



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln | Leipzig | Lübeck | München | Ried (A) | Stuttgart

Eupener Straße 150
50933 Köln

Tel: 0221/937296 20
Fax: 0221/937296 21
Email: cima.koeln@cima.de
Web: www.cima.de



Bearbeitung:

Dr. Wolfgang Haensch
Matthias Hartmann

Köln, den 05. November 2013

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Tourismus
Personalberatung

CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA GmbH, Köln.

INHALT

1	EINLEITUNG	5	8	PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN ZUR STEUERUNG DER EINZELHANDESENTWICKLUNG	26
2	EINZELHANDELSSTANDORT SELFKANT	6	8.1	Vorbemerkungen	26
2.1	Räumliche Lage, Verflechtungen und Wirtschaftsstruktur	6	8.2	Zur Methodik einer Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche	29
2.2	Abgrenzung des Marktgebietes	8	8.3	Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum Tüddern	31
2.3	Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Selfkant	9	9	SORTIMENTSLISTE DER GEMEINDE SELFKANT	35
3	EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN DER GEMEINDE SELFKANT	10	9.1	Vorbemerkung	35
3.1	Einzelhandelsstrukturen im Gemeindegebiet	10	9.2	Zur Ableitung der Sortimentsliste der Gemeinde Selfkant	36
3.2	Einzelhandelszentralität in der Gemeinde Selfkant	12	10	EMPFEHLUNGEN FÜR DIE PRAXIS DER BAULEITPLANUNG	39
4	NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DER GEMEINDE SELFKANT	14	11	FAZIT	40
5	PLANUNGEN ZUR ERWEITERUNG DES EINKAUFSZENTRUMS TÜDDERN	16	12	ANHANG	41
5.1	Ist-Zustand	16			
5.2	Erweiterung des Einkaufszentrums	17			
5.3	Einbindung des Planvorhabens in die städtebauliche Gesamtentwicklung der Gemeinde	19			
6	REGIONALE EINZELHANDELSSTRUKTUREN	21			
7	ZIELE DER ZUKÜNFTIGEN EINZELHANDELS- ENTWICKLUNG IN SELFKANT	23			
7.1	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	23			
7.2	Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant	24			

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Bevölkerung der Gemeinde Selfkant nach Gemeindeteilen	6
Abb. 2: Gemeinde Selfkant	7
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.6.2011	7
Abb. 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich	8
Abb. 5: Nachfragepotenzial in der Gemeinde Selfkant	9
Abb. 6: Einzelhandelsbesatz im Einkaufszentrum „In der Fummer“	10
Abb. 7: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Selfkant	10
Abb. 8: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Gemeinde Selfkant	11
Abb. 9: Nahversorgungssituation in den Gemeindeteilen von Selfkant	12
Abb. 10: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Selfkant	13
Abb. 11: Handelszentralitäten in der Gemeinde Selfkant	13
Abb. 12: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der Gemeinde Selfkant	14
Abb. 13: Räumliche Verteilung der maßgeblichen Nahversorger	15
Abb. 14: Potenzialfläche im Hauptzentrum Tüddern	16
Abb. 15: Erweiterung des Einkaufszentrums (Alternative A)	17
Abb. 16: Erweiterung des Einkaufszentrums (Alternative B)	18
Abb. 17: Städtebauliche Rahmenplanung – verfolgte Nutzungsstruktur	19
Abb. 18: Städtebaulicher Gestaltungsplan für die Arrondierung Tüddern	20
Abb. 19: Einzelhandelsstrukturen in den drei Gemeinden der Region Selfkant	21
Abb. 20: Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant	25
Abb. 21: Luftbild vom Ortskern Tüddern	32
Abb. 22: Nutzungsstrukturen Ortsmitte Tüddern und Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches	33
Abb. 23: Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant	38
Abb. 24: CIMA Warengruppen	41

1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Selfkant mit ihren 16 Gemeindeteilen und rd. 10.400 Einwohnern ist die westlichste Kommune der Bundesrepublik und grenzt unmittelbar an das Königreich der Niederlande. Das Gemeindegebiet ist ländlich strukturiert, die einwohnerstärksten Gemeindeteile bilden Tüddern (2.220 Einwohner), Süsterseel (1.640 Einwohner) und Höngen (1.280 Einwohner).¹

Die Gemeinde war bis 1963 Teil des niederländischen Staats- und Wirtschaftsverbandes und ist bis heute stark von niederländischen Einflüssen geprägt. Der Ort Selfkant wurde 1969 im Zuge der kommunalen Gebietsreform mit Teilen des Amtes Waldfeucht zur Gemeinde Selfkant zusammengeschlossen; sie ist daher polyzentral strukturiert und verfügt über kein historisch gewachsenes Zentrum. Im Ortsteil Tüddern befindet sich der Sitz der Gemeindeverwaltung.

Aus der aufgezeigten Siedlungsstruktur ergeben sich besondere Herausforderungen vor allem in Bezug auf die Absicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Versorgungsschwerpunkt im Gemeindegebiet ist das Einkaufszentrum „In der Fummer“ im Gemeindeteil Tüddern; darüber hinaus besitzt der Ortsteil Süsterseel einen relevanten Besitz an nahversorgungsrelevanten Geschäften.

Aktuelle Planungen sehen den Ausbau des Einkaufszentrums In der Fummer vor. Um diese Entwicklung in die Gesamtentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Selfkant einzubinden und die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die anstehende Bauleitplanung zu schaffen, hat die Gemeinde Selfkant die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, mit Schreiben vom

9. Juli 2013 mit der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Selfkant beauftragt.

Das vorliegende Konzept gliedert sich in die nachfolgenden Abschnitte:

- Darstellung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels auf Basis einer vollständigen Bestandserhebung in der Gemeinde Selfkant,
- Dokumentation der einzelhandelsrelevanten Nachfrage in der Gemeinde Selfkant,
- warengruppenspezifische Kaufkraftanalysen mit Bewertung der Handelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen),
- begründete Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Selfkant,
- Ableitung einer ortsspezifischen Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente für die Gemeinde Selfkant,
- Darstellung der Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in der Gemeinde Selfkant.

Vorbemerkung zur Methodik

- Die Analyse des Einzelhandels in der Gemeinde Selfkant basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels durch die CIMA im Juli 2013.
- Die Berechnungen des Einzelhandelsumsatzes in der Gemeinde Selfkant beruhen auf den veröffentlichten Flächenproduktivitäten bundesweit tätiger Unternehmen, den Daten aus einer CIMA internen Unternehmensdatenbank, Fachveröffentlichungen sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

¹ Quelle: Gemeinde Selfkant (2013): Einwohner (Stand: 31.07.2013).

2 EINZELHANDELSSTANDORT SELFKANT

2.1 Räumliche Lage, Verflechtungen und Wirtschaftsstruktur

Die Gemeinde Selfkant umfasste zum Stichtag 31.07.2013 insgesamt 10.355 Einwohner (Abb. 1) und gliedert sich in 16 Gemeindeteile. Prägend für die Gemeinde ist die ländliche Struktur; keiner der Ortsteile hat eine Größe von über 2.300 Einwohnern.

Die Gemeinde grenzt unmittelbar an das Königreich der Niederlande an und bildet zusammen mit den östlich gelegenen Gemeinden Gangelt (11.720 Einwohner²) und Waldfeucht (9.120 Einwohner²) die Region Selfkant. Wie die genannten Nachbarkommunen, übernimmt die Gemeinde entsprechend der Landesplanung die Funktion eines Grundzentrums.

Das Gemeindegebiet hat eine Ausdehnung von rd. 42,1 km². Davon entfällt mit 29,6 m² (= 70 %) ein im Landesvergleich weit überdurchschnittlicher Anteil auf landwirtschaftlich genutzte Flächen, die der Gemeinde ihren ländlichen Charakter verleihen.

Verkehrlich ist das Gemeindegebiet an das Fernstraßennetz über die Bundesstraßen 56 und 56n (Selfkant – Bonn) angeschlossen. Das Gemeindegebiet selbst wird durch die Landstraße L 410 sowie durch die Kreisstraßen K 1, K 2, K 5 und K 15 erschlossen. Von Selfkant betragen die Entfernungen in das niederländische Sittard-Geleen (rd. 94.000 Einwohner²) ca. 4 km, in die nächstgelegenen Mittelzentren Heinsberg (rd. 40.700 Einwohner²) und Geilenkirchen

² Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2013). Stand 31.12.2012.

(rd. 28.400 Einwohner²) ca. 15 km bzw. 18 km und in die nächstgelegenen Oberzentren Aachen (rd. 261.800 Einwohner²) und Mönchengladbach (rd. 257.400 Einwohner²) ca. 40 km bzw. 50 km.

Die Gemeinde Selfkant verfügt über keinen Anschluss an das nationale Schienenverkehrsnetz. Im öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde in das Netz des Aachener Verkehrsverbundes (AVV) eingegliedert und wird von der Gesellschaft WestEnergie und Verkehr versorgt.

Abb. 1: Bevölkerung der Gemeinde Selfkant nach Gemeindeteilen

Gemeindeteil	Einwohner Anzahl	Einwohner in %
Tüddern	2.217	21,4
Süsterseel	1.644	15,9
Höngen	1.280	12,4
Schalbruch	956	9,2
Saeffelen	946	9,1
Wehr	775	7,5
Hillensberg	594	5,7
Havert	524	5,1
Isenbruch	327	3,2
Millen	317	3,1
Heilder	262	2,5
Stein	189	1,8
Großwehrhagen	151	1,5
Kleinwehrhagen	104	1,0
Millen-Bruch	59	0,6
Dieck	10	0,1
Insgesamt	10.355	100,0

Quelle: Gemeinde Selfkant (2013): Einwohner (Stand: 31.07.2013).

Abb. 2: Gemeinde Selfkant



Quelle: CIMA GmbH (2013).

Beim Blick auf die Beschäftigtenstruktur in der Gemeinde Selfkant ist auffällig, dass im Vergleich zum Landesdurchschnitt überdurchschnittlich viele sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in den Sektoren Land- und Forstwirtschaft, Fischerei sowie Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei beschäftigt sind. Zudem ist für die Gemeinde ein hohes Auspendlersaldo zu konstatieren.

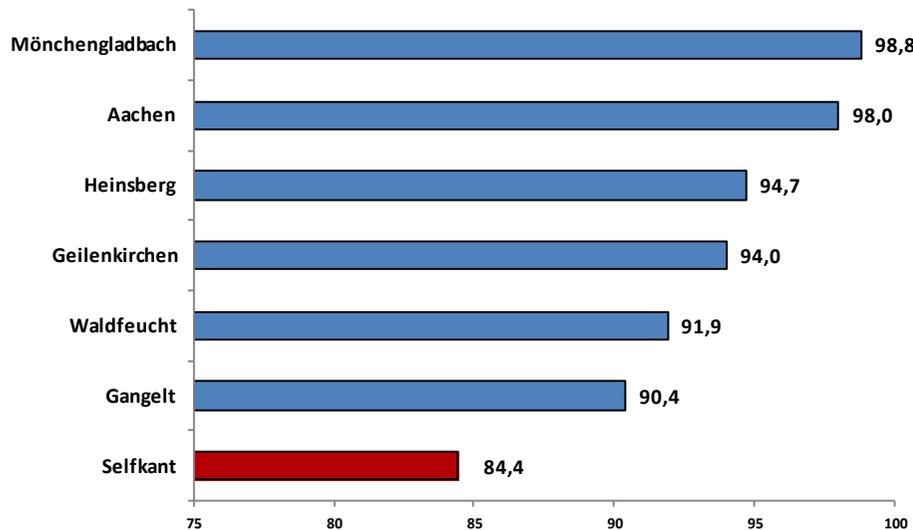
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.6.2011

Gemeindeteil	Gemeinde Selfkant absolut	%	NRW %	Kreis Heinsberg %	alle Grundzentren NRW %
Land-/ Forstwirtschaft, Fischerei	19	2,0	0,5	0,9	.
Produzierendes Gewerbe	163	17,4	29,5	31,8	46,3
Handel, Gastgewerbe, Verkehr ...	406	43,3	22,9	25,8	23,5
Sonstige Dienstleistungen	349	37,2	47,1	41,4	29,0
Insgesamt	937	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: IT.NRW (2013).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt in der Gemeinde Selfkant mit einem Indexwert von 84,4³ deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und ebenso unter den Werten der Nachbargemeinden sowie der nahen Mittelzentren.

