

# **Gut-** **09/2021** **achten**

**Städtebauliche und raumordnerische  
Verträglichkeitsanalyse für die geplante  
Erweiterung eines EDEKA-  
Lebensmittelmarktes  
in Kamp-Lintfort, Parkstraße 28,  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

### Standort Dortmund

Hörder Hafensstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Gerlinde Lichtenberg**  
Hüttenallee 101  
47800 Krefeld

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**  
**M. Sc. Mathias Tetzlaff**  
**M. Sc. Katharina Ruhr**

Dortmund, den 30. September 2021

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>10</b>
3.1	Mikrostandort	10
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	12
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>14</b>
4.1	Makrostandort	14
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	16
4.3	Angebotsanalyse	17
4.4	Nachfrageanalyse	20
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	22
4.6	Zusammenfassung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	26
<b>5</b>	<b>Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>28</b>
5.1	Einzugsgebiet	28
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	30
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	31
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>34</b>
6.1	Einordnung in die Vorgaben des EHK Kamp-Lintfort 2019	34
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	35
6.3	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Kamp-Lintfort	37
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	40
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>50</b>
<b>Anhang</b>		<b>51</b>

---

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

*Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.*

# 1

## Ausgangssituation und Zielsetzung

In Kamp-Lintfort ist die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarktes an der Parkstraße 28 geplant. Im Zuge dessen ist die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von aktuell 1.170 m<sup>2</sup> auf max. 1.700 m<sup>2</sup> (inkl. üblicher Konzessionäre) projektiert. Der Standort befindet sich gemäß Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kamp-Lintfort 2019<sup>1</sup> außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch innerhalb des Nahversorgungsstandort Parkstraße.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF), weshalb die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst wird. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die Vorgaben des EHK Kamp-Lintfort 2019 (im Entwurf vorliegend).

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

### Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2019.

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

- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt,
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel (2019): Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kamp-Lintfort. Im Entwurf vorliegend. Im Folgenden als **EHK Kamp-Lintfort 2019** bezeichnet.

# 2 Methodik

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

## Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Februar 2020 erhoben. Die Erhebung 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:

Nahrungs- und Genussmittel

- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>.
- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment.

Drogeriewaren

- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m<sup>2</sup> VKF)<sup>3</sup>.
- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment.

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

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Brot/Backwaren; Fleisch-, Wurstwaren; Getränke, Lebensmittel, Reformwaren, Tabakwaren<sup>4</sup> sowie Drogerie-/Reinigungsartikel; Kosmetikartikel<sup>5</sup> (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste

---

<sup>2</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>3</sup> Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmegüter im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

<sup>4</sup> Im Folgenden als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

<sup>5</sup> Im Folgenden als **Drogeriewaren** bezeichnet.

der Stadt Kamp-Lintfort (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 60)) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Aufgrund der dargestellten Erfassungsmethodik (nur strukturprägende vergleichbare Anbieter, daher Worst Case) weichen die Angaben zu Verkaufsflächen und Umsätzen in einzelnen Lagebereichen zum Teil deutlich von den entsprechenden Angaben weiterer Einzelhandelsgutachten bzw. Veröffentlichungen ab.

### **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)**

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>6</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

### **Umgang mit der Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelmarktes**

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>7</sup>. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

---

<sup>6</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

<sup>7</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

## Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für Kamp-Lintfort, von der Stadt Kamp-Lintfort veröffentlichten Einwohnerzahlen sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und IT.NRW 2019.

## 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.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case 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,

---

<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.

- 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 Arnberg 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.

### **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten EDEKA-Lebensmittelmarktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IFH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose IT.NRW (auf Basis der Einwohnerzahlen vom

01.01.2018) eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).<sup>9</sup>

Für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert (+ 3,5 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen 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>10</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

---

<sup>9</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW (2019): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2018/01.01.2024).

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

# 3

## Beschreibung des Planvorhabens

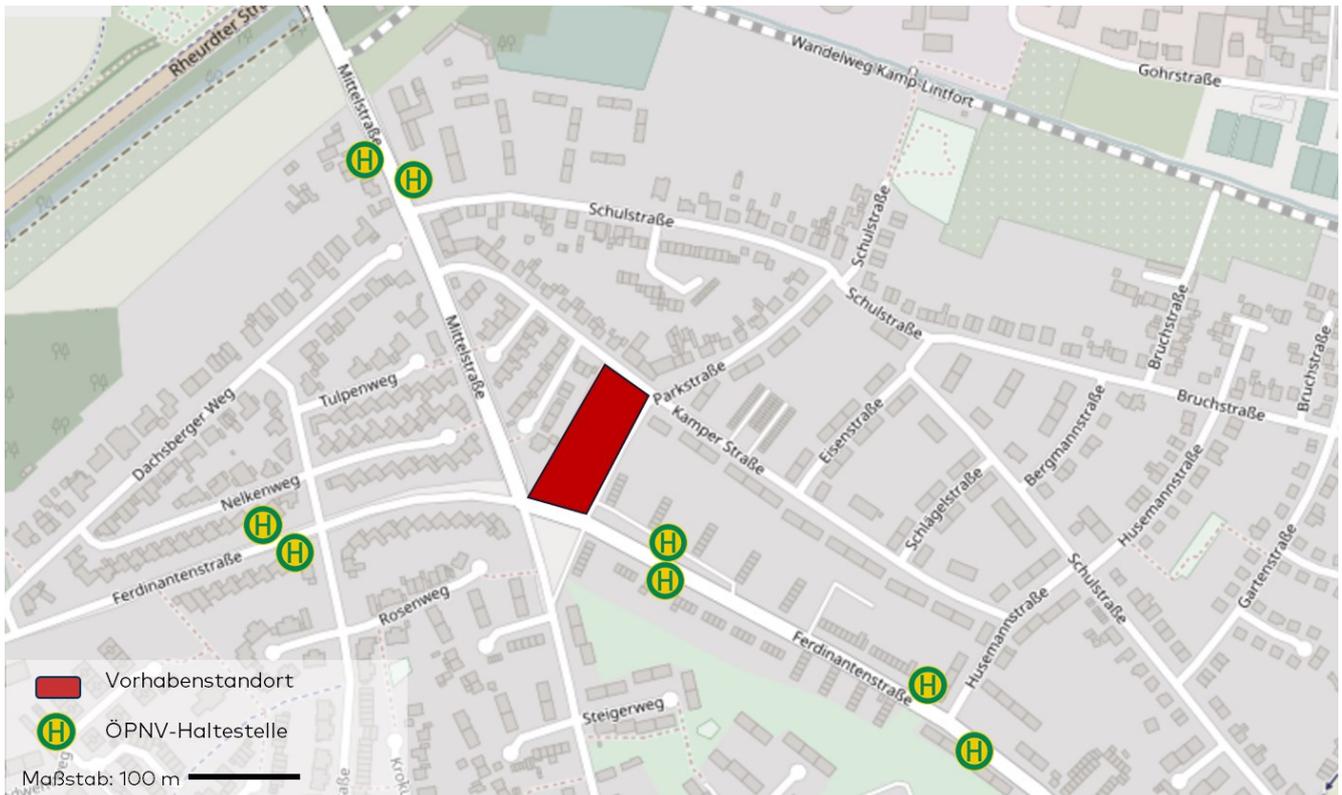
In Kamp-Lintfort ist die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarktes an der Parkstraße 28 geplant. Im Zuge dessen ist die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von aktuell 1.170 m<sup>2</sup> auf max. 1.700 m<sup>2</sup> (inkl. üblicher Konzeptionäre) projektiert.

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

### 3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Parkstraße im westlichen Stadtgebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Der Standort ist im EHK Kamp-Lintfort 2019 allerdings als Nahversorgungsstandort Parkstraße ausgewiesen. Auf dem Vorhabengelände befinden sich derzeit ein EDEKA-Lebensmittelmarkt sowie ein angrenzender Getränkemarkt. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, sodass der Standort als städtebaulich integriert bewertet werden kann.

**Abbildung 1:** Mikrostandort des Planvorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2020.

Der Vorhabenstandort liegt an der Kreuzung zweier funktionsfähiger Hauptsammelstraßen. Über die Mittelstraße ist eine gute Verbindung in nord-südliche Richtung gegeben, die Ferdinantenstraße stellt die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus westlicher bzw. östlicher Richtung sicher. Es handelt sich bei den genannten Verkehrswegen um vorrangig lokal innerhalb des Wohngebietes bedeutsame Straßen. Eine überörtliche Verbindungsfunktion besitzen diese nicht, sodass die Außenwirkung des Vorhabenstandortes als durchschnittlich einzustufen ist. Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußwege gesichert. Durch seine städtebaulich integrierte Lage ist der Vorhabenstandort sowohl per MIV als auch fußläufig aus den umliegenden Siedlungsstrukturen gut zu erreichen. Der Anschluss an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Parkstraße“ in rd. 100 m Entfernung gegeben. Über die hier verkehrenden Buslinien besteht ein Anschluss an das weitere Stadtgebiet Kamp-Lintfort. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortstypisch zu bewerten.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Innenstadtzentrum Kamp-Lintfort, welches in rd. 2 km östlicher Richtung vom Vorhabenstandort entfernt liegt, und das Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße in rd. 1 km südwestlicher Entfernung.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind ein ALDI Süd-Markt im NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße und ein Penny-Markt in nordöstlicher Richtung.

