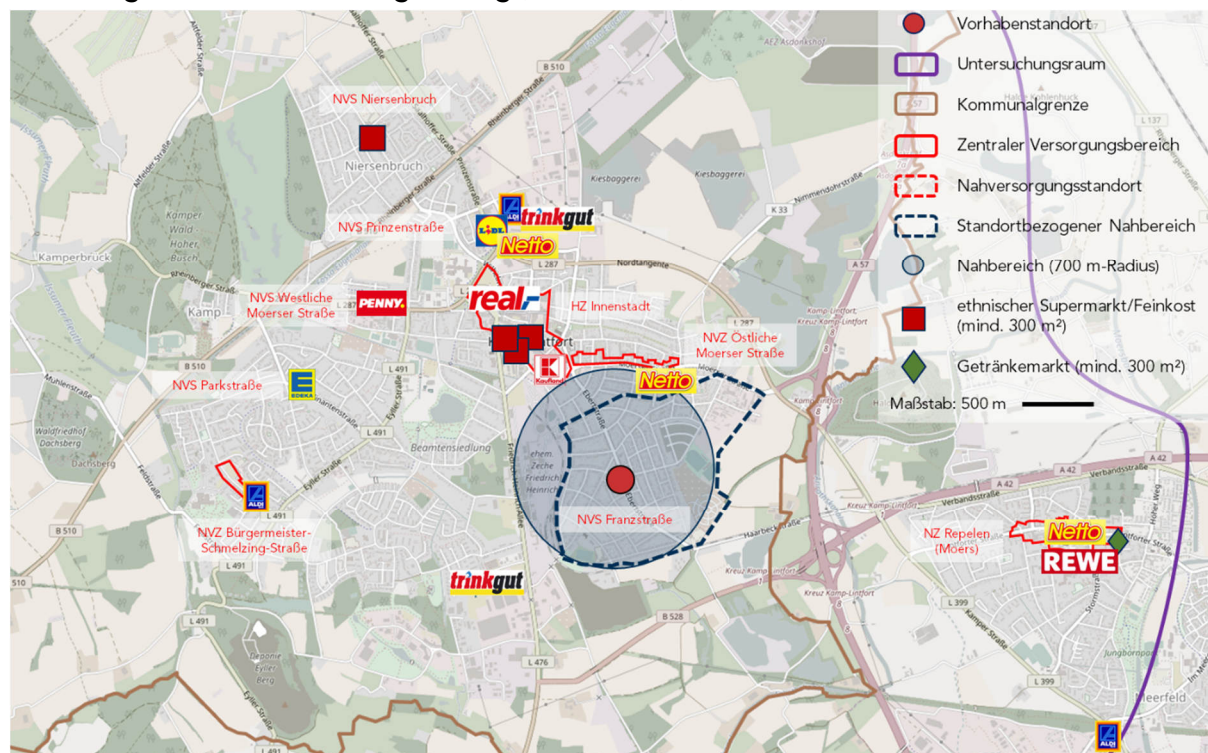
- Es ist davon auszugehen, dass auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, wenn der Umsatz des Planvorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt (u. a. Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmittelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“). Dieser Schwellenwert ist aus fachlicher Sicht nicht als Demarkationswert zu verstehen, sondern den siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen anzupassen.
- Gemäß Prüfschema des NVZK Kamp-Lintfort 2010 ist die Kaufkraftabschöpfungsquote im Einzelfall unter Berücksichtigung standortbezogener und wettbewerblicher Besonderheiten anzupassen (Stadt + Handel 2009b, S. 6).
- Im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle und wettbewerbliche Situation ist eine höhere Abschöpfungsquote als 35 % aus fachlicher Sicht im hier vorliegenden Fall begründbar, da das Planvorhaben den einzigen strukturprägenden Betreiber im Stadtteil Lintfort darstellen und die dort aktuell bestehende Versorgungslücke schließen würde.
- Gemäß Einzelhandelserlass NRW 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 einem Radius von 500 - 700 m bzw. einer fußläufigen Entfernung von bis zu 1.000 m entspricht. Gemäß Prüfschema des NVZK Kamp-Lintfort 2010 (Stadt +

Handel 2009b, S. 6) kann „im Einzelfall unter Berücksichtigung standortbezogener und wettbewerblicher Besonderheiten“ der Nahbereich angepasst werden.

- Es wird für die folgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des in Rede stehenden Vorhabens ein schematischer Nahbereich (700 m-Radius) sowie ein standortbezogener Nahbereich abgegrenzt, welcher die situativen Gegebenheiten berücksichtigt. Diese sind in erster Linie die siedlungsräumliche Situation (u .a. zusammenhängende Siedlungsflächen, Barrieren, Topographie), konzeptionelle Faktoren (Lage und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen, Sonderstandorten, Nahversorgungsstandorten), sowie die wettbewerbliche Situation (Lage und Entfernung zu systemgleichen und -ähnlichen Wettbewerbern).
- Grundlage des standortbezogenen Nahbereichs ist der 700 m-Radius. In den Bereichen mit Wettbewerbsstrukturen reduziert sich der Nahbereich signifikant unter diesen Wert. Zusätzlich wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auch in diese Richtung eine eingeschränkte Ausdehnung des Nahbereiches vorgenommen. Die östlich und nordöstlich liegenden Wohnbereiche in Kamp-Lintfort, welche über keine eigene Nahversorgung bzw. kein vollsortimentiertes Angebot verfügen, werden in den standortbezogenen Nahbereich inkludiert.