³ Quelle: MB Research, Nürnberg (2012).

Abb. 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich⁴


Quelle: MB-Research (2012). Eigene Darstellung.

2.2 Abgrenzung des Marktgebietes

Aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation und der Struktur des vorhandenen Geschäftsbesatzes beschränkt sich das Marktgebiet des Einzelhandels in der Gemeinde Selfkant im Wesentlichen auf das eigene Gemeindegebiet. Dies entspricht der zentralörtlichen Einstufung von Selfkant als Grundzentrum. Selfkant hat somit eine grundzentrale Versorgungsfunktion, die vorwiegend auf die Deckung des täglichen Bedarfs der dort lebenden Bevölkerung ausgerichtet ist.

⁴ Bundesrepublik = 100

Aufgrund der unteren zentralörtlichen Versorgungsstruktur hat Selfkant als Versorgungsstandort für die umliegenden Städte und Gemeinden keine dominierende Funktion. Zu beachten ist jedoch die ausgeprägte Einkaufsorientierung der niederländischen Bevölkerung aus der direkt angrenzenden Gemeinde Sittard-Geleen. Die räumliche Nähe und die zum Teil in den Niederlanden nicht vertretenen Anbieter führen zu regelmäßigen Einkaufsfahrten in Richtung Tüddern. Nach einer im Jahre 2005 durchgeführten Erhebung der Universität Bonn stammten zwei Drittel der Kunden des Einkaufszentrums Tüddern aus den Niederlanden.⁵ Ebenso ist davon auszugehen, dass aus den Nachbarkommunen Waldfeucht und Gangelt relevante Kaufkraft in die Gemeinde Selfkant fließt; dies gilt insbesondere für die in räumlicher Nähe zu Tüddern lebende Bevölkerung bzw. bei Waren, die vor Ort in Gangelt bzw. Waldfeucht nicht angeboten werden.

Die CIMA unterscheidet daher zwei Zonen unterschiedlicher Bindungsintensitäten:

- **Zone I (Gemeindegebiet Selfkant; ca. 10.400 Ew.):** Hier besteht eine ausgeprägte Einkaufsorientierung sowohl bei Waren des täglichen Bedarfs als auch des mittel- und langfristigen Bedarfs.
- **Zone II (Gebiet der Gemeinden Waldfeucht und Gangelt sowie westlicher Teil von Sittard; ca. 25 – 30.000 Ew.):** Aus diesem Gebiet kommt es regelmäßig zu gezielten Einkaufsfahrten zu einzelnen Anbietern im Einkaufszentrum Tüddern; es ist aber nicht von einer Einkaufsorientierung der Bevölkerung aus der Zone II auf die Gemeinde Selfkant im Sinne einer weitgehenden bzw. vollständigen Versorgung über den Einzelhandel der Gemeinde Selfkant auszugehen.

⁵ Quelle: Geographisches Institut der Rheinischen Friedrich-Wilhelm-Universität Bonn (2005): Bedeutung und Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungszentrums Tüddern. Bonn.

2.3 Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Selfkant

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Betriebe im Gemeindegebiet resultiert nach der vorgenommenen Abgrenzung des Marktgebietes primär aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Gemeindegebietes.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁶ in Selfkant erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahl (10.355 Ew.)⁷ und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (84,4).⁸ Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.506 € zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Gemeinde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.⁹

Der einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines Einwohners der Gemeinde Selfkant entspricht **4.647 €** pro Jahr; d.h., die Bürger der Gemeinde Selfkant geben unabhängig vom Ort des Einkaufs jährlich durchschnittlich 4.647 € im Einzelhandel aus. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf von Selfkant deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Gemeindegebiet auf **rd. 48,1 Mio. €**. Davon entfallen **rd. 25,2 Mio. € auf den täglichen (= periodischen) Bedarf**. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 22,9 Mio. €.

Wie bereits in Kap. 2.2 dargestellt wurde, setzt sich die Kundenstruktur des Einzelhandels im Einkaufszentrum Tüddern zu einem nicht unerheblichen Teil auch aus niederländischen Kunden bzw. Bürgern aus den Nachbargemeinden Gangelt und Waldfeucht zusammen. Ausgehend von dem geschätzten Bevöl-

⁶ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Gemeinde Selfkant, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁷ Quelle: Gemeinde Selfkant (Stand: 31.07.2013)

⁸ Quelle: MB-Research, Nürnberg (2012).

⁹ Quelle: CMA (2013).

kerungspotenzial in der Zone II (Gemeinden Waldfeucht, Gangelt, westlicher Teil von Sittard) von 25 – 30.000 Einwohnern, wird durch die Zone II ein Kaufkraftpotenzial abgebildet, das die Kaufkraft aus dem Gemeindegebiet (Zone I) deutlich übertrifft.

Abb. 5: Nachfragepotenzial in der Gemeinde Selfkant

CIMA Warengruppe	Kaufkraftpotenzial in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	25,2
Nahrungs- und Genussmittel	17,8
Gesundheits-, Körperpflege	6,6
Übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften)	0,8
Persönlicher Bedarf insgesamt	7,1
Bekleidung, Wäsche	4,2
Schuhe, Lederwaren	1,2
Uhren, Schmuck, Optik	1,7
Medien, Technik insgesamt	5,5
Bücher, Schreibwaren	1,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC	4,3
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	2,3
Sportartikel	1,3
Spielwaren	0,5
Hobbybedarf (Fahrräder etc.)	0,5
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	0,8
Einrichtungsbedarf insgesamt	3,4
Möbel, Antiquitäten	2,7
Gardinen, Heimtextilien, Teppiche	0,7
Baumarktspezifische Sortimente	3,8
Insgesamt	48,1

Quelle: CIMA GmbH (2013).

3 EINZELHANDELSSTRUKTUREN IN DER GEMEINDE SELFKANT

3.1 Einzelhandelsstrukturen im Gemeindegebiet

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Selfkant im Juli 2013.

Die dargestellten Umsatzvolumina wurden auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots, der Angebotsqualität und der Sortimentsstruktur abgeleitet. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden Firmen- und Verbandsveröffentlichungen, CIMA interne Brancheninformationen sowie die relevante Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Mit der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Gemeinde Selfkant wurden **45 Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Verkaufsfläche von rd. 14.420 m²** erhoben. Sie erwirtschaften einen **Einzelhandelsumsatz von rd. 55,6 Mio. € p.a.**

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass die Gemeinde Selfkant eine typische Flächengemeinde mit mehreren Ortschaften, aber ohne ein historisch gewachsenes Zentrum darstellt.

Der Ortsteil Tüddern mit dem Einkaufszentrum Tüddern bildet den eindeutigen Versorgungsschwerpunkt; eine Konzentration von mehreren Anbietern findet sich darüber hinaus nur im Ortsteil Süsterseel mit einem EDEKA-Verbrauchermarkt sowie einem ALDI-Discounter. Die weiteren 14 Gemeindeteile weisen nur einen rudimentären oder gar keinen Geschäftsbesatz auf.

Abb. 6: Einzelhandelsbesatz im Einkaufszentrum „In der Fummer“



Quelle: CIMA GmbH (2013).

Abb. 7: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Selfkant

Ort	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	absolut	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Tüddern	23	51	10.030	70	37,2	67
Süsterseel	8	18	3.475	24	15,4	28
übrige Gemeinde	14	31	915	6	3,1	6
Summe	45	100	14.420	100	55,6	100

Quelle: CIMA GmbH (2013).

Hinweis: Bei den Angaben zur Anzahl der Betriebe handelt es sich nur um die Betriebe, die das entsprechende Sortiment als Hauptwarengruppe führen; in den Angaben zur Verkaufsfläche und zum Umsatz sind die Angebote in Form von Teilsortimenten enthalten.

Die Branchenstruktur des Einzelhandels ist in Abb. 8 dokumentiert.

Abb. 8: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Gemeinde Selfkant

CIMA Warengruppe	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	in m ²	in %	in Mio.	in %	
Kurzfristiger Bedarf insg.	30	8.665	60	42,6	77	
Nahrungs- und Genussmittel	22	6.965	48	35,3	63	
Gesundheits-, Körperpflege	2	1.360	9	6,3	11	
Übriger periodischer Bedarf	6	340	2	1,1	2	
Mittelfristiger Bedarf insg.	4	2.235	15	5,7	10	
Langfristiger Bedarf insg.	11	3.520	24	7,3	13	
Insgesamt	45	14.420	100	55,6	100	

Quelle: CIMA GmbH (2013).

Hinweis: siehe auch Erläuterungen zu Abb. 7.

Es ist festzuhalten:

- Zwei Drittel der Betriebe sind dem periodischen Bedarf zuzuordnen, wobei der überwiegende Teil davon (rd. 74 %) zum Lebensmitteleinzelhandel gehört. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Lebensmittelanbieter liegt bei 48 % bzw. 63 %. Dies signalisiert bereits, dass der Einzelhandel in der Gemeinde Selfkant sich nicht ausschließlich auf das Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs beschränkt, sondern relevante Prozentwerte auch auf den Einzelhandel mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen.
- So entfallen 2.235 m² Verkaufsfläche auf den persönlichen Bedarfsbereich (Bekleidung, Uhren/ Schmuck, Schuhe) sowie 3.520 m² auf den langfristi-

gen Bedarf (Medien/ Technik (Bücher, Schreibwaren, Elektroartikel, Unterhaltungselektronik), Spiel/ Sport/ Hobby, Glas/ Porzellan/ Keramik, Einrichtungsbedarf und baumarktspezifische Sortimente). Beide Werte sind für ein Grundzentrum unüblich und als positives Strukturmerkmal der Gemeinde Selfkant zu werten.

Indexwert Verkaufsfläche/ Einwohner

Der Indexwert Verkaufsfläche/ Einwohner ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl einer Kommune setzt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei rd. 1,5 m² Verkaufsfläche/ Einwohner. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen liegt der entsprechende Wert bei rd. 0,35 m² Verkaufsfläche/ Einwohner.

Die **Verkaufsfläche pro Einwohner im Segment Nahrungs- und Genussmittel liegt in der Gemeinde Selfkant bei 0,67 m²** und damit erheblich über dem Bundesdurchschnitt. In Bezug auf die **Gesamtverkaufsfläche liegt Selfkant mit 1,39 m² Verkaufsfläche/ Einwohner** annähernd beim Bundesdurchschnitt. Beide Kennziffern verdeutlichen, dass die Gemeinde als Grundzentrum über eine gute bis sehr gute Einzelhandelsausstattung verfügt (im Besonderen in der Nahversorgung) und bestätigen zudem den üblichen Funktionsschwerpunkt einer als Grundzentrum eingestuften Gemeinde als Nahversorgungsstandort. Wie bereits bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes dargestellt wurde, profitiert die Gemeinde von der Grenznähe zu den Niederlanden.

