

Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort

- Zusammenfassende Erläuterung •

Dezember 2008



I N H A L T

1	VORBEMERKUNG	3
2	ANLASS & GRUNDLAGEN	4
2.1	GMA-Einzelhandelsgutachten der Stadt Kamp-Lintfort 2002 und Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens 2007	4
2.2	Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet	5
2.3	Rechtliche Grundlagen	7
3	ZIELE & HANDLUNGSERFORDERNISSE	9
4	EINZELHANDELS- UND ZENTRENSTRUKTUR	10
4.1	Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte	12
4.1.1	Zentraler Versorgungsbereich - Hauptzentrum	12
4.1.2	Zentrale Versorgungsbereiche - Nebenzentren	12
4.1.3	Nahversorgungsstandorte	14
4.2	Dezentrale Agglomerationsstandorte	15
4.3	Sonderstandorte	16
5	SORTIMENTSLISTE	17
6	VERFAHREN	19
7	MONITORING & AUSBLICK	20

B E S T A N D T E I L E

1. Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Dezember 2007)
2. Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort - Kartographische Darstellung

1 VORBEMERKUNG

Den Städten und Gemeinden kommt bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung eine entscheidende Rolle zu. Mit dem hier vorliegenden Nahversorgungs- und Zentrenkonzept beabsichtigt die Stadt Kamp-Lintfort, die Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums und der Nahversorgungszentren zu unterstützen und eine ausgewogene Versorgungsstruktur im Stadtgebiet zu erreichen.

Grundlage ist zum einen das Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom März 2002, dessen Ergebnisse im Rahmen einer Fortschreibung in 2007 vor dem Hintergrund veränderter demografischer und einzelhandelsbezogener Rahmenbedingungen überprüft wurden.

Die Fortschreibung des GMA-Gutachtens (Dezember 2007) dient als Grundlage für die Stadt Kamp-Lintfort um

- die Versorgungsbereiche abzugrenzen,
- dezentrale Agglomerationsstandorte zu identifizieren,
- die verwaltungsseitigen Handlungserfordernisse für die jeweiligen Bereiche zu benennen sowie
- eine auf Kamp-Lintfort zugeschnittene Sortimentsliste zu definieren.

Das GMA-Gutachten von 2007 ist wesentlicher Bestandteil des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Kamp-Lintfort. In der hier vorliegenden zusammenfassenden Erläuterung werden Anlass der Gutachtenerarbeitung, die von Seiten der Stadt Kamp-Lintfort verfolgten Ziele sowie die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

Entsprechend der Empfehlung des Erlasses „Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben“ (Einzelhandelserlass NRW) vom 22.09.2008 wurde für das Kamp-Lintforter Nahversorgungs- und Zentrenkonzept eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Nachbarkommunen durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden abgewogen und bei der Überarbeitung des hier vorliegenden Konzeptes berücksichtigt.

2 ANLASS & GRUNDLAGEN

2.1 GMA-Einzelhandelsgutachten der Stadt Kamp-Lintfort 2002 und Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens 2007

Die Stadt Kamp-Lintfort hat in 2002 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit der Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind damals in den laufenden Stadtmarketingprozess und die Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes eingeflossen. Wesentliche Betrachtung war u.a. die Analyse und Bewertung der in Kamp-Lintfort bestehenden Versorgungsbereiche sowie die Identifizierung potenziell geeigneter neuer Entwicklungsflächen für den Einzelhandel.

Seither findet das Einzelhandelsgutachten sowohl in der Planungspraxis (z.B. im Rahmen der Bauleitplanung oder bei der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben) als auch bei der Akquisition von Investoren vielfältige Anwendung. Auch im Zusammenhang mit dem aktuell in der Erarbeitung befindlichen Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 ist das Thema Einzelhandel von Bedeutung.

Aufgrund dessen hat die Stadt Kamp-Lintfort die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in 2007 mit der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 2002 beauftragt. Dabei wurden - vor dem Hintergrund veränderter demografischer und einzelhandelsbezogener Rahmenbedingungen der Stadt Kamp-Lintfort - das vorgeschlagene Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2002 überprüft und konkrete Ansiedlungsstandorte bewertet. Zudem wurde die Neuordnung des Grundstücks der "Weißen Riesen" unter Einzelhandelsaspekten geprüft.

