

**30. FNP-Änderung Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße
Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (17.06. - 08.07.2022)**

Lfd. Nummer		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Rechtsanwaltskanzlei Schriftliche Stellungnahme vom 05.07.2022 § 3 Abs. 1 BauGB</p>	<p>[...] Wir beantragen, das Verfahren zur 30. Flächennutzungsplanänderung wegen „Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße“ einzustellen. Wir hatten bereits mit Schriftsatz vom 06.01.2020 zu dem Entwurf einer Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort durch das Büro Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH vom 14.08.2019 („Fortschreibung“) Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass dieses Konzept nur Aussagen für den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt trifft, in dem sich auch das Einkaufscenter EK 3 unserer Mandantin befindet. Zudem hatten wir mit Schriftsatz vom 03.03.2020 Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan LIN 164 „Nahversorger Marktplatz Altsiedlung“ sowie die 27. Flächennutzungsplanänderung „Nahversorger Marktplatz Altsiedlung“ erhoben.</p> <p>Die 30. Flächennutzungsplanänderung wegen „Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der Parkstraße“ für einen Vollsormenter mit 1.700 m² ist nicht erforderlich, weil im Stadtgebiet kein Bedarf an weiteren Einzelhandelsangeboten in dieser Größenordnung besteht. Denn bereits jetzt verfügt die Stadt Kamp-Lintfort über eine weit überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (ca. 0,56 m² VKF pro Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund das Verfahren, welches einer zukunftsgerichteten und gleichzeitig verträglichen Sicherung der Nahversorgung am Standort Parkstraße dient, eingestellt werden sollte.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In dem Gutachten „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes in Kamp-Lintfort, Parkstraße 28‘ (Stadt + Handel, 2021) wird in Kapitel 4.3 die Ausstattung von 0,56 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner als überdurchschnittlich eigeordnet. Gleichwohl wird ebenfalls ausgeführt: „Dies ist insbesondere auf die im Untersuchungsraum verorteten, großzügig dimensionierten Verbrauchermärkte KAUF LAND und REAL zurückzuführen. Diese verfügen aufgrund ihrer großzügigen Verkaufsflächendimensionierung über eine deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft, wodurch diese</p>

			<p>auch einen nennenswerten Einwohneranteil außerhalb Kamp-Lintforts versorgen.“ (S.18 und 19)</p> <p>Der Bedarf an weiteren Einzelhandelsangeboten in dieser Größenordnung orientiert sich zudem nicht an der Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, sondern ist anhand der stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Stadt Kamp-Lintfort zu bemessen. Bereits im ‚Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort - 1. Fortschreibung, März 2010‘ (NVZK Kamp-Lintfort 2010) wurde als ein Ziel der Einzelhandelsentwicklung die Sicherung der Nahversorgungsstandorte benannt und der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort Parkstraße ausgewiesen (S.8 und 22f). Als Ziel für die Nahversorgungsstandorte wird im NVZK Kamp-Lintfort 2010 eine Versorgungsfunktion mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs für den jeweiligen Nahbereich benannt (S. 27). Diese stadtentwicklungspolitische Zielstellung wurde auch in der Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kamp-Lintfort‘ berücksichtigt: „Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Kamp-Lintfort zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“ (Stadt + Handel, 2019, S. 36). Die klare, langfristig verfolgte stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Stadt Kamp-Lintfort bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung - auch abseits der zentralen Versorgungsbereiche - ist deutlich erkennbar. Dass diese langfristige stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Stadt auch weiterhin verfolgt wird,</p>
--	--	--	--

		<p>Die Erweiterung des Edeka Marktes um eine zusätzliche Verkaufsfläche von 530,00 m² (und somit ca. um 50 %) gefährdet die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Betriebe, weil die bisher vorhandene Verkaufsfläche ausreicht, die Nahversorgungsfunktion zu erfüllen und durch die Erweiterung dem zentralen Versorgungsbereich weitere Kaufkraft entzogen wird.</p>	<p>dokumentiert auch die 2. Fortschreibung des ‚Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamp-Lintfort‘ (Stadt + Handel, 2022). Der Vorhabenstandort wurde im Rahmen dieser Fortschreibung - wie auch bereits im NVZK Kamp-Lintfort 2010 - als Nahversorgungsstandort Parkstraße ausgewiesen. Somit ist das Erweiterungsvorhaben kongruent zur langfristig verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Kamp-Lintfort bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung, speziell auch des Nahversorgungsstandorts Parkstraße.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Dass keine Gefährdung der Betriebe im ZVB Hauptzentrum Innenstadt durch das Erweiterungsvorhaben Edeka ausgelöst wird, wurde im Verträglichkeitsgutachten zur Parkstraße sowohl sachgerecht ermittelt als auch klar dargestellt: „Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen auf des HZ Innenstadt i. H. v. rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Diese werden insbesondere die Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser real und Kaufland tangieren. Beide Märkte weisen eine nennenswerte Mantelbevölkerung im funktional zugeordneten Versorgungsbereich (insbesondere Stadtteil Stadtkern) und marktadäquate Verkaufsflächendimensionierungen auf und profitieren an ihrem jeweiligen Mikrostandort von Kopplungsvorteilen und ihrer weitreichenden Strahlkraft (einzige Märkte dieser Größenordnung in Kamp-Lintfort). Angesichts der monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf das HZ Innenstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten“ (S. 37f).</p> <p>Die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes soll zu einer Modernisierung und Optimierung des Betriebs in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung,</p>
--	--	--	---

		<p>Zu berücksichtigen ist, dass durch die unnötige Ansiedlung des REWE Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.500,00 m² durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan LIN 164 „Nahversorger Marktplatz Altsiedlung“ bereits eine erhebliche Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs eingetreten ist.</p> <p>Die Stadt Kamp-Lintfort schädigt durch diese „Salamitaktik“ und Zersplitterung des Einzelhandelsangebots den zentralen Versorgungsbereich und den dort befindlichen</p>	<p>Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) führen und entspricht den üblichen Ausprägungen des Betreibers, wie auch im Gutachten zur Parkstraße auf Seite 35 dargelegt wird: „Das Planvorhaben entspricht mit der erweiterten Verkaufsfläche aktuellen marktgängigen Größen und dient damit der Sicherung und dem Erhalt des Nahversorgungsstandortes insgesamt.“ Demnach soll die Erweiterung einer langfristigen Standortsicherung – ganz im Sinne der langfristig verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Kamp-Lintfort bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung auch durch Nahversorgungsstandorte – dienen. Dass dem Erweiterungsvorhaben sowohl eine wichtige Funktion zur räumlichen Nahversorgung wie auch in dessen Nahbereich zukommt, wird im Verträglichkeitsgutachten zur Parkstraße ebenfalls klar belegt (S. 46-49).</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Ansiedlung des REWE-Marktes ist ebenfalls im Sinne der langfristig verfolgten stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Kamp-Lintfort bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung erfolgt. Das durch die Ansiedlung ebenfalls keine erhebliche Schädigung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt zu erwarten war bzw. auch nicht eingetreten ist, wurde in der ‚Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Rewe-Marktes in Kamp-Lintfort‘ nachgewiesen (Stadt + Handel, 2019). Zumal in dieser Verträglichkeitsanalyse eine Vorhabenausprägung von 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche (REWE + Getränkemarkt + Bäckerei) als verträglich eingeordnet wurde und die Ansiedlung des REWE-Marktes lediglich in einer Dimensionierung mit 1.500 m² VKF erfolgt ist.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Stadt Kamp-Lintfort verfolgt keine „Salamitaktik“ wie auch keine Zersplitterung des Einzelhandelsangebots, sondern die langfristige stadtentwicklungspolitische Zielstellung</p>
--	--	--	--

		<p>Magnetbetrieb „Einkaufscenter EK 3“ unserer Mandantin.</p> <p>Eine Berufung auf den Entwurf der Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kamp-Lintfort durch das Büro Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH vom 14.08.2019 („Fortschreibung“) scheidet aus, da dieses weder beschlossen wurde, noch trifft dieses Konzept Aussagen für den Standort Parkstraße, da es nur Aussagen für den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt trifft, in dem sich auch das Einkaufscenter EK 3 unserer Mandantin befindet. Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.01.2020 sowie auf das mit dieser Stellungnahme übersandte Gutachten von Dr. Lademann & Partner vom 02.01.2019 sowie das mit Stellungnahme vom 03.03.2020 übersandte Gutachten von Dr. Lademann & Partner „Der Alte Markt in Kamp-Lintfort als Standort für einen REWE-Markt, Plausibilitätsprüfung einer Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel aus August 2019, Endbericht vom 28.02.2020“.</p>	<p>der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung. Dass sowohl durch die Ansiedlung des REWE als auch durch die Erweiterung des EDEKA keine Schädigung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt eingetreten ist bzw. eintreten wird, wurde bereits ausgeführt. Zudem ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass der REWE-Markt im Verträglichkeitsgutachten für EDEKA bereits als Bestandsbetrieb mit entsprechenden Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt berücksichtigt wurde.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass nach der Teil-Fortschreibung aus dem Jahr 2019 das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort durch das Büro Stadt + Handel zwischenzeitlich weiter fortgeschrieben wurde. Diese 2. Fortschreibung, welche am 20.12.2022 vom Rat beschlossen wurde, umfasst die Überprüfung sowie z.T. die Änderung der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur, die zukünftige Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung mittels Ansiedlungsleitsätzen sowie die Definition der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Auch wenn sich die Ausführungen in der Verträglichkeitsanalyse zum Edeka-Markt z.T. auf den Stand der Teil-Fortschreibung 2019 beziehen, besitzen die hier getroffenen Aussagen bzgl. der Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens an der Parkstraße im Ergebnis weiterhin Gültigkeit. Die langfristig verfolgte stadtentwicklungspolitische Zielstellung bzgl. der Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Nahversorgung - auch abseits der zentralen Versorgungsbereiche - ist durch die entsprechenden Zielstellungen des NVZK Kamp-Lintfort 2010, der Teil-Fortschreibung 2019 sowie der Fortschreibung 2022 klar erkennbar.</p> <p>Bzgl. der Stellungnahme vom 06.01.2020 sowie auf das mit dieser Stellungnahme übersandte Gutachten von Dr. Lademann & Partner vom 02.01.2019 sowie das mit Stellung-</p>
--	--	---	---

		<p>Auch die sogenannte städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Kamp-Lintfort kann die Erweiterung nicht rechtfertigen, da es sich um ein Gefälligkeitsgutachten zugunsten von Edeka handelt. Denn nachdem der Regionalverband Ruhr in seiner Stellungnahme vom 02.11.2020 auf die handwerklichen und rechtlichen Mängel hingewiesen hat, wurde das sogenannte „Gutachten“ angepasst und umgeschrieben. Dies zeigt bereits, dass keine objektive Begutachtung erfolgt ist, sondern es nur darum geht, die Erweiterung „irgendwie passend zu machen“.</p>	<p>nahme vom 03.03.2020 übersandte Gutachten von Dr. Lademann & Partner „Der Alte Markt in Kamp-Lintfort als Standort für einen REWE-Markt, Plausibilitätsprüfung einer Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel aus August 2019, Endbericht vom 28.02.2020“ sei auf die hierzu vorgelegte entsprechende Stellungnahme Nahversorger Marktplatz Altsiedlung in Kamp-Lintfort, Dortmund, den 17. März 2020 (Stadt + Handel) verwiesen.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten für die Parkstraße belegt eindeutig, dass das Erweiterungsvorhaben des EDEKA-Marktes konform zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2019 ist sowie städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bzgl. der Stellungnahme des RVR sei auf Folgendes verwiesen: Die Stellungnahme des RVR vom 02.11.2020 bezieht sich auf die Fassung des Verträglichkeitsgutachten für die Parkstraße vom 30.03.2020 und nimmt in seinen Ausführungen Bezug auf das Urteil des OVG NRW vom 26.02.2020. Die Implikationen dieses Urteils auf Fachgutachten wie das Gutachten für die Parkstraße waren im Rahmen der Erstellung des Gutachtens bis zum 30.03.2020 noch nicht abzu sehen, erste entsprechende Kommentierungen in der juristischen Fachdiskussion datieren aus 04/05.2020. Demnach hat die Stellungnahme des RVR vom 02.11.2020 mit Bezug auf das Urteil des OVG NRW vom 26.02.2020 auf eine neue Beurteilungs- und Bewertungsgrundlage verwiesen, mit welcher sich das Gutachten in der Fassung vom 30.03.2020 noch gar nicht befassen konnte. Demnach wies dieses keine handwerklichen und rechtlichen Mängel auf, vielmehr hat die Stellungnahme des RVR auf die geänderte und komplexere Beurteilungsgrundlage durch das Urteil des OVG NRW hingewiesen. Nach Abstimmung zwischen dem</p>
--	--	--	--

			<p>RVR sowie der Stadt Kamp-Lintfort und Stadt + Handel am 17.06.2021 zur Stellungnahme des RVR vom 02.11.2020 wurde das Gutachten entsprechend den Anforderungen des RVR in Bezug auf die neue Beurteilungs- und Bewertungsgrundlage durch das OVG-Urteil ergänzt. Die entsprechende Fassung des Gutachtens vom 30.09.2021 wurde so auch vom RVR gebilligt.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten stellt somit eine valide, belastbare und sachgerechte Grundlage zur Beurteilung des Erweiterungsvorhabens i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO dar.</p>
--	--	--	--