Räumliche Verteilung des Einzelhandels

Während auf der Ebene der Gesamtgemeinde insgesamt eine positive Bilanz des vorhandenen Einzelhandelsangebotes zu ziehen ist, werden deutliche Angebotschwächen bei der räumlichen Verteilung des Angebotes deutlich: Etwa die Hälfte aller Ortschaften der Gemeinde weisen keine oder nur vereinzelte Einzelhandelsbetriebe auf.

Abb. 9: Nahversorgungssituation in den Gemeindeteilen von Selfkant

Betriebstyp	Tüddern	Süsterseel	Höngen	Wehr	Saeffelen	Schalbruch	Stein	Dieck
Einwohner	2.217	1.644	1.280	775	946	956	189	10
Supermarkt (ab 400 m ²)	1	1						
SB-Markt (200-400 m ²)								
SB-Laden (bis 200 m ²)					1			
Lebensmitteldiscounter	2	1						
Apotheke	1							
Bäckerei, Metzgerei	3	2	2				1	
Getränkemarkt						1		
Sonstige Anbieter	2	1		2	1			

Betriebstyp	Havert	Hillensberg	Großweh- hagen	Heilder	Isen- bruch	Kleinweh- hagen	Millen	Millen- Bruch
Einwohner	524	594	151	262	327	104	317	59
SB-Laden (bis 200 m ²)								
SB-Markt (200-400 m ²)								
Supermarkt (ab 400 m ²)								
Lebensmitteldiscounter								
Apotheke								
Bäckerei, Metzgerei								
Getränkemarkt								
Sonstige Anbieter								

Quelle: CIMA GmbH (2013).

Während in Tüddern und Süsterseel die wohnungsnah Versorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs gesichert ist, verfügen die Ortschaften Havert, Höngen, Hillenberg, Saeffelen, Schalbruch, Stein und Wehr nur noch über einzelne, kleinflächige Anbieter. Über keinen Besitz verfügen die Gemeindeteile

Dieck, Großwehnhagen, Heilder, Isenbruch, Kleinwehnhagen, Millen und Millen-Bruch.

3.2 Einzelhandelszentralität in der Gemeinde Selfkant

Die Einzelhandelszentralität einer Kommune beschreibt das Verhältnis des vor Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der vor Ort vorhandenen Nachfrage.

Handelszentralitäten können für einzelne Gemeindeteile und das Gemeindegebiet insgesamt ausgewiesen werden. Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren per Saldo Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt.

Je größer die Zentralität einer Kommune ist, desto größer ist die Anziehungskraft ihres Einzelhandels auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität einer Kommune wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Insgesamt ist die **Einzelhandelszentralität** in der Gemeinde Selfkant mit einem **Indexwert von 116** für ein Grundzentrum mit der Struktur und Lage von Selfkant als sehr gut zu bewerten. Insgesamt steht einem Umsatz von 55,6 Mio. € ein Nachfragevolumen von 48,1 Mio. € gegenüber. Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen, insbesondere die Gemeinden Gangelt und Waldfeucht dürften hier zu nennen sein. Auch der bereits dargestellte Aspekt der Grenznähe ist von Bedeutung.

Deutliche Kaufkraftzuflüsse werden vor allem bei den Sortimenten des täglichen sowie des persönlichen Bedarfs erzielt.

In den Branchen des periodischen Bedarfs wird insgesamt eine sehr hohe Zentralität von 169 erreicht. Für die Branche Nahrungs- und Genussmittel ist darüber hinaus eine Handelszentralität von 198 zu dokumentieren, d. h. einem Einzelhandelsumsatz von 35,3 Mio. € steht ein Nachfragevolumen von 17,8 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftzufluss per Saldo beläuft sich somit auf 17,5 Mio. €. Vor allem die bestehenden Fachmarkttagglomeration im Gemeindeteil Tüddern, mit dem dortigen REWE Verbrauchermarkt sowie den Filialen der Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL tragen ebenso zu diesen hohen Zentralitätswerten bei wie die Angebote in Süsterseel mit dem dortigen EDEKA Verbrauchermarkt und dem Lebensmitteldiscounter ALDI.

Ein gutes Ausstattungsniveau lässt sich an der Handelszentralität für das Sortiment Gesundheits-, Körperpflege ablesen (95). Maßgeblicher Anbieter ist hier der DM Drogeriefachmarkt am Standortbereich In der Fumme.

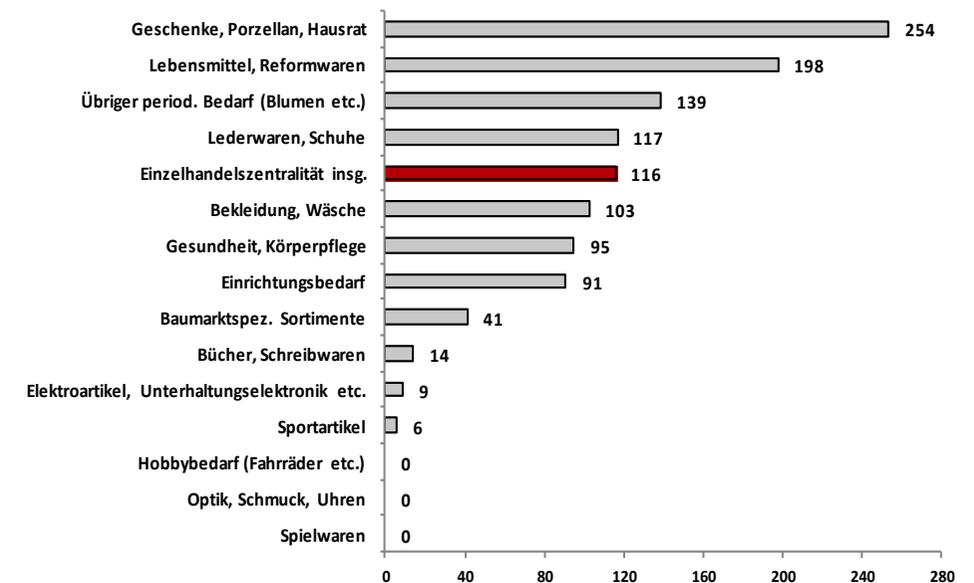
Abb. 10: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Selfkant

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Handels- zentralität
Periodischer Bedarf insgesamt	42,6	25,2	169
Nahrungs- und Genussmittel	35,3	17,8	198
Gesundheits-, Körperpflege	6,3	6,6	95
Übriger periodischer Bedarf	1,1	0,8	139
Aperiodischer Bedarf insgesamt	13,0	22,9	57
Persönlicher Bedarf insgesamt	5,7	7,1	80
Langfristiger Bedarf insgesamt	7,3	15,8	46
Insgesamt	55,6	48,1	116

Quelle: CIMA GmbH (2013).

In den Branchen des aperiodischen Bedarfs wird eine durchschnittliche Handelszentralität von 57 erzielt. Hohe Zentralitätswerte erzielen dabei die Sortimente Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren mit 103 und 117. Grund sind vor allem die Angebote in der Fachmarkttagglomeration im Gemeindeteil Tüddern, hier mit den Anbietern TAKKO, KIK und DEICHMANN. Damit realisieren die zentrentypischen Kernsortimente des persönlichen Bedarfs für ein Grundzentrum vergleichsweise hohe Handelszentralitäten.

Abb. 11: Handelszentralitäten in der Gemeinde Selfkant



Quelle: CIMA GmbH (2013).

Der höchste warengruppenspezifische Zentralitätswert wurde für die Gruppe „Geschenke, Porzellan, Hausrat“ ermittelt. Er beruht nicht auf dem Angebot eines „klassischen“ Haushaltswaren- und Porzellangeschäftes, sondern den vorhandenen preisorientierten Fachmärkten mit einfachen Hausratsartikeln

sowie den Randsortimenten der Lebensmitteldiscounter. Es ist allerdings auch darauf hinzuweisen, dass die Zentralitäten in den Sortimenten Bücher/Schreibwaren (14), Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik (9) und Sportartikel (6) sehr niedrige Werte aufweisen bzw. die Sortimente Spielwaren und Uhren, Schmuck, Optik nicht nennenswert angeboten werden.

Abb. 12: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der Gemeinde Selfkant

Gemeinde Selfkant	
Einwohner (Stand: 31.07.2013)	10.355
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	84,4
Einzelhandelsrelevanter Ausgabebesatz (in €, Stand: 2012)	4.647
Nachfragepotenzial (in Mio. €)	48,1
Einzelhandelsbetriebe (Anzahl)	45
Verkaufsfläche (in m ²)	14.420
Verkaufsfläche pro Einwohner (in m ² / Einwohner)	1,39
- in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,67
- im aperiodischen Bedarf	0,56
Einzelhandelsumsatz (in Mio. €)	55,6
Flächenproduktivität (in €/ m ²)	3.859
Umsatz pro Einwohner (in €/ Einwohner)	5.369
Zentralität insgesamt	116
Zentralität Periodischer Bedarf	169
Zentralität Aperiodischer Bedarf	57
Leerstände (Anzahl im gesamten Gemeindegebiet)	10
Leerstandsquote (in %)	18

Quellen: Gemeinde Selfkant (2013); MB Research (2011); CIMA GmbH (2013).

4 NAHVERSORGUNGSSITUATION IN DER GEMEINDE SELFKANT

Das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Selfkant kann auf Basis der relevanten Kennziffern (Handelszentralität und Verkaufsfläche pro Einwohner) als sehr gut bezeichnet werden. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Angebote eine Differenzierung vorzunehmen ist. Folglich können folgende Aussagen hinsichtlich der Nahversorgung getroffen werden:

- Die Gemeinde Selfkant verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel von 6.965 m².
- Für die Branche Nahrungs- und Genussmittel wird eine Handelszentralität von 206 dokumentiert. Einem Einzelhandelsumsatz von 35,3 Mio. € steht ein Nachfragevolumen von 17,1 Mio. € gegenüber.
- Schwerpunkt des Angebots ist der Standortbereich „In der Fummer“ im Gemeindeteil Tüddern. Hier konzentrieren sich rd. 54 % (3.675 m² von insgesamt 6.965 m²) der Sortimentsverkaufsfläche.

Der dominierende Nahversorgungsstandort in Selfkant ist der Standortbereich „In der Fummer“. Hier befindet sich ein REWE Verbrauchermarkt sowie zwei Lebensmitteldiscounter der Firmen ALDI und LIDL. Aufgrund seiner Lage bzw. Erreichbarkeit im Gemeindegebiet besitzt er für alle Gemeindeteile eine ausgeprägte Attraktivität und profitiert zudem von seiner unmittelbaren Grenznähe zu den Niederlanden. Aktuell liegen Planungen für die Erweiterung des Einkaufszentrums u.a. um einen weiteren Lebensmitteldiscounter und ergänzende Fachmärkte vor, nachdem erst wenige Monate zuvor ein PENNY-Markt geschlossen wurde. Für die entsprechenden Planungen hat die CIMA im Januar

2013 nachgewiesen, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen im Sinne der Stadt- und Regionalverträglichkeit zu erwarten sind.¹⁰

Ergänzt wird das Angebot um einen EDEKA Verbrauchermarkt und einen ALDI Lebensmitteldiscounter im Gemeindeteil Süsterseel.

In den weiteren Gemeindeteilen besteht das Nahversorgungsangebot hauptsächlich in Form von Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Kiosken oder Hofläden (Havert, Höngen, Hillenberg, Saeffelen, Schalbruch, Stein, Wehr) bzw. es ist kein entsprechendes Angebot vorhanden (Dieck, Großwehrhagen, Heilder, Isenbruch, Kleinwehrhagen, Millen, Millen-Bruch).