Insgesamt umfasst die Fortschreibung folgende Arbeitsschritte:

- Bewertung der Einzelhandelsentwicklung im Zeitraum 2002-2007,
- Aktualisierung des ökonomischen Konzeptes (inkl. Kaufkraftprognose, Umsatzerwartung, Verkaufsflächenbedarf und Branchenkonzept),
- Bewertung der Entwicklungsperspektiven der Innenstadt,
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Empfehlungen für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Formulierung einer für die Stadt Kamp-Lintfort spezifischen Sortimentsliste und
- Bewertung der Standorteignung von 6 Einzelhandelsvorhaben.

Die Fortschreibung des GMA-Einzelhandelsgutachtens von 2007 ist Grundlage für das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Kamp-Lintfort.

2.2 Regionales Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet

Neben gutachterlichen Untersuchungen auf städtischer Ebene sind zudem auch einzelhandelsbezogene regionale Abstimmungen erfolgt. Bereits 2003 haben die Bezirksregierung Düsseldorf, die Städte des westlichen Ruhrgebietes sowie die Kommunen des Kreises Wevels die Büros Dr. Acocella und Junker & Kruse aus Dortmund mit der Erarbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Ziel war es, ein gemeinsam abgestimmtes und koordiniertes Vorgehen bei Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Kooperation mit den zuständigen Industrie- und Handelskammern zu erreichen.

Ergebnis der Analyse ist, dass bedingt durch Bevölkerungsrückgang künftig auch das zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential im Westlichen Ruhrgebiet und seinem Einzugsbereich merklich abnehmen wird. Ziel muss es daher sein, die gewachsenen Zentren zu stärken und ein zukünftiges Verkaufsflächenwettrüsten der Städte auf Grundlage einer vereinbarten regionalen Entwicklungsstrategie zu vermeiden. Hierzu werden im Regionalen Einzelhandelskonzept 6 Strategiebausteine als Gerüst der interkommunalen Koordination vorgeschlagen.

Strategiebaustein 1: Einheitliche Sortimentsliste

Mit der Festlegung einer einheitlichen Sortimentsliste soll für die Region Westliches Ruhrgebiet eine abgestimmte Vorgehensweise bei Ausschluss von Einzelhandelssortimenten in Gewerbegebieten gewährleistet werden.

Strategiebaustein 2: Standortprofile und Standortmatrix

Im Rahmen der Bestandaufnahme wurden für sämtliche Hauptzentren und Stadtteilzentren mit mindestens überlokaler Ausstrahlung Standortprofile erstellt, die Grundlage für die Vergleichbarkeit der Standorte in einer Standortmatrix sind. Zur Vergleichbarkeit wird die Ausstrahlung in fünf Kategorien dargestellt: überregional, regional, teilregional, überörtlich und lokal.

Die Stadt Kamp-Lintfort wird hier als Hauptzentrum mit überörtlicher Ausstrahlung eingestuft. Damit erstreckt sich Ausstrahlung des jeweiligen Standortes über das zugehörige Gemeindegebiet hinaus auf Teilräume benachbarter Gemeinden. In Relation zu den vier Nachbarstädten befindet sich Kamp-Lintfort damit eine Stufe unterhalb des Zentrums Moers (teilregionale Ausstrahlung) und eine Stufe oberhalb der Städte Rheinberg und Neukirchen-Vluyn (lokale Ausstrahlung).

Aus den strategischen Eckpunkten zur regionalen Einzelhandelsentwicklung für das westliche Ruhrgebiet wird zudem eine Zielmatrix abgeleitet. Diese setzt vor allem auf eine Stärkung der Zentren. Kamp-Lintfort wird auch hier weiterhin als Zentrum mit überörtlicher Ausstrahlung eingestuft, nunmehr gleichfalls mit der Stadt Rheinberg, der damit künftig eine

größräumigere Ausstrahlung zugesprochen wird als bisher. Die beiden Zentren von Neukirchen-Vluyn werden weiterhin als Zentren mit lokaler Ausstrahlung eingestuft.