### 3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten i. d. R. bei max. 10 % und dies ist auch im vorliegenden Fall anzunehmen. Für den geplanten Markt werden übliche Konzessionäre avisiert. Genaue Betreiber sind im aktuellen Planungsstadium noch nicht bekannt, in diesem Zusammenhang geht Stadt + Handel von üblichen Konzessionären in der Vorkasse von Lebensmittelsupermärkten aus.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar (inkl. bestehender Getränkemarkt und Bäcker sowie zukünftiger üblicher Konzessionäre).

**Tabelle 1:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF-Anteil in % Bestand/ (Planung)	VKF <u>Bestand</u> in m <sup>2</sup>	VKF <u>Planung</u> in m <sup>2</sup>	VKF- <u>Differenz</u> in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	84 (82)	988	1.394	+ 406
Drogeriewaren	8 (9)	91	153	+ 62
sonstige Sortimente	8 (9)	91	153	+ 62
<b>GESAMT</b>	<b>100</b>	<b>1.170</b>	<b>1.700</b>	<b>+ 530</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020. Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> (+ 530 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.360 m<sup>2</sup> projiziert (+ 406 m<sup>2</sup>).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 153 m<sup>2</sup> erreicht (+ 62 m<sup>2</sup>).

Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 153 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten (+ 62 m<sup>2</sup>). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen (tlw. nahversorgungsrelevant: Zeitschriften, Tierfutter). Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

Waren aus den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. Kapitel 5.3) in den sonstigen Sortimenten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

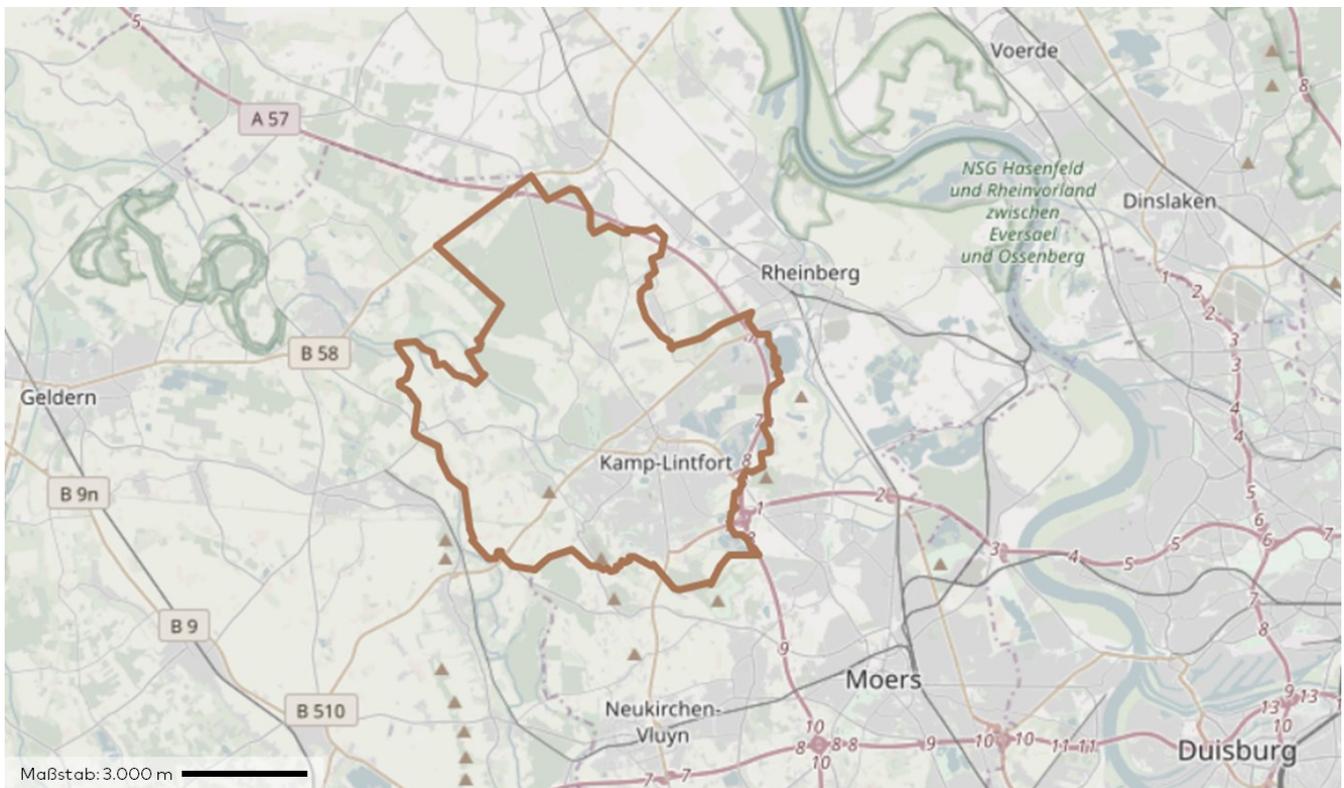
# 4 Markt- und Standortanalyse

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 befindet sich im Südwesten des Kreises Wesel in Nordrhein-Westfalen. Die angrenzenden 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.

**Abbildung 2:** Lage und Kommunalgrenze der Stadt Kamp-Lintfort



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In Kamp-Lintfort leben 38.732 Einwohner<sup>11</sup>. Diese verteilen sich auf zehn Stadtteile. Das Planvorhaben befindet sich im Stadtteil Geisbruch, dem bevölkerungsreichsten Stadtteil Kamp-Lintforts (s. Tabelle 2).

<sup>11</sup> Vgl. Kamp-Lintfort (2020): Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stichtag: 31.12.2019).

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

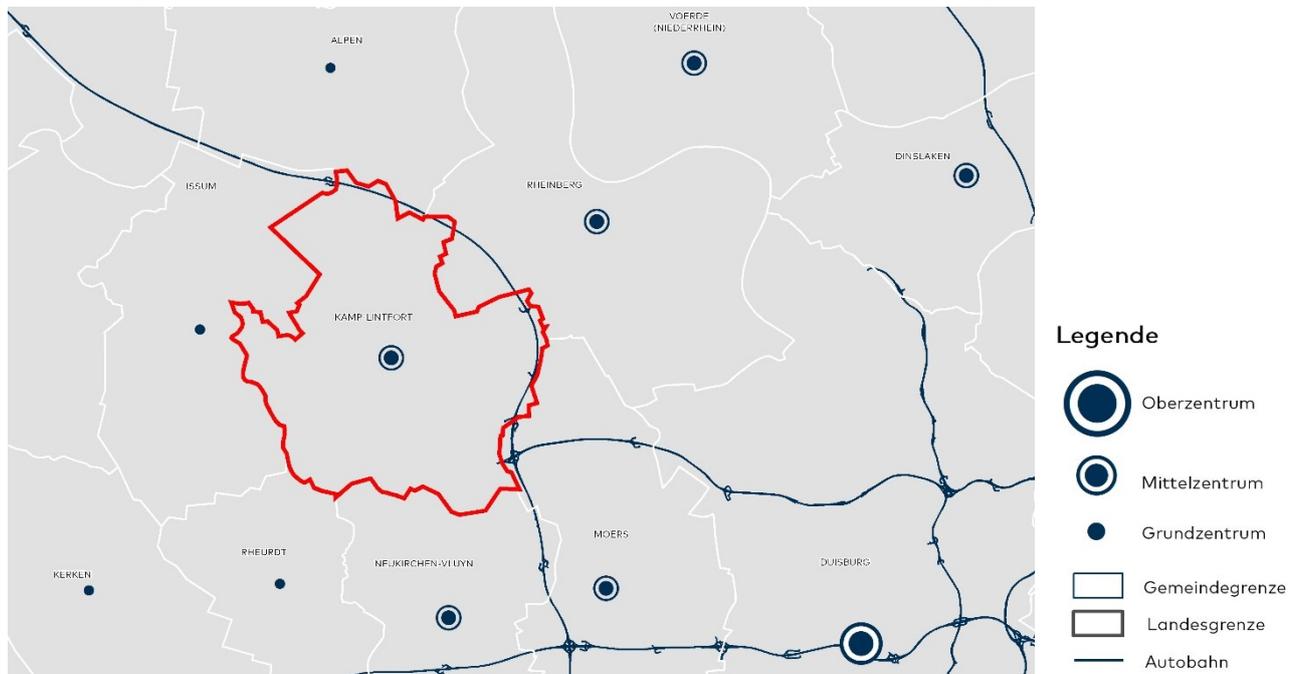
Stadtteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %
Dachsbruch	450	1
Geisbruch	8.794	23
Gestfeld	4.399	11
Hoerstgen	1.096	3
Kamp	1.097	3
Lintfort	8.631	22
Niersenbruch	3.606	9
Rossenray	3.976	10
Saalhoff	1.060	3
Stadtkern	5.623	15
<b>GESAMT*</b>	<b>38.732</b>	<b>100</b>

**Quelle:** Kamp-Lintfort (2020): Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stichtag: 31.12.2019). \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

### Verkehrsinfrastruktur

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

**Abbildung 3:** Lage und Anschluss der Stadt Kamp-Lintfort in der Region



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel.

## Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Kamp-Lintfort wird gemäß IT.NRW für Ende 2023 (bis zur vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens) eine marginal negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 0,5 % prognostiziert<sup>12</sup>.