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Gemeindegebiet verdeutlicht, dass die Versorgung des Gemeindegebietes mit den Standorten Tüddern und Süsterseel als gut bezeichnet werden kann. Aufgrund der räumlichen Nähe der wenig oder gar nicht versorgten Gemeindeteile zu den genannten Angeboten ist eine gute Versorgungsstruktur gegeben, die sich auch am Indexwert „Verkaufsfläche pro Einwohner“ erkennen lässt. Auch unter Berücksichtigung der warengruppenspezifischen Zentralität für Nahrungs- und Genussmittel (198) wird deutlich, dass mit den Planungen zur Erweiterung des Standortbereichs „In der Fumme“ das vorhandene Potenzial ausgereizt sein sollte.

Abb. 13: Räumliche Verteilung der maßgeblichen Nahversorger



Quelle: CIMA GmbH (2013).

¹⁰ CIMA (2013): Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandel in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern). Köln.

5 PLANUNGEN ZUR ERWEITERUNG DES EINKAUFSZENTRUMS TÜDDERN

Für das Einkaufszentrum Tüddern liegen konkrete Erweiterungsplanungen vor. Demnach ist beabsichtigt, den bestehenden Standort nach Westen zu erweitern. Hierfür gibt es derzeit zwei alternative Vorschläge.

Die geplanten Ansiedlungen sollen das bereits vorhandene Angebot abrunden und die Einkaufsattraktivität der Gemeinde Selfkant langfristig absichern und weiter ausbauen.

Die Planungen wurden bereits in ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ortsmitte von Tüddern eingebunden.¹¹ Die im Einkaufszentrum bestehenden und geplanten Nutzungen sowie der vorhandene Geschäftsbesatz entlang der Sittarder Straße und die bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Schule) sollen städtebaulich und funktional besser miteinander verknüpft werden. Im Zusammenspiel mit der Wohnfunktion des Ortskerns soll ein attraktiver Mittelpunkt der Gemeinde Selfkant entstehen.

5.1 Ist-Zustand

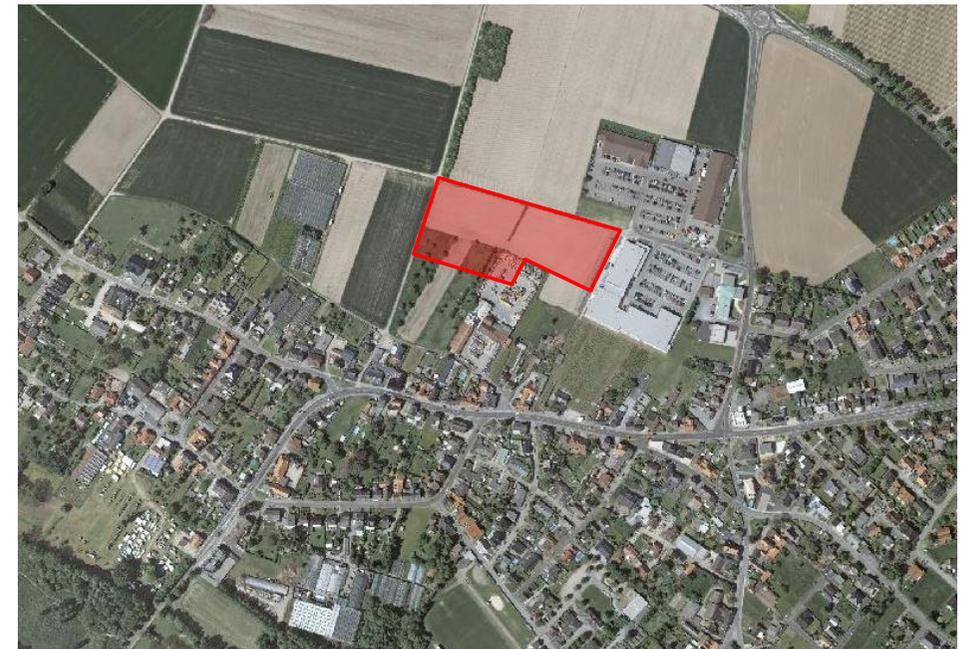
Der Standortbereich „In der Fummer“ ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort in Selfkant, mit Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet, aber auch darüber hinaus für den niederländischen Grenzraum.

¹¹ Büro Heinz Jahn Pflüger(2013): Gemeinde Selfkant - Ortserweiterung / Arrondierung Tüddern. Aachen.

Mit seinem umfassenden Angebot, vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, trägt der Standort maßgeblich zur guten Versorgungssituation in der Gemeinde Selfkant bei.

Südlich angrenzend liegt der gewachsene Ortskern des Gemeindeteils Tüddern. Dominierend ist hier die Wohnfunktion, die durch einen aufgelockerten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten (u. a. Gastronomie) ergänzt wird. Unmittelbar östlich des Einkaufszentrums befindet sich der Sitz der Gemeindeverwaltung.

Abb. 14: Potenzialfläche im Hauptzentrum Tüddern



Quelle: Bezirksregierung Köln (Stand 2013); Bearbeitung: CIMA GmbH (2013).

Die verkehrliche wie die fußläufige Erschließung erfolgt bislang ausschließlich über die Straße „In der Fummer“. Eine unmittelbare fußläufige Anbindung an den Ortskern besteht derzeit nicht. Somit ist eine direkte Integration des Standortbereichs in den Bereich des Ortskerns von Tüddern bisher nicht gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Haltestelle „Am Rathaus“.

Eine eindeutige städtebauliche Charakterisierung und Einordnung des Einkaufszentrums ist derzeit nur bedingt möglich. Während auf der einen Seite die fußläufige Entfernung zum Ortskern, die Nähe zum Sitz der Gemeindeverwaltung und anderen öffentlichen Einrichtungen sowie die ÖPNV- und MIV-Verbindung die Einstufung als integrierten Standort nahe legen, ist auf der anderen Seite bislang die für eine integrierte Lage wünschenswerte kleinräumige städtebauliche und funktionale Einbindung des Einkaufszentrums in die Ortsmitte von Tüddern nur unzureichend ausgebildet.

Vor diesem Hintergrund sind die Bestrebungen der Gemeinde zu begrüßen, über einen städtebaulichen Rahmenplan eine Ortsmitte zu schaffen, die das bestehende Einkaufszentrum, die Erweiterungsflächen sowie den bestehenden Geschäftsbesatz entlang der Sittarder Straße vereint.

Planungsrechtlich bedeutsam ist hierbei, dass mit diesem Vorgehen die Voraussetzungen für die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches gegeben sind. Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, in dem die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen festgelegt sind, sind Kerngebiete und Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

5.2 Erweiterung des Einkaufszentrums

Für die Erweiterung des Einkaufszentrums liegen zwei Alternativen vor:

Alternative A

Bei einer vorgesehenen Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 3.590 m² ist die Ansiedlung eines NETTO Lebensmitteldiscounters (1.000 m² VKF), eines ADLER Modefachmarktes (1.350 m² VKF), eines DEPOT Geschenkartikel- und Hausratfachmarktes (680 m² VKF) sowie eines K + K Schuhfachmarktes (360 m² VKF) und ergänzender kleinteiliger Shopseinheiten für Einzelhandel/ Dienstleistungen und Gastronomie (200 m² VKF) vorgesehen (vgl. Abb. 15).

Abb. 15: Erweiterung des Einkaufszentrums (Alternative A)



Quelle: Büro für Entwurf - Planung- Bauleitung und Ingenieursleistungen Werner Lürwer (2012).

Alternative B

Alternativ steht zur Diskussion, den ADLER Modefachmarkt durch drei kleinteilige Fachmarktconzepte mit dem Sortimentsschwerpunkt Bekleidung/ Wäsche zu ersetzen. Insgesamt würden die drei Fachmärkte über eine Verkaufsfläche von rd. 1.440 m² verfügen. Die in Alternative A avisierte Ansiedlung eines NETTO Lebensmitteldiscounters, eines DEPOT Geschenkartikel- und Hausfachmarktes sowie eines K + K Schuhfachmarktes bleibt in dieser Variante bestehen. Die Verkaufsfläche der Alternative B beträgt insgesamt rd. 3.680 m².

Abb. 16: Erweiterung des Einkaufszentrums (Alternative B)



Quelle: Büro für Entwurf - Planung- Bauleitung und Ingenieursleistungen Werner Lürwer (2012).

Stadt- und Regionalverträglichkeit der Planung

Im Januar 2013 hat die CIMA im Auftrag der Gemeinde Selfkant eine gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums erstellt. Dabei wurden folgende Ergebnisse herausgearbeitet:

- Das Planvorhaben entspricht den relevanten Zielen des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel.
- Durch eine differenzierte ökonomische Auswirkungsanalyse und eine Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen der ermittelten Umsatzverlagerungen zu Lasten der ausgewiesenen Zentren konnte die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden.
- Die CIMA empfahl, das Planvorhaben in einen städtebaulichen Rahmenplan für die Ortsmitte von Tüddern einzubinden und damit die planerischen Voraussetzungen zur Abgrenzung eines begründeten Zentralen Versorgungsbereiches zu schaffen. Diese Anregung hat die Gemeinde zwischenzeitlich aufgegriffen und eine entsprechende Planung in Auftrag gegeben. Das Planungsbüro HEINZ JAHNEN PFLÜGER, Aachen, hat im August 2013 seinen Abschlussbericht vorgelegt (s. nachfolgendes Kap. 5.3).

5.3 Einbindung des Planvorhabens in die städtebauliche Gesamtentwicklung der Gemeinde

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung des Einkaufszentrums Tüddern in der Vergangenheit und den aktuellen Planungen zum weiteren Ausbau hat die Gemeinde Selfkant bei dem Planungsbüro HEINZ JAHNEN PFLÜGER, Aachen, eine städtebauliche Rahmenplanung für die Ortsmitte Tüddern in Auftrag gegeben.

Die im August 2013 vorgelegte Planung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Aus der Bestandsaufnahme leitet sich ein planerischer Handlungsbedarf in Hinblick auf die städtebauliche Einbindung des Einkaufszentrums in die bestehende Ortsstruktur und den Abschluss zu den angrenzenden Landschaftsräumen ab. Ferner wird eine stärkere Nutzungsmischung und eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung als planerisch notwendig erachtet.
- Aus den formulierten Defiziten und der bereits vollzogenen Verlagerung des Ortsmittelpunktes von dem historischen Ortskern in Richtung Fachmarktzentrum/ Rathaus leitet das Planungsbüro die nachfolgenden strukturellen Ziele ab:
 - Herstellung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen
 - Stärkung des neuen Ortsbereiches durch die Ansiedlung eines Bürgerhauses
 - Aufwertung des öffentlichen Raumes durch die Anlage von Aufenthaltsbereichen im Straßen- und Platzraum
 - Aufwertung des Rathausumfeldes durch die Schaffung eines Vorplatzes
 - Schaffung eines durchgehenden Ortsrandweges zur Naherholung

Die räumliche Konkretisierung dieser Zielvorstellungen erfolgt durch die in Abb. 17 wiedergegebene Nutzungsstruktur und den in Abb. 18 enthaltenen Städtebaulichen Gestaltungsplan für die Arrondierung des Ortskerns von Tü-

dern. Mit diesem städtebaulichen Konzept werden die vorliegenden Planungen zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen in ein Gesamtkonzept für Tüddern integriert.

Abb. 17: Städtebauliche Rahmenplanung – verfolgte Nutzungsstruktur



Quelle: Planungsbüro HEINZ JAHNEN PFLÜGER, Aachen (2013)

In Hinblick auf die Einstufung der Ortsmitte von Tüddern als Hauptzentrum der Gemeinde Selfkant und die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches ist hervorzuheben, dass mit diesem städtebaulichen Konzept die geplante Einzelhandelsentwicklung in die Gesamtentwicklung des Ortskerns städteplanerisch eingebunden wird.