Strategiebaustein 3: Interkommunale Potenzialräume

Dieser Baustein betrifft die Steuerung der nicht zentrenrelevanten Sortimente und zeigte ursprünglich Ansiedlungsspielräume für Einzelhandelsangebote mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf. Dieser Baustein ist jedoch nur informell im Regionalen Einzelhandelskonzept aufgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Instrument unabhängig von den weiteren Strategiebausteinen einsetzbar ist.

Strategiebaustein 4: Interkommunales Abstimmungs- und Moderationsverfahren

Das Moderationsverfahren soll grundsätzlich im Vorfeld der formalen Beteiligungsverfahren für die Ansiedlung von Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimente bei Überschreiten der empfohlenen Schwellenwerte für zusätzliche Verkaufsflächen durchgeführt werden. Es soll von der Ansiedlungsgemeinde in einem informellen Verfahren, gegebenenfalls mit Hilfe eines neutralen Moderators, und dabei unter Beteiligung der möglicherweise betroffenen Nachbargemeinden, der Bezirksregierung, der zuständigen Industrie- und Handelskammer und des Einzelhandelsverbandes eine regionalverträgliche Lösung erarbeitet werden.

Strategiebausteine 5 und 6: Gebietstypische Festsetzungen und Randsortimentsbegrenzungen

Ziel der Strategiebausteine ist die Definition einer gemeinsamen bauleitplanerischen Festsetzungsstruktur, um eine gegenüber Investoren in allen Städten vergleichbare Wettbewerbsposition zu schaffen. Neben den Hauptsortimenten wird auch die Zulässigkeit der sogenannten Ergänzungs- und Randsortimente geregelt.

Das Gutachten wurde im Juli 2004 von den Städten Duisburg, Essen, Mülheim, Oberhausen, Düsseldorf, Dinslaken, Hamminkeln, Kamp-Lintfort, Moers, Rheinberg, Wesel, Xanten, Voerde und den Gemeinden Alpen, Schermbeck, Sonsbeck und dem Kreis Wesel unterzeichnet. Es ist damit eine regional abgestimmte Grundlage zur Steuerung von bedeutsamen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben in der Region. Die hier formulierten Vorgaben sind damit auch bei der Erstellung des städtischen Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben sind Regelungen insbesondere im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) formuliert. Besondere Relevanz im Zusammenhang mit einem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept hat das „Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung“ (Landesentwicklungsprogramm LEPro) vom 19. Juni 2007. Hier ist im § 24 a LEPro „Großflächiger Einzelhandel“ ausgeführt (Auszug):

„(1) Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden (...). Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen. (...)

(2) Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und*
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und*
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.*

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden von der Gemeinde festgelegt. Bei Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Anlage aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten. Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet, in Nebenzentren die Kaufkraft der Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen, weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnaher Versorgung i. S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.

(3) Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und*

- *der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.*

Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben für nicht zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i. S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt. (...)

(5) Vorhandene Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen abweichend von Absatz 1 unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete ausgewiesen werden.(...)“

Ferner sind im LEPro sogenannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ definiert, wie z.B. Bücher, Bekleidung, Schuhe, Foto, Uhren, Spielwaren.

Die rechtlichen Regelungen des LEPro greift der Erlass „Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben“ (Einzelhandelserlass NRW) vom 22.09.2008 auf und setzt sie in konkrete Handlungsmöglichkeiten für die Gemeinden um. Kurz zusammengefasst kann die Gemeinde die zentralen Versorgungsbereiche (Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren) räumlich und funktional festlegen, um die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet steuern zu können. Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben (§ 11 Abs. 3 BauNVO) mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb dieser Zentren liegen. Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen - jedoch entsprechend der rechtlichen Grundlagen - nur in einem „Allgemeinen Siedlungsgebiet“ ausgewiesen werden.