In der folgenden Abbildung ist der jeweilige Nahbereich dargestellt.

**Abbildung 7: Nahbereichsabgrenzung (in Varianten)**



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: eigene Vor-Ort-Erhebung 04/2018 sowie Aktualisierung 04/2019; Standort-Abgrenzungen: NVZK Kamp-Lintfort 2019, EHK Moers 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

- Aus Sicht von Stadt + Handel stellt der standortbezogene Nahbereich eine realitätsnähere Abbildung des zu erwartenden Nahbereiches dar. Dies gilt insbesondere auch, da hier ein höherer Abstand zu den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche eingehalten wird.
- In der folgenden Tabelle wird das im jeweiligen Nahbereich (700 m-Radius und standortbezogene Herleitung) vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dem sortimentspezifischen Umsatz des geplanten Lebensmittelsupermarktes REWE (inkl. Bäcker) für die Prognose Ende 2022 gegenübergestellt. Die Kaufkraftabschöpfung zeigt auf, welcher Anteil der vorhandenen Kaufkraft durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird. Die Herleitung der Umsatzprognose des Planvorhabens erfolgte in Kapitel 5.2.

Für das Planvorhaben (Rewe-Markt) stellt sich die Kaufkraftabschöpfung – unter Berücksichtigung der Prognose bis 2022 – im jeweiligen Nahbereich (700 m-Radius und standortbezogene Herleitung) wie folgt dar:

**Tabelle 12: Kaufkraftabschöpfung des Rewe-Marktes (inkl. Bäcker) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich in Varianten (Prognose 2022)**

Parameter	Variante 1 (700 m-Radius)	Variante 2 (standortbezogene Herleitung)
Einwohner	6.222	5.647
Kaufkraft in Mio. Euro (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)	14,5	13,1
Umsatzprognose für den geplanten Lebensmittelsupermarkt (inkl. Bäcker) in Mio. Euro (Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel)	5,0 - 5,2	
<b>Rechnerische Kaufkraftabschöpfung in %</b>	<b>35 - 36</b>	<b>38 - 40</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2019; IT.NRW 2019; Werte gerundet.

- Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch den geplanten Lebensmittelsupermarkt (inkl. Bäcker) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig ein Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 35 - 36 % (700 m-Radius) bzw. von rd. 38 - 40 % (standortbezogene Herleitung) rechnerisch gebunden wird. Im Hinblick auf den Betriebstypus des Planvorhabens „Lebensmittelsupermarkt“ sowie der siedlungsstrukturellen und wettbewerblichen Situation ist die Abschöpfungsquote als angemessen im Hinblick auf die zuge dachte Nahversorgungsfunktion zu bewerten. Für Großteile des abgegrenzten Siedlungsbereichs stellt der avisierte REWE-Markt perspektivisch den nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter dar.

- Für die unterstellte Nachnutzung „Biomarkt“ des benachbarten ehem. NETTO-Marktes ergibt sich unter Zugrundelegung der Umsatzprognose (rd. 2,9 - 3,0 Mio. Euro p. a.) für die Prognose Ende 2022 eine rechnerische Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 20 - 21 % (700 m-Radius) bzw. von rd. 22 - 23 % (standortbezogene Herleitung). In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass der Biomarkt einen zum geplanten Lebensmittelsupermarkt differenzierten Betriebstyp darstellt.
- Unter Berücksichtigung der Betriebstypen sowie der siedlungsstrukturellen und wettbewerblichen Situation ist die Abschöpfungsquote für einen **Kopplungsstandort aus Lebensmittelsupermarkt und Biomarkt** als angemessen im Hinblick auf die zuge dachte Nahversorgungsfunktion zu bewerten und unterstreicht die hohe Nahversorgungsbedeutung des Standortes.
- Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur ausgelöst.

In der Zusammenschau der vorstehenden Ausführungen erfüllt das Planvorhaben aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 und dient nachweislich der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

### **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 und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.**

## Regionalplanerische Vorgaben aus dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Düsseldorf – GEP 99

### Ziel 4: Großflächiger Einzelhandel:

- *„Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.“*

Das Vorhaben wird wie folgt in die regionalplanerischen Vorgaben eingeordnet:

- Analog zu der landesplanerischen Einordnung befindet sich der Planstandort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.
- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.
- Das Planvorhaben ist dem Stadtteil Lintfort räumlich und funktional zuzuordnen und die Versorgungsfunktion des Standortes wird nicht wesentlich überschritten (s. Kapitel 6.4).

