



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Stadt und Land.  
Seit 1988.**

# Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Selfkant – Ortsteil Heilder

Standort: Heilder, Selfkantstraße

Stadt+Regionalentwicklung  
Handel  
Marketing  
Digitale Stadt  
Management  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Goethestraße 2 50858 Köln  
T 02234-92965-17  
cima.koeln@cima.de

Ansprechpartner:  
Dr. Wolfgang Haensch (Projektleiter)  
Anne Eberhardt

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.

**Köln**

Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)

Köln, den 09. Januar 2024

[www.cima.de](http://www.cima.de)

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der oder die Auftraggebende kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner oder ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem oder der Auftraggebenden im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

# Inhalt

<b>1 Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2 Methodisches Vorgehen</b>	<b>6</b>
<b>3 Planvorhaben</b>	<b>7</b>
3.1 Beschreibung des Planvorhabens	7
3.2 Räumliche Einordnung und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	8
3.3 Lage und Umfeld des Planstandortes	9
3.4 Planungsrechtliche Einordnung	11
3.5 Umsatzerwartung des Planvorhabens	12
<b>4 Angebots- und Nachfrageanalyse</b>	<b>14</b>
4.1 Abgrenzung des Kundeneinzugsgebietes	14
4.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet	15
4.3 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	16
4.3.1 Gemeinde Selfkant	17
4.3.2 Gemeinde Gangelt	19
4.3.3 Gemeinde Waldfeucht	21
<b>5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben</b>	<b>24</b>
5.1 Methodische Vorbemerkungen	24
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	25
5.2.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	25
5.2.2 Übrige nahversorgungsrelevante Sortimente	26
5.2.3 Nicht-Zentrenrelevante Sortimente	26
5.3 Städtebauliche Auswirkungen	27
5.4 Marktanteilsprognose	28
<b>6 Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens</b>	<b>30</b>
6.1 Atypische Fallgestaltung des Vorhabens	30
6.1.1 Einführung	30
6.1.2 Überprüfung der betrieblichen oder städtebaulichen Atypik	31
6.1.3 Einzelfallprüfung in Bezug auf mögliche einzelhandelsrelevante Auswirkungen des Planvorhabens	34
6.1.4 Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf weitere Kriterien der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO	34
6.1.5 Fazit	35
6.2 Überprüfung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung	35
6.3 Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant	36
<b>7 Fazit</b>	<b>38</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Übersicht der geplanten Verkaufsflächen am Vorhabenstandort	7
Abb. 2: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	8
Abb. 3: Lage des Planstandortes	9
Abb. 4: Planstandort	10
Abb. 5: Ausschnitte Regionalplan Regierungsbezirk Köln (2003, Stand: 2016) und Regionalplan Regierungsbezirk Köln - Neuaufstellung (Entwurf 2021)	11
Abb. 6: Ausschnitte Flächennutzungsplan Gemeinde Selfkant – bisherige und geplante Darstellung	12
Abb. 7: Übersicht der Umsatzerwartung des Planvorhabens	13
Abb. 8: Kundeneinzugsgebiet und wesentliche Wettbewerbsstruktur	14
Abb. 9: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nach Zonen	16
Abb. 10: Angebotssituation im Untersuchungsgebiet (wichtigste Mitbewerber)	17
Abb. 11: Verkaufsfläche in der Gemeinde Selfkant	18
Abb. 12: Umsatz in der Gemeinde Selfkant	18
Abb. 13: Zentraler Versorgungsbereich Tüddern	18
Abb. 14: Ergänzungsstandort mit Nahversorgungsfunktion Süsterseel	19
Abb. 15: Verkaufsfläche in der Gemeinde Gangelt	20
Abb. 16: Umsatz in der Gemeinde Gangelt	20
Abb. 17: Zentraler Versorgungsbereich Gangelt	20
Abb. 18: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Birgden	21
Abb. 19: Ergänzungsstandort Heinrich-Josef-Otten-Straße	21
Abb. 20: Verkaufsfläche in der Gemeinde Waldfeucht	22
Abb. 21: Umsatz in der Gemeinde Waldfeucht	22
Abb. 22: Faktischer Zentraler Versorgungsbereich / Nahversorgungszentrum Haaren	23
Abb. 23: Nahversorgungszentrum Waldfeucht	23
Abb. 24: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	25
Abb. 25: Marktanteilsprognose des Gesamtvorhabens für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	28
Abb. 26: Fußläufige Einzugsbereiche des Planstandortes und des Zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum Tüddern (1.000 Meter- und 2.000 Meter-Distanzen)	33

# 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die beiden unmittelbar ineinander übergehenden Ortsteile Höngen und Heilder bilden mit rd. 1.700 EW nach den Ortsteilen Tüddern und Süsterseel den drittgrößten Siedlungsbereich der Gemeinde Selfkant (Kreis Heinsberg). Zusammen mit den angrenzenden Ortsteilen konzentrieren sich im nordöstlichen Gemeindegebiet rd. 3.700 Einwohner\*innen.

Der skizzierte Teilraum der Gemeinde Selfkant weist aktuell keine Nahversorgungsangebote auf; die Bewohner:innen nehmen insbesondere die Angebote im Ortsteil Tüddern in Anspruch.

Aktuelle Planungen der EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH sehen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF)) in Kombination mit einer Bäckerei (190 m<sup>2</sup> Mietfläche) und einem Zeitungsladen (80 m<sup>2</sup> Mietfläche) im Ortsteil Heilder nordwestlich des Kreisverkehrs an der Kreuzung L 410 / Selfkantstraße vor.

Der Standortbereich wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die Gemeinde Selfkant unterstützt die Planungen und hat die Änderung des Flächennutzungsplanes N 29 - Heilder, Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord - sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 59 - Heilder, Ergänzungsstandort Selfkant-Nord eingeleitet. Es ist beabsichtigt, auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine gemischte Baufläche darzustellen; für den qualifizierten Bebauungsplan ist die Ausweisung eines „Mischgebietes (MI)“ geplant.

Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung stellt eine gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens und damit eine Grundlage für das Bauleitplanverfahren dar.

Folgende Fragestellungen werden behandelt:

- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Vorhaben zu erwarten, insbesondere welche Umsatzverluste sind für die projektrelevanten Anbieter in den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Selfkant und der Nachbarkommunen zu erwarten?
- Welche ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten?
- Auf welcher Grundlage kann die planungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens erfolgen? Ist von einer Atypik zur Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen und somit das Vorhaben in einem Mischgebiet zulässig?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit den Aussagen und Zielsetzungen des gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Selfkant? Werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

## 2 Methodisches Vorgehen

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Erstellung des Einzelhandelsgutachtens folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen zu dem Vorhaben
- Für die Analyse der Angebotssituation wurde im Februar 2023 eine aktuelle Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Zeitschriften, Zeitungen) in der Gemeinde Selfkant und in den Nachbargemeinden Gangelt und Waldfeucht durchgeführt. Hierbei wurden in den innerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Zentralen Versorgungsbereichen die Verkaufsflächen aller relevanten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe<sup>1</sup> nach Sortimenten differenziert aufgenommen und eine Umsatzschätzung durchgeführt. Außerhalb der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche wurden die entsprechenden Anbieter mit einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> erhoben. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist Abb. 2 zu entnehmen.
- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum
- Gutachterliche Prüfung der planungsrechtlichen Genehmigung des Vorhabens
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Selfkant 2013
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Zeitraum Februar – August 2023 erarbeitet.

---

<sup>1</sup> v. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Bäckereien, Metzgereien

## 3 Planvorhaben

### 3.1 Beschreibung des Planvorhabens

Das Planvorhaben sieht die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes im Ortsteil Heilder an dem Standort nordwestlich des Kreisverkehrs an der Kreuzung L 410 / Selfkantstraße vor. Das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 69 bis 71 sowie 285. Für die Erschließung kommt noch teilweise das Flurstück 270 dazu. Neben dem Lebensmittelmarkt sind eine Bäckerei und ein Zeitschriftenladen als weitere Einzelhandelsnutzungen geplant. Derzeit handelt es sich bei dem Standort um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes Heilder / Saeffelen. Die verkehrliche Erschließung ist durch die günstige Lage an der L 410 / Selfkantstraße gegeben.

**Abb. 1: Übersicht der geplanten Verkaufsflächen am Vorhabenstandort**

	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )			insgesamt
	Lebensmittelmarkt	Bäckerei	Zeitschriftenladen	
Nahrungs- und Genussmittel	850	50	20	920
Drogerie- und Parfümeriewaren	75	-	-	75
übrige nahversorgungsrelevante Sortimente (Zeitungen / Zeitschriften, Blumen)	25	-	40	65
nicht-zentrenrelevante Sortimente	50	-	-	50
<b>SUMME</b>	<b>1.000</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>1.110</b>

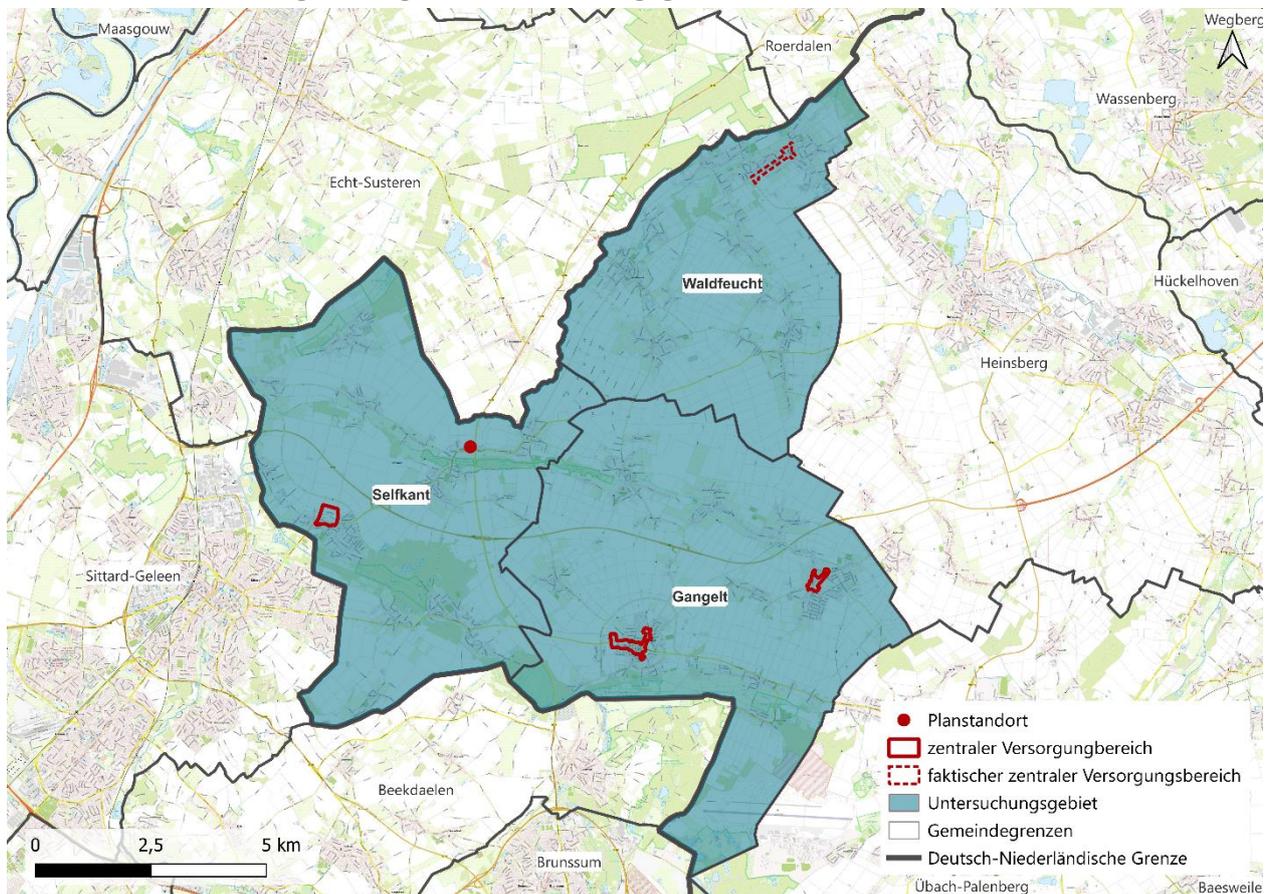
Quelle: cima (2023)

Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll insgesamt rd. 1.000 m<sup>2</sup> betragen. Gemäß branchenüblicher Verkaufsflächenanteile wird sich die Gesamtverkaufsfläche durch rd. 850 m<sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel, rd. 75 m<sup>2</sup> VKF Drogerie- und Parfümeriewaren, rd. 25 m<sup>2</sup> übrige nahversorgungsrelevante Sortimente sowie 50 m<sup>2</sup> VKF nicht-zentrenrelevante Sortimente zusammensetzen (Abb. 1). Der Markt wird unter Berücksichtigung der übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimente (Schnittblumen etc.) einen Anteil von 95 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweisen. Die ergänzenden Shops – Bäckerei (50 m<sup>2</sup> VKF) und Zeitschriftenladen (60 m<sup>2</sup> VKF) – sind ebenfalls auf die Nahversorgung ausgerichtet. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche beträgt insgesamt 95 %.