Insbesondere ist hervorzuheben, dass

- der bisherige Charakter des Einkaufsbereichs als klassischer Fachmarktstandort aufgebrochen wird,
- das Rathausumfeld zum öffentlichen Aufenthaltsraum und Treffpunkt entwickelt wird,
- neben dem vorhandenen Rathaus durch neue ergänzende Nutzungen (Bürgerhaus mit Seniorencafé, Jugendangebote (Scateranlage) bzw. temporäre Veranstaltungen (Märkte etc.)) und die vorgesehene zusätzliche Wohnbebauung eine Nutzungsmischung und die Ausbildung eines lebendigen Ortszentrums gefördert werden,
- die innerörtlichen Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer verbessert und somit die Vernetzung der einzelnen Teilbereich gefördert werden,
- die Erreichbarkeit des Standortes weiter verbessert wird.

Abb. 18: Städtebaulicher Gestaltungsplan für die Arrondierung Tüddern



Quelle: Planungsbüro HEINZ JAHNEN PFLÜGER, Aachen (2013)

6 REGIONALE EINZELHANDELSSTRUKTUREN

Die nachfolgende Abb. 19 gibt eine Übersicht über die Einzelhandelsstrukturen in der Region Selfkant mit den Gemeinden Selfkant, Gangelt und Waldfeucht.

Abb. 19: Einzelhandelsstrukturen in den drei Gemeinden der Region Selfkant

	Selfkant	Waldfeucht	Gangelt
Verkaufsfläche gesamt	14.420	8.010	17.040
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	6.965	4.585	6.605
Verkaufsfläche/ Ew.	1,39	0,87	1,46
Verkaufsfläche NuG/ Ew.	0,67	0,50	0,57
Umsatz gesamt	55,6	32,3	58,1
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel	35,2	19,9	28,3
Einzelhandelszentralität gesamt	116	69	99
Einzelhandelszentralität NuG	198	115	131

Datenstand: Selfkant: 2013, Waldfeucht und Gangelt: 2011

Quelle: CIMA GmbH (2013).

Der Datenvergleich zeigt, dass alle drei Gemeinden über einen über dem Durchschnittsniveau von Grundzentren liegenden Einzelhandelsbesatz verfügen. Als Beleg sei auf die hohen Zentralitätswerte und die sehr gute Verkaufsflächenausstattung verwiesen. Bei dem Index NuG-Verkaufsfläche/ Ew. geht die CIMA davon aus, dass bei Werten von 0,35 – 0,45 m²/ Ew. eine gute Ver-

sorgungssituation gegeben ist; die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche/ Ew. liegt im Bundesgebiet bei ca. 1,5 m²/ Ew.

Neben diesen beiden benachbarten Grundzentren sind auf deutscher Seite noch die Städte Heinsberg und Geilenkirchen zu beachten. Hinzu kommt die an die Gemeinde Selfkant unmittelbar angrenzende niederländische Stadt Sittard-Geleen.

Sittard-Geleen

Die niederländische Kommune Sittard-Geleen (95.000 Ew.) stellt den Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Städte Sittard und Geleen sowie weiterer kleinerer Ortschaften dar.

In die Bewertung der regionalen Wettbewerbssituation einzubeziehen ist insbesondere die nur wenige Fahrminuten bzw. ca. 3 km entfernte Innenstadt von Sittard. Sie zeichnet sich durch ein breites Einzelhandelsangebot sowohl in den Branchen des periodischen Bedarfs als auch in den Branchen des aperiodischen Bedarfs und einen guten Angebotsmix aus Filialkonzepten, Fachgeschäften und Fachmärkten aus. Als bedeutende Anbieter sind u.a. H&M, ESPRIT, VROOM & DREESMANN, BERDEN, C&A, HENDRIKS und WAREHOUSE in der Leitbranche Bekleidung zu nennen. Sortimentsübergreifend ist insbesondere HEMA hervorzuheben.

Darüber hinaus ist auch die Innenstadt von Geleen zu beachten (u.a. BLOKKER, HEMA, H&M, ESPRIT und NEW YORKER) sowie die außerhalb der Zentren gelegene Fachmärkte (z.B. BLOKKER und HEMA).

Heinsberg

Die Innenstadt von Heinsberg ist durch ein breites Einzelhandelsangebot sowohl in den Branchen des periodischen Bedarfs als auch in den Branchen des aperiodischen Bedarfs gekennzeichnet. Insbesondere in der Branche Beklei-

ding/ Wäsche sind in der Innenstadt sowohl Fachgeschäfte (u.a. HEINRICHS) als auch überregionale Filialkonzepte (H&M, CECIL, BONITA, ERNSTINGS FAMILY etc.) und Fachmärkte (KIK, ZEEMANN TEXTIEL SUPERS) vorhanden. Weiterhin von Bedeutung sind zudem die Kleinkaufhäuser WOOLWORTH und MÜLLER. In der Branche Schuhe/ Lederwaren sind beispielhaft die Fachgeschäfte SCHUH-BOSHOF, ZOHREN und SCHUHHOF zu nennen. Als Frequenzbringer für die Innenstadt wirken zudem der an der Ostpromenade ansässige Lebensmittelvollsortimenter EDEKA sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NORMA entlang des äußeren Innenstadtrings.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Heinsberg¹² weist neben der Innenstadt als Hauptzentrum noch das Nebenzentrum Oberbruch sowie das Nahversorgungszentrum Dremmen aus. Beide Standortbereiche haben für die Bewertung der regionalen Wettbewerbssituation für die Gemeinde Selfkant keine Bedeutung.

Zu beachten ist dagegen der Fachmarktstandort Industriestraße, Humboldtstraße, Siemensstraße, Rudolf-Diesel-Straße, Borsigstraße und Karl-Arnold-Straße nördlich der Innenstadt. Die wichtigsten Anbieter sind hier die Textilfachmärkte TAKKO und KIK sowie die Schuhfachmärkte SIEMES SCHUH-CENTER und SCHUH-TREFF; hinzu kommen ein REAL SB-Warenhaus, ein REWE Verbrauchermarkt und die Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NORMA.

Geilenkirchen

Wichtigster Wettbewerbsstandort innerhalb der Stadt Geilenkirchen ist die Innenstadt, die mit dem GELO-CARRÉ im Jahr 2011 einen zusätzlichen Frequenzbringer erhalten hat. Zusätzlich zu dem Hauptmieter KAUFLAND (3.500 m² VKF) sind in dem Center ein TAKKO-Textilmarkt (400 m²), ein DM-

Drogeriemarkt (570 m²) und ein DEICHMANN-Schuhfachmarkt (ca. 410 m²) ansässig.

Der Haupteinkaufsbereich der Innenstadt erstreckt sich traditionell entlang der Konrad-Adenauer-Straße. Hier findet sich eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben des periodischen und aperiodischen Bedarfs; die Innenstadt verfügt aber in Hinblick auf die Qualitätsorientierung nicht über einen mit größeren Mittelzentren oder Oberzentren vergleichbaren Geschäftsbesatz.

Außerhalb der Innenstadt finden sich mehrere kleine Fachmarktstandorte; überwiegend handelt sich bei den dort ansässigen Einzelhandelsbetrieben jedoch um Lebensmitteldiscounter bzw. -vollsortimenter.

Oberzentrum Aachen

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die Innenstadt von Aachen mit ihrem oberzentralen Einzelhandelsangebot rd. 50 km von der Gemeinde Selfkant entfernt liegt und innerhalb von ca. 40 Minuten mit dem PKW gut zu erreichen ist.

¹² BBE Handelsberatung Köln (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Heinsberg. Köln.

7 ZIELE DER ZUKÜNFTIGEN EINZELHANDELS- ENTWICKLUNG IN SELFKANT

Zur Einordnung der nachfolgenden Empfehlungen in den gemeindeentwicklungspolitischen Kontext ist es zunächst notwendig, die Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes herauszustellen.

Der Einzelhandel hat für den Städtebau und die Gemeindeentwicklung insgesamt eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung trägt er entscheidend zur Belegung, Gestaltung und Funktion der Ortszentren bei. Nur so können diese ihren Aufgaben als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich der Gemeinde gerecht werden. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen so wichtig. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Handel und der Verlagerung der Handelsstandorte an die Peripherie.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Gemeinde Selfkant kann nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den ihr zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn andernfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

7.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen und der gemeindeentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der Situationsanalyse wird der Gemeinde Selfkant empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Selfkant an den nachfolgend aufgeführten zentralen Zielsetzungen zu orientieren:

- **Festigung der Kaufkraftbindung** im Gemeindegebiet,
- **Förderung des Hauptzentrums Tüddern sowie des Nahversorgungsangebotes in Süsterseel** und
- **planungsrechtliche Steuerung** gesamtgemeindlich angepasster Sonderlagen **des großflächigen Einzelhandels**.

Aufbauend auf diesen Zielvorstellungen kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, stadtplanerisch, städtebaulich und zugleich wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung von Selfkant leisten, u.a. sind zu nennen:

- Einfügen der Gemeinde Selfkant in das bestehende System der zentralen Orte mit der formulierten Zentrenhierarchie (Grund-, Mittel- und Oberzentren),
- Förderung der Gemeinde Selfkant als attraktiver Wohnstandort,
- geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur,
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für die wirtschaftliche Entwicklung vorhandener Betriebe.

7.2 Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant

Der Gemeinde Selfkant ist durch die Landesplanung die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Als solches hat sie die Aufgabe, die Grundversorgung für den der Gemeinde zugeordneten Versorgungsbereich (hier das Gemeindegebiet Selfkant) sicher zu stellen.

Als Grundversorgung ist vorrangig die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu nennen, allerdings kann es auch einem Grundzentrum nicht verwehrt werden, zur langfristigen Sicherung seiner Funktion auch ein Grundangebot mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten.

Aus den vorgestellten grundsätzlichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Gemeinde Selfkant lässt sich ein räumliches Konzept der Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet ableiten. Während es sich in größeren Gemeinden und Städten um ein hierarchisches Netz verschiedener Standorte unterschiedlicher Wertigkeit handelt (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren), beinhaltet das räumliche Konzept im Fall der Gemeinde Selfkant als planerische Zielvorstellung den Erhalt bzw. den verträglichen Ausbau der bestehenden Angebote in Tüddern als den wichtigsten Versorgungsstandort im Gemeindegebiet sowie eine Sicherung der bestehenden Nahversorgungsangebote in Süsterseel. Gerade in kleinen Städten und Gemeinden muss es das vorrangige Ziel sein, die vorhandenen und zukünftigen Anbieter räumlich zu bündeln und so die maximalen Synergieeffekte zwischen den Betrieben zu nutzen.

Dem Konzept liegen im Einzelnen die folgenden Zielvorstellungen zugrunde:

Hauptzentrum Tüddern

- Der Standortbereich entlang der Sittarder Straße und das nördlich angrenzenden Einkaufszentrum Tüddern bilden das **Hauptzentrum** der Gemeinde Selfkant. Das Zentrum wird damit zum planerisch gewollten wichtigsten

Versorgungsstandort der Gemeinde für alle nahversorgungsrelevanten Waren (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen, Arzneimittel etc.), aber auch für Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Geschenke, Porzellan, Hausrat).

Mit der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums Tüddern nach Westen wird das bestehende Angebot arrondiert.