## 4.2 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

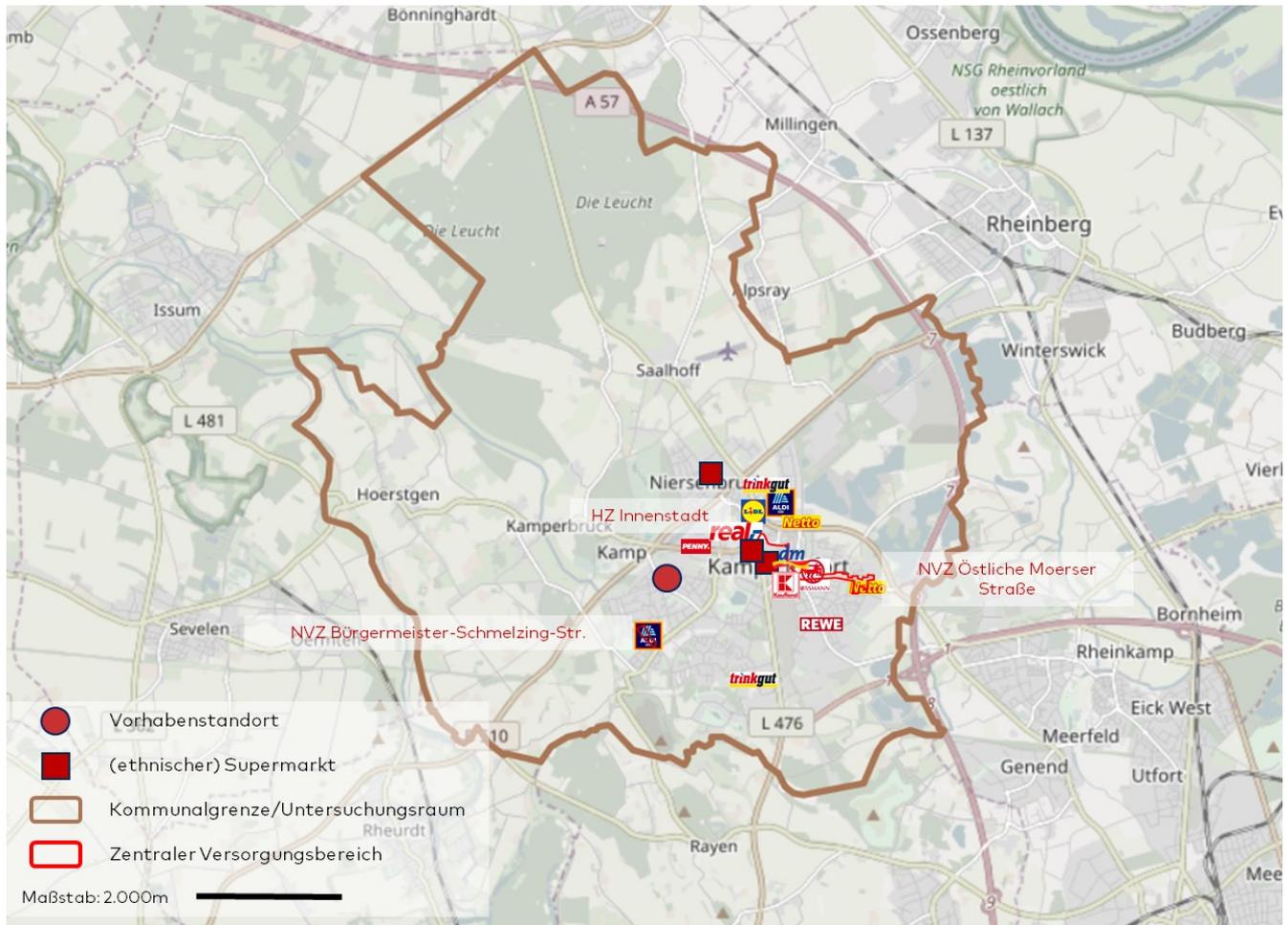
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte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

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (s. detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

---

<sup>12</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW (2019): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2018/01.01.2024).

**Abbildung 4: Untersuchungsraum**



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2020; ZVB-Abgrenzungen: EHK Kamp-Lintfort 2019.

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

Im Untersuchungsraum liegen drei zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt und die Nahversorgungszentren Östliche Moerser Straße sowie Bürgermeister-Schmelzing-Straße).

### 4.3 ANGEBOTSANALYSE

#### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Nach Abstimmung mit der Stadt Kamp-Lintfort im Februar 2020 sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der

Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende geplante Marktveränderungen bekannt:

- Ansiedlung eines REWE-Marktes am Markt in der Altsiedlung mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> GVKF (inkl. Konzessionäre);
- Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters an der Prinzenstraße 80 auf rd. 1.376 m<sup>2</sup> GVKF.
- Erweiterung des Netto Marken-Discounts an der Oststraße 28 auf rd. 900 m<sup>2</sup> VKF.<sup>13</sup>

Die vorgenannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten im Rahmen einer kumulierten Betrachtung der Umsatzumverteilungen einbezogen und in der Angebotsanalyse als Bestand berücksichtigt.

**Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum** (*inkl. vorstehender Marktveränderung*)

### **Nahrungs- und Genussmittel**

Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmittelsupermärkte (inkl. Planvorhaben), sechs Lebensmitteldiscounter und zwei Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch zwei Getränkemärkte (stand-alone) arrondiert.

Sechs der 15 vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit Rewe (1 x) und Edeka (1 x, Planvorhaben), einem Lebensmittelmarkt (Kiwitt) sowie zwei ethnischen Supermärkten sind fünf Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m<sup>2</sup> und rd. 2.100 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 980 m<sup>2</sup>.

Mit ALDI Süd (2 x), LIDL (1 x), NETTO Marken-Discount (2 x) und Penny (1 x) sind vier der größten bundesweit agierenden und regionaltypischen Betreiber im Segment Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 800 m<sup>2</sup> und rd. 1.400 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.000 m<sup>2</sup>.

Die Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser real und Kaufland bieten ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot im Untersuchungsraum. Die Betriebe weisen Gesamtverkaufsflächen von über 4.000 m<sup>2</sup> auf.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd.

---

<sup>13</sup> Quelle: Aussage der Stadt Kamp-Lintfort am 25.03.2020.

0,56 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>14</sup>. Dies ist insbesondere auf die im Untersuchungsraum verorteten, großzügig dimensionierten Verbrauchermärkte (s. o.) zurückzuführen. Diese verfügen aufgrund ihrer großzügigen Verkaufsflächendimensionierung über eine deutlich über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft, wodurch diese auch einen nennenswerten Einwohneranteil außerhalb Kamp-Lintforts versorgen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik<sup>15</sup> – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

**Tabelle 3:** Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel in Kamp-Lintfort (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Kamp-Lintfort	ZVB Hauptzentrum Innenstadt	9.000	41,0
	NVZ Östliche Moerser Straße	1.000	4,9
	NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Str.	900	9,4
	sonstige Lagen*	8.300	38,9
<b>GESAMT**</b>		<b>19.200</b>	<b>94,3</b>

**Quelle:** VKF: Erhebung Stadt + Handel 02/2020; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; nur strukturprägende Anbieter (> 300 m<sup>2</sup> VKF NuG), s. Kapitel 2; \* inkl. Bestandmarkt EDEKA (Planvorhaben); \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

In Kamp-Lintfort sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere im Hauptzentrum und in den sonstigen Lagen festzustellen, wobei in den sonstigen Lagen außerhalb der ZVB keine wesentlichen Agglomerationsstandorte (bezogen auf Lebensmittel) festzustellen sind.

### Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind zwei strukturprägende Drogeriefachmärkte und zwei Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser mit einer strukturprägenden Drogeriewaren-Abteilung (real und Kaufland) verortet. Das Angebot wird durch die Randsortimente im Lebensmitteleinzelhandel arrondiert.

Sowohl die Drogeriefachmärkte als auch die Verbrauchermärkte sind in zentralen Versorgungsbereichen verortet.

<sup>14</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019; EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 82; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

<sup>15</sup> Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurden außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur strukturprägende Wettbewerber mit einer Gesamtverkaufsfläche von min. 300 m<sup>2</sup> im Zuge der Bestandsanalyse für das vorliegende Gutachten erfasst (s. Kapitel 2).

Mit DM (1 x) und Rossmann (1 x) sind zwei der drei größten bundesweit agierenden Betreiber im Segment der Drogeriefachmärkte im Untersuchungsraum vertreten. Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Drogeriewaren ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik<sup>16</sup> – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

**Tabelle 4:** Verkaufsfläche und Umsatz Drogeriewaren in Kamp-Lintfort (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Drogeriewaren	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Kamp-Lintfort	ZVB Hauptzentrum Innenstadt	2.100	9,1
	NVZ Östliche Moerser Straße	< 100	< 1,0
	NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Str.	< 100	< 1,0
	sonstige Lagen*	600	3,5
<b>GESAMT**</b>		<b>2.900</b>	<b>13,7</b>

**Quelle:** VKF: Erhebung Stadt + Handel 02/2020; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; nur strukturprägende Anbieter (> 200 m<sup>2</sup> VKF NuG), s. Kapitel 2; \* inkl. Bestandsmarkt EDEKA (Planvorhaben); \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

In Kamp-Lintfort liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt im Sortimentsbereich Drogeriewaren im Hauptzentrum Innenstadt.

#### 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.

Kamp-Lintfort weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 91 (IfH 2019) auf. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 87,8 Mio. Euro/Jahr. Für den Sortimentsbereich Drogeriewaren ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial von rd. 11,2 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

<sup>16</sup> Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wurden außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur strukturprägende Wettbewerber mit einer Gesamtverkaufsfläche von min. 200 m<sup>2</sup> im Zuge der Bestandsanalyse für das vorliegende Gutachten erfasst (s. Kapitel 2).