3 ZIELE & HANDLUNGSERFORDERNISSE

Die Stadt Kamp-Lintfort verfolgt mit der Aufstellung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes eine ausgewogene Versorgungsstruktur im Stadtgebiet. Auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens der GMA (2007) werden folgende Ziele für die funktionale Entwicklung der Stadt Kamp-Lintfort formuliert:

Ziele der Einzelhandelsentwicklung

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des innerstädtischen Hauptzentrums
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des innerstädtischen Hauptzentrums
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Schaffung von Investitionssicherheit
- Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen

Vor dem Hintergrund der hier formulierten Ziele werden für die Stadt Kamp-Lintfort folgende Handlungserfordernisse abgeleitet:

Handlungserfordernisse

- Stärkung des Hauptzentrums durch die Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe und den Ausbau bestehender großflächiger Innenstadtanbieter
- Stärkung der Nahversorgungszentren durch Bestandsicherung und Stabilisierung durch kleinteilige Nahversorgungsangebote
- Förderung des Ansiedlungsinteresses von Lebensmittel-SB-Märkten in den hierfür identifizierten Bereichen einzelner Nahversorgungszentren
- Zulassung zusätzlicher Verkaufsflächen in den dezentralen Agglomerationsstandorten ausschließlich für nicht zentrenrelevante Sortimente, die keine Umverteilungen auf schutzwürdige innerstädtische oder stadtteilbezogene Versorgungsbereiche auslösen

4 EINZELHANDELS- UND ZENTRENSTRUKTUR

Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Kamp-Lintfort basiert auf der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen. Ziele dieser Ausweisung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Demnach soll großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich in diesen parzellenscharf abgegrenzten Bereichen zulässig sein. Der Begriff zentraler Versorgungsbereich beinhaltet Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen. In Kamp-Lintfort umfasst er das Hauptzentrum und fünf Nahversorgungszentren.

Zudem bestehen weitere Einzelhandelseinrichtungen an einzelnen Sonderstandorten und dezentralen Agglomerationsstandorten im Stadtgebiet. Hier soll jedoch nur eine Sicherung des Bestandes erfolgen bzw. eine Zulassung zusätzlicher Verkaufsflächen ausschließlich für nicht zentrenrelevante Sortimente. Diese Standorte werden in das Konzept nachrichtlich übernommen.

Demnach umfasst die Zentrenstruktur zum einen die Abgrenzung von Versorgungsbereichen und zum anderen die Identifizierung von Sonderstandorten und dezentralen Agglomerationsstandorten mit ihrem jeweiligen Handlungsbedarf.