## 3.2 Räumliche Einordnung und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Planstandort liegt im nordöstlichen Gebiet der Gemeinde Selfkant im Ortsteil Heilder. Der Ortsteil Heilder befindet sich nordöstlich des Ortsteils Höngen sowie westlich des unmittelbar angrenzenden Ortsteils Saeffelen. Die Gemeinde Selfkant zählte zum 30.06.2022 insgesamt rd. 10.878 Einwohner:innen<sup>2</sup>. Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem Gemeindegebiet Selfkant außerdem die Nachbargemeinden Gangelt und Waldfeucht.

Abb. 2: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Quelle: cima (2023); Kartengrundlagen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) (2023) Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) (2023); sonstige Quellen: cima (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant. Köln, BBE Handelsberatung (2021): Einzelhandelsstandortkonzept für die Gemeinde Gangelt. Köln.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen drei Zentrale Versorgungsbereiche sowie ein faktischer, d. h. informell, auf Grundlage des Besatzes abgegrenzter Zentraler Versorgungsbereich. Mit dem Zentralen Versorgungsbereich Tüddern befindet sich ein Zentraler Versorgungsbereich innerhalb der Gemeinde Selfkant. Dazu kommen die Zentralen Versorgungsbereiche Gangelt und Birgden in der östlich angrenzenden Gemeinde Gangelt sowie der faktische Zentrale Versorgungsbereich in der Nachbargemeinde Waldfeucht nordöstlich von Selfkant.

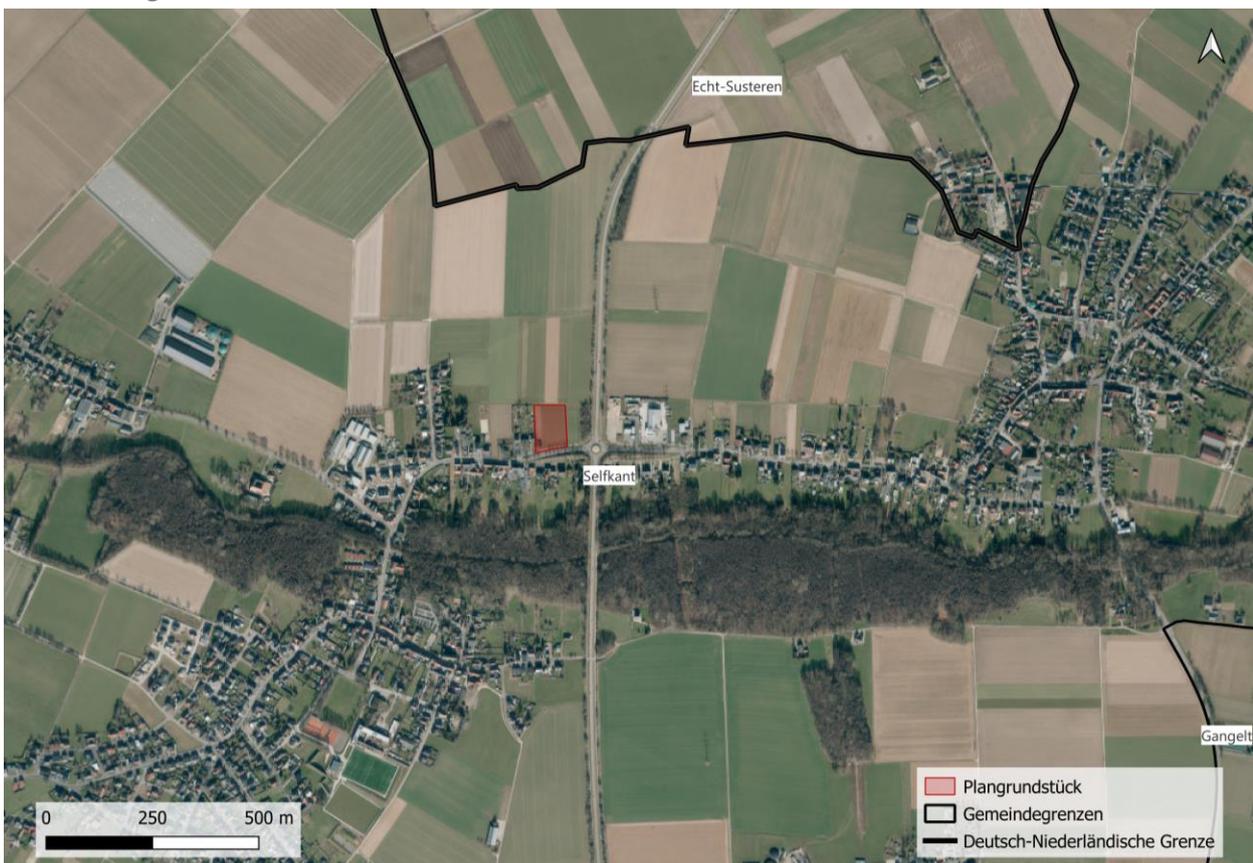
<sup>2</sup> Gemeinde Selfkant (2022): Gemeinde Selfkant. Einwohnerstatistik nach Ortsteilen. Einwohner 2022. Selfkant – Tüddern.

### 3.3 Lage und Umfeld des Planstandortes

Der Planstandort liegt innerhalb des Ortsteils Heilder der Gemeinde Selfkant nordwestlich des Kreisverkehrs, der die L 410 und die Selfkantstraße verbindet. Damit befindet sich der Standort in zentraler Lage im Siedlungsgebiet an der Selfkantstraße, welches im östlich angrenzenden Ortsteil Saeffelen weiterverläuft (Abb. 3).

Bei dem betroffenen Grundstück handelt sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Plangrundstück grenzt im Norden und Osten an weitere Agrarflächen sowie im Westen und Süden, z. T. durch die Selfkantstraße getrennt, an Wohnnutzungen. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem östlich der L 410 die Freiwillige Feuerwehr Höngen-Saeffelen und gewerbliche Nutzungen, u. a. ein Bauunternehmen (CLEVEN HAUS) und eine Autowerkstatt (AUTO KOKEN) sowie im Westen den Wohnnutzungen vorgelagert eine kirchliche Einrichtung in Form einer Kapelle. Der östlich an die Kapelle grenzende überdachte Außenbereich dient als Aufenthaltsmöglichkeit im Freien.

**Abb. 3: Lage des Planstandortes**



Quelle: cima (2023); Kartengrundlagen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) (2023), Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) (2023)

Der Standort ist nicht nur aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als städtebaulich integriert zu bewerten. Auch die für die städtebauliche Integration geforderte fußläufige ÖPNV-Anbindung ist durch die in rd. 150 m Entfernung liegende Haltestelle „Heilder - Selfkant“ gegeben. Diese wird von drei Buslinien (434, 436, 475) in die umliegenden Ortsteile sowie Nachbargemeinden und -städte, u. a. Geilenkirchen und Heinsberg, bis zu stündlich tagsüber angefahren.<sup>3</sup> Außerdem wird die Haltestelle bei Bedarf, insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, von dem MultiBus des Kreises Heinsberg – ein mit Kleinbussen betriebenes, bedarfsorientiertes Angebot des ÖPNV – bedient.<sup>4</sup> Dem Planstandort ist somit eine für ländliche Verhältnisse gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem ÖPNV zu attestieren. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit des Standortes zu Fuß und mit dem Rad für die Bevölkerung im näheren Umfeld. Entlang der stark frequentierten Selfkantstraße führt ein Fuß- sowie Radweg. Der Radweg verläuft entlang der L 410 in Richtung der niederländischen Grenze bzw. des niederländischen Ortsteils Koningsbosch, Gemeinde Echt-Susteren (Norden) und ermöglicht u. a. die radverkehrliche Anbindung an den Ortsteil Höngen (Südwesten) sowie die Ortsteile Groß- und Kleinwehrhagen (Südosten) der Gemeinde Selfkant.

Die Selfkantstraße stellt die zentrale Verbindungsachse in den östlich benachbarten Ortsteil Saeffelen dar. Außerdem ist sie über den unmittelbar östlich des Plangrundstücks liegenden Kreisverkehr an die L 410 angebunden. Dem Planstandort ist hierdurch eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sowohl aus dem östlichen Teil der Gemeinde Selfkant als auch dem südöstlichen Teil der niederländischen Nachbargemeinde Echt-Susteren zu bescheinigen.

**Abb. 4: Planstandort**



Quelle: cima (2023)

<sup>3</sup> Quelle: WestVerkehr GmbH (2022): Fahrplanbuch Linie 434, 436, 475. Stand: 11. Dezember 2022.

<sup>4</sup> Quelle: WestVerkehr GmbH (2019): MultiBus Kreis Heinsberg. MultiBus. Bei Anruf Bus. Geilenkirchen.

### 3.4 Planungsrechtliche Einordnung

#### Regionalplan

Im rechtswirksamen Regionalplan des Regierungsbezirks Köln für den Teilabschnitt der Region Aachen (2003, Stand: 2016) wird der Planstandort als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans des Regierungsbezirks Köln (2021) erfolgt hingegen die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

**Abb. 5: Ausschnitte Regionalplan Regierungsbezirk Köln (2003, Stand: 2016) und Regionalplan Regierungsbezirk Köln - Neuaufstellung (Entwurf 2021)**