**Tabelle 5:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
<b>Kamp-Lintfort</b>	<b>38.732</b>	<b>87,8</b>	<b>11,2</b>

**Quelle:** Berechnung Stadt + Handel auf Basis der Einwohnerzahl Kamp-Lintfort (2020); Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stichtag: 31.12.2019); Kaufkraft: IfH Köln (2019); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Zentralität<sup>17</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Kamp-Lintfort aktuell rd. 110, d. h. es fließen Kaufkraftpotenziale von außerhalb nach Kamp-Lintfort. In diesem Zusammenhang sei auf die zwei Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser mit einem über Kamp-Lintfort hinausgehenden Einzugsgebiet verwiesen.

Die Zentralität im Sortimentsbereich Drogeriewaren liegt in Kamp-Lintfort bei 128. D. h. auch in diesem Sortimentsbereich fließen Kaufkraftpotenziale nach Kamp-Lintfort.

### **Berücksichtigung des steigenden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)**

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

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

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in Kamp-Lintfort mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt „minus“ rd. 0,5 % bis Ende 2023 zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von + rd. 3,5 % auf Bundesebene ableiten. Bei einem Vergleich der IfH-Kaufkraftdaten der vergangenen Jahre auf Bundesebene mit der Entwicklung in Kamp-Lintfort zeigt sich, dass die Entwicklungen nahezu analog verliefen. Aus diesem Grund ist auch bei den prognostizierten Zahlen zur Kaufkraftentwicklung von einer nahezu analogen Entwicklung auszugehen. Daher

<sup>17</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.

wird im vorliegenden Gutachten die bundesweite Prognose zur Kaufkraftentwicklung für Kamp-Lintfort zu Grunde gelegt.

**Tabelle 6:** Kaufkraftentwicklung in Kamp-Lintfort und im Bundesdurchschnitt

	Kamp-Lintfort	Bundesdurchschnitt
Kaufkraft gemäß IfH 2019	2.266	2.466
Kaufkraft gemäß IfH 2018	2.233	2.430
Kaufkraft gemäß IfH 2017	2.187	2.372
<b>Entwicklung der Kaufkraft im Zeitraum 2017-2019</b>	<b>3,61 %</b>	<b>3,81 %</b>

**Quelle:** Berechnung: Stadt + Handel; Kaufkraft: IfH 2019, IfH 2018, IfH 2017.

In Summe ergibt sich somit für Kamp-Lintfort eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 3,0 % bzw. rd. 2,6 Mio. Euro auf rd. 90,4 Mio. Euro und um rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 11,5 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren.

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

#### **4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die in Kamp-Lintfort gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche in Kamp-Lintfort.

Für die städtebaulichen Analysen der in Kamp-Lintfort gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf eigene Vor-Ort-Analysen sowie das EHK Kamp-Lintfort 2019 zurückgegriffen (s. Kapitel 2 Methodik). Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen der demnach faktischen zentralen Versorgungsbereiche mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

**Tabelle 7:** Standortprofil ZVB Hauptzentrum Innenstadt

**HZ Innenstadt**

**Lage**

Verortung 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 das HZ Innenstadt an.

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur Die Angebotsstruktur im ZVB ist überwiegend geprägt durch Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs ergänzen das Warenangebot. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungen sowie weitere zentrenergänzende Funktionen (u. a. Rathaus).

Magnetbetriebe Kaufland, real, Rossmann, dm, (ethnischer) Supermarkt/Feinkost (2 x)

**Verkehrliche Einordnung**

Motorisierter Verkehr Der ZVB ist großräumig über die A 57 sowie die B 510, als auch über innerörtliche Hauptverkehrsstraßen (u. a. Moerser Straße, Friedrich-Heinrich-Allee) für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.

ÖPNV Die Anbindung an das Netz des ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltestellenpunkte (z. B. „Neues Rathaus“, „Verkehrspavillion“, Prinzenplatz“).

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur Der Hauptgeschäftsbereich ist überwiegend entlang der Moerser Straße organisiert.

Versorgungsfunktion Gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion mit Waren des kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfsbereichs.

Abgrenzung des ZVB



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Quelle: Eigene Darstellung.

**Tabelle 8:** Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße

**NVZ Östliche Moerser Straße**

**Lage**

Verortung 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.

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur Das Zentrum ist vornehmlich mit Gütern aus dem mittel- und langfristigen Bedarf ausgestattet, wodurch es eine Ergänzungsfunktion für die Innenstadt übernimmt.

Magnetbetriebe NETTO Marken-Discount

**Verkehrliche Einordnung**

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 den Busverkehr, welcher über die Haltestellen „Pestalozzistraße“ im Osten und „Verkehrspavillon“ im Westen zu erreichen ist.

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur Der überwiegende Teil des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebots befindet sich auf der nördlichen Straßenseite der Moerser Straße. An der Einmündung Pestalozzistraße sind einige nahversorgungsrelevante Ladenlokale angesiedelt.

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für die funktional zugeordneten Stadtteile.

**Abgrenzung des ZVB**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Quelle: Eigene Darstellung.

**Tabelle 9: Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße**

**NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße**

**Lage**

Verortung Geisbruch

Ausdehnung Das Nahversorgungszentrum umfasst die nordöstliche Straßenseite der Bürgermeister-Schmelzing-Straße zwischen Steinweg und Monterkampweg.

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur Die Versorgungsfunktion des Zentrums ist aufgrund seiner Größe begrenzt. Der Angebotsschwerpunkt wird im nahversorgungsrelevanten Bereich ausgebildet (Lebensmitteldiscounter, Bäcker).

Magnetbetriebe ALDI Süd

**Verkehrliche Einordnung**

Motorisierter Verkehr Über die nahegelegene Eyler 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 den Busverkehr, welcher über die Haltestellen „St.-Bernhard-Hospital“ und „Bürgermeister-Schmelzing-Straße“ angebunden ist.

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur Die Gebäude- und Nutzungsstruktur wurde um einen zentralen Sammelplatz gruppiert, der mit einer teilumlaufenden Überdachung zur Fußgängerschließung versehen ist.

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für den Stadtteil Geisbruch.

Abgrenzung des ZVB



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Quelle: Eigene Darstellung.

## 4.6 ZUSAMMENFASSUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten in Kamp-Lintfort als nahezu flächendeckend einzustufen, wenngleich im südwestlichen Teil der Kernstadt sowie in einigen ländlich geprägten Siedlungsbereichen in Bezug auf fußläufig erreichbare Nahversorgungsstrukturen eine Unterversorgung festzustellen ist (s. Kapitel 4.2).
- Das Erweiterungsvorhaben befindet sich am Nahversorgungsstandort Parkstraße und somit in einem Bereich, welcher für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Kamp-Lintfort neben den zentralen Versorgungsbereichen eine tragende Rolle spielt.
- Die verkehrliche Anbindung für den MIV ist vorrangig über die Mittel- und Ferdinantenstraße gegeben. Diese bieten einen Anschluss an die umliegenden Wohngebiete. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten (s. Kapitel 3.1).
- Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Parkstraße“, welche sich in rd. 100 m Entfernung zum Vorhabenstandort befindet. Über die hier verkehrenden Buslinien besteht ein Anschluss an das weitere Stadtgebiet Kamp-Lintforts. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortstypisch zu bewerten (s. Kapitel 3.1).
- In rd. 2 km östlicher Richtung des Vorhabenstandortes befindet sich das Hauptzentrum Innenstadt. Das Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße befindet sich in rd. 1 km südwestlicher Entfernung vom Vorhabenstandort (s. Kapitel 3.1).
- Das direkte räumliche Wettbewerbsumfeld des Vorhabens im südwestlich der Innenstadt gelegenen Siedlungsbereich ist eher schwach ausgeprägt. Dagegen sind im Bereich der Innenstadt sowie nördlich davon sehr starke Wettbewerbsstrukturen verortet.
- Kamp-Lintfort weist ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 91 (IfH 2019) auf.
- Die Zentralität im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** liegt aktuell (ohne Berücksichtigung der kleinflächigen Strukturen außerhalb der ZVB) bei rd. 110, d.h. es fließen Kaufkraftpotenziale von außerhalb nach Kamp-Lintfort. In diesem Zusammenhang sei auf die beiden Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser Kaufland und real mit jeweils mehr als 4.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und einem über die Stadtgrenzen hinausgehenden Einzugsgebiet verwiesen. Die Zentralität im Bereich Drogeriewaren liegt

aktuell (ohne Berücksichtigung der kleinflächigen Strukturen außerhalb der ZVB) bei rd. 128, d.h. es fließen Kaufkraftpotenziale nach Kamp-Lintfort.

- Für Kamp-Lintfort ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 3,0 % bzw. rd. 2,6 Mio. Euro auf rd. 90,4 Mio. Euro und um rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 11,5 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren.
- Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen ist relevant: sechs der fünfzehn strukturprägenden Lebensmittelmärkte befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Wettbewerber ergeben.

# 5

## Marktposition des Planvorhabens

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

### 5.1 EINZUGSGEBIET

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereich ist mit Streuumsätzen zu rechnen. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

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

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das Einzugsgebiet lässt sich anhand der Wettbewerbsstrukturen und der siedlungsräumlichen Gegebenheiten in das Kerneinzugsgebiet und das erweiterte Einzugsgebiet unterteilen:

**Das Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der Topographie wesentliche Siedlungsbereiche des Stadtteils Geisbruch. In nord-östlicher Richtung limitieren Wettbewerbsstrukturen im Hauptzentrum Innenstadt eine weitere Ausdehnung. In nord-westlicher Richtung begrenzt die B 510 das Kerneinzugsgebiet, während im Süd-Westen zunehmende Zeit-Raum-Distanzen das Kerneinzugsgebiet festlegen.