**Dem Planvorhaben kann somit eine Kongruenz zu den Zielen des Gebietsentwicklungsplans Regierungsbezirk Düsseldorf – GEP 99 attestiert werden.**



## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Kamp-Lintfort ist am Markt in der Altsiedlung die Ansiedlung eines REWE-Marktes mit 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsflächen (inkl. 30 m<sup>2</sup> VKF für einen Bäcker geplant). Die Immobilie des benachbarten ehemaligen NETTO-Marktes (Franzstraße, knapp 600 m<sup>2</sup> VKF, derzeit leerstehend) wird in Absprache mit der Stadt Kamp-Lintfort sowie dem Auftraggeber in die vorliegende Analyse mit einbezogen. Konkret wird für diese Immobilie die Ansiedlung eines Biomarktes mit 600 m<sup>2</sup> VKF als mögliche realistische Nachnutzung untersucht.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Nahversorgungsstandorts Franzstraße in städtebaulich integrierter Lage.
- Der Vorhabenstandort verfügt über eine hohe und derzeit unterversorgte Mantelbevölkerung im Umfeld, womit das Planvorhaben die Position des vormals am Standort befindlichen als „relevanter Nahversorgungsbetrieb für die Altsiedlung“ eingestuften Marktes wiederherstellen würde.
- Das Planvorhaben ordnet sich positiv in die gesamtstädtische Entwicklungsempfehlung für die Nahversorgung ein, da dieser eine derzeit bestehende Versorgungslücke schließen würde.

**Das Planvorhaben entspricht nach fachlichem Dafürhalten den Zielen und Grundsätzen des NVZK Kamp-Lintfort 2019.**

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von den ermittelten Umsatzumverteilungswerten nicht zu erwarten. (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

**Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Kamp-Lintfort und Moers im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.**

### Einordnung gemäß landesplanerischer- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1 Ziel:** Der Vorhabenstandort am Markt in der Altsiedlung befindet sich gemäß GEP 99 in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Regierungsbezirk Düsseldorf – GEP 99, L4504). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**



- **6.5-2 Ziel:** Das Planvorhaben erfüllt aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 und dient nachweislich der wohnortnahen Nahversorgung.). Es wurde zudem dargelegt, dass eine entsprechende Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen derzeit nicht möglich erscheint. **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-3 Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und Kapitel 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **Ziel 1 (Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Düsseldorf – GEP 99):** Das Planvorhaben befindet sich analog zu den landesplanerischen Zielen in einem ASB und es gehen keine vorhabenbedingten „schädigenden Auswirkungen“ auf Nachbarkommunen aus. Zusätzlich ist das Planvorhaben dem Stadtteil Lintfort räumlich und funktional zuzuordnen und die Versorgungsfunktion des Standortes wird nicht wesentlich überschritten (s. Kapitel 5.1 und 6.4). **Ziel 1 wird demnach erfüllt.**

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen.**

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	7
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Kamp-Lintfort _____	10
Abbildung 3:	Untersuchungsraum des Planvorhabens _____	13
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	27
Abbildung 5:	Zentren- und Standortstruktur in Kamp-Lintfort _____	31
Abbildung 6:	Vor-Ort-Analyse möglicher Potenzialflächen _____	43
Abbildung 7:	Nahbereichsabgrenzung (in Varianten) _____	46

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	9
Tabelle 2:	Bevölkerung in der Stadt Kamp-Lintfort nach Stadtteilen _____	12
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel _____ im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante _____ Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) _____	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungs- raum _____	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Kamp-Lintfort) _____	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße _____ (Kamp-Lintfort) _____	21
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing Straße (Kamp-Lintfort) _____	22
Tabelle 8:	Steckbrief ZVB Nebenzentrum Repelen (Moers) _____	23
Tabelle 9:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens _____	29
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel _____	36
Tabelle 11:	Einordnung der Potenzialflächen im Kontext einer Ansiedlung _____ eines Lebensmittelvollsortimenters _____	44
Tabelle 12:	Kaufkraftabschöpfung des Rewe-Marktes (inkl. Bäcker) im _____ Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich in _____ Varianten (Prognose 2022) _____	47

## Literatur und sonstige Quellen

### 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 Orstzentren, Bonn.

EHI (2018): EHI handelsdaten aktuell 2018, Köln.

Hahn Gruppe (2018): Hahn Retail Estate Report 2018/2019, Bergisch Gladbach.

IfH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Stadt Kamp-Lintfort (2009): Kamp-Lintfort | Stadtentwicklungsplan 2020, Herdecke/Kamp-Lintfort.

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

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‘, Dortmund.

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

### Sonstige Quellen

IT.NRW: Bevölkerungsstand/-vorausberechnung der Landesdatenbank NRW (Stichtage: 31.12.18 bzw. 01.01.2023).

Stadt Kamp-Lintfort (2018/2019): Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stichtag: 28.02.2019).