- Das Zentrum soll planerisch eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen. Die dargestellte Erweiterung der Angebote wird sowohl bei den Waren des täglichen als auch des mittel- und langfristigen Bedarfs befürwortet.
- Diese planerischen Zielvorstellungen werden u.a. umgesetzt in der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum Tüddern, in die die angeführten Bereiche des Ortszentrums einbezogen werden. Zentrale Versorgungsbereiche definieren planungsrechtlich die Bereiche, in denen sich insbesondere der großflächige Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig konzentrieren soll. Die Bereiche genießen daher bei Genehmigungsverfahren von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche auch eine Schutzstellung; entsprechende Anträge sind bei einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches abzulehnen.¹³
- Im Gemeindegebiet von Selfkant ist kein weiteres Ortszentrum o.ä. vorhanden, das mit einem differenzierten Angebot an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs eine Entlastungsfunktion für das Hauptzentrum übernimmt. Derartige Zentren finden sich regelmäßig in dicht bewohnten Stadtteilzentren von Großstädten.

¹³ Weitergehende Erläuterungen zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches und ein karthographischer Vorschlag zur räumlichen Abgrenzung in Tüddern finden sich in den Kapiteln 8.2 und 8.3.

Abb. 20: Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant



Quelle: CIMA GmbH (2013).

Ergänzungsstandort mit Nahversorgungsfunktion in Susterseel

Der Standortbereich „Höngener Weg“ in Susterseel wird als Ergänzungsstandort mit Nahversorgungsfunktion in das Zentrenkonzept aufgenommen. Sein Angebot mit einem EDEKA Verbrauchermarkt und einem ALDI Lebensmittel-discounter dient hauptsächlich der Nahversorgung der südlichen Gemeindeteile Hillensberg, Susterseel und Wehr mit insgesamt rd. 3.000 Einwohnern. Der Standort erfüllt nicht die planungsrechtlichen Anforderungskriterien, die an einen Zentralen Versorgungsbereich zu stellen sind (Umfang der Einzelhandelsangebote, ergänzende Nutzungen/ Nutzungsmischung, städtebauliche Situation etc.). Der Standort Susterseel genießt daher nicht die o.g. Schutzfunktion gegenüber möglichen zukünftigen Ansiedlungsvorhaben. Mit der Aufnahme des Standortes als Ergänzungsstandort mit Nahversorgungsfunktion in das Zentrenkonzept wird jedoch die Versorgungsfunktion für diesen Teilraum des Gemeindegebietes anerkannt und dokumentiert. Ein Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum mit weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (z.B. Drogeriemarkt, Getränkemarkt) ist planerisch nicht gewollt. Aufgrund des begrenzten örtlichen Kaukraftpotenzials dürfte dies aber auch ökonomisch kaum tragfähig sein.

Möglichkeit der ergänzenden Nahversorgung

- Zur **mittelfristigen Stabilisierung der lokalen Versorgung** in den nicht oder nur unzureichend versorgten Ortsteilen können die folgenden strategischen Ansätze einen ergänzenden Beitrag leisten:
 - **Nischenpolitik ansässiger Unternehmen:** Die Erfahrungen zeigen, dass insbesondere bereits ansässige Unternehmen durch die Besetzung von Nischen, hohen Qualitätsstandard und/ oder besondere Serviceleistungen (Hofverkaufsstellen, Metzgerei mit Partyservice, Supermärkte mit Bringservice etc.) auch in Orten oder Stadtteilen geringer Einwohnergröße betriebswirtschaftlich befriedigende Ergebnisse erzielen können. Zu den günstigen Rahmenbedingungen für diese Unter-

nehmen gehört der Entfall von Mietausgaben durch den Besitz des Ladenlokals oder die Mitarbeit von Familienmitgliedern.

- **Mobiler Einzelhandel:** Traditionell bildet der mobile Einzelhandel eine gute Möglichkeit, ein Mindestgrundangebot der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in ländlichen Regionen sicherzustellen.

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente

Für die Gemeinde Selfkant liegen derzeit keine Planungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente vor (z.B. Baumarkt, Gartenmarkt). Da die Gemeinde Selfkant raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums hat, sollte planerisch primär die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. Die Ansiedlung der angeführten Fachmärkte ist daher planerisch nicht aktiv durch die Ausweisung entsprechender Standorte zu fördern. Sollte es zukünftig zu Anfragen für derartige Ansiedlungen kommen, wird eine einzelfallbezogene Prüfung des Vorhabens und des Standortes empfohlen.

8 PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN ZUR STEUERUNG DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

8.1 Vorbemerkungen

Die größten Veränderungen im Einzelhandel gehen seit Jahren von der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels aus. Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Ziele der Landesplanung sind u.a. die Erhaltung und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr.23 vom 12.07.2013 hat der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP Nordrhein-Westfalen Gesetzeskraft erlangt. Die dort enthaltenen landesplanerischen Ziele sind bei Planungsentscheidungen zu beachten, die formulierten Grundsätze sind als Abwägungsdirektiven zu berücksichtigen.

Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthaltenen Ziele und Grundsätze zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen lauten:

1 Ziel „Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel „Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen“

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur

- in zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt 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.

3 Ziel „Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot“

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche“

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente“

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6 Grundsatz „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente“

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel „Überplanung von vorhandenen Standorten“

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel „Einzelhandelsagglomerationen“

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Mit Verabschiedung des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel wurden zudem für die Gemeinden die Sortimente verbindlich definiert, die in Nordrhein-Westfalen stets als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant anzusehen sind. Diese Sortimente geben damit einen landesplanerischen Mindeststandard zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche vor. Es bleibt den Kommunen vorbehalten, weitere Sortimente in die Liste der nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente begründet aufzunehmen.

Die in der Anlage 1 zum Sachlichen Teilplan aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind:

- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik,

- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 03.06.02 (7a D 75/99.NE) ist jedoch jede Aufstellung der zentrenrelevanten Sortimente in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten hin zu überprüfen. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht-integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation. Die begründete Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste ist daher Bestandteil des vorliegenden Konzeptes.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept liefert mit der begründeten räumlichen **Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche** und der Vorlage einer aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleiteten **Selfkanter Sortimentsliste die beiden zentralen Instrumente zur planungsrechtlichen Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.**

8.2 Zur Methodik einer Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereiches“ ist als Planungskategorie mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1977 und später mit der Neuregelung § 34, Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Es wurde so festgesetzt, dass die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben außerhalb der planerisch befürworteten Zentren für die Versorgung einer Gemeinde keine schädlichen Auswirkungen auf diese Bereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Gemeinden haben darf.

Was Zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs Zentraler Versorgungsbereich in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlässen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das BVerwG hat bereits in einer Entscheidung vom 17.12.2009 (4 C1.08 und 4 C2.08) den Begriff Zentraler Versorgungsbereich wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde - ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebiets - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.¹⁴
- Eine Gemeinde kann mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.¹⁵

¹⁴ Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält in den Erläuterungen detaillierte Ausführungen zum Verfahren bei der Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche durch die Gemeinde, es besteht aber keine Ausweisungspflicht für die Gemeinden. Kommunen, die Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume für Ihre Zentrenlagen absichern wollen, ist aus gutachterlicher Sicht aber zu empfehlen, Zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen. Nur so werden sie in die Lage versetzt, sich ggf. gegen zentrenschädliche Standortentwicklungen außerhalb ihrer Zentren zu wehren. Die Notwendigkeit zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs. 2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Verzichtet eine Gemeinde auf die planerische Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche, werden die aus dem vorhandenen Einzelhandelsbesatz etc. abzuleitenden Zentralen Versorgungsbereiche („tatsächlich vorhandene Zentrale Versorgungsbereiche“) bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben etc. herangezogen. Planerische Vorstellungen der Gemeinde finden in diesem Fall keine Beachtung.

¹⁵ So wird vom Gesetzgeber in der Begründung zur Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB ausgeführt: „Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsgebiete unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nicht städtischen Gemeinden (BT-Drs. 16/2496, S. 11; s. auch KUSCHNERUS, U. (2007, S. 83): Der Stand-

- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung im Flächennutzungsplan, zu definieren. Es hat eine an den Grundstückparzellen orientierte Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.¹⁶
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.¹⁷
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsicht-

ortgerechte Einzelhandel. Bonn); eine vergleichbare Aussage findet sich im Einzelhandelserlass NRW (2008, S. 14).

¹⁶ siehe u. a. BVerwG, Beschl. V. 12.02.2009 – 4 B 5.09 bzw. GEYER, D.: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

¹⁷ siehe u.a. Einzelhandelserlass NRW (2008, S. 13f) und BERKEMANN; J., und HALAMA, G. (2005): Erstkommentierung BauGB 2004. Bonn.

lich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierte Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.¹⁸

- Eindeutig nicht als Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z. B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).¹⁹
- Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die CIMA in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:
 - Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
 - Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes,
 - städtebaulich integrierte Lage,
 - Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
 - vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
 - heutige und geplante Versorgungsfunktion,
 - städtebauliche Planungen der Gemeinde.

Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen.

¹⁸ vgl. BVerwG vom 17.12.2009, 4 C 1.08 und 4 C 2.08, OVG Nordrhein-Westfalen, 7 A 964/05, 11.12.2006 und KUSCHNERUS, U. (2008, S. 78ff): Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn

¹⁹ BVerwG Urteil vom 17.12.2009, 4 C 1.08 und 4 C 2.08

8.3 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum Tüddern

In dem einwohnerstärksten Ortsteil der Gemeinde Selfkant konzentrieren sich heute wichtige zentrale Funktionen der Gemeinde: Neben dem Sitz der Gemeindeverwaltung zählen hierzu die vorhandenen Schulen (u.a. Realschule Selfkant, mehrere Kindertagesstätten) sowie diverse private und öffentliche Dienstleistungsangebote und der weit überwiegende Teil des örtlichen Einzelhandels.

Aus historischer Sicht ist festzustellen, dass Tüddern in mittelalterlichen Schriftquellen 1144 erstmals erwähnt wurde; die Kirche St. Gertrud gehört zu den ältesten Gebäuden, regionstypische Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofanlagen belegen die Historie des Ortes. Wie das aktuelle Luftbild aber zeigt, verfügt Tüddern nicht über einen ausgeprägten Mittelpunkt in Form eines zentralen Marktplatzes o.ä. (Abb. 21). Charakteristisch ist vielmehr ein Netz gleichrangiger Straßenzüge (Getrudisstraße, Bocksberg, Geilenkirchener Straße, Neustraße etc.); lediglich die von Osten nach Westen verlaufende Sittardstraße ist als Haupteerschließungsstraße hervorzuheben. Auf dem Luftbild ebenfalls deutlich zu erkennen sind Neubaugebiete im Nordosten und Südosten des Siedlungsgebietes sowie das unmittelbar nördlich des historischen Ortskerns gelegene Einkaufszentrum Tüddern.

In unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Anbietern ALDI und REWE entstand hier 2009 ein breiteres Einzelhandelsangebot, das auch die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs sicherstellte (LIDL, ERNSTING'S FAMILY, TAKKO, DEICHMANN, KODI).

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Tüddern befindet sich das 2009 umgebaute und erweiterte Rathaus an der Straße Am Rathaus.

Abb. 21: Luftbild vom Ortskern Tüddern



Quelle: www.tim-online.nrw.de

Während sich die Wohnbauentwicklung damit vor allem in östlicher Richtung vollzog, bildete sich damit in den letzten Jahren nördlich der Sittardstraße ein Schwerpunkt des Einzelhandels und der Verwaltung heraus. Diese Entwicklung erfolgte in mehreren Stufen und folgte nicht einem übergeordneten städtebaulichen Rahmenplan oder ähnlichem.

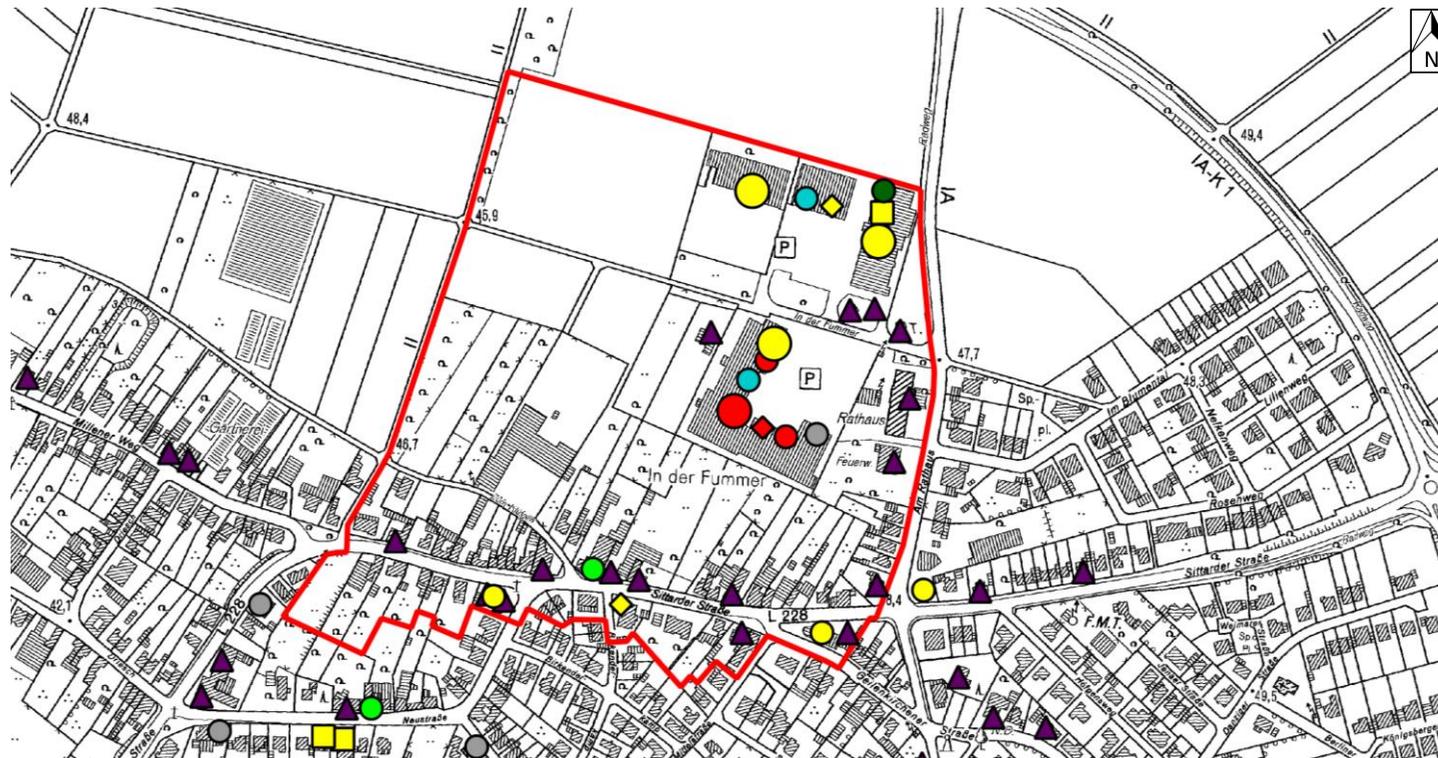
Dies führte dazu, dass das Einkaufszentrum in seinem städtebaulichen Erscheinungsbild dem typischen Bild eines Fachmarktzentrums und nicht eines innerörtlichen Einkaufsbereiches entspricht.

Der parallel zu dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept beim Stadtplanungsbüro HEINZ JAHNEN PFLÜGER, Aachen, von der Gemeinde Sefkant in Auftrag gegebene städtebauliche Rahmenplan (s. Kap. 5.3), stellt jedoch aus planerischer Sicht die geplanten Einzelhandelsnutzungen in den Kontext der verfolgten Gesamtentwicklung des Ortskerns. In diesem Zusammenhang wird der heutige Einkaufsbereich Bestandteil des geplanten neuen Mittelpunktes von Tüddern. Dazu zählen, neben dem bestehenden Rathaus mit einem Bürgerhaus unmittelbar südlich der neuen Einzelhandelsflächen und der Entwicklung einer Platzstruktur mit Aufenthaltscharakter im Umfeld des Rathauses auch ergänzende Wohnnutzungen (Abb. 18).

Schließlich wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Einkaufsbereiches durch die Weiterentwicklung der inneren Erschließung des Fachmarktzentrums zu einer innerörtlichen, alleetartigen Erschließungsstraße deutlich verbessert.

Auf der Grundlage der einleitend vorgestellten Kriterien zur Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches (Umfang des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, städtebaulich integrierte Lage, Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit), vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen, heutige und geplante Versorgungsfunktion, städtebauliche Planungen der Gemeinde) wurde von der CIMA der Zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Tüddern, wie in Abb. 22 dargestellt, abgegrenzt.

Abb. 22: Nutzungsstrukturen Ortsmitte Tüddern und Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches



- | | | | |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ● Nahrungs- und Genussmittel | ■ Optik, Uhren, Schmuck | ● Einrichtungsbedarf | ▲ Komplementäre Nutzung
(z.B. Friseur, Post, Gastronomie) |
| ◆ Gesundheits- und Körperpflege | ● Bücher, Schreibwaren | ● Baumarktspezifische
Sortimente | — Abgrenzung Zentraler
Versorgungsbereich |
| ■ Übriger periodischer Bedarf
(Blumen, Zeitschriften) | ◆ Elektroartikel, Unterhaltungs-
elektronik, Foto, PC | ○ Betriebe < 800 m ² VKF | |
| ● Bekleidung, Wäsche | ● Spiel, Sport, Hobby | ○ Betriebe ≥ 800 m ² VKF | |
| ◆ Schuhe, Lederwaren | ● Geschenke, Glas, Porzellan,
Hausrat | ● Leerstand | |

© CIMA GmbH 2013

Das Hauptzentrum Tüddern umfasst den Bereich entlang der Sittarder Straße, von der Einmündung der Straße Am Rathaus im Osten bis zum Abzweig des Millener Weg im Westen. Nördlich schließt sich daran der Bereich „In der Fummer“ an. Neben einem aufgelockerten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Bereich der Sittarder Straße, liegt der Angebotschwerpunkt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches im Standortbereich „In der Fummer“ mit den dort angesiedelten Fachmärkten. Abgerundet wird das Angebot durch den Sitz der Gemeindeverwaltung im östlichen Teil des Versorgungsbereiches.

Im nordwestlichen Abschnitt des Standortbereiches befindet sich die bereits in Kap. 5 beschriebene Potenzialfläche, für die ein konkretes Realisierungskonzept vorliegt. Demnach ist dort die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Modefachmarktes bzw. alternativ von drei kleineren Bekleidungsfachmärkten, eines Geschenkartikel- und Hausratfachmarktes, eines Schuhfachmarktes sowie kleineren Shopeinheiten vorgesehen. Die Stadt- und Regionalverträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen wurden von der CIMA in einer gesonderten Verträglichkeitsuntersuchung bereits nachgewiesen.²⁰

In den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen wurde eine westlich des bestehenden ALDI-Marktes gelegene Teilfläche, die im Städtebaulichen Rahmenplan des Büros HEINZ JAHNEN PFLÜGER als Mischgebiet dargestellt wurde. Hier soll die Möglichkeit genutzt werden, durch eine Mischung von Wohnen, Einkaufen, Gastronomie, öffentlichen und privaten Dienstleistungen den urbanen Charakter des Ortskerns noch weiter auszubauen.

²⁰ CIMA (2012): Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandel in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern). Köln.

9 SORTIMENTSLISTE DER GEMEINDE SELFKANT

9.1 Vorbemerkung

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung müssen in den Bebauungsplänen bei der Ausweisung von Sondergebieten die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente detailliert aufgelistet werden. Außerdem sollte in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gezielt festgelegt werden. Um innerhalb des Gemeindegebietes eine einheitliche Vorgehensweise sicherzustellen, empfiehlt es sich, auf der Basis eines Einzelhandelskonzeptes die in der entsprechenden Kommune als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant einzustufenden Sortimente zu definieren und diese Liste bei den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne zu verwenden.

Die nachfolgend ausgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Selfkant. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der zentrenrelevanten Leitsortimente im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel²¹ oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z.B. sogenannte „Kölner Liste“) im Rahmen der baurechtlichen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

²¹ vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (2013), S. 9.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.²²

Unbedingt zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Sortimentsliste im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) regelt: Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z.B. in Mischgebieten außerhalb der Innenstadt in Form eines kleinflächigen Fachgeschäftes angeboten werden. Ein Blumenladen oder ein kleinflächiger Drogeriemarkt sind daher auch weiterhin in allen Ortsteilen der Gemeinde Selfkant zulässig. Dagegen kann die Ansiedlung eines Textil- oder Schuhfachmarktes in einem Gewerbegebiet gezielt mit Hilfe der Sortimentsliste planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

²² OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

9.2 Zur Ableitung der Sortimentsliste der Gemeinde Selfkant

Bei der Ableitung der Selfkanter Sortimentsliste hat die CIMA die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

Die in der Anlage 1 zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind für die Kommunen in Nordrhein-Westfalen verbindlich und somit bei der Erstellung von kommunalen Sortimentslisten in diese aufzunehmen.

Dabei sind Sortimente nahversorgungsrelevant, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden auch den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Als zentrenrelevant werden die Sortimente bezeichnet, die darüber hinaus

- für die Funktionstüchtigkeit der Zentren als Einkaufsort von Bedeutung sind (z. B. als Hauptsortiment eines Frequenzbringers),
- vom Kunden ohne Probleme auch bei der Lage der Geschäfte in einer Innenstadt oder in einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können,
- von den Synergieeffekten und den Passantenfrequenzen einer Innenstadt oder eines Stadtteilzentrums profitieren.

Es kann sich dabei sowohl um Sortimente handeln, die bereits heute im nennenswerten Umfang in den zentralen Bereichen angeboten werden, als auch um solche Warengruppen, die bislang nur untergeordnete Bedeutung in den Zentren, aber aus planerischer Sicht Bestandteil des entsprechenden Angebotes sein sollten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht oder nur sehr eingeschränkt in den zentralen Standortbereichen angeboten werden können,

- die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Gewicht, Größe etc.) von den Kunden nur schwierig abtransportiert werden können.

Nicht zentrenrelevante Sortimente werden in der Regel an nicht-integrierten Standorten angeboten.

Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Mit Blick auf den Sachlichen Teilplan und die Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Selfkant sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:²³

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Es handelt sich um die Kernsortimente des täglichen Bedarfs, der möglichst wohnungsnah angeboten werden sollte (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel), sowie die hierzu ergänzenden Angebote, die vielfach in Kombination mit den Kernsortimenten vom Kunden gekauft werden. Mit der vorhandenen Konzentration der Lebensmittelanbieter (REWE, ALDI, LIDL) auf den Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Tüddern entspricht diese Zuordnung auch den heutigen Strukturen.

Da alle nahversorgungsrelevanten Sortimente zugleich zentrenrelevant sind, ergibt sich aus dieser Zuordnung die Forderung, großflächige Einzelhandelsbe-

²³ Unterstrichen dargestellt sind nachfolgend die in der Anlage zum Sachlichen Teilplan aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente. Einige der zusätzlich aufgeführten Sortimente dienen vor allem der Klarstellung ihrer Zuordnung.

triebe mit den entsprechenden Kernsortimenten zukünftig ausschließlich in dem Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Tüddern anzusiedeln.

Definition der zentrenrelevanten Sortimente

Die nachfolgenden Warengruppen werden unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel als **zentrenrelevant** eingestuft. Zur Klarstellung und zur Plausibilität wurden in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente weitere Sortimente aufgenommen, die in ihrer Beschaffenheit und ihrer Bedeutung für den zentrumstypischen Einzelhandel mit den Sortimenten der Anlage 1 des Sachlichen Teilplans unmittelbar vergleichbar sind:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- optische und akustische Artikel
- Geschenkartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport- und Freizeitartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektroartikel, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstige Einrichtungszubehör

Die dargestellten Sortimente werden bereits heute zu einem erheblichen Anteil im Zentralen Versorgungsbereich Tüddern, im Speziellen im Einkaufszentrum „In der Fummer“ angeboten (Bekleidung (KIK, ERNSTING'S FAMILY), Schuhe (DEICHMANN), Hausrat (KODI)).

Zu den bislang nicht vorhandenen Sortimenten zählen Bücher, Spielwaren, Sportbekleidung/ Sportschuhe/ Sportartikel, Elektrogeräte/ Medien und Uhren/ Schmuck. Sie stellen somit Entwicklungspotenziale zur Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches dar, da sie die o.g. Kriterien der zentrenrelevanten Sortimente erfüllen.

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente werden als nicht zentrenrelevant eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächen bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für die Gemeinde Selfkant nachgewiesen werden kann und diese Sortimente auch in der Anlage 1 zum Sachlichen Teilplan nicht als zentrenrelevant klassifiziert wurden.

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Fahrräder und Kinderwagen)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Lampen, Leuchten
- Teppiche, Bodenbeläge
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Büromöbel
- Möbel (einschl. Küchen)

- Antiquitäten
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend; d.h., bislang nicht genannte Sortimente sind automatisch als nicht-zentrenrelevant anzusehen. Zusammenfassend wird der Gemeinde Selfkant die nachfolgende Sortimentsliste empfohlen (Abb. 23).

Abb. 23: Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)	
▪ Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Putz- und Reinigungsmittel)
▪ Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-,	▪ Schnittblumen
	▪ Zeitungen und Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente	
▪ Parfümerie- und Kosmetikartikel	▪ Sportbekleidung, Sportschuhe,
▪ Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	▪ Sport- und Freizeitartikel (ohne
▪ Bücher	Teilsortimente Angelartikel, Cam-
▪ Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien	pingartikel, Fahrräder und Zubehör,
▪ Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)	Jagdartikel, Reitartikel und Sport-
▪ Schuhe	großgeräte)
▪ Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Elektroartikel, Medien (= Unterhal-
▪ medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	tungs- und Kommunikationselekt-
▪ optische und akustische Artikel	ronik, Computer, Foto - ohne Elekt-
▪ Geschenkartikel, Haushaltswa-	roßgeräte, Leuchten)
ren, Glas, Porzellan, Keramik	▪ Uhren, Schmuck
▪ Spielwaren	▪ Musikalien, Briefmarken und ver-
	gleichbare Hobbyartikel
	▪ Kunstgegenstände, Bilder, Bilder-
	rahmen, sonstiges Einrichtungszu-
	behör

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden. Sofern im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgen soll, empfiehlt die CIMA einen Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige („WZ-Liste“). Eine Zuordnung der CIMA-Warengruppen zu den WZ-Gruppen findet sich im Anhang.

Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
▪ Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“))	▪ Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
▪ Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel	▪ Lampen, Leuchten
▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Fahrräder, Kinderwagen)	▪ Teppiche, Bodenbeläge
▪ Farben, Lacke, Tapeten	▪ Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
▪ Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Büromöbel
	▪ Möbel (einschl. Küchen)
	▪ Antiquitäten
	▪ Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Quelle: CIMA GmbH (2013).

10 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE PRAXIS DER BAULEITPLANUNG

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die CIMA folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden:

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln.**
- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln.**
- **In Gewerbegebieten ist der Handel mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen.**

Ausnahmen bilden hier: Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten; Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher; Bestandschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sein sollten.

- **In MI-Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen bis 800 m² Verkaufsfläche im Allgemeinen zulässig.**

Nur in begründeten Einzelfällen sind Einzelhandelsnutzungen in Mischgebieten generell auszuschließen. Als Beispiel sei genannt das Umfeld von frequenzstarken Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Bereiche.

In der Praxis führen diese Betriebe (Discounter, SB-Warenhäuser, Elektrofachmärkte etc.) häufig zur Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in direkter Nachbarschaft. Liegt dort eine Mischgebietsausweisung vor, sind grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit unabhängig vom Sortiment zulässig. Um der Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Fachmärkten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches vorzubeugen, kann ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in diesen Fällen geboten sein.

- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente aufweisen, darf der **Umfang der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente in Anlehnung an den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, aber nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche betragen.** Der Umfang einzelner Teilsortimente (z.B. Textilien) sollte dabei so dimensioniert werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der ausgewiesenen Zentren zu erwarten sind. Die Grenze der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) kann dabei ein erster Orientierungswert sein, eine Einzelfallprüfung ist aber zu empfehlen.

11 FAZIT

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant wurde zum einen der Blick auf die gegenwärtige Versorgungssituation im Gemeindegebiet gerichtet; zum anderen wird ein Orientierungsleitfaden für die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde geliefert.

Die Bestandsaufnahme macht deutlich, dass der Ortsteil Tüddern den Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes sowohl bei der Nahversorgung als auch bei den weiterführenden Sortimenten bildet; mit Ausnahme von Süsterseel (EDEKA und ALDI) beschränkt sich das Einzelhandelsangebot in allen anderen Ortsteilen auf einzelne, kleinflächige Anbieter; überwiegend handelt es sich um Angebote des täglichen Bedarfs (Bäckereien etc.).

Die ermittelten ökonomischen Kenndaten dokumentieren für die Gemeinde Selfkant einen für die Ortsgröße und die Funktion als Grundzentrum sehr guten Einzelhandelsbesatz: Der örtliche Einzelhandelsumsatz (55,6 Mio. €) übertrifft die lokale Kaufkraft (48,1 Mio. €), so dass eine Handelszentralität von 116 erzielt wird. Die Gemeinde profitiert dabei von der Grenzlage zu den Niederlanden. Die Kaufkraftzuflüsse aus den Raum Sittard-Geleen kompensieren per Saldo den Abfluss von Kaufkraft durch die Einkäufe der einheimischen Bevölkerung in den benachbarten Mittelzentren Heinsberg und Geilenkirchen sowie den Oberzentren Aachen, Köln etc.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält einen Zielkatalog für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen,

- die Konzentration der Entwicklungspotenziale auf den Ortsteil Tüddern vorzunehmen,

- soweit möglich, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den übrigen Ortsteilen zu erhalten bzw. zu fördern und
- die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern.

Das von der CIMA vorgeschlagene Standortkonzept baut auf diesen Zielvorstellungen auf und weist die Ortsmitte von Tüddern als Hauptzentrum mit einer Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde aus. Der definierte Zentrale Versorgungsbereich für das Hauptzentrum umfasst den vorhandenen Geschäftsbesatz entlang der Sittarder Straße und das unmittelbar nördlich anschließende Einkaufszentrum.

Die im Ortsteil Süsterseel ansässigen Lebensmittelbetriebe EDEKA und ALDI werden im Standortkonzept als „nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte“ klassifiziert. Damit wird ihre Versorgungsfunktion für das südliche Gemeindegebiet dokumentiert, ein weitergehender Ausbau zu einem vollwertigen Nahversorgungszentrum wird aber mit Rücksicht auf das insgesamt begrenzte Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde nicht empfohlen.

Mit der aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleiteten Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Selfkant und dem Zentrenkonzept werden mit dem vorliegenden Konzept die wesentlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die zukünftige Bauleitplanung geschaffen.

Die CIMA empfiehlt nach einem geeigneten Beteiligungsverfahren der Nachbarkommunen, der relevanten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept förmlich als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen.

12 ANHANG

Die Bestandserhebung erfolgte auf Basis von 32 Warengruppen, die in der Abb. 24 dokumentiert sind.

Abb. 24: CIMA Warengruppen

Täglicher Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel ▪ Reformwaren ▪ Apotheken ▪ Drogerie- und Parfümerieartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanitätshäuser ▪ Schnittblumen ▪ Kioske, Zeitschriften
Persönlicher Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung ▪ Wäsche ▪ Schuhe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Akustik, Optik ▪ Schmuck, Uhren ▪ Koffer, Lederwaren
Medien, Technik	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher ▪ Bürobedarf, Schreibwaren ▪ Elektrogeräte, Leuchten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterhaltungselektronik ▪ Foto ▪ Bürokommunikation, PC
Spiel, Sport, Hobby	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportartikel ▪ Spielwaren ▪ Fahrräder 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ GPK, gehobener Hausrat 	
Einrichtungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heimtextilien, Teppiche ▪ Möbel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten, Galerien, weiterer Einrichtungsbedarf
Baumarktspezifisches Sortiment	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzen, Gartenmarktartikel ▪ Baumarktspezifisches Sortiment, einfacher Hausrat 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Zooartikel ▪ Kfz-Zubehör

Quelle: CIMA GmbH (2013).

Zuordnung der CIMA-Warengruppen zu den Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.2)
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel) ▪ Sonstige Artikel (ohne Antiquitäten und Gebrauchtwaren) (WZ 47.78) (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Schnittblumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen)
Zeitungen und Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Parfümerie- und Kosmetikartikel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Bücher	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher (WZ 47.61)
Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Textilien (WZ 47.51) (außer Haus- und Heimtextilien, Handarbeitsbedarf und Baby-/Kleinkinderartikel) ▪ Bekleidung (WZ 47.71) (außer Sportbekleidung) ▪ Textilien (WZ 47.51) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel) ▪ Bekleidung (WZ 47.71) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spielwaren (WZ 47.65) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)
Schuhe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (außer Sportschuhe)
Lederwaren, Koffer und Taschen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apotheken (WZ 47.73) ▪ medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (ohne akustische Artikel)
optische und akustische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (nur akustische Artikel)

Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat

- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
- Keramische Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (außer Hobbyartikel a. n. g.)

Spielwaren

- Spielwaren (WZ 47.65) (außer Baby-/ Kleinkinderartikel)
- Bekleidung (WZ 47.71) (hier nur Sportbekleidung)
- Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)

Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport- und Freizeitartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)

Elektroartikel (hier nur Kleingeräte)

- Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrokleingeräte)
- Geräte der Informations- und Kommunikationstechnik (WZ 47.4)
- Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)

Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)

Fotoartikel

- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2) (hier nur Fotoerzeugnisse)
- Uhren und Schmuck (WZ 47.77)

Uhren, Schmuck

Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel

- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Briefmarken und Münzen)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
- Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Hobbyartikel a. n. g.)

Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse)

Nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

Elektrohaushaltsgeräte (hier nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware"))

- Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrogroßgeräte)

Sport- und Freizeitgroßgerä-

- Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ

te, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel

Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)

47.62.2) (hier nur Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel und Großgeräte)

- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (hier nur Fahrzeuge)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
- Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen)

Farben und Lacke, Tapeten

- Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Tapeten)

Gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße)

- Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (hier nur Farben und Lacke)
- Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen)
- Sonstige Artikel a. n. g. (hier nur gartenmarktspezifische Kernsortimente wie Gartenhäuser etc.)

Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitär-einrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)

- Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (ohne Farben und Lacke)

Lampen und Leuchten

- Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstiger Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Lampen und Leuchten)

Teppiche und Bodenbeläge

- Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (ohne Vorhänge und Tapeten)

Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)

- Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Vorhänge)

Büromöbel

- Textilien (WZ 47.51) (hier nur Haus- und Heimtextilien)
- Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstiger Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Büromöbel)

Möbel (einschl. Küchen)

- Wohnmöbel (WZ 47.59.1)

Antiquitäten

- Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)

Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 47.76.2)

Quelle: CIMA GmbH (2013).