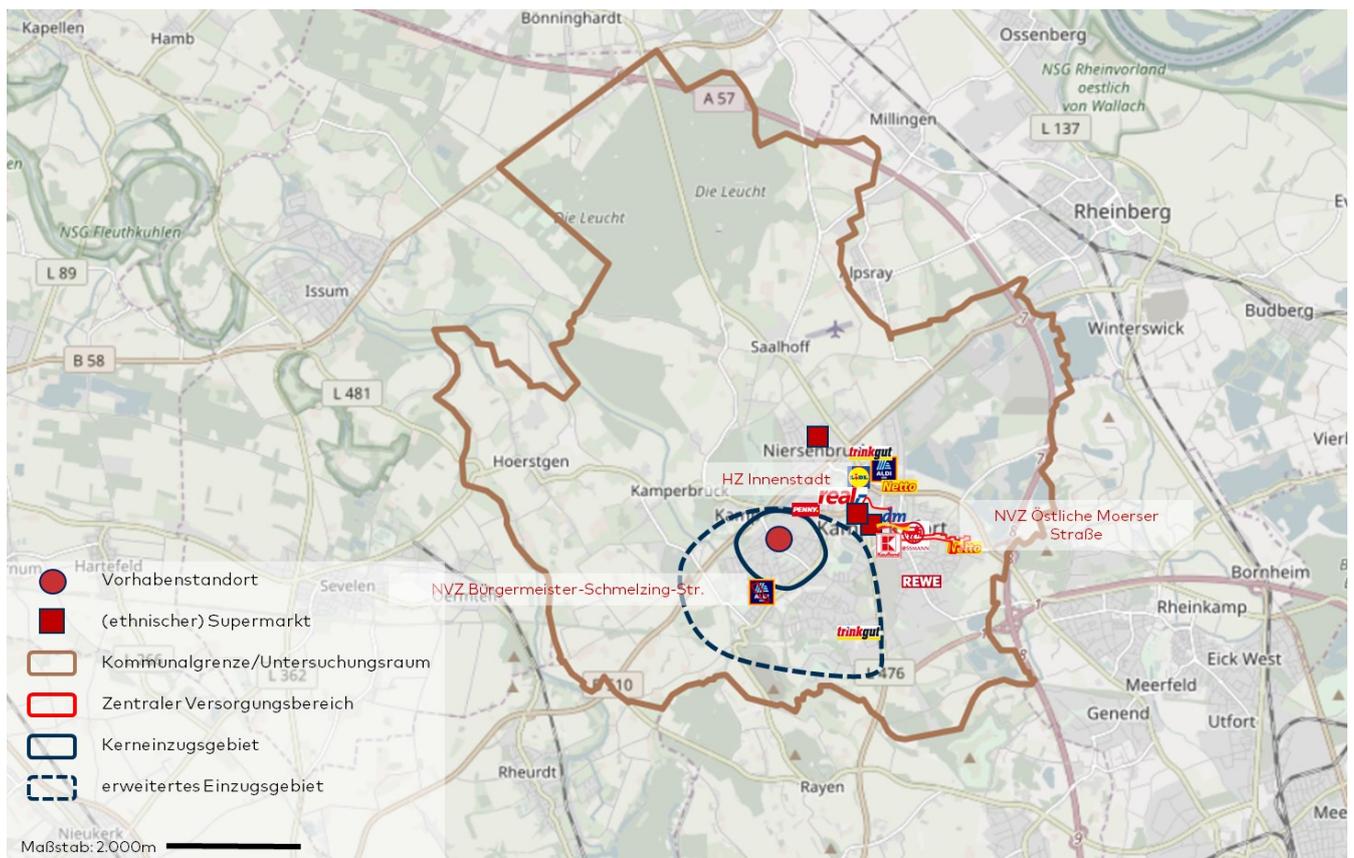
Innerhalb des Kerneinzugsgebietes befinden sich keine weiteren strukturprägenden Wettbewerber. Im Kerneinzugsgebiet ist aufgrund des siedlungsräumlichen

Zusammenhangs sowie einer guten fußläufigen Erreichbarkeit mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus weiter südlich gelegene Siedlungsbereiche des Stadtteils Geisbruch sowie Siedlungsbereiche der Stadtteile Gestfeld und Lintfort. Im Norden und Osten wird das erweiterte Einzugsgebiet durch vorhandene Wettbewerbsstrukturen begrenzt. Dies gilt insbesondere, da dort mit dem Planvorhaben vergleichbare bzw. systemähnliche Angebotsstrukturen verortet sind. Fehlende Siedlungszusammenhänge limitieren das erweiterte Einzugsgebiet in westlicher Richtung. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes Richtung Süden ist aufgrund der lokalen Strahlkraft des Planvorhabens und fehlender Siedlungszusammenhänge nicht gegeben. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist darüber hinaus aufgrund von steigenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet, unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet, des Planvorhabens, dar.

**Abbildung 5:** Einzugsgebiet des Planvorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2020; ZVB-Abgrenzungen: EHK Kamp-Lintfort 2019.

## 5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für Kamp-Lintfort und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>18</sup> des Betreibers EDEKA beträgt rd. 4.460 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.243 m<sup>2</sup>.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes EDEKA ableiten.

### Nachfrageseitige Faktoren

- Die Stadt Kamp-Lintfort in welchem sich der Bestandsmarkt EDEKA befindet und in welchem die höchste Marktdurchdringung des Planvorhabens anzunehmen ist (s. Einzugsgebiet Kapitel 5.1) weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 91; vgl. IfH 2019). Das bedeutet, die Kaufkraft in der Stadt Kamp-Lintfort liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des Bestandsmarktes EDEKA ist ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen, was ein Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA in Deutschland erwarten lässt.



### Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Kamp-Lintfort mit 0,56 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>19</sup> einzustufen. Dies ist insbesondere auf die großzügig dimensionierten Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser (real und Kaufland) in Kamp-Lintfort zurückzuführen. Die Märkte strahlen aufgrund ihrer großzügigen Verkaufsflächendimensionierung deutlich über das Stadtgebiet Kamp-Lintforts hinaus, sodass diese auch einen nennenswerten Einwohneranteil außerhalb der Stadt Kamp-Lintfort versorgen.

Im Untersuchungsraum ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, dem Hauptsortiment des Planvorhabens, festzustellen. Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes ist



<sup>18</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2019/2020.

<sup>19</sup> Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019.

ein leichtes Absinken der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA anzunehmen.

### Mikrostandort

- Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Kernsiedlungsbereich des Stadtteils Geisbruch und weist eine nennenswerte Mantelbevölkerung im näheren Umfeld auf.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und eine ortstypische ÖPNV-Anbindung sowie eine gute fußläufige Erreichbarkeit auf.

Eine gute MIV-Anbindung, ein nahegelegener ÖPNV-Anschluss sowie eine gute fußläufige Erreichbarkeit entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts der nennenswerten Mantelbevölkerung in unmittelbarer räumlicher Nähe weist der Standort aus fachgutachterlicher Sicht Indizien auf, die ein Ansteigen der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA plausibilisieren können.



**Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb EDEKA eine Flächenproduktivität erzielt, die leicht über dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 4.600 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr für den Bestandsmarkt angenommen.**

Für den bestehenden Bäcker und den Getränkemarkt wird ebenfalls eine erhöhte Leistungsfähigkeit angenommen (Bäcker: rd. 0,3 Mio. Euro und Getränkemarkt: rd. 0,6 Mio. Euro).

### 5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 530 m<sup>2</sup> GVKF und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.

- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei nahezu gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation auszugehen (s. Kapitel 4.4).
- Insgesamt ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente und unter Berücksichtigung der projizierten Marktveränderungen (s. Kapitel 4.3) ist davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt **nach der Erweiterung** eine für den Betreiber leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von **4.340 Euro/m<sup>2</sup> VKF** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird eine weiterhin überdurchschnittliche Flächenproduktivität von **4.600 Euro/m<sup>2</sup> VKF** angenommen.

Angesichts der Integration des Getränkemarktes in den Hauptmarkt sowie der üblichen Konzessionäre<sup>20</sup> im Lebensmittelsegment in der Vorkassenzone, wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine geringere Flächenproduktivität erreicht als beim Bestandmarkt (Integration des leistungsschwächeren Getränkesortiments in den Hauptmarkt). Gleichzeitig wird im Lebensmittelsegment im Vergleich zu den weiteren Sortimenten eine leicht höhere Flächenproduktivität erzielt. Dies ist auf die üblichen Konzessionäre in der Vorkassenzone zurückzuführen, welche in der Regel eine höhere Leistungsfähigkeit aufweisen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten.

---

<sup>20</sup> Übliche Konzessionäre für einen dem Planvorhaben entsprechenden Markt stellen beispielsweise Bäcker, Lotto- oder Blumenläden dar.