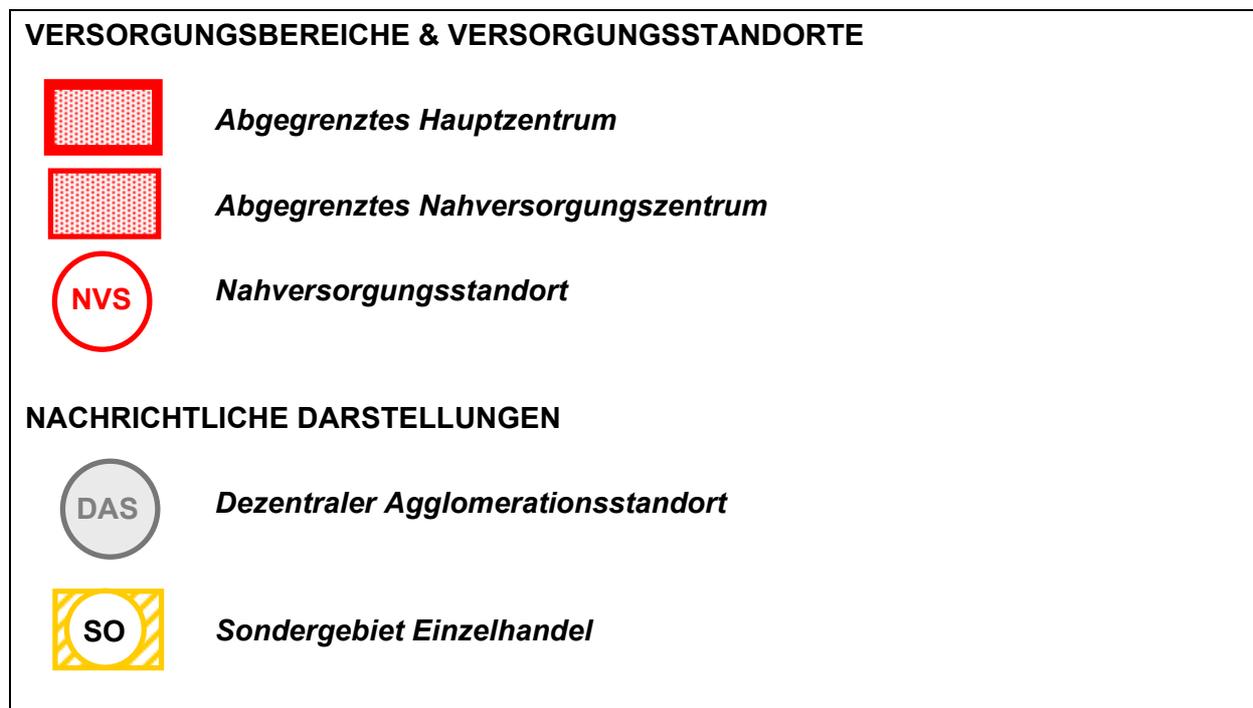


Abbildung 1: Systematik der Einzelhandels- und Zentrenstruktur des Konzeptes

Die Benennung und Herausarbeitung der jeweiligen Zentren und Standorte fand im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten durch die GMA nach folgenden Kriterien statt.

Hauptzentrum	<ul style="list-style-type: none"> • Innerstädtisches Hauptzentrum mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen • Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur
Nahversorgungszentrum	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulich integrierte, untergeordnete Geschäftslage • Vorrangig auf die wohnungsnah stadtteilbezogene Versorgung ausgerichtet, eingeschränktes privates und öffentliches Dienstleistungsangebot • überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevante Waren und Dienstleistungen • Mindeststandard: 5 Betriebe / ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, davon wäre ein Lebensmittel-SB-Betrieb wünschenswert
Dezentraler Agglomerationsstandort	<ul style="list-style-type: none"> • auf wenige Branchen des großflächigen Einzelhandels spezialisierte dezentrale Geschäftslage • städtebaulich nicht integriert • gesamtstädtisches, z.T. übergemeindliches Einzugsgebiet • Waren und Dienstleistungen in verschiedenen Bedarfsbereichen • Mindeststandard: 5 Betriebe / ca. 3.000 m² Verkaufsfläche.
Quelle GMA 2007	

Abbildung 2: Kriterien zur Abgrenzung der Einzelhandelslagen

4.1 Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte

4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich - Hauptzentrum



Hauptzentrum Innenstadt

Das Hauptzentrum erfüllt aufgrund der Ausstattung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt. Im Zusammenhang mit attraktiven Angeboten des Dienstleistungsbereiches einschließlich der öffentlichen Verwaltung, der Kultur und Freizeit und der Gastronomie liegt hier die Grundlage für eine attraktive Innenstadt.

	Versorgungszentrum		Anteil gesamtstädtisch
	Stand 2007	Tendenz seit 2001	Stand 2007
Betriebe	118	- 17 %	44 %
Umsatz	83,0 Mio. €	- 7 %	48 %
Verkaufsfläche	25.325 m ²	- 6 %	39 %

Entwicklungsziele

- Verstärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch Magnetbetriebe
- Sicherung des Hauptgeschäftsbereichs
- Abbau von Leerständen und Mindernutzungen
- Entwicklungsimpulse durch Ansiedlung großflächiger Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs

4.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche - Nebenzentren

Zentrale Funktion der Nahversorgungszentren ist die Einzelhandelsversorgung des Stadtteils. Insbesondere Güter des täglichen Bedarfs werden angeboten. Neben der Nahversorgung sind auch periodische Bedarfe zu decken. Insgesamt werden fünf Nahversorgungszentren abgegrenzt:



Nahversorgungszentrum Östliche Moerser Straße

Das Nahversorgungszentrum östliche Moerser Straße übernimmt mit seinem Angebotschwerpunkt im mittel- und langfristigen Bedarf eine Ergänzungsfunktion zur Innenstadt.