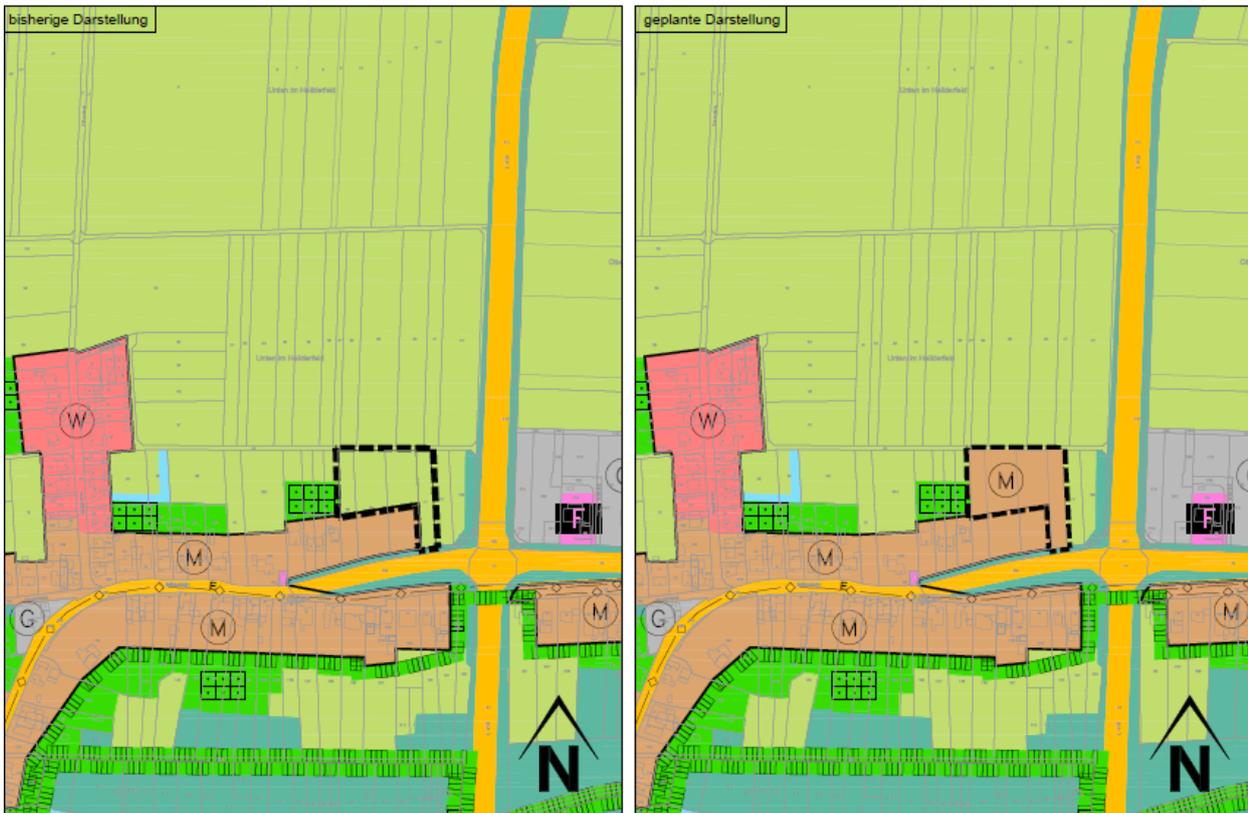


Quelle: BezReg Köln (2003): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen). Zeichnerische Darstellung. L4900/4902 Selfkant/Heinsberg. Köln (Stand: 2016); BezReg Köln (2021): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Entwurf. Blatt 01 – Kreis Heinsberg (Stand: 2021)

#### Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant wird der nördliche Teil des Planstandortes als Fläche für die Landwirtschaft und der südliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Selfkant (Stand: Juni 2023) wird das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

**Abb. 6: Ausschnitte Flächennutzungsplan Gemeinde Selfkant – bisherige und geplante Darstellung**



Quelle: Gemeinde Selfkant / VDH Projektmanagement GmbH (Juni 2023): Flächennutzungsplanänderung N 29 (Heilder, Ergänzungsstandort Nahversorgung Heilder-Nord; Vorentwurf)

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Standortbereich liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor; die Gemeinde Selfkant hat den Beschluss zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 59 – Heilder, Ergänzungsstandort Selfkant-Nord – gefasst. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Planvorhabens soll durch die Ausweisung eines Mischgebietes geschaffen werden. Neben dem Lebensmittelmarkt sind Wohnnutzungen in einer vertikalen Schichtung geplant, so dass der Charakter eines Mischgebietes gegeben ist.

## **3.5 Umsatzerwartung des Planvorhabens**

Die Bestimmung des zu erwartenden Umsatzes für das Planvorhaben erfolgt unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und der marktüblichen Flächenleistungen von Lebensmittelmarktbetreibern sowie der geplanten ergänzenden Shops. Die cima legt den nachfolgenden Berechnungen die durchschnittliche Flächenproduktivität des vorgesehenen Betreibers EDEKA zugrunde.

Für die Firma EDEKA wird mit Rückgriff auf die veröffentlichten Umsatzzahlen eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.100 € / m<sup>2</sup> im Jahr zugrunde gelegt.<sup>5</sup> Bei den ergänzenden Shops wird für die Bäckerei eine Flächenleistung von 4.500 € / m<sup>2</sup> und für den Zeitungsladen eine Flächenleistung von 3.000 € / m<sup>2</sup> im Jahr angenommen.

<sup>5</sup> Quelle: Hahn Gruppe (2022): 17. Hahn Retail Real Estate Report. Bergisch Gladbach.

Unter Annahme der genannten Flächenleistungen wird der EDEKA-Markt bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> einen Gesamtumsatz von rd. 5,1 Mio. € am Planstandort erzielen. Hiervon entfallen rd. 4,3 Mio. € auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,4 Mio. € auf die untersuchungsrelevante Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren. Die übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimente machen rd. 0,1 Mio. € und die sonstigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente rd. 0,3 Mio. € des Umsatzes des Lebensmittelmarktes aus. Darüber hinaus werden die Bäckerei sowie der Zeitungsladen einen Umsatz von jeweils rd. 0,2 Mio. € erwirtschaften.

Der erwartete Gesamtumsatz des Vorhabens beläuft sich damit auf rd. 5,5 Mio. €. Davon entfallen 84 % auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 7 % auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren. Die übrigen nahversorgungsrelevanten sowie (nicht-)zentrenrelevanten Sortimente machen rd. 4 % bzw. 5 % des Gesamtumsatzes des Vorhabens aus. Der Umsatz der nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei 95 % des Gesamtumsatzes.

**Abb. 7: Übersicht der Umsatzerwartung des Planvorhabens**

	Umsatz (in Mio. €)			insgesamt
	Lebensmittelmarkt	Bäckerei	Zeitungs-laden	
Nahrungs- und Genussmittel	4,3	0,2	0,1	4,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,4	-	-	0,4
übrige nahversorgungsrelevante Sortimente (Zeitungen / Zeitschriften, Blumen)	0,1	-	0,1	0,2
nicht-zentrenrelevante Sortimente	0,3	-	-	0,3
<b>SUMME</b>	<b>5,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>5,5</b>

Quelle: cima (2023)

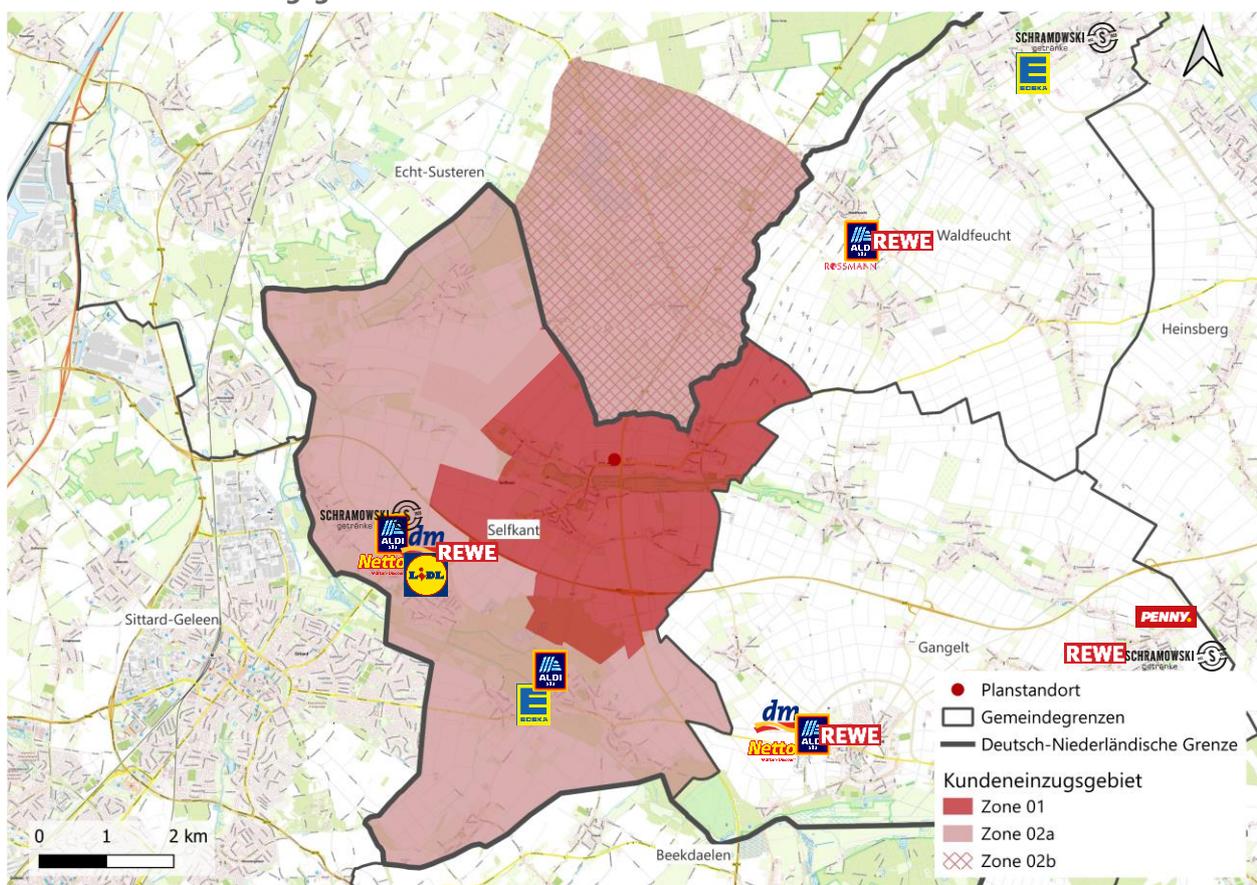
## 4 Angebots- und Nachfrageanalyse

### 4.1 Abgrenzung des Kundeneinzugsgebietes

Das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkaufen; zum anderen sind die branchenspezifische lokale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Die cima hat das für das Planvorhaben auf der Grundlage einer sortimentspezifischen Wettbewerbsanalyse sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit ein Einzugsgebiet abgegrenzt, das aus zwei Zonen besteht. Zone 01 stellt das Kerneinzugsgebiet dar und schließt die Ortsteile Saeffelen (nordöstlich), Groß- und Kleinwehrhagen (südöstlich), Dieck (südlich), Höngen (südwestlich), Stein (westlich), sowie den eigenen Ortsteil Heilder ein. Innerhalb dieses Gebietes leben 3.144 Einwohner:innen.<sup>6</sup> Dies entspricht rd. einem Viertel der Bevölkerung der Gemeinde Selfkant. Von diesen Ortsteilen aus ist der Planstandort in einem 2,0 km-Radius mit dem Fahrrad zu erreichen.

**Abb. 8: Kundeneinzugsgebiet und wesentliche Wettbewerbsstruktur**



Quelle: cima (2023); Kartengrundlagen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) (2023), Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) (2023)

<sup>6</sup> Quelle: Gemeinde Selfkant (2023): Gemeinde Selfkant. Einwohnerstatistik nach Ortsteilen. Einwohner 2022. Selfkant – Tüddern.

Bereits an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich die 2,0 km-Radien des Planstandortes und des Zentralen Versorgungsbereichs nicht überschneiden (s. auch Abb. 26) und somit dem Planvorhaben die alleinige Nahversorgungsfunktion für die dortige Bevölkerung zukommt.

Die übrigen Ortsteile der Gemeinde Selfkant zählen zum übrigen Kundeneinzugsgebiet (Zone 02a): Süsterseel, Wehr und Hillensberg im Süden, Tüddern und Millen im Westen sowie Isenbruch, Schalbruch und Millen-Bruch im Nordwesten der Gemeinde. Hier leben die restlichen drei Viertel (rd. 7.700 EW) der Selfkanter Bevölkerung. Darüber hinaus leben rd. 1.650 potenzielle Kund:innen im niederländischen Koningsbosch (Gemeinde Echt-Susteren), die die Zone 02b des übrigen Einzugsgebietes bilden.<sup>7</sup> Damit umfasst die Zone 02 rd. 9.350 Personen.

Das gesamte Markteinzugsgebiet (Zone 01 + 02) besteht insgesamt aus einem potenziellen Kundenstamm von rd. 12.500 Einwohner:innen.

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass die umliegenden Nachbargemeinden ein dichtes, funktionierendes Versorgungsnetz aufweisen, sodass für die dortige Bevölkerung keine direkte Notwendigkeit besteht, den Planstandort aufzusuchen.

## 4.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen nach Hauptwohnsitz innerhalb des Einzugsgebietes und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer.<sup>8</sup> Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von insgesamt 5.803 € im Jahr 2022 (davon 2.513 € für Nahrungs- und Genussmitteln, 445 € für Drogerie- und Parfümeriewaren und 42 € für Zeitungen und Zeitschriften) zugrunde gelegt (Bund)<sup>9</sup>, der an das tatsächliche Niveau im Einzugsgebiet mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer angepasst wird.

Mit einem Wert von 80,1 liegt die Kaufkraftkennziffer in der Gemeinde Selfkant (Zone 01 + 02a) unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts (Bund = 100,0). Die Kaufkraftkennziffer des niederländischen Ortsteils Koningsbosch (Zone 02b) befindet sich wiederum mit rd. 112,0 über dem deutschen Bundesdurchschnitt.<sup>10</sup>

Innerhalb des Kundeneinzugsgebietes des Planvorhabens beläuft sich das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial damit auf insgesamt rd. 61,2 Mio. €. Dabei entfällt mehr als die Hälfte auf den periodischen Bedarf. Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel macht dabei rd. 43 % und das Sortiment Gesundheit und Körperpflege rd. 9 % des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet aus. Der übrige periodische Bedarf beläuft sich auf lediglich rd. 1,5 %. Etwas weniger als die Hälfte des Kaufkraftpotenzials entfällt außerdem auf den aperiodischen Bedarf.

Das Einzugsgebiet teilt sich dabei in die o. g. zwei Zonen auf (Kap. 4.1). Das Kaufkraftpotenzial der beiden Zonen – sowie die Differenzierung der Zone 02 nach inländischer und niederländischer Kaufkraft – ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen (Abb. 9).

<sup>7</sup> Quelle: Gemeente Echt-Susteren (2023): Keernen en cijfers. Echt.

<sup>8</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2022)

<sup>9</sup> Quelle: cima (2022)

<sup>10</sup> Quelle: Statista (2023): Kaufkraftausgaben NL nach Regionen (hier: Region Limburg)

**Abb. 9: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nach Zonen**

	<b>Zone 01</b>	<b>Zone 02a</b>	<b>Zone 02b</b>	<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>
<b>cima-Sortiment</b>	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in Mio. €)
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>7,8</b>	<b>19,2</b>	<b>5,7</b>	<b>32,8</b>
- Nahrungs- und Genussmittel	6,3	15,6	4,6	26,5
- Gesundheit und Körperpflege	1,3	3,1	0,9	5,3
- übriger periodischer Bedarf	0,2	0,6	0,2	0,9
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>6,8</b>	<b>16,7</b>	<b>5,0</b>	<b>28,5</b>
<b>SUMME</b>	<b>14,6</b>	<b>35,9</b>	<b>10,7</b>	<b>61,2</b>

Quelle: cima (2023)

Hinweis: Abweichungen in der Summe sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

### 4.3 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

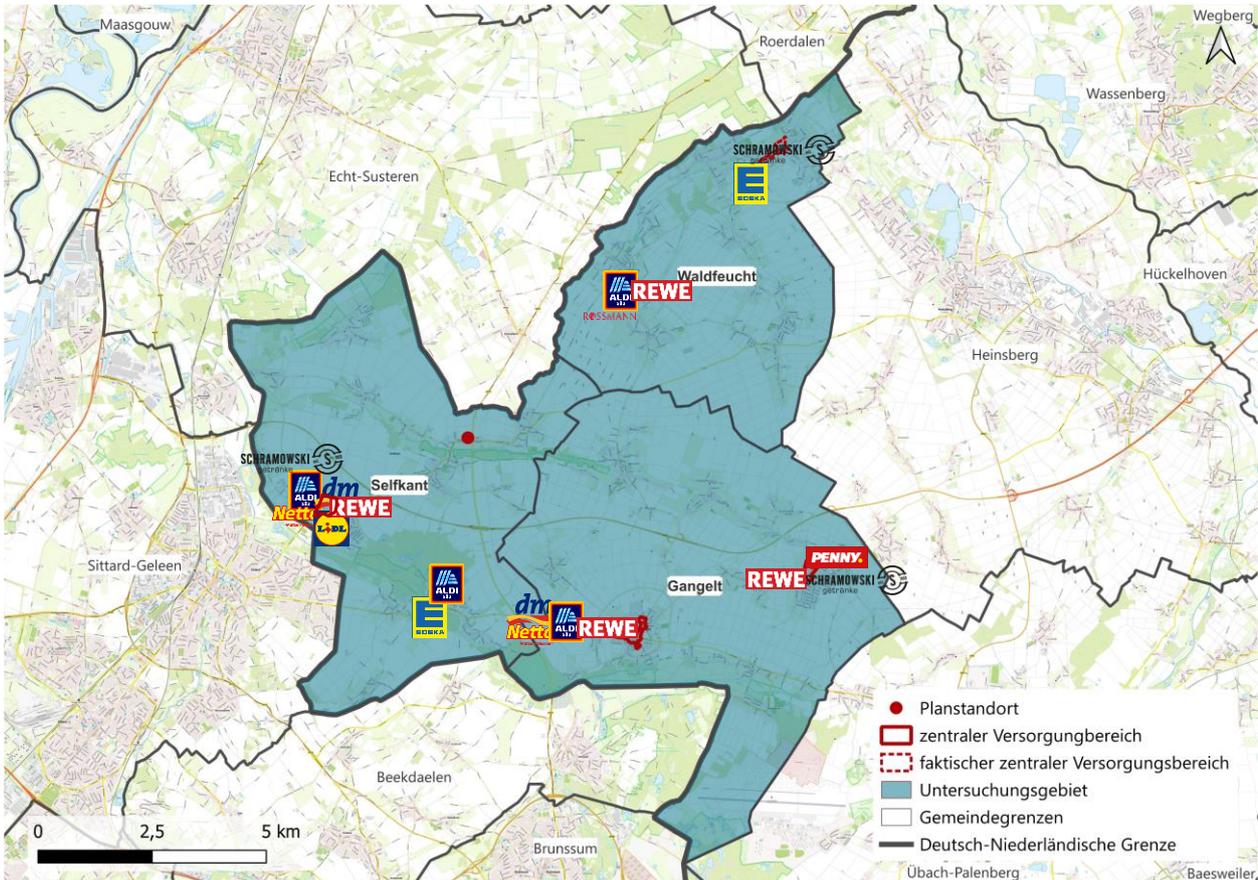
Als Grundlage einer nachvollziehbaren und realitätsnahen Einschätzung möglicher Auswirkungen infolge der Realisierung des Planvorhabens ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Hierzu hat die cima im Februar 2023 eine vollständige Erhebung aller projektrelevanten Wettbewerbsbetriebe in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Zeitschriften, Zeitungen innerhalb der im definierten Untersuchungsgebiet liegenden Zentralen Versorgungsbereiche durchgeführt. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche wurden alle projektrelevanten Anbieter ab einer Verkaufsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup> aufgenommen.

Die Wettbewerbsanalyse dient zum einen der Analyse der aktuellen Angebotssituation im Untersuchungsgebiet; zum anderen können so die Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz in den umliegenden Zentralen Versorgungsbereichen aufgezeigt werden.

Abb. 10 gibt zunächst einen Überblick über die wesentliche Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebietes. Anschließend erfolgt eine Kurzdarstellung der vorhabenrelevanten Angebotssituation innerhalb der im Untersuchungsgebiet liegenden Zentralen Versorgungsbereiche.

Die erwarteten Umsätze für die einzelnen Betriebe bzw. Standorte beruhen auf der differenzierten Aufnahme der Betriebe vor Ort, bei der u. a. Geschäftsgröße, Gestaltung des Verkaufsraumes und Warenpräsentation aufgenommen wurden. Hinzu kommen die Erreichbarkeit (u. a. Stellplatzangebot), die Sichtbarkeit des Betriebs und mögliche Synergieeffekte mit benachbarten Nutzungen. Ferner gehen in die Umsatzzuschätzungen Geschäftsberichte und andere Veröffentlichungen der bundesweiten Filialisten ebenso ein wie die Daten der firmeninternen Handelsdatenbank und verfügbare Publikationen.

**Abb. 10: Angebotssituation im Untersuchungsgebiet (wichtigste Mitbewerber)**



Quelle: cima (2023); Kartengrundlagen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) (2023), Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) (2023); sonstige Quellen: cima (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant. Köln, BBE Handelsberatung (2021): Einzelhandelsstandortkonzept für die Gemeinde Gangelt. Köln.

### 4.3.1 Gemeinde Selfkant

Gemäß dem beschlossenen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013 verfügt die Gemeinde Selfkant in dem Ortsteil Tüddern über einen Zentralen Versorgungsbereich, der als Hauptzentrum definiert wurde. Neben Tüddern als zentralem Einkaufsplatz der Gemeinde wurde in dem Konzept zudem ein Ergänzungsstandort mit Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Süsterseel ausgewiesen.<sup>11</sup> Das Planvorhaben liegt nordöstlich des Zentralen Versorgungsbereiches Tüddern in 3,8 km (rd. 7 min Pkw-Fahrtzeit) Entfernung sowie nördlich des Nahversorgungsstandortes Süsterseel in einer Entfernung von rd. 4,3 km (rd. 6 min Pkw-Fahrtzeit).

Als relevante Anbieter sind im Hauptzentrum Tüddern insbesondere die Lebensmittelfilialisten an dem Standortbereich In der Fummer zu nennen. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind u. a. die Anbieter ALDI, LIDL, NETTO und REWE dort ansässig. Drei der vier Anbieter verfügen zudem über eine in den Betrieb integrierte Bäckereifiliale. Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird neben den entsprechenden Randsortimenten der Lebensmittelanbieter maßgeblich von einer DM-Filiale vorgehalten. In den vergangenen Jahren kam es am Standort In der Fummer zu mehreren Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen,

<sup>11</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant. Köln.

u. a. der NETTO-Ansiedlung, REWE-Erweiterung und DM-Erweiterung. Im übrigen Zentralen Versorgungsbereich im alten Ortskern befinden sich lediglich einige wenige projektrelevante Betriebe, u. a. eine Tankstelle mit Kiosk. Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches befindet sich darüber hinaus mit SCHRAMOWSKI GETRÄNKE ein großflächiger regionaler Getränkeanbieter im Ortsteil Tüddern.

Die Nahversorgung am Ergänzungsstandort in Süsterseel wird v. a. durch die Anbieter ALDI und EDEKA vorgehalten. Abgesehen davon befinden sich keine weiteren projektrelevanten Anbieter mit mehr als 400 m<sup>2</sup> außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde.

**Abb. 11: Verkaufsfläche in der Gemeinde Selfkant**

	Nahrungs- u. Genussmittel	Drogerie / Parfümerie	übrige nah- versorgungs- relevante Sortimente <sup>12</sup>
	(in m <sup>2</sup> )	(in m <sup>2</sup> )	(in m <sup>2</sup> )
Hauptzentrum Tüddern	4.865	1.245	25
Ergänzungsstandort Süsterseel	2.100	265	25
übrige Gemeinde Selfkant	3.200	-	-
<b>SUMME</b>	<b>10.165</b>	<b>1.510</b>	<b>50</b>

Quelle: cima (2023)

**Abb. 12: Umsatz in der Gemeinde Selfkant**

	Nahrungs- u. Genussmittel	Drogerie / Parfümerie	übrige nah- versorgungs- relevante Sortimente
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in Mio. €)
Hauptzentrum Tüddern	30,7	7,4	0,1
Ergänzungsstandort Süsterseel	13,1	1,7	0,1
übrige Gemeinde Selfkant	6,0	-	-
<b>SUMME</b>	<b>49,8</b>	<b>9,1</b>	<b>0,2</b>

Quelle: cima (2023)

**Abb. 13: Zentraler Versorgungsbereich Tüddern**



Quelle: cima (2023)

<sup>12</sup> Die übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen die untersuchungsrelevante Warengruppe Zeitschriften, Zeitungen.

**Abb. 14: Ergänzungsstandort mit Nahversorgungsfunktion Süsterseel**



Quelle: cima (2023)

### 4.3.2 Gemeinde Gangelt

Die innerhalb des Untersuchungsgebietes und östlich der Gemeinde Selfkant liegende Nachbargemeinde Gangelt verfügt über zwei Zentrale Versorgungsbereiche, einer im Hauptort Gangelt sowie einer im Ortsteil Birgden. Gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Gangelt aus dem Jahr 2021 fungiert der Zentrale Versorgungsbereich Gangelt als Hauptzentrum der Gemeinde und der Zentrale Versorgungsbereich Birgden als Nahversorgungszentrum. Darüber hinaus befindet sich ein Ergänzungsstandort an der Heinrich-Josef-Otten-Straße westlich an den Zentralen Versorgungsbereich Gangelt angrenzend.<sup>13</sup>

Der Schwerpunkt des Einzelhandels konzentriert sich auf den Hauptort Gangelt. Der Zentrale Versorgungsbereich Gangelt ist zum einen durch einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz im historischen Ortskern gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich an der Lindenstraße sind u. a. eine Bäckerei sowie eine Apotheke ansässig. Daneben ist der Zentrale Versorgungsbereich am westlichen Ende von einem REWE-Markt mit angeschlossener Bäckereifiliale geprägt. Der REWE-Markt grenzt – mit räumlicher Unterbrechung durch den Bus-Betriebshof – an den Ergänzungsstandort Heinrich-Josef-Otten-Straße an. Dieser stellt mit dem vorhandenen Besatz aus mehreren Lebensmittelfilialisten sowie weiteren nahversorgungsrelevanten Angeboten den größten Nahversorgungsstandort der Gemeinde dar. An der Heinrich-Josef-Otten-Straße sind u. a. Lebensmittelmärkte der Firmen ALDI und NETTO sowie ein Drogeriemarkt der Firma DM ansässig. Ergänzt werden diese durch weitere Angebote in den untersuchungsrelevanten Sortimenten; u. a. befinden sich ein Getränkemarkt, eine Bäckerei sowie eine Metzgerei an dem Standortbereich.

Das Nahversorgungszentrum Birgden als weiterer Zentraler Versorgungsbereich ist zum einen durch einen Streubesatz an der Bahnhofstraße und an der Straße Großer Pley geprägt; u. a. sind dort eine Apotheke sowie ein Kiosk ansässig. Zum anderen fungiert am südöstlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereiches ein REWE-Markt mit angeschlossener Bäckerei als Frequenzbringer. Nordöstlich des Zentralen Versorgungsbereiches am Ortseingang von Birgden befindet sich zudem ein PENNY-Markt mit einer angeschlossenen Bäckerei-Filiale. Neben dem REWE-Markt im Zentralen Versorgungsbereich ist der SCHRAMOWSKI GETRÄNKE-Markt mit mehr als 400 m<sup>2</sup> VKF der größte Betrieb im übrigen Ortsteil Birgden.

<sup>13</sup> BBE Handelsberatung (2021): Einzelhandelsstandortkonzept für die Gemeinde Gangelt. Köln.

**Abb. 15: Verkaufsfläche in der Gemeinde Gangelt**

	Nahrungs- u. Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	Drogerie / Parfümerie (in m <sup>2</sup> )	übrige nahversor- gungs- relevante Sortimente (in m <sup>2</sup> )
Hauptzentrum Gangelt	2.020	200	30
Nahversorgungszentrum Birgden	1.335	75	40
Ergänzungsstandort Heinrich-Josef- Otten-Straße	1.625	630	-
übrige Gemeinde Gangelt	2.050	115	-
<b>SUMME</b>	<b>7.030</b>	<b>1.020</b>	<b>70</b>

Quelle: cima (2023)

**Abb. 16: Umsatz in der Gemeinde Gangelt**

	Nahrungs- u. Genussmittel (in Mio. €)	Drogerie / Parfümerie (in Mio. €)	übrige nahversor- gungs- relevante Sortimente (in Mio. €)
Hauptzentrum Gangelt	9,1	0,7	0,1
Nahversorgungszentrum Birgden	6,0	0,3	0,3
Ergänzungsstandort Heinrich-Josef- Otten-Straße	10,9	4,2	-
übrige Gemeinde Gangelt	6,2	0,5	-
<b>SUMME</b>	<b>32,3</b>	<b>5,7</b>	<b>0,4</b>

Quelle: cima (2023)

Hinweis: Abweichungen in der Summe sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

**Abb. 17: Zentraler Versorgungsbereich Gangelt**



Quelle: cima (2023)

**Abb. 18: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Birgden**



Quelle: cima (2023)

**Abb. 19: Ergänzungsstandort Heinrich-Josef-Otten-Straße**



Quelle: cima (2023)

### 4.3.3 Gemeinde Waldfeucht

Die Gemeinde Waldfeucht als weitere Gemeinde im Untersuchungsgebiet befindet sich nordöstlich der Gemeinde Selfkant. Da kein vom Gemeinderat verabschiedetes Einzelhandelskonzept vorliegt, liegen keine förmlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet vor. Die Gemeinde verfügt jedoch mit dem namensgebenden Ortsteil Waldfeucht sowie dem Ortsteil Haaren über zwei größere Siedlungsschwerpunkte mit Einzelhandelsbesatz.

Im Rahmen einer intensiven Ortsbegehung zeigte sich im historischen Ortskern des Ortsteils Haaren ein kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, der als faktischer Zentraler Versorgungsbereich gewertet werden kann. Die Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich entlang der Johannesstraße und Brauereistraße. Entlang der Johannesstraße sind u. a. eine Filiale der Firma SCHRAMOWSKI Getränke und eine Apotheke, an der Brauereistraße eine Bäckereifiliale und ein Hofladen sowie an der Ecke Brauereistraße / Sopericher Straße der Lebensmittelmarkt FRISCH&GÜNSTIG als untersuchungsrelevante Betriebe ansässig. Darüber hinaus befindet sich am Kreisverkehr im südwestlichen Bereich der Johannesstraße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgung.<sup>14</sup> Dieses ist ebenfalls dem fakti-

<sup>14</sup> Gemeinde Waldfeucht / VDH Projektmanagement (2011): Begründung zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans. Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Haaren. Waldfeucht.

schen Zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen und umfasst den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA mit angeschlossener Bäckereifiliale.

Daneben verfügt der Ortsteil Waldfeucht ebenfalls über ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.<sup>15</sup> Das Nahversorgungszentrum in Waldfeucht grenzt an das Gewerbegebiet Bocket und dient als Standort für einen ALDI- und einen REWE-Markt mit dem Schwerpunkt auf dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie einer Filiale der Firma ROSSMANN mit dem Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren als Schwerpunkt.

Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet keine Betriebe mit mehr als 400 m<sup>2</sup> VKF außerhalb der genannten Standortbereiche.

**Abb. 20: Verkaufsfläche in der Gemeinde Waldfeucht**

	Nahrungs- u. Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	Drogerie / Parfümerie (in m <sup>2</sup> )	übrige nah- versorgungs- relevante Sortimente (in m <sup>2</sup> )
faktischer Zentraler Versorgungsbe- reich / Nahversorgungszentrum Haaren	2.115	140	35
Nahversorgungszentrum Waldfeucht	2.495	640	40
übrige Gemeinde Waldfeucht	-	25	-
<b>SUMME</b>	<b>4.610</b>	<b>805</b>	<b>75</b>

Quelle: cima (2023)

**Abb. 21: Umsatz in der Gemeinde Waldfeucht**

	Nahrungs- u. Genussmittel (in Mio. €)	Drogerie / Parfümerie (in Mio. €)	übrige nah- versorgungs- relevante Sortimente (in Mio. €)
faktischer Zentraler Versorgungsbe- reich / Nahversorgungszentrum Haaren	8,5	0,7	0,2
Nahversorgungszentrum Waldfeucht	14,2	3,5	0,2
übrige Gemeinde Waldfeucht	-	0,1	-
<b>SUMME</b>	<b>22,7</b>	<b>4,2</b>	<b>0,4</b>

Quelle: cima (2023)

Hinweis: Abweichungen in der Summe sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

<sup>15</sup> Gemeinde Waldfeucht (2002): Gemeinde Waldfeucht. 17. Flächennutzungsplanänderung. Erläuterungsbericht zum Entwurf. Waldfeucht.

**Abb. 22: Faktischer Zentraler Versorgungsbereich / Nahversorgungszentrum Haaren**



Quelle: cima (2023)



**Abb. 23: Nahversorgungszentrum Waldfeucht**



Quelle: cima (2023)



## 5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse für das Planvorhaben

### 5.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen u. a. auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Befindet sich der Planstandort innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches kann er einen wesentlichen Beitrag zur planerisch gewünschten Stabilisierung bzw. Aufwertung des Zentrums leisten. Dagegen führen Neuansiedlungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche häufig zu Umsatzverlagerungen, die mit einer Schwächung der Zentren verbunden sind. Befindet sich ein Betrieb in einer städtebaulich integrierten Lage, kann er für die Nahversorgung der Bewohner:innen im fußläufig bzw. mit dem Fahrrad zu erreichenden Einzugsbereich eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen und ist planerisch daher vielfach zu befürworten.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.<sup>16</sup> Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. In jedem Fall ist eine einzelfallbezogene Bewertung erforderlich.

Die cima greift bei derartigen Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Standortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen des zu diskutierenden Projektvorhabens basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

<sup>16</sup> Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Im Folgenden werden für alle Varianten Auswirkungsanalysen erstellt und bewertet.

## 5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

Das Planvorhaben sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Verbindung einer Bäckereifiliale sowie einem Zeitungsladen an der Selfkantstraße vor. Bei der Realisierung ist von einem Gesamtumsatz von rd. 5,9 Mio. € pro Jahr auszugehen. Mit rd. 4,6 Mio. € bei einer Verkaufsfläche von rd. 920 m<sup>2</sup> entfällt der überwiegende Teil des Umsatzes auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

### 5.2.1 Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die in Abb. 24 dargestellte Auswirkungsanalyse zeigt an, inwiefern die verschiedenen Standortbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes von der Realisierung des Vorhabens betroffen sein werden. Wie im vorherigen Kapitel erläutert wurde, gibt es keine definierte quantitative Grenze, ab der ein Vorhaben als schädigend für die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches zu bewerten ist. Als abwägungsrelevanter Richtwert gilt jedoch eine Umsatzverlagerung von 10 %, wobei in einigen Fällen auch bereits bei einer Umsatzverlagerung von 7 % die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches beeinflusst werden können.

**Abb. 24: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Standortbereich	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in %)
Selfkant – ZV Tüddern	30,7	2,0	6,5 %
Selfkant – übrige Standorte	19,1	0,3	1,6 %
Gangelt – ZV Gangelt	9,1	0,4	4,4 %
Gangelt – ZV Birgden	6,0	0,1	1,7 %
Gangelt – übrige Standorte	17,2	0,6	3,5 %
Waldfeucht – fakt. ZV Haaren	8,5	0,2	2,4 %
Waldfeucht – übrige Standorte	14,2	0,8	5,6 %
diffus		0,2	
<b>SUMME</b>		<b>4,6</b>	

ZV: Zentraler Versorgungsbereich  
Quelle: cima (2023)

Die größten Umsatzverlagerungen sind aus gutachterlicher Sicht mit 6,5 % des derzeitigen Umsatzes gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Tüddern in der eigenen Gemeinde zu erwarten. Von den Verlagerungen wird jedoch nicht ein einzelner Betrieb betroffen sein. Vielmehr wird sich die Umsatzverlagerung v. a. auf die vorhandenen Anbieter ALDI, LIDL, NETTO und REWE verteilen. Betriebsgefährdende Auswirkungen auf einzelne Betriebe sind nicht zu erwarten. Ebenfalls nicht in ihrem Bestand gefährdet sind mit einem

Umsatzverlust von 1,6 % des derzeitigen Umsatzes die übrigen Anbieter im Gemeindegebiet, darunter fallen auch die Anbieter im Ortsteil Süsterseel.

Für die Anbieter innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen betragen die Umsatzumverlagerungen weniger als 5 % des aktuellen Umsatzes, so dass auch hier keine Betriebsaufgaben zu erwarten sind. Vergleichbare Aussagen gelten für die außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Lebensmittelmärkte in Waldfeucht und Gangelt. Mit 0,8 Mio. € bzw. 5,6 % werden die vergleichsweise höchsten Umsatzumverlagerungen für die außerhalb des faktischen Zentralen Versorgungsbereiches Haaren in Waldfeucht gelegenen Anbieter erwartet. Aber auch für die hier ansässigen Anbieter REWE und ALDI werden keine Schließungen aufgrund der Neuansiedlung in Heilder erwartet.

Da die Zentralen Versorgungsbereiche und übrigen Standortbereiche in den Gemeinden des Untersuchungsgebietes alle über größtenteils sogar mehrere Lebensmittelfilialisten verfügen und darüber hinaus einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel aufweisen, sind sie als funktionstüchtige Zentren bzw. Standorte einzuordnen. Aus gutachterlicher Sicht ist aus diesem Grund weder eine einzelbetriebliche noch eine zentrenschädigende Wirkung durch das Planvorhaben sowohl in der Gemeinde Selfkant als auch in den Nachbargemeinden zu erwarten.

### 5.2.2 Übrige nahversorgungsrelevante Sortimente

Über die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als dem Kernsortiment des Lebensmittelmarktes hinaus schließt das Vorhaben in Form der Randsortimente bzw. als Warenangebot der ergänzenden Shops die folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente und Verkaufsfläche ein:

- Drogerie- und Parfümeriewaren: 75 m<sup>2</sup> bzw. 0,4 Mio. €
- Zeitschriften / Blumen: 65 m<sup>2</sup> bzw. 0,2 Mio. €

Auf eine detaillierte Auswirkungsanalyse für diese Angebote kann aus gutachterlicher Sicht aufgrund des begrenzten Umfangs verzichtet werden. Es kommt hinzu, dass es sich ein ergänzendes und dem Nahrungs- und Genussmittelanangebot untergeordnetes Angebot handelt. Ein vertiefendes und spezialisiertes Warenangebot, das zu grundlegenden Angebotsverlagerungen innerhalb der Gemeinde führt, ist nicht zu erwarten. Eine Gefährdung von ansässigen Betrieben durch dieses Angebot kann aus gutachterlicher Sicht sowohl für den Einzelhandel in der Gemeinde Selfkant als auch in den Nachbargemeinden Gangelt und Waldfeucht ausgeschlossen werden.

### 5.2.3 Nicht-Zentrenrelevante Sortimente

Der geplante Lebensmittelmarkt wird in Form der Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von rd. 50 m<sup>2</sup> nicht-zentrenrelevante Sortimente (u. a. Tiernahrung) einschließen.

Definitionsgemäß sind von diesem Angebot keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die übrige Nahversorgung zu erwarten. Eine vertiefende Prüfung der Stadt- und Regionalverträglichkeit ist daher nicht erforderlich.

## 5.3 Städtebauliche Auswirkungen

Die in Kap. 5.2.1 –5.2.3 enthaltene Analyse der Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaufkraftströme im Einzugsgebiet sind in Hinblick auf ihre städtebaulichen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- **Stärkung der wohnortnahen Versorgung**

Der Planstandort liegt im Ortsteil Heilder der Gemeinde Selfkant. Durch die Realisierung des Planvorhabens wird das nahversorgungsrelevante Angebot im bisher unterversorgten nordöstlichen Gemeindegebiet ausgebaut und die wohnortnahe Versorgung für rd. 3.700 Einwohner:innen geschaffen. Damit wird entsprechend den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ein maßgebliches planerisches Ziel erfüllt.

- **keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche**

Die quantitative Auswirkungsanalyse für das vorhabenrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel hat gezeigt, dass durch das geplante Vorhaben am Standort Selfkantstraße / L 410 keine schädigenden Wirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Selfkant sowie die in den Nachbargemeinden Gangelt und Waldfeucht liegenden Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind auch für die außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an den übrigen Standorten liegenden Betriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Betriebsgefährdungen und damit einhergehende schädigende Wirkungen auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

- **Einfügen in die nähere Umgebung**

Das als kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben zu bewertendes Planvorhaben (s. Kap. 6) fügt sich in die nähere Umgebung ein, da das Gebiet durch eine gemischte Nutzung im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO geprägt ist. Das Plangrundstück grenzt zum einen an Wohnnutzungen im Westen und Süden; den Wohnnutzungen im Westen vorgelagert befindet sich zudem eine kirchliche Einrichtung in Form einer Kapelle. In der näheren Umgebung sind zum anderen östlich der L 410 neben der Freiwilligen Feuerwehr Höngen-Saeffelen gewerbliche Nutzungen, u. a. ein Bauunternehmen (CLEVEN HAUS) und eine Autowerkstatt (AUTO KOKEN) vertreten. Somit werden keine grundlegend neuen städtebaulichen Nutzungsstrukturen etabliert und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Planstandortes durch das Planvorhaben nicht maßgeblich beeinträchtigt.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion sowie die städtebaulichen Strukturen der im Untersuchungsgebiet liegenden Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.**

## 5.4 Marktanteilsprognose

In Ergänzung zu der angeführten Modellrechnung der veränderten Kaufkraftströme ermittelt die nachfolgende Marktanteilsprognose für das Vorhaben die erforderliche Abschöpfung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet. Übertrifft die erforderliche Abschöpfungsquote den aufgrund der Wettbewerbssituation als realisierbar einzuschätzenden Wert deutlich, ist ggf. von einer fehlenden Tragfähigkeit des jeweiligen Marktes auszugehen. Die Marktanteilsprognose liefert zudem einen Überblick über die erwartete Kundenstruktur des Vorhabens nach dem Wohnort der Kund:innen.

In die Berechnungen der Marktanteilsprognose gehen folgende Parameter ein:

- Filialnetz des geplanten Anbieters
- vorhandenes Versorgungsangebot in den jeweiligen Ortsteilen bzw. Nachbargemeinden unter Berücksichtigung des Gesamtumfangs und der Struktur der Betriebe (direkter Mitbewerber bzw. Mitbewerber, die nur in abgeschwächter Form in Konkurrenz zu dem Planvorhaben stehen)
- Gesamtattraktivität der einzelnen Standortbereiche, u. a. erhöhte Anziehungskraft durch benachbarte Einzelhandelsangebote
- zu überwindende Zeitdistanzen zwischen den Wohnorten und dem Planvorhaben
- mentale Grenzen, die Auswirkungen auf das Kundenverhalten haben
- bundesweite Vergleichswerte zu den Einzugsgebieten vergleichbarer Märkte

Die Marktanteilsprognose bezieht sich auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

**Abb. 25: Marktanteilsprognose des Gesamtvorhabens für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Untersuchungsgebiet (differenziert n. Zonen des Kunden- einzugsgebietes <sup>17</sup> )	Einwoh- ner*innen	Kaufkraft- kennziffer	NuG-Kauf- kraft- potenzial  (in Mio. €)	Abschöpfung		Kunden- anteil  (in %)
				(in % des Kaufkraft- potenzials)	(in Mio. €)	
Zone 01	3.144	80,1	6,3	38,0	2,40	52
Zone 02a	7.734	80,1	15,6	5,8	0,90	20
Zone 02b	1.641	112,0	4,6	9,5	0,44	10
Gangelt	9.089	93,5	21,4	2,5	0,53	12
Waldfeucht	13.104	90,7	29,9	1,0	0,30	6
diffus					0,03	1
<b>SUMME</b>					<b>4,60</b>	<b>100</b>

Quelle: cima (2023); Datengrundlage: Gemeinde Selfkant (2023): Gemeinde Selfkant. Einwohnerstatistik nach Ortsteilen. Einwohner 2022. Selfkant – Tüddern, Gemeinde Echt-Susteren (2023): Keernen en cijfers. Echt, Michael Bauer Research GmbH (2022), Statista (2023): Kaufkraftausgaben NL nach Regionen (hier: Region Limburg)

<sup>17</sup> Zone 01 = Ortsteile Heilder, Saeffelen, Groß- und Kleinwehrhagen, Dieck, Höngen, Stein (Gemeinde Selfkant)  
Zone 02a = Ortsteile Susterseel, Wehr, Havert, Hillenberg, Tüddern, Millen, Isenbruch, Schalbruch, Millen-Bruch (Gemeinde Selfkant)  
Zone 02b = (niederländischer) Ortsteil Koningsbosch (Gemeinde Echt-Susteren)

Aus gutachterlicher Sicht wird die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens durch die Marktanteilsprognose bestätigt. Vier von fünf Kund:innen stammen aus dem zuvor abgegrenzten Einzugsgebiet (Gemeinde Selfkant und niederländischer Ortsteil Koningsbosch der Gemeinde Echt-Susteren). Dabei lebt mehr als die Hälfte (rd. 52 %) des potenziellen Kundenstamms im Kerneinzugsgebiet (Zone 01), welches die umliegenden Ortschaften in einer Fahrraddistanz von maximal 2,0 km umfasst (s. Fußnote 17 auf Seite 28). Das Vorhaben schöpft im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel damit etwas mehr als ein Drittel des Kaufkraftpotenzials in der Zone 01 sowie jeweils rd. 5 - 10 % in der Zone 02a und Zone 02b ab.

Lediglich 6 % bzw. 12 % der Kundschaft des geplanten Marktes wohnt in den Nachbargemeinden Waldfeucht und Gangelt. In den beiden Nachbargemeinden beträgt die Abschöpfung des jeweiligen lokalen Kaufkraftpotenzials lediglich rd. 1 % (Gangelt) bzw. 2,5 % (Waldfeucht).

## 6 Planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant wird das Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan liegt nicht vor. Zur Umsetzung der Planung verfolgt die Gemeinde Selfkant die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im Parallelverfahren. Vorgesehen ist die Darstellung des Plangrundstücks im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, auf der Bebauungsplanebene ist die Ausweisung einer Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO vorgesehen.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind

1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

*[...] außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.*

Sofern die im § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Vermutungsregel nicht widerlegt wird, wäre das Planvorhaben aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 1.110 m<sup>2</sup> in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Nachfolgend wird daher die atypische Fallgestaltung des Vorhabens gutachterlich überprüft. Für das laufende Bauleitplanverfahren ist dieser Nachweis nicht erforderlich, da in den textlichen Festsetzungen nicht das Vorhaben, sondern lediglich die allgemein in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen festgesetzt werden. Aufbauend auf den Inhalten des Bebauungsplans kann aber in Verbindung mit dem Nachweis der Atypik eine Baugenehmigung des Vorhabens beantragt werden.

### 6.1 Atypische Fallgestaltung des Vorhabens

#### 6.1.1 Einführung

Legt man die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO zugrunde, handelt es sich bei der geplanten Einzelhandelsnutzung mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.110 m<sup>2</sup> um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, das regelmäßig nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig ist.

Bei Vorhaben mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird von den Genehmigungsbehörden im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise ohne besondere Prüfung von Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausgegangen, wenn der Antragsteller nicht eine atypische Fallgestaltung geltend macht oder Anhaltspunkte für eine Atypik für die Genehmigungsbehörde erkennbar sind.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden aber nur dann von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben. Wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Vermutungs-

regel des § 11 Abs. 3 BauNVO auf das Vorhaben nicht zutrifft, ist die geplante Einzelhandelsnutzung z. B. auch in einem Mischgebiet zulässig.

### 6.1.2 Überprüfung der betrieblichen oder städtebaulichen Atypik

Die in § 11 Abs. 3 BauNVO formulierte Vermutungsregel kann durch Geltendmachung einer atypischen Fallgestaltung widerlegt werden. Die Prüfung einer atypischen Fallgestaltung erfolgt in zwei Schritten. In einem ersten Schritt geht es um den Nachweis einer betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheit. Falls dieser Nachweis erbracht werden kann, steht im zweiten Schritt die Einzelfallprüfung in Bezug auf mögliche Auswirkungen des Planvorhabens an.<sup>18</sup>

Eine Atypik kann in betrieblicher oder städtebaulicher Hinsicht bestehen. Eine besondere betriebliche Situation, die von einer typischen Fallgestaltung abweichen kann, wäre gegeben,

- wenn der zu untersuchende Betrieb auf ein schmales Warenangebot beschränkt ist (z. B. Gartenbedarf),
- bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder
- bei Artikeln, die in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (z. B. Baustoffe).

Da es sich im vorliegenden Fall um einen typischen Lebensmittelmarkt eines bundesweit tätigen Filialunternehmens handelt, sind betriebliche Besonderheiten nicht anzunehmen. Die Vermutungsregelung kann daher im vorliegenden Fall nur bei einer besonderen (atypischen) städtebaulichen Situation widerlegt werden. Solche Besonderheiten städtebaulicher Art können darin bestehen, dass

- der Betrieb in einer städtebaulich integrierten Lage errichtet werden soll bzw. gelegen ist und der verbrauchernahen Versorgung dient oder das Einzugsbereich des Vorhabens bislang unterversorgt war,
- die bestehenden oder angestrebten Zentrenstrukturen durch das Vorhaben nicht gestört wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen entlang der Selfkant Straße und seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Heilder, welcher östlich in den Ortsteil Saeffelen übergeht, als städtebaulich integriert zu klassifizieren (s. auch Kap. 3.3). Zusätzlich wird auf die für ländliche Verhältnisse gute ÖPNV-Erreichbarkeit verwiesen.

Aufgrund der siedlungsräumlich integrierten Lage des projektierten Lebensmittelmarktes bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten negativen Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung nicht vorliegen. Dementsprechend kann eine sogenannte atypische Fallgestaltung für das Planvorhaben geltend gemacht werden, sofern die dargelegten Kriterien des Einzelhandelserlasses NRW erfüllt werden.

Entsprechend der Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW<sup>19</sup> gehen von einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb keine negativen Auswirkungen aus, wenn:

- „der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sowie städtebaulich integriert ist.“

---

<sup>18</sup> vgl. hierzu Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte nach § 11 Abs. 3 BauNVO – Leitfaden der Bauministerkonferenz zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017

<sup>19</sup> Erlass für die Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen), Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung – (Az. 52.10.03.02-EH-Erlass) und des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie – (Az. 51.13.05.02-EH-Erlass) vom 14. Dezember 2021

Beide Kriterien werden von dem Vorhaben erfüllt. Es sei verwiesen auf Kap. 3.1, in dem ein Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 95 % der Gesamtverkaufsfläche nachgewiesen wurde, und das gegenüber dem heutigen Verkehrsaufkommen nur unwesentlich höhere Aufkommen durch die geplante Erweiterung.

Darüber hinaus ist die Höhe der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung eines Lebensmittelmarktes aus dem zugeordneten Nahbereich zu berücksichtigen.

Der Einzelhandelserlass NRW setzt voraus, dass für eine atypische Fallgestaltung *„der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird. Die Abgrenzung des Nahbereichs kann aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte jedoch variieren.“* Damit verzichtet der Einzelhandelserlass auf die zuvor pauschal vorgegebenen Radien von 700 – 1.000 m (fußläufige Entfernung); diese hätten „des Öfteren vor Ort zu einer starren Anwendung – ungeachtet des Raumes („eher ländlich“ oder „städtisch“) – geführt [...]“.

In der Vergangenheit und auch aktuell wird häufig die sogenannte „35 %-Regel“ als Maßstab für den Nachweis des Nahversorgungscharakters eines Vorhabens herangezogen. Hierbei wird der erwartete Umsatz des Vorhabens ins Verhältnis zur Kaufkraft im Nahbereich gesetzt. Liegt der Umsatz unter 35 % der lokalen Kaufkraft wird von einem Nahversorgungscharakter des Vorhabens ausgegangen. Im vorliegenden Fall steht der erwartete NuG-Umsatz von 4,6 Mio. € einem Kaufkraftvolumen in direkten Nahbereich (Zone 01) von 6,3 Mio. € gegenüber; die „35 %-Regel“ wird damit von dem Vorhaben nicht erfüllt. Der Einzelhandelserlass weist jedoch explizit darauf hin, dass durch die Überschreitung des 35 % -Wertes *„eine mögliche Nahversorgungsfunktion nicht zwingend widerlegt [wird]. Denn dies stellt nur einen ersten Anhaltswert dar, der in Anbetracht der konkreten Situation zu bewerten ist. Denn wegen besonderer räumlicher Strukturen – z. B. ein abgesetztes Siedlungsgebiet im ländlichen wie auch im städtischen Raum – kann auch eine höhere Kaufkraftbindung plausibel sein.“* (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 36).

In diesem Zusammenhang ist auf Urteile des OVG NRW bzw. des OVG Lüneburg zu verweisen, die als Maßstab für eine verbrauchernahe Versorgung den erwarteten Anteil der Kunden aus dem Nahbereich zugrunde legen. Dieser Ansatz hat auch Eingang gefunden in den *„Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017)“* der Fachkommission Städtebau vom 28. September 2017. In dem Leitfaden wird ausgeführt: *„Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15).“* Aus gutachterlicher Sicht ist der Begriff „überwiegend“ mit „mindestens 50 %“ gleichzusetzen.

Im vorliegenden Fall hat die Marktanteilsprognose in Kap. 5.4 gezeigt, dass aus dem Nahbereich (= Zone 01 mit einer Distanz zum Planstandort von max. 2.000 Meter) 52 % der Kunden und damit rd. die Hälfte der Kunden zu erwarten sind.

In Verbindung mit weiteren Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen (keine Schädigungen Zentraler Versorgungsbereiche, verträgliche städtebauliche Einfügung in die nähere Umgebung) ist aus gutachterlicher Sicht dem Vorhaben mit Bezug auf die Ergebnisse der Marktanteilsprognose mit einem 52 %-Anteil der Kunden aus dem Nahbereich eine besondere Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der Zone 01 zu bescheinigen.

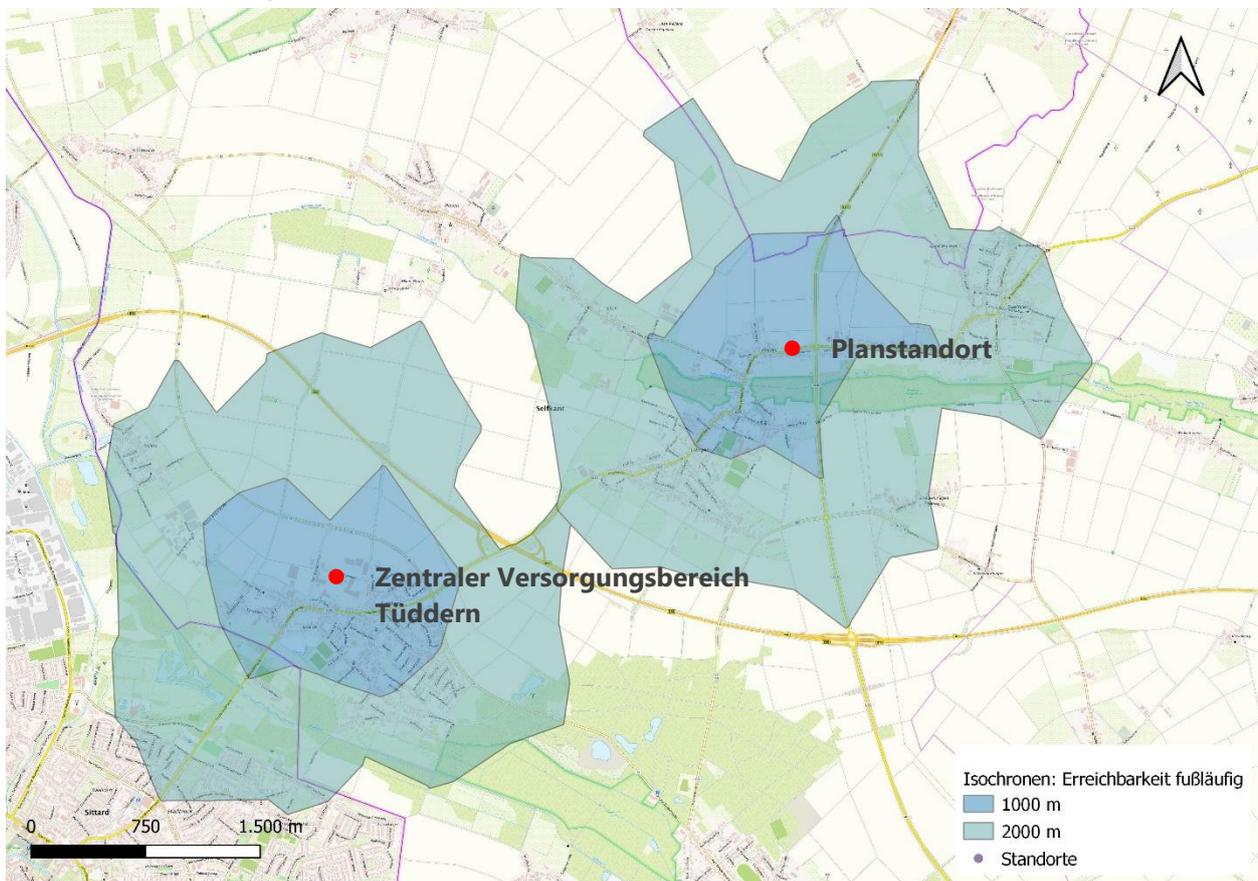
Im vorliegenden Fall ist zudem zu berücksichtigen, dass die Ortslage Heilder und die unmittelbar angrenzenden Ortslagen über keinen Zentralen Versorgungsbereich und auch keine im Einzelhandelskonzept ausgewiesene nahversorgungsrelevante Ergänzungslage verfügen. Der nächstgelegene Zentrale Versorgungsbereich (Hauptzentrum Tüddern) befindet sich in einer Entfernung von 4,0 km und damit eindeutig außer-

halb der fußläufigen Entfernungsradien. Abb. 26 verdeutlicht, dass sich die fußläufigen Einzugsbereiche des Planstandortes und des Zentralen Versorgungsbereiches ergänzen und keine Überschneidung besteht.

Sofern es – wie durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 dokumentiert wurde – weiterhin planerisches Ziel der Gemeinde Selfkant ist, eine wohnungsnaher Versorgung auch für die Ortsteile der definierten Zone 01 (Heilder, Saeffelen, Groß- und Kleinwehrhagen, Dieck, Höngen, Stein) mit insgesamt 3.144 Ew. herzustellen, ist der vorgesehene Standort zu befürworten.

Auch mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.110 m<sup>2</sup> ist das Vorhaben daher hinsichtlich seiner möglichen Auswirkungen wie ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb zu betrachten.

**Abb. 26: Fußläufige Einzugsbereiche des Planstandortes und des Zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum Tüddern (1.000 Meter- und 2.000 Meter-Distanzen)**



Quelle: cima (2024) Kartengrundlagen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) (2024), Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) (2024)

**Aus gutachterlicher Sicht wurde damit der im ersten Schritt geforderte Nachweis der städtebaulichen Atypik erbracht. In einem zweiten Schritt erfolgt die Einzelfallprüfung in Bezug auf mögliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde und der angrenzenden Kommunen.**

### **6.1.3 Einzelfallprüfung in Bezug auf mögliche einzelhandelsrelevante Auswirkungen des Planvorhabens**

Nachdem in einem ersten Schritt die städtebauliche Atypik des Vorhabens nachgewiesen wurde, erfolgt die Einzelprüfung im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder der Nachbargemeinden oder die übrige wohnungsnahe Versorgung.

An dieser Stelle wird Bezug genommen auf die in Kap. 5 enthaltene ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse, deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden:

- Die auf einer differenzierten Angebotsanalyse aufbauende ökonomische Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zu Lasten Zentraler Versorgungsbereiche Umsatzumverteilungen von maximal 6,5 % (ZV Tüddern) zu erwarten sind. Betriebsaufgaben strukturprägender Betriebe sind nicht zu erwarten.
- Die auf der ökonomischen Auswirkungsanalyse aufbauend städtebauliche Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben
  - erstmalig eine qualifizierte wohnortnahe Versorgung in einem bisher unterversorgten Teil des Gemeindegebiet für rd. 3.100 Einwohner:innen (nur Zone 01) geschaffen wird und
  - keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche verbunden sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben in geeigneter Form in die nähere Umgebung einfügt.

### **6.1.4 Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf weitere Kriterien der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO**

Die Wiederlegung der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert über die Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf den Nahversorgungscharakter und mögliche schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche die Überprüfung des Vorhabens nach weiteren Prüfkriterien. Im § 11 Abs. 3 BauNVO findet sich eine beispielhafte Auflistung der zu prüfenden Kriterien.

Aus gutachterlicher Sicht treffen auch diese Kriterien der Vermutungsregel nicht auf das Planvorhaben zu:

- Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Selfkantstraße sind durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere auf die Nachbarschaft einwirkende Immissionen durch einen stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Vorhaben, z. B. die wesentliche Zunahme von Lärm- oder Abgasbelastungen in Wohnstraßen.
- Schädliche Auswirkungen auf die kleinräumige infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr sind nicht zu erwarten, da die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens zu gewährleisten ist und das vorhandene Verkehrsnetz in seiner Leistungsfähigkeit nicht übermäßig beansprucht wird. Eine ausreichende ÖPNV-Anbindung besteht ebenso wie die erforderliche technische Infrastruktur.
- Aufgrund der Größe und der Struktur des Vorhabens kann sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in den gegebenen städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen einfügt bzw. sich dem Landschaftsbild unterordnet und nicht als Fremdkörper empfunden wird.
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt in Form einer Beeinträchtigung des Ökosystems durch die Versiegelung von Freiflächen, Veränderung des Kleinklimas etc. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

### 6.1.5 Fazit

In den vorhergehenden Kapiteln 6.1.2 - 6.1.4 wurde die vorliegende Planung für ein Nahversorgungsangebot im bislang unterversorgten nordöstlichen Gebiet der Gemeinde Selfkant im Hinblick auf die Anwendung der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO überprüft.

Im Ergebnis ist festzustellen:

1. **Die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist auf das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.110 m<sup>2</sup> nicht anzuwenden.** Es wurde der Nachweis der Atypik erbracht und in einer Einzelfallprüfung auch aufgezeigt, dass schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Selfkant oder der Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind.
2. **Die geplante Einzelhandelsnutzung ist daher in einem Mischgebiet (MI) zulässig.**<sup>20</sup>

## 6.2 Überprüfung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung

Mit Bezug auf den in Kap. 6.1 enthaltenen Nachweis der atypischen Fallgestaltung handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben nicht um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels.

Dies hat zur Folge, dass die einzelhandelsrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans NRW auf das Vorhaben nicht anzuwenden sind. Sie gelten ausschließlich für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels.

Im Sinne der Sorgfalt der Planung wird nachfolgend dennoch das Vorhaben gemäß den Vorgaben des LEP NRW überprüft. Es ist festzuhalten:

- Ziel 6.5-1 („Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“) – Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans des Regierungsbezirks Köln (2021) dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs; es wird daher von einer Übereinstimmung des Vorhabens mit Ziel 6.5-1 ausgegangen.
- Ziel 6.5-2 („Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen“) – Das Planvorhaben erfüllt die für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bestehende Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2.<sup>21</sup>
- Ziel 6.5-3 („Beeinträchtungsverbot“) – Wie die in Kap. 5 enthaltene Auswirkungsanalyse gezeigt hat, sind für keinen Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet schädliche Auswirkungen zu erwarten. Das Vorhaben stimmt mit Ziel 6.5-3 LEP NRW überein.

Alle weiteren einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze des LEP NRW sind auf das vorliegende Vorhaben nicht anzuwenden. **Es ist daher festzustellen, dass das planungsrechtlich aufgrund der Atypik-Regel nicht als Vorhaben des großflächigen Einzelhandels einzustufende Vorhaben auch die Anforderungen des LEP NRW erfüllt.**

<sup>20</sup> Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat mit Beschluss vom 18.12.2009 (Az.: 8 B 11205/09.OVG) die Rechtmäßigkeit einer Baugenehmigung zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscountermarktes von 825 m<sup>2</sup> auf 1.010 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem Mischgebiet bestätigt. Das OVG Münster hat in einem anderen Verfahren (Urteil vom 02.12.2013 (Az.: 2 A 1510/12) den Anspruch auf Erteilung eines beantragten Bauvorbescheids für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> bestätigt. Ein Bebauungsplan bestand für das Vorhabengrundstück nicht. Die nähere Umgebung wurde als faktisches Mischgebiet bewertet.

<sup>21</sup> Ergänzend zu den im vorliegenden Gutachten enthaltenen Nachweis, dass das Vorhaben der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und Zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden, sei darauf hingewiesen, dass im nordöstlichen Gemeindegebiet kein Zentraler Versorgungsbereich vorhanden ist, der bevorzugt für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in Frage kommt.

## 6.3 Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Selfkant von 2013 wurden Ziele zur Einzelhandelsentwicklung<sup>22</sup> formuliert. Die für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung relevanten Zielvorgaben werden durch das Vorhaben erfüllt bzw. zumindest nicht kontakariert:

- **Festigung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet** – Neben der Förderung des Hauptzentrums Tüddern und des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Ergänzungsstandorts Süsterseel ist dies auch durch eine mittelfristige Stabilisierung der lokalen Versorgung in den nicht oder nur unzureichend versorgten Ortsteilen zu erreichen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gab es keine Anzeichen für die Etablierung eines stationäres Einzelhandelsangebotes im nordöstlichen Gemeindegebiet; es wurde die Versorgung über den mobilen Handel und Nischenanbieter empfohlen. Das Planvorhaben im nordöstlichen Ortsteil Heilder entspricht in seiner Versorgungsfunktion dem Ergänzungsstandort Süsterseel. Das Vorhaben dient der Nahversorgung, da lt. Marktanteilsprognose mehr als 50 % der Kund:innen aus einem Umkreis von rd. 2,0 km stammen (Radfahrdistanz).  
Bei einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist der Planstandort als zweiter „Ergänzungsstandort mit Nahversorgungsfunktion“ in das Zentrenkonzept aufzunehmen.
- **Förderung des Hauptzentrums Tüddern und des Ergänzungsstandortes Süsterseel** – Das Einzelhandelskonzept empfiehlt die gezielte Förderung des Hauptzentrums Tüddern und des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Ergänzungsstandortes Süsterseel. Mit dem Nachweis, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die dort ansässigen Betriebe von dem Vorhaben zu erwarten sind, wird diesem Ziel entsprochen.
- **Planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels** - Das Einzelhandelskonzept bekennt sich zur Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Aufgrund der nachgewiesenen Atypik des Vorhabens ist die geplante Ansiedlung als stadt- und regionalverträglich einzustufen und steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

### Verträglichkeit des Vorhabens mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung

An dieser Stelle ist auch darauf einzugehen, ob die Neuansiedlung trotz einer auf das Gesamtgebiet der Gemeinde Selfkant bezogen sehr guten Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs planerisch geboten ist. Die im Rahmen der Wettbewerbsanalyse aufgezeigte gute Versorgungssituation beruht fast ausschließlich auf dem Angebot innerhalb des Hauptortes Tüddern. Hier finden sich u. a. die leistungsfähigen Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt.

Der LEP NRW enthält keine Regelung, die die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten von der Gesamtangebot in der jeweiligen Kommune – z. B. in Form der Überschreitung eines bestimmten warengruppenspezifischen Zentralitätswertes – abhängig macht. Die planungsrechtliche Steuerung erfolgt u. a. über die Regelungen zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche.

Im vorliegenden Fall ist die Ansiedlung auch nicht mit dem Hinweis auf ein gesamtgemeindliches Angebotsdefizit zu begründen. Die planerische Zustimmung erfolgt allein aus dem kleinräumigen Nahversorgungsdefizit im Nordosten des Gemeindegebietes heraus. Das Ziel einer wohnungsnahen Versorgung für

<sup>22</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2013, S. 23): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant. Köln.

alle Bewohner\*innen der Gemeinde Selfkant kann über das Planvorhaben auch für diesen Teilraum des Gemeindegebietes erreicht werden.

**In der Gesamtbewertung hervorzuheben ist die dauerhafte Absicherung der Nahversorgung für die Einwohner:innen im nordöstlichen Gemeindegebiet durch das Vorhaben. Aus gutachterlicher Sicht steht das Planvorhaben somit im Einklang mit den Handlungsempfehlungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.**

## 7 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.000 m<sup>2</sup> VKF in Kombination mit einer Bäckerei und einem Zeitungsladen an der Selfkantstraße im Ortsteil Heilder der Gemeinde Selfkant; die verfolgte Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.110 m<sup>2</sup>.

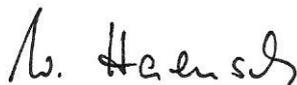
Eine zentrale Grundlage für die vorliegende Untersuchung bildete eine im Februar 2023 durchgeführte Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes (Anbieter in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren und Zeitschriften, Zeitungen) in den Zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsgebiets (= Gemeinden Selfkant, Gangelt und Waldfeucht); ergänzend hierzu wurde der Besatz vorhabenrelevanter Anbieter außerhalb der Zentren ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> erhoben. Die Ergebnisse der gutachterlichen Analyse und Bewertung des Vorhabens lauten:

- **Die ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse hat gezeigt, dass weder die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Selfkant sowie der Nachbargemeinden Waldfeucht und Gangelt noch die übrige wohnungnahe Versorgung durch das Vorhaben gefährdet sind.**
- **Das Vorhaben entspricht den Zielen und sonstigen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Selfkant (2013).** Es schafft erstmals eine wohnungnahe Versorgung im nordöstlichen Gemeindegebiet, ohne die vorhandenen Versorgungsstrukturen im übrigen Gemeindegebiet zu gefährden.
- Das Plangrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans; die Gemeinde Selfkant hat ein entsprechendes Bauleitplanverfahren eingeleitet. **Im Parallelverfahren soll der FNP geändert (Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche) und ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Mischgebietes (MI) aufgestellt werden.**
- Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung schließt den Nachweis ein, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf das Vorhaben nicht anzuwenden ist. **Das Vorhaben ist mit dem erbrachten Nachweis der atypischen Fallgestaltung in einem Mischgebiet genehmigungsfähig.**
- Die im Sinne der Sorgfalt der Planung durchgeführte und nicht zwingend erforderliche Überprüfung des Vorhabens nach den für den großflächigen Einzelhandel geltenden **Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung (LEP NRW)** kommt zu dem **Ergebnis, dass das Vorhaben auch den dort enthaltenen Vorgaben entspricht.**

**Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, empfiehlt der Gemeinde Selfkant abschließend, das laufende Bauleitplanverfahren für den Planstandort fortzusetzen und mit der Ausweisung eines Mischgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (in Kombination mit einer Bäckerei und einem Zeitschriftenladen) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.110 m<sup>2</sup> zu schaffen. Die wohnungnahe Versorgung kann mit dem Vorhaben maßgeblich verbessert und die vorhandene Versorgungslücke im nordwestlichen Gemeindegebiet beseitigt werden.**

Köln, den 09.01.2024

CIMA Beratung + Management GmbH



Dr. Wolfgang Haensch  
(Partner und cima-Büroleiter Köln)