**Tabelle 10:** Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro
	Flächen- produktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächen- produktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	
<b>EDEKA-Markt (Planung: inkl. Konzessionäre)</b>					
Nahrungs- und Genussmittel	4.600	3,3	4.340 -	6,1 - 6,4	+ 2,7 - 3,1
Drogeriewaren		0,4		~ 0,7	+ 0,3
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,4		~ 0,7	+ 0,3
<b>Zwischensumme</b>	-	<b>4,2</b>	-	<b>7,4 - 7,9</b>	<b>+ 3,2 - 3,7</b>
<b>Bäcker</b>					
Nahrungs- und Genuss- mittel	15.000	0,3	<i>in der Prognose für den EDEKA- Markt inkludiert</i>		<b>- 0,3</b>
<b>Getränkemarkt</b>					
Nahrungs- und Genuss- mittel	2.600	0,6	<i>in den Hauptmarkt integriert</i>		- 0,6
<b>Nahrungs- und Genuss- mittel gesamt</b>	-	<b>4,3</b>	-	<b>6,1 - 6,4</b>	<b>1,8 - 2,2</b>
<b>GESAMT*</b>	-	<b>5,1</b>	-	<b>7,4 - 7,9</b>	<b>+ 2,3 - 2,7</b>

**Quelle:** Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2019/2020); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Lebensmittelmarkt (inkl. Konzessionäre) nach der Erweiterung ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 7,4 - 7,9 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 2,3 - 2,7 Mio. Euro). Rund 6,0 - 6,4 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ rd. 1,8 - 2,2 Mio. Euro). Der Edeka-Markt erzielt demnach einen Umsatz von rd. 5,8 - 6,1 Mio. Euro (ohne inkludierten Bäcker).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,7 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,3 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,7 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,3 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese 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 EHK Kamp-Lintfort 2019 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Kamp-Lintfort 2019 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

## 6.1 EINORDNUNG IN DIE VORGABEN DES EHK KAMP-LINTFORT 2019

Im EHK Kamp-Lintfort 2019 werden für das Planvorhaben relevante Aussagen hinsichtlich der:

- Zentren- und Standortstruktur für die Stadt Kamp-Lintfort sowie
- der übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt Kamp-Lintfort

getroffen.

Im Folgenden wird eine Einordnung und Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich dieser Aspekte vorgenommen.

### Übergeordnete Entwicklungsziele

Hinsichtlich der Entwicklungsziele der Nahversorgung wird im EHK Kamp-Lintfort 2019 folgendes als 3. Ziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ festgehalten: „[...] Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Für die weiteren dezentralen Siedlungsbereiche sind zudem alternative Nahversorgungsmodelle zu prüfen.“ (vgl. EHK Kamp-Lintfort 2019, S. 36).

### relevanter Ansiedlungsleitsatz

*„Leitsatz II: Zentren und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.*

[...]

- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten möglich, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden“

(vgl. EHK Kamp-Lintfort 2019, S. 63).

Hinsichtlich der **übergeordneten Entwicklungsziele** bzw. des **relevanten Ansiedlungsleitsatzes** ist folgendes festzuhalten:

- Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Angebotsstandortes, welcher bereits heute eine nennenswerte Nahversorgungsbedeutung innehat.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im ausgewiesenen Nahversorgungsstandort Parkstraße und weist ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf.
- Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Das Planvorhaben entspricht mit der erweiterten Verkaufsfläche aktuellen marktgängigen Größen und dient damit der Sicherung und dem Erhalt des Nahversorgungsstandortes insgesamt.
- Das Planvorhaben trägt angesichts der nicht zu erwartenden städtebaulich negativen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) sowie der marktgerechten Aufstellung zu einer Sicherung und einem Ausbau der räumlichen, wohnortnahen Versorgungsfunktion bei (s. folgendes Kapitel).

**In der Zusammenschau der obenstehenden Ergebnisse ist festzuhalten, dass das Planvorhaben den relevanten Vorgaben des EHK Kamp-Lintfort 2019 entspricht.**

**Die Vereinbarkeit der avisierten Größenordnung des Vorhabens mit den Zielen der Nahversorgungs- und Zentrenentwicklung der Stadt Kamp-Lintfort (keine negativen Auswirkungen) wird in den folgenden Kapiteln geprüft.**

## **6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden in den folgenden Tabellen 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 in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt aufgrund

der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

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

**Tabelle 11:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Kamp-Lintfort	HZ Innenstadt	41,0	0,5 - 0,6	~ 1	42,2	0,5 - 0,6	~ 1
	NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße	9,4	0,5 - 0,6	5 - 6	9,7	0,5 - 0,6	5 - 6
	NVZ Östliche Morserser Straße	4,9	**	**	5,1	**	**
	sonstige Lagen*	35,0	0,8 - 1,0	2 - 3	36,1	0,8 - 1,0	2 - 3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)					~ 0,1		
<b>GESAMT***</b>		<b>90,4</b>	<b>1,7 - 2,1</b>	<b>-</b>	<b>93,1</b>	<b>1,7 - 2,1</b>	<b>-</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* inkl. Bestandsmarkt EDEKA (Planvorhaben); \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar; \*\*\* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,7 - 2,1 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

**Tabelle 12:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Kamp-Lintfort	HZ Innenstadt	9,1	~ 0,1	~ 1	9,4	~ 0,1	~ 1
	NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße	< 1,0	**	**	< 1,0	**	**
	NVZ Östliche Moreser Straße	< 1,0	**	**	< 1,0	**	**
	sonstige Lagen*	3,1	~ 0,1	~ 3	3,2	~ 0,1	~ 3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		< 0,1					
<b>GESAMT***</b>		<b>13,3</b>	<b>0,2 - 0,3</b>	<b>-</b>	<b>13,7</b>	<b>0,2 - 0,3</b>	<b>-</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* inkl. Bestandsmarkt EDEKA (Planvorhaben); \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar; \*\*\* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

### 6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN IN KAMP-LINTFORT

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die integrierte Nahversorgung in der Stadt Kamp-Lintfort werden im Folgenden aufgezeigt.

#### Auswirkungen auf das HZ Innenstadt

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.

Durch das Planvorhaben werden im **Sortiment Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen auf das HZ Innenstadt i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Diese werden insbesondere die Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser real und Kaufland mit ihren strukturprägenden Drogeriewaren-Abteilungen tangieren. Analog zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das HZ Innenstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf das NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße**

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen auf das NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße i. H. v. rd. 0,5 - 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 5 - 6 % induziert. Diese werden insbesondere den Lebensmitteldiscounter ALDI Süd tangieren. Dieser weist allerdings eine nennenswerte Mantelbevölkerung im funktional zugeordneten Versorgungsbereich (insbesondere Stadtteil Geisbruch) und eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierungen auf. Der ALDI Süd-Markt dürfte auch nach Realisierung des Vorhabens noch Flächenproduktivitäten erzielen, die in einem Bereich liegen, die eine absatzwirtschaftliche tragfähige Basis für den weiteren Fortbestand des Marktes bilden. Dies gilt insbesondere, da sich das Planvorhaben und der ALDI Süd-Markt bereits aktuell das Versorgungsgebiet aufteilen und sich hinsichtlich ihrer Betriebstypologie ergänzen. Es sind keine negativen Auswirkungen wie eine Marktschließung oder -umstrukturierung zu erwarten.

Durch das Planvorhaben werden im **Sortiment Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen auf das NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße induziert, welche in einer nicht mehr valide darstellbaren Höhe ausfallen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf sonstige Versorgungslagen in Kamp-Lintfort**

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen auf sonstige Lagen in Kamp-Lintfort i. H. v. rd.

0,8 - 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 2 - 3 % induziert. Diese werden insbesondere den nächstgelegenen Wettbewerber tangieren.

Der Lebensmittelmarkt in Niersenbruch verfügt über eine nennenswerte Mantelbevölkerung im Stadtteil und ist angesichts seiner Verkaufsflächendimensionierung, Lage sowie Angebotspositionierung auf die Nahversorgung der Bevölkerung im engeren Umfeld ausgerichtet. Eine nennenswerte Überschneidung der Einzugsgebiete des Lebensmittelmarktes sowie des Planvorhabens ist demnach nicht gegeben.

Der Penny-Markt an der Moerser Straße verfügt über eine gute Einsehbarkeit und Erreichbarkeit. Weiterhin verfügt der Penny-Markt über eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierungen und Kopplungsvorteile am Standort (u. a. Action).

Angesichts der monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Die weiteren Märkte befinden sich in deutlich höherer räumlicher Distanz und werden demnach von deutlich geringeren Umsatzumverteilungen tangiert.

Durch das Planvorhaben werden im **Sortiment Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen auf sonstige Lagen in Kamp-Lintfort i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 % induziert. Diese werden insbesondere die Randsortimente der Lebensmittelmärkte tangieren. Angesichts der monetär sowie prozentual als sehr gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf sonstige Lagen in Kamp-Lintfort im heutigen Bestand und in den Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

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

Im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse wurden in der vorliegenden Analyse für das Prognosejahr 2023 zusätzliche Kaufkraftpotenziale (Veränderung der Einwohnerzahlen, Entwicklung der Kaufkraft) in Höhe von insgesamt rd. 2,6 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,3 Mio. Euro im Sortiment Drogeriewaren berücksichtigt (s. Kapitel 4.4). Sollte diese – aus jetziger Sicht als realitätsnah einzuschätzende – Prognose nicht oder nur in Teilen eintreten, wären weiterhin keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Kamp-Lintfort zu erwarten.

## 6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2019)<sup>21</sup> dargestellt.

### 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:

- Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich gemäß Regionalplan Ruhr um einen Standort innerhalb eines ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche) (vgl. GEP 99, L 4505).

Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019 (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 nahversorgungsrelevant einzuordnen. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.

---

<sup>21</sup> „Die Landesplanung ist die Raumordnung auf der Ebene der Länder. Sie hat die Aufgabe, den Raum durch planerische Vorgaben (Ziele und Grundsätze), durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern [...] Das wichtigste Planungsinstrument ist hier der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan“ (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen).