	Versorgungszentrum		Anteil gesamtstädtisch
	Stand 2007	Tendenz seit 2001	Stand 2007
Betriebe	26	+ 4 %	10 %
Umsatz	10,1 Mio. €	+ 7 %	6 %
Verkaufsfläche	3.580 m ²	- 1,4 %	5 %

Entwicklungsziele

- Erweiterung und Ergänzung der Einzelhandelsangebote im kurzfristigen Bedarf
- Sicherung des Geschäftsstandortes durch Marketingmaßnahmen und Serviceleistungen



Nahversorgungszentrum Kattenstraße

Im Nahversorgungszentrum Kattenstraße sind vorrangig Betriebe der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ansässig.

	Versorgungszentrum		Anteil gesamtstädtisch
	Stand 2007	Tendenz seit 2001	Stand 2007
Betriebe	11	+ 0 %	4 %
Umsatz	4,2 Mio. €	+ 40 %	2 %
Verkaufsfläche	715 m ²	+ 2,1 %	1 %

Entwicklungsziele

- Erhaltung des Nahversorgungszentrums
- Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs
- Stabilisierung der Nahversorgung



Nahversorgungszentrum Gestfeld-Center

Im Nahversorgungszentrum Gestfeld-Center dominiert der Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel.

	Versorgungszentrum		Anteil gesamtstädtisch
	Stand 2007	Tendenz seit 2001	Stand 2007
Betriebe	7	- 12 %	3 %
Umsatz	3,2 Mio. €	- 11 %	2 %
Verkaufsfläche	850 m ²	- 3,4 %	1 %

Entwicklungsziele

- Erhaltung des Nahversorgungszentrums
- Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs
- Stabilisierung der Nahversorgung



Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße

Kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, hauptsächlich in den Bereichen mittel- und langfristiger Bedarf prägt die Einzelhandelsstruktur des Nahversorgungszentrum Ferdinantenstraße.

	Versorgungszentrum		Anteil gesamtstädtisch
	Stand 2007	Tendenz seit 2001	Stand 2007
Betriebe	16	- 20 %	6 %
Umsatz	3,9 Mio. €	+ 0 %	6 %
Verkaufsfläche	920 m ²	- 14 %	1 %

Entwicklungsziele

- Erhaltung des Nahversorgungszentrums
- Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs
- Stabilisierung der Nahversorgung
- Zur Ergänzung von Nahversorgungsstandorten kann der Erweiterungsbereich als zusätzlicher Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsstandort für einen Lebensmittel SB-Markt dienen



Nahversorgungszentrum Bürgermeister-Schmelzing-Straße

Ähnlich wie im Stadtteil Gestfeld wird die Grundversorgung durch einen Lebensmittelbetrieb sicher gestellt.

	Versorgungszentrum		Anteil gesamtstädtisch
	Stand 2007	Tendenz seit 2001	Stand 2007
Betriebe	6	+ 0 %	2 %
Umsatz	3,5 Mio. €	+ 0 %	2 %
Verkaufsfläche	1.095 m ²	+ 1 %	2 %

Entwicklungsziele

- Erhaltung der wohnungsnahen Versorgung
- Angebotsergänzung im Bereich des täglichen Bedarfs, z.B. Lebensmittel-SB-Markt, Drogeriemarkt, Blumengeschäft
- Flächenoptionen zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes im Standortumfeld

4.1.3 Nahversorgungsstandorte

NVS Als sogenannte Nahversorgungsstandorte werden die Einzelhandelsangebote an der Parkstraße und im Niersenbruch bezeichnet. Sie erfüllen - wie die Nahversorgungszentren - die Bedürfnisse der angrenzenden Wohnbereiche im täglichen Bedarf, werden aber aufgrund der fehlenden Einzelhandelsausstattung in ihrem Standortumfeld nicht den Anforderungskriterien eines Nahversorgungszentrums gerecht. Die GMA nennt als Kriterium für ein Nahversorgungszentrum u.a. eine Mindestausstattung von 5 Betrieben. Diese Anzahl ist an beiden Standorten nicht vorhanden; gleichwohl übernehmen die hier bestehenden Einzelhandels-

betriebe eine wichtige Versorgungsfunktion im jeweiligen Wohngebiet und werden deshalb erfasst und kartographisch dargestellt.