## Prüfung der Möglichkeit einer Ansiedlung innerhalb der ZVB in Kamp-Lintfort - Siedlungsstrukturelle Gründe

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Bestandsbetriebes, welcher gemäß des NVZK Kamp-Lintfort 2019 als Nahversorgungsstandort Parkstraße ausgewiesen ist.
- Innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt sind zwei SB-Warenhäuser (Kaufland, real) zwei ethnisch geprägte Supermärkte sowie zahlreiche Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks angesiedelt, jedoch kein Lebensvollsortimenter. Nach dem NVZK Kamp-Lintfort 2019 (S. 40) kommt dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion (ebd.) zu, welche im Bereich der Nahversorgung insbesondere durch die beiden SB-Warenhäuser, ergänzt um die spezialisierten Angebotsstrukturen (ethnisch geprägte Supermärkte, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk), gewährleistet wird.
- Nach dem NVZK Kamp-Lintfort 2019 (vgl. ebd. Kapitel 5.2) wird bezüglich der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Nahversorgung ausgeführt: *„Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar ist. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“*
- Die im NVZK Kamp-Lintfort 2019 ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte übernehmen demnach *„... jeweils eine spezifische Versorgungsfunktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung ...“* (S. 39). Somit kommt gemäß des NVZK Kamp-Lintfort 2019 den Nahversorgungsstandorten die siedlungsstrukturelle Aufgabe zu, die wohnortnahe Grundversorgung abseits der Versorgungsbereiche der ZVB sicherzustellen.
- Der im NVZK Kamp-Lintfort 2019 ausgewiesene Nahversorgungsstandort Parkstraße übernimmt aus konzeptioneller Sicht die siedlungsstrukturelle Aufgabe, die Nahversorgung für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der westlichen Kernstadt sowie des Stadtteils Geisbruch (insb. im vollsortimentierten Lebensmittelsegment) sicherzustellen (s. hierzu auch Abbildung 5).
- Eine Verlagerung des Betriebes in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt ist aufgrund aktuell nicht erkennbarer Leerstände in der erforderlichen Größenordnung bzw. auf aktuell nicht erkennbare Potenzialfläche in der erforderlichen Größenordnung nicht möglich; zudem besteht auch nicht die Möglichkeit, bestehende kleinteilige Leerstände zusammenzulegen, um die für den Betrieb erforderliche Größenordnung zu erreichen. Des Weiteren würde eine Verlagerung des Betriebes in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt (s. unten) zu einer räumlichen, qualitativen und quantitativen

Verschlechterung der Nahversorgung (insb. im vollsortimentierten Lebensmittelsegment) im standortbezogenen Versorgungsbereich des Planvorhabens (s. Abbildung 5) führen. Je nach Nachnutzung des Altstandorts könnten zudem nachteilige bzw. ungewollte Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Eine Verlagerung des Betriebes ist demnach aus siedlungsstrukturellen Gründen – gemäß der Zielstellungen des NVZK Kamp-Lintfort 2019 für den Nahversorgungsstandort Parkstraße – nicht möglich.

- Im räumlich relativ eng abgegrenzten ZVB NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist aktuell kein erkennbarer Leerstand bzw. aktuell keine erkennbare Potenzialfläche gegeben (s. unten). Der ZVB verfügt ergänzend über einen strukturprägenden Anbieter mit markadäquater Verkaufsflächendimensionierung.
- Dem Nahversorgungsstandort Parkstraße kommt gemäß dem NVZK Kamp-Lintfort 2019 die siedlungsstrukturelle Aufgabe der Sicherung der Nahversorgung für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der westlichen Kernstadt sowie des Stadtteils Geisbruch zu. Eine Verlagerung des Betriebes aus dem Nahversorgungsstandort Parkstraße ist demnach aus siedlungsstrukturellen Gründen – gemäß der Zielstellungen des NVZK Kamp-Lintfort 2019 für den Nahversorgungsstandort – nicht möglich.

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

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

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



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

**Abbildung 7:** Zu prüfenden Potenzialstandorte ZVB NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße



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

- Für die Bewertung der zu prüfenden Potenzialflächen wurden in Abstimmung mit der Stadt Kamp-Lintfort sowie vor dem Hintergrund markt-/betreiberseitiger Standortanforderungen folgenden Aspekte geprüft und bewertet:
  - **Flächenzuschnitt/Flächengröße:**  
Das Flurstück bzw. die Potenzialfläche muss für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs grundsätzlich geeignet sein. Als geeignet erscheint i. d. R. ein annähernd rechteckiger, nicht zu schmaler Grundriss mit ausreichend Möglichkeiten für die Aufnahme von Anlieferverkehr. Die Grundstücksgröße müsste aufgrund der Größe des Erweiterungsvorhabens mehr als rd. 5.000 m<sup>2</sup> betragen.
  - **Verkehrliche Infrastruktur:**  
Das Flurstück bzw. die Potenzialfläche muss an einen für das Einzelhandelsvorhaben ausreichend leistungsfähigen Verkehrsraum (z. B. Verbindungs-/Durchgangsstraße) angebunden sein (sowohl in Hinblick auf Anliefer- als auch Ziel/Quellverkehr).
  - **Aktuelle Nutzungen/planerische Belange/stadtentwicklungspolitische Zielstellungen der Stadt Kamp-Lintfort:**  
Grünplan, Klimaplan, FFH Schutzgebiet, Sportflächenkonzept etc.
  - **Wirtschaftliche Realisierbarkeit:**  
inkl. zumutbarer Kosten für die Aufbereitung des Grundstücks
- **Alle zu prüfenden Potenzialflächen** befinden sich im **allgemeinen Siedlungsbereich**, so dass dieser Bewertungsaspekt für alle zu prüfenden Potenzialflächen erfüllt ist.
- Die Bewertung der zu prüfenden Potenzialflächen in den beiden ZVB bzw. direkt an diese angrenzend stellt sich wie in Tabelle 13 ersichtlich dar. Dabei werden Kriterien, die aus Sicht der Stadt Kamp-Lintfort sowie von Stadt + Handel gegen eine Entwicklung als Einzelhandelsstandort sprechen, **farblich** hervorgehoben.

**Tabelle 13:** Bewertung zu prüfender Potenzialflächen

Potenzialfläche	Flächenzuschnitt/ Flächengröße	Verkehrliche Infrastruktur	Aktuelle Nutzungen/ planerische Belange, stadtentwicklungspolit. Zielstellungen	Wirtschaftliche Realisierbarkeit	BEWERTUNG
1 –Rathaus-quartier	9.000 m <sup>2</sup>	<b>Markgrafenstraße baulich nicht leistungsfähig</b>	<b>Wohnungsbau in Umsetzung</b>	<b>Hoher Erschließungs- Bungsaufwand</b>	<b>Nicht möglich</b>
2 –Hangkamer Straße	9.000 m <sup>2</sup> <b>Grundstück in Gänze mit Baulas- ten<sup>22</sup> belastet, welche einer weite- ren baulichen Entwicklung entgegen- stehen</b>	Über Hangkamer Straße –Ausbauer- forderlich	Innerstädtische Grüninsel	Normaler Erschließungs- Bungsaufwand	<b>Nicht möglich</b>
3 –Bismarck- platz	3.500 m <sup>2</sup> <b>Fläche zu klein</b>	Über Friedrich- straße	Kindertagesstätte –in Umsetzung	Normaler Erschließungs- Bungsaufwand	<b>Nicht möglich</b>
4 –Ringstraße (ehem. Penny)	1.500 m <sup>2</sup> <b>Fläche zu klein</b>	Über Ringstraße	Wohnungsbau in Umsetzung	Entspricht nicht den heutigen Anforderun- gen des EZH	<b>Nicht möglich</b>
5 –Parkplatz	3.000 m <sup>2</sup> <b>Fläche zu klein</b>	Über Bürgermeis- ter-Schmelzing- Straße	<b>wesentliche Funk- tion Parkplatz für NVZ sowie angren- zendes Krankenhaus</b>	Normaler Erschließungs- Bungsaufwand	<b>Nicht möglich</b>
6 -Bolzplatz	2.000 m <sup>2</sup> <b>Fläche zu klein</b>	<b>Sackgasse, Stein- weg als Wohnweg nicht ausreichend dimensioniert</b>	<b>Laut Spielflächen- konzept ist der Erhalt zwingend er- forderlich</b>	<b>Hoher Erschließungs- Bungsaufwand</b>	<b>Nicht möglich</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020. Differenzen Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

- Wie aus der voranstehenden Prüfung der Potenzialflächen klar ersichtlich wird, ist eine Verlagerung des Planvorhabens in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort oder in den ZVB NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße aufgrund geeigneter Potenzialflächen in den beiden ZVB bzw. direkt an diese anschmiegend, nicht möglich.

#### Prüfung der Möglichkeit einer Ansiedlung innerhalb der ZVB in Kamp-Lintfort – Städtebauliche Gründe

- Im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort wird die Nahversorgungsfunktion durch die beiden SB-Warenhäuser real und Kaufland garantiert wird. Selbst wenn es zu einer Schließung von einem der beiden Märkte kommen sollte, wäre die Nahversorgungsfunktion des ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort weiterhin durch den anderen Betreiber gesichert.

<sup>22</sup> Hierbei handelt es sich um Baulasten zur Sicherung von Stellplätzen für umliegende Einzelhandelsbetriebe. Eine Löschung der Baulasten bzw. Verlagerung der Stellplätze kann aus städtischer Sicht aktuell nicht in Betracht gezogen werden.

- Der Aldi Süd-Markt im NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist mit seiner aktuellen Verkaufsfläche marktgerecht aufgestellt und wird in nur geringem Maße von den Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben tangiert. Weiterhin unterscheidet sich der Aldi-Markt hinsichtlich des Betriebstypen vom Planvorhaben, sodass sich die Angebote der beiden Märkte ergänzen. Daher ist auch nach Realisierung des Planvorhabens von einem Fortbestand des Aldi-Marktes und einem Erhalt der Versorgungsfunktion auszugehen.
- Eine Verlagerung des Planvorhabens in den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort oder den ZVB NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist folglich unter Zusammenführung der genannten Aspekte aus städtebaulichen Gründen als nicht empfehlenswert anzusehen.

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

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines Nahversorgungsstandortes gemäß EHK Kamp-Lintfort 2019 in einer städtebaulich integrierten Lage. Diese ergänzen die Zentrenstruktur und übernehmen eine spezifische Versorgungsfunktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung.
- Dem Edeka-Markt kommt aktuell wie perspektivisch eine Nahversorgungsfunktion für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der westlichen Kernstadt sowie des Stadtteils Giesbruch (insb. im vollsortimentierten Lebensmittelsegment = einziger Anbieter im Umfeld) zu, was sich auch konzeptionell in der Ausweisung des Vorhabenstandorts als Nahversorgungsstandort im NVZK Kamp-Lintfort 2019 widerspiegelt.
- Der bestehende Edeka-Markt würde im Zuge einer Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung in seiner Marktposition gestärkt werden, wodurch die räumliche Nahversorgung für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der westlichen Kernstadt sowie des Stadtteils Giesbruch (insb. im vollsortimentierten Lebensmittelsegment = einziger Anbieter im Umfeld) mittel- bis langfristig gesichert werden könnte.

### **Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens**

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

In diesem Zusammenhang wird der Nahbereich des Planvorhabens herangezogen, da in diesem Bereich mit der höchsten Kundenbindung zu rechnen ist. In den Ausführungen der AG Strukturwandel werden je nach gegebener Einwohnerdichte entsprechend unterschiedliche Distanzen (1.000 m - 2.500 m) zur Abgrenzung des Nahbereiches angesetzt, um dadurch den Distanzwiderstand in den entsprechenden Siedlungsbereichen zu würdigen. Die Ausführungen der AG Strukturwandel wurden im Urteil vom 24.11.2005 des BVerwG (4 C 10.04) bestätigt. Um die Aussagen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse weiter zu

qualifizieren, wurde von einer pauschalen 1.000-2.500 m-Radius- oder Isochronen-Anwendung abgesehen. Eine situative und tiefgehende Auseinandersetzung mit der Abgrenzung des Nahbereiches ermöglicht dezidierte Aussagen zur Nahbereichsabschöpfung auf Grundlage der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

Grundsätzlich umfasst der Nahbereich des Planvorhabens die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche, für die das Planvorhaben aktuell wie auch perspektivisch eine bedeutenden Nahversorgungsfunktion (insbesondere fußläufig erreichbare Versorgung) übernimmt. Aufgrund fehlender Angebotsstrukturen im Siedlungsbereich zwischen der Rheurder Straße und der Rheinberger Straße stellt das Planvorhaben aktuell und perspektivisch den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt für ebenjenen Siedlungsbereich dar, sodass auch dieser Bereich dem Nahbereich des Planvorhabens zuzuordnen ist. Darüber hinaus erstreckt sich der situativ abgeleitete Nahbereich aufgrund des zusammenhängenden Siedlungsbereiches und fehlender Angebotsstrukturen in südlicher Richtung bis zum Kreuzungsbereich Schulstraße/Rundstraße sowie dem vorhandenen Grünzug. In westlicher Richtung dehnt sich der Nahbereich bis zur Bürgermeister-Schmelzing-Straße aus, da das Planvorhaben gemeinsam mit dem im NVZ Bürgermeister-Schmelzing-Straße verorteten Lebensmitteldiscounter ALDI Süd-Markt eine wichtige Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung übernimmt. Der ALDI Süd-Markt unterscheidet sich jedoch aufgrund des Betriebstyps vom Planvorhaben, sodass dem Planvorhaben hier insbesondere im vollsortimentierten Bereich eine Nahversorgungsbedeutung beigemessen werden kann.

**Abbildung 8:** Nahbereich des Planvorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. Erhebung: Stadt + Handel 02/2020; ZVB-Abgrenzungen: EHK Kamp-Lintfort 2019.

In der nachfolgenden Tabelle wird aufgezeigt, welcher Anteil, der im situativen Nahbereich vorhandenen Kaufkraft, durch das Planvorhaben rechnerisch gebunden wird.

**Tabelle 14:** Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment

Parameter (Prognose 2023)	Zu versorgender Bereich
Einwohner	8.282
Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) in Mio. Euro	19,4
Umsatz Planvorhaben (Nahrungs- und Genussmittel) in Mio. Euro (inkl. Bäcker)	6,1 - 6,4
<b>Rechnerische Kaufkraftabschöpfung</b>	<b>31 - 33 %</b>

**Quelle:** Berechnung: Stadt + Handel; Kaufkraft: IfH 2019, Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.; Umsatzprognose: s. Kapitel 5.2; Einwohner: eigene Berechnungen auf Basis GfK 2019 (Stichtag: 31.12.2018) und Stadt Kamp-Lintfort 2020: Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stichtag: 31.12.2019).

Für das Planvorhaben ergibt sich eine rechnerische Kaufkraftabschöpfung von max. 33 %. Damit liegt die rechnerische Kaufkraftabschöpfung unter dem gängigen Anhaltswert von 35 % und ist unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Ausgangslage als auf die Nahversorgung ausgerichtet einzustufen (neben Aldi Süd einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt im Siedlungsumfeld).

Für das mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.700 m<sup>2</sup> projektierte Planvorhaben ist eine überwiegende Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung festzustellen. Das Vorhaben dient in angemessener Weise der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung, insbesondere vor dem Hintergrund des weiten Angebotsnetzes im westlichen Stadtgebiet. Zudem dient das Planvorhaben der flächendeckenden wohnortnahen Versorgung, dem örtlichen Betriebstypenmix sowie einer qualitativen Angebotsaufwertung. Dies gilt insbesondere, da keine Überschneidung mit weiteren Lebensmittelvollsortimentern vorliegt und das Planvorhaben schon heute zum Betriebstypenmix im westlichen Stadtgebiet beiträgt. Der Nahversorgungsstandort Parkstraße übernimmt aus konzeptioneller Sicht eine Versorgungsfunktion für einen nennenswerten Teil der Bevölkerung in der westlichen Kernstadt sowie des Stadtteils Geisbruch (insb. im vollsortimentierten Lebensmittelsegment).

Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019 (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 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019 (Großflächiger Einzelhandel).

**Das Planvorhaben ist konform zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2019.**

# 7

## Zusammenfassung der Ergebnisse

In Kamp-Lintfort ist die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarktes an der Parkstraße 28 geplant. Im Zuge dessen ist die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von aktuell 1.170 m<sup>2</sup> (inkl. Bäcker und Getränkemarkt) auf max. 1.700 m<sup>2</sup> (inkl. üblicher Konzessionäre) projektiert.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

### **Einordnung in die Vorgaben des EHK Kamp-Lintfort 2019**

- Das Planvorhaben ist konform zu Vorgaben des EHK Kamp-Lintfort 2019 (s. Kapitel 6.1).

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Kamp-Lintfort sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und Kapitel 6.3).

### **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- Das Planvorhaben ist konform zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019 (s. Kapitel 6.4).

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.**

# Anhang

# Literaturverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

**EHI (2019):** EHI handelsdaten aktuell 2019, Köln

**Hahn Gruppe (2019):** Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2018):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018, Köln.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

## SONSTIGE QUELLEN

**IT.NRW (2019):** Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 01.01.2018/01.01.2024).

**Kamp-Lintfort (2020):** Zahlenspiegel Kamp-Lintfort (Stichtag: 31.12.2019).

**Stadt + Handel (2019):** Teil-Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Kamp-Lintfort.

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

---

# Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b>	Mikrostandort des Planvorhabens.....	11
<b>Abbildung 2:</b>	Lage und Kommunalgrenze der Stadt Kamp-Lintfort.....	14
<b>Abbildung 3:</b>	Lage und Anschluss der Stadt Kamp-Lintfort in der Region .....	15
<b>Abbildung 4:</b>	Untersuchungsraum.....	17
<b>Abbildung 5:</b>	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	29
<b>Abbildung 6:</b>	Zu prüfenden Potenzialstandorte ZVB Hauptzentrum Innenstadt Kamp-Lintfort .....	43
<b>Abbildung 7:</b>	Zu prüfenden Potenzialstandorte ZVB NVZ Bürgermeister- Schmelzing-Straße .....	43
<b>Abbildung 8:</b>	Nahbereich des Planvorhabens.....	48

---

# Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b>	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung).....	12
<b>Tabelle 2:</b>	Bevölkerung in Kamp-Lintfort nach Stadtteilen .....	15
<b>Tabelle 3:</b>	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel in Kamp- Lintfort (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	19
<b>Tabelle 4:</b>	Verkaufsfläche und Umsatz Drogeriewaren in Kamp-Lintfort (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) .....	20
<b>Tabelle 5:</b>	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum.....	21
<b>Tabelle 6:</b>	Kaufkraftentwicklung in Kamp-Lintfort und im Bundesdurchschnitt.....	22
<b>Tabelle 7:</b>	Standortprofil ZVB Hauptzentrum Innenstadt .....	23
<b>Tabelle 8:</b>	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße.....	24
<b>Tabelle 9:</b>	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Bürgermeister- Schmelzing-Straße .....	25
<b>Tabelle 10:</b>	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens .....	33
<b>Tabelle 11:</b>	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	36
<b>Tabelle 12:</b>	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren.....	37
<b>Tabelle 13:</b>	Bewertung zu prüfender Potenzialflächen .....	45
<b>Tabelle 14:</b>	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment.....	48

# Abkürzungsverzeichnis

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



---

## **KONTAKT**

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

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43