4.2 Dezentrale Agglomerationsstandorte

DAS Großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der abgegrenzten Versorgungsbereiche sollten grundsätzlich auf nicht zentrenrelevante Sortiment beschränkt werden, um eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten. Es gibt jedoch Einzelhandelsentwicklungen aus der Vergangenheit, die diesem Grundsatz widersprechen. Hier sind in Kamp-Lintfort in erster Linie die Gewerbegebiete betroffen. Die GMA bezeichnet solche Einzelhandelsansiedlungen als sogenannter „dezentraler Agglomerationsstandort“.

Ein dezentraler Agglomerationsstandort befindet sich im Bereich des „Gewerbegebietes Nord“ (Getränkemarkt, Discounter, Zoologischer Bedarf/ Tierfutter). Ein weiterer dezentraler Agglomerationsstandort befindet sich im „Gewerbegebiet südlich des Dieprahmsweges“ (Getränkemarkt). Hier handelt es sich um Betriebe mit großflächigen zentrenrelevanten Sortimenten. Die bestehenden Standorte werden in der kartographischen Darstellung durch ein entsprechendes Symbol „DAS“ für „dezentraler Agglomerationsstandort“ identifiziert. Grundsätzlich genießen die Betriebe so lange Bestandsschutz, so lange die Nutzung nicht aufgegeben wird.

Aus versorgungsstrukturellen Gründen lassen sich die Ziele und Handlungserfordernisse für Gewerbegebiete im Allgemeinen sowie für dezentrale Agglomerationsstandorte im Besonderen wie folgt zusammenfassen:

Ziele & Handlungserfordernisse

- Aus versorgungsstrukturellen Gründen sollten in Gewerbegebieten zusätzliche Verkaufsflächen ausschließlich für nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, die keine Umverteilungswirkungen auf schutzwürdige innerstädtische oder stadtteilbezogene Versorgungsbereiche auslösen.
- Zum Schutz gewachsener Einzelhandelsstrukturen an integrierten Standorten sollte eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen.

Diesen Zielen wird bereits durch die Festsetzungen in aktuell zu bearbeitenden Bebauungsplänen für die Gewerbegebiete Rechnung getragen. Ältere Bebauungspläne sind im Hinblick auf ihren Handlungsbedarf zu überprüfen.

4.3 Sonderstandorte

 In den vergangenen Jahren wurden in Kamp-Lintfort aufgrund von konkreten Standortansiedlungen bzw. -anfragen zwei Sondergebietsstandorte ausgewiesen. Dies ist zum einen ein Sondergebiet an der Ringstraße (ABC-Gebäude). Die festgesetzten Verkaufsflächen umfassen hier 2.400 m² für die Sortimente Schuhe und Sport. Cirka 2/3 dieser Verkaufsflächen wurde bislang realisiert. Zum anderen wurde an der Moerser Straße West in Verbindung mit der Rahmenplanung für ein Wohngebiet von 12 ha ein Standort für einen Nahversorger vorgesehen. Die festgesetzten Verkaufsflächen umfassen hier 1.500 m² wovon maximal 1.200 m² für einen Lebensmittel-Vollsortimenter vorgesehen sind. Der Bebauungsplan ist seit 2002 rechtskräftig.

Die bestehenden Standorte werden in der kartographischen Darstellung nachrichtlich durch eine Übernahme des in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten Sondergebietes dargestellt.

5 SORTIMENTSLISTE

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten und -sorten verstanden. Allgemein ist zwischen zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu unterscheiden.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z. B.

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln einschließlich Getränken.

Nach §24a Abs. 2 Satz 3 LEPro werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festgelegt (vgl. Seite 7). Bei der Festlegung ortsspezifischer Sortimentslisten sind insbesondere die Größe der Gemeinde und örtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen und es bedarf einer individuellen Betrachtung der örtlichen Situation.

Aufbauend auf den gutachterlich ermittelten Sortimentsspezifika wird seitens der GMA eine Sortimentsliste für Kamp-Lintfort empfohlen, die nachfolgend abgedruckt ist. Hier gibt es jedoch im Gegensatz zur Empfehlung der GMA eine Abweichung. Die GMA hatte ursprünglich das Sortiment „Computer“ für Kamp-Lintfort den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Nach Rücksprache mit der Industrie- und Handelskammer und dem Einzelhandelsverband ist jedoch für Kamp-Lintfort davon auszugehen, dass Computer zu den zentrenrelevanten Sortimenten zu zählen sind. Dies ist insbesondere deshalb zu beachten, da Computer nach dem Landesentwicklungsprogramm zu den „zentrenrelevanten Leitsortimenten“ zählen.

Im Abgleich zwischen der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet und der Kamp-Lintforter Liste ist festzustellen, dass diese deckungsgleich sind. Zudem entsprechen die zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Kamp-Lintfort den im Landesentwicklungsprogramm formulierten „zentrenrelevanten Leitsortimenten“.

Warengruppe	Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente	Nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren Getränke, Tabakwaren Brot, Backwaren Fleisch-, Wurstwaren	
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie- / Reinigungsartikel Kosmetikartikel pharmazeutische Artikel Sanitätswaren	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen / Zimmerpflanzen Tiere / zoologischer Bedarf Tierfutter	Freilandpflanzen Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf
Bücher, PBS, Schreibwaren	Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf	Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung Wäsche / Miederwaren Schuhe Lederwaren Sportbekleidung, Sportschuhe Sportartikel	Sportgroßgeräte
Elektrowaren	Computer* Elektrokleingeräte Elektrozubehör Leuchten/Lampen Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik) Ton- / Bildträger Telefone / Telefonzubehör Fotoartikel	Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Geschenkartikel Haushaltswaren Kunst / Kunstgewerbe Spiegel Heimtextilien, Bettwaren, Raumausstattungsartikel Kurzwaren / Handarbeitsartikel	Möbel Büromöbel Küchen
Sonstiger Einzelhandel	Optikartikel Hörgeräte Uhren, Schmuck Babyartikel Musikalien	Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf, -möbel Baustoffe Werkzeuge, Maschinen Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) Farben, Tapeten, Bodenbeläge Teppiche, Kamine Sauna- / Schwimmbadanlagen Markisen, Campingartikel, Zelte, Campingwagen Fahrrad- / Motorradbedarf Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge
Quelle: GMA 2007		
* Anmerkung: Computer zählen laut Empfehlung der GMA ursprünglich nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten		

Abbildung 3: Sortimentsliste für Kamp-Lintfort

6 VERFAHREN

Entsprechend der Empfehlung des Erlasses „Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben“ (Einzelhandelserlass NRW) vom 22.09.2008 wurde für das Kamp-Lintforter Zentren- und Nahversorgungskonzept eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Hierzu ist im Einzelhandelserlass NRW folgendes ausgeführt:

„Bei der Aufstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte wird insbesondere eine Beteiligung der für das landesplanerische Verfahren zuständigen Behörde, der Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Einzelhandelsverbände sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden im Sinne einer freiwilligen interkommunalen/ regionalen Abstimmung empfohlen.“

„Damit das Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gelten kann, das in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, muss es vom Rat der Gemeinde nach Abwägung der betroffenen Belange förmlich beschlossen werden.“

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.05.2008 die Fortschreibung des GMA-Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort (2007) sowie die hier vorliegende Kurzfassung und die kartographische Darstellung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Nachbargemeinden wurde in der Zeit vom 14.07. bis zum 15.08.2008 durchgeführt. Einige Anregungen haben zur Überarbeitung des Konzeptes geführt. Zudem ist es beabsichtigt, das hier vorliegende überarbeitete Konzept nach der erforderlichen Abwägung vom Rat der Stadt beschließen zu lassen.

7 MONITORING & AUSBLICK

Die Entwicklung des Einzelhandels ist nach wie vor einer großen Dynamik unterworfen. Dieser dynamische Prozess erfordert eine kontinuierliche Beobachtung und Fortschreibung des Datenbestandes. Es ist beabsichtigt, die vorliegenden Daten fortwährend zu erfassen und fortzuschreiben.

Ferner wird das Konzept im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingearbeitet.