



# GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR ANSIEDLUNG VON EINZELHANDEL IN DER GEMEINDE SELFKANT (ORTSTEIL TÜDDERN) (mit Ergänzung vom März 2014)

## **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](mailto:cima.koeln@cima.de)  
Web: [www.cima.de](http://www.cima.de)



### **Bearbeitung:**

Dr. Wolfgang Haensch  
Julia Lemke

Köln, den 04. März 2014

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.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen 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 Beratung + Management GmbH.

**Anmerkung zur ergänzten Fassung vom März 2014**

Die vorliegende Fassung der gutachterlichen Stellungnahme stellt eine Fortschreibung des im Januar 2013 vorgelegten Gutachtens dar.

Nach Vorlage der Stellungnahme wurde die CIMA im Juli 2013 mit der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Selfkant beauftragt; das Konzept wurde im November 2013 vorgelegt.

Zusätzlich zu der im vorliegenden Gutachten behandelten Erweiterung des Einkaufszentrums Tüddern wurden Anfang 2014 verschiedene Erweiterungspläne bestehender Einzelhandelsbetriebe bekannt, die bereits dort ansässig sind.

Die in Kap. 8 vorgenommene Ergänzung des Gutachtens zeigt aus gutachterlicher Sicht zum einen die planungsrechtliche Bedeutung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums auf. Zum anderen enthält sie eine gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen einer zeitgleichen Realisierung der Erweiterung des Einkaufszentrums Tüddern und der beabsichtigten Betriebserweiterungen durch verschiedene bereits an-

sässige Unternehmen. Dies schließt eine Erstbewertung der planungsrechtlichen Situation und der Genehmigungsfähigkeit dieser Planungen ein.

## INHALT

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>5</b>	7.2.1	Umsatzerwartung des Planvorhabens	27
<b>2</b>	<b>METHODISCHE HINWEISE</b>	<b>6</b>	7.2.2	Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung	28
<b>3</b>	<b>LAGE, FUNKTION UND STRUKTUR DER GEMEINDE SELFKANT</b>	<b>7</b>	7.3	Zusammenfassung und abschließende Bewertung	34
<b>4</b>	<b>PLANSTANDORT</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>PROJEKTRELEVANTE AUSSAGEN DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTE FÜR DIE GEMEINDE SELFKANT UND GUTACHTERLICHE BEWERTUNG WEITERER EINZELHANDELSPLANUNGEN</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>PLANVORHABEN</b>	<b>10</b>	8.1	Projektrelevante Kernaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Selfkant	36
<b>6</b>	<b>WETTBEWERBSANALYSE</b>	<b>13</b>	8.2	gutachterliche Bewertung weiterer Einzelhandelsplanungen	37
6.1	Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet	14			
6.2	Angebotsituation im Untersuchungsgebiet	15			
6.2.1	Gemeinde Selfkant	15			
6.2.2	Gemeinde Gangelt	17			
6.2.3	Gemeinde Waldfeucht	18			
6.2.4	Stadt Geilenkirchen	19			
6.2.5	Stadt Heinsberg	20			
6.2.6	Stadt Sittard-Geleen	22			
<b>7</b>	<b>GUTACHTERLICHE BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT DES PLANVORHABENS</b>	<b>24</b>			
7.1	Überprüfung des Vorhabens nach dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel	24			
7.2	Überprüfung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO	27			

## ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Räumliche Lage der Region Selfkant	7	Abb. 24:	Vorschlag für die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs für das Hauptzentrum Selfkant (Ortsteil Tüddern)	25
Abb. 2:	Einwohner der Gemeinde Selfkant nach Ortsteilen	7	Abb. 25:	Gegenüberstellung Nachfragevolumen in der Gemeinde Selfkant und erwarteter Planvorhabenumsatz	26
Abb. 3:	Luftbild: Lage des Plangebietes	8	Abb. 26:	Umsatzerwartung des Planvorhabens	28
Abb. 4:	Lage des Plangebietes im Allgemeinen Siedlungsbereich	8	Abb. 27:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens: Lebensmittel/ Reformwaren	30
Abb. 5:	Planvorhaben (Alternative A)	10	Abb. 28:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens: Bekleidung/ Wäsche	31
Abb. 6:	Planvorhaben (Alternative B)	11	Abb. 29:	Umverteilungseffekte in der Branche Schuhe/ Lederwaren	32
Abb. 7:	Lage des Plangebietes	11	Abb. 30:	Umverteilungseffekte in der Branche Hausrat/ Glas/ Porzellan	33
Abb. 8:	Planstandort und angrenzende Nutzungen	12	Abb. 31:	Verkaufsflächenentwicklung durch vorliegende Planungen	38
Abb. 9:	Untersuchungsgebiet des Planvorhabens	13	Abb. 32:	Umsatzentwicklung durch vorliegende Planungen	38
Abb. 10:	Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen im Untersuchungsgebiet	14			
Abb. 11:	Vorhabenrelevante Kenndaten für Selfkant	15			
Abb. 12:	Wettbewerber in der Gemeinde Selfkant (Auswahl)	16			
Abb. 13:	Vorhabenrelevante Kenndaten für Gangelt	17			
Abb. 14:	Wettbewerber in der Gemeinde Gangelt (Auswahl)	18			
Abb. 15:	Wettbewerber in der Gemeinde Waldfeucht (Auswahl)	18			
Abb. 16:	Vorhabenrelevante Kenndaten für Waldfeucht	19			
Abb. 17:	Vorhabenrelevante Kenndaten für Geilenkirchen	20			
Abb. 18:	Wettbewerber in der Stadt Geilenkirchen (Auswahl)	20			
Abb. 19:	Vorhabenrelevante Kenndaten für Heinsberg	21			
Abb. 20:	Wettbewerber in der Stadt Heinsberg (Auswahl)	22			
Abb. 21:	Vorhabenrelevante Kenndaten für Sittard-Geelen	23			
Abb. 22:	Wettbewerber in der Stadt Sittard-Geelen (Auswahl)	23			
Abb. 23:	Lage des Plangebietes im Allgemeinen Siedlungsbereich	24			

## 1 AUFGABENSTELLUNG

### **Anlass: Planungen zur Erweiterung des Einkaufszentrums Tüddern**

Innerhalb der Gemeinde Selfkant liegen für das im Ortsteil Tüddern gelegene Einkaufszentrum Erweiterungsplanungen vor. Das Ingenieurbüro Drespa für Bau- und Immobilienentwicklung, Münster, beabsichtigt, an dem Standort weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.590 m<sup>2</sup> - 3.680 m<sup>2</sup> anzusiedeln. Die geplanten Märkte sollen das vorhandene Angebotspektrum abrunden und die Einkaufsattraktivität der Gemeinde Selfkant weiter ausbauen.

### **Erweiterung des Einkaufszentrums als Bestandteil der Gesamtentwicklung der Ortsmitte Tüddern**

Die Planung soll eingebunden werden in ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ortsmitte Tüddern. Die im dem Einkaufszentrum vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie der vorhandene Geschäftsbesatz in der historisch gewachsenen Ortsmitte sollen dabei zusammen mit den bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schule) städtebaulich und funktional stärker als bislang miteinander vernetzt werden. Zusammen mit der auch heute noch vorhandenen Wohnfunktion der Ortskerns soll ein attraktiver Mittelpunkt der 1969 aus acht bis dahin selbständige Ortschaften gebildeten Gemeinde Selfkant entstehen.

### **Verträglichkeitsuntersuchung als Grundlage für die weiteren Planungen**

In den durchgeführten Gesprächen der Gemeinde Selfkant mit der Bezirksregierung Köln wurde Übereinstimmung erzielt, dass in einem ersten Schritt die Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen gutachterlich überprüft werden. Das Ergebnis des Gutachtens soll eine wesentli-

che Grundlage für die nachfolgenden städtebaulichen Planungen und das anstehende Bauleitverfahren bilden.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme beinhaltet daher eine Überprüfung der vorliegenden Erweiterung des Einkaufszentrums hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Ortszentren/ Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Selfkant sowie der Nachbarkommunen im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens und die wohnungsnaher Versorgung.

Die Stellungnahme gliedert sich in folgende Abschnitte:

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Ortsteil Tüddern der Gemeinde Selfkant
- Aufnahme und Analyse der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums
- Abgrenzung des erwarteten Einzugsgebietes und Ermittlung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials
- Durchführung einer projektbezogenen Wettbewerbsanalyse: Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz in den Gemeinden Selfkant, Waldfeucht und Gangelt, den nächstgelegenen Mittelzentren Geilenkirchen und Heinsberg sowie in Sittard-Geleen (Niederlande)
- Wirkungsanalyse zum Planvorhaben (Kaufkraftstromanalyse, zu erwartende Umsatzumverteilungen)
- Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf die ausgewiesenen Zentren im Einzugsgebiet
- Bewertung des Planvorhabens auf Grundlage der raumordnerischen Vorgaben (u.a. Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (im Entwurf), BauGB)
- abschließende Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Stellungnahme wurde im Zeitraum November 2012 – Januar 2013 erstellt.

## 2 METHODISCHE HINWEISE

### Datengrundlage

Für die vorliegende Stellungnahme greift die CIMA auf Einzelhandelsbestandsdaten zurück, die im Rahmen einer früheren gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung von Fachmärkten in der Gemeinde Selfkant im August 2011 erhoben wurden.<sup>1</sup>

Im August 2011 erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen

- Lebensmittel/ Reformwaren,
- Bekleidung/ Wäsche sowie
- Geschenke/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat

in den Zentralen Versorgungsbereichen bzw. Innenstädten und Ortskernen des definierten Untersuchungsgebietes mit einer Aufnahme der Verkaufsflächen und der Sortimente. Nicht flächendeckend erhoben wurde der Geschäftsbesatz außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Hier wurden die Wettbewerber ab einer Verkaufsflächengröße von ca. 400 m<sup>2</sup> aufgenommen.

Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme erfolgte im November 2012 eine ergänzende Bestandsaufnahme in der Branche

- Schuhe/ Lederwaren.

Die bereits vorliegenden Bestandsdaten aus dem Jahr 2011 wurden für die vorliegende Untersuchung stichpunktartig überprüft und aktualisiert. Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, CIMA interne Unternehmensdaten

<sup>1</sup> CIMA (Nov. 2011): Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern). Köln.

sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.

### Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse

Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die bestehenden Zentren im dargestellten Untersuchungsgebiet des Planvorhabens auf. Für die angeführten Branchen Lebensmittel/ Reformwaren, Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat werden die erwarteten Umsatzverlagerungen auf der Grundlage einer ökonomischen Modellrechnung nach HUFF<sup>2</sup> berechnet.

Die zentrale Fragestellung ist die Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe auf die bestehenden Versorgungsstrukturen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes und seine planungsrechtliche Zulässigkeit. Dabei ist gutachterlich zu klären, ob die ermittelten ökonomischen Auswirkungen auch städtebaulich relevante Auswirkungen haben. Dies ist z.B. dann gegeben, wenn strukturprägende Betriebe innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben gefährdet sind.

Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgt unter Zugrundelegung der Prüfungsanforderungen des BauGB sowie der Vorgaben des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (Ziele in Aufstellung gem. Kabinettsbeschluss vom 17.04.2012).

Die gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung und Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Selfkant. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

<sup>2</sup> Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Denk- und Rechenmodell, das die Einkaufsattraktivitäten und Zeitdistanzen zur Berechnung von Kaufkraftströmen miteinander gewichtet. Die CIMA hat langjährige Erfahrung die theoretischen Modellrechnungen auf Plausibilität zu prüfen und realistische regionale Szenarien abzuleiten.

### 3 LAGE, FUNKTION UND STRUKTUR DER GEMEINDE SELFKANT

Der Selfkant liegt im äußersten Westen Nordrhein-Westfalens an der Grenze zu den Niederlanden und gehört zum Kreis Heinsberg. Die Gemeinde Selfkant bildet den westlichsten Zipfel der Bundesrepublik Deutschland. Jenseits der Staatsgrenze zu den Niederlanden schließen sich die ländlichen Nachbargemeinden Echt-Susteren, Onderbanken, Schinnen und Montfort sowie in Belgien Maaseik an. Den Selfkant umgibt ein deutsch-niederländischer Städtering mit rund 500.000 Einwohnern. Er wird durch die Orte Sittard-Geleen, Brunssum/ Hoensbroek, Landgraf, Heerlen und Kerkrade in den Niederlanden sowie Heinsberg und Geilenkirchen und Aachen in Deutschland gebildet.

Abb. 1: Räumliche Lage der Region Selfkant



Karte: MapPoint

Die Gemeinde Selfkant (ca. 10.200 Ew. lt. IT NRW, Stand: 31.12.2011) bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Gangelt (ca. 11.600 Ew.) und Waldfeucht (ca. 9.200 Ew.) eine in vielen Punkten selbstständige Region. Historische und strukturelle Gemeinsamkeiten prägen den Selfkant ebenso wie seine Grenzlage zu den Niederlanden. Die Region ist im Norden, im Westen und im Süden durch die deutsch-niederländische Staatsgrenze abgegrenzt.

Die Regionalplanung stuft alle drei Gemeinden des Selfkants als Grundzentren ein, die nächstgelegenen Mittelzentren sind Heinsberg und Geilenkirchen.

Das Gemeindegebiet Selfkant ist ländlich geprägt, die 10.600 Einwohner verteilen sich auf insgesamt 16 Ortschaften; Tüddern ist mit rd. 2.100 Einwohnern der größte Ortsteil und Sitz der Gemeindeverwaltung.

Abb. 2: Einwohner der Gemeinde Selfkant nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	Ortsteil	Einwohner
Tüddern	2.098	Hillensberg	602
Süsterseel	1.648	Havert	512
Höngen	1.282	Millen	335
Schalbruch	996	Isenbruch	314
Saeffelen	972	sonstige Ortsteile	1.089
Wehr	759		

Quelle: Gemeinde Selfkant (Stand: 31.12.2010)

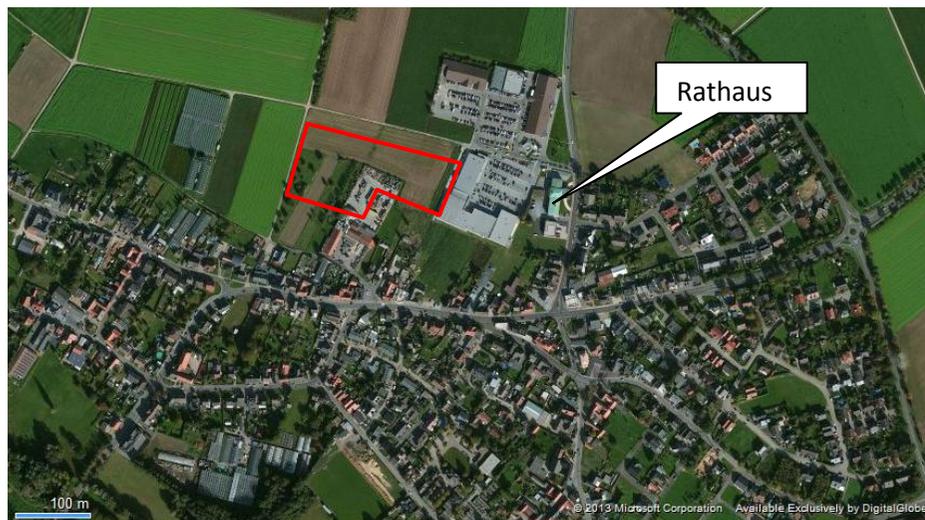
## 4 PLANSTANDORT

Die geplante Erweiterungsfläche des Einkaufszentrums liegt westlich der bestehenden Einzelhandelsnutzungen. Es handelt sich um derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt worden. Für die Erweiterung des Einkaufszentrums ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

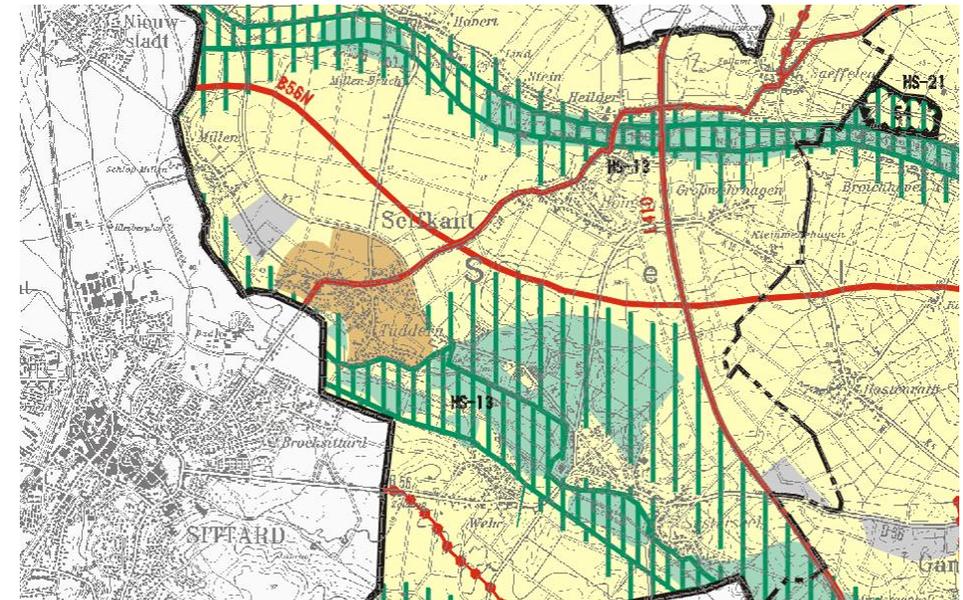
Der Vorhabenstandort liegt nördlich des gewachsenen Ortskerns, der von der Sittarder Straße von Westen nach Osten erschlossen wird. Entlang der Sittarder Straße befindet sich ein Streubesatz von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomischen Einrichtungen.

Abb. 3: Luftbild: Lage des Plangebietes



Luftbild: [www.bing.com](http://www.bing.com)  
Bearbeitung: CIMA 2013

Abb. 4: Lage des Plangebietes im Allgemeinen Siedlungsbereich



Quelle: Bezirksregierung Köln (2003): Teilausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Selfkant (Stand April 2008).

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Einkaufszentrum wurde das Rathaus der Gemeinde Selfkant an der Straße Am Rathaus errichtet.

Das Einkaufszentrum ist direkt in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden; über die Haltestelle „Am Rathaus“ bestehen verschiedene Verbindungen (Süsterseel, Höngen, Wehrer) in benachbarte Ortschaften. Die regionale Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist über die L 228 (in Richtung B 56) und die K 1 (in Richtung Niederlande bzw. Süsterseel) sichergestellt.

Eine eindeutige städtebauliche Einordnung und Charakterisierung des Standortes ist derzeit nur bedingt möglich: Während auf der einen Seite die fußläufige Entfernung zum Ortskern, die Nähe zum Rathaus und anderen öffentlichen

Einrichtungen, die ÖPNV- und MIV-Anbindung für eine Einstufung als „integrierte Lage“ sprechen, ist bislang die für eine integrierte Lage wünschenswerte kleinräumige städtebauliche und funktionale Einbindung des Einkaufszentrums und der zur Diskussion stehenden Erweiterungsfläche in die Ortsmitte nur unzureichend ausgebildet.

Die CIMA befürwortet daher die von der Gemeinde Selfkant beabsichtigte städtebauliche Gesamtbetrachtung der Ortsmitte Tüddern. Auf der Basis eines entsprechenden städtebaulichen Rahmenplans können aus gutachterlicher Sicht das bestehende Einkaufszentrum, die Erweiterungsflächen und der vorhandene Geschäftsbesatz entlang der Sittarder Straße und seinen Seitenstraßen gemeinsam das Ortszentrum von Tüddern mit den entsprechenden Versorgungsaufgaben bilden.

Planungsrechtlich bedeutsam ist in diesem Zusammenhang, dass damit die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Tüddern“ gegeben sind. Da für die Gemeinde Selfkant kein vom Gemeinderat verabschiedetes Einzelhandelskonzept vorliegt, fehlt bislang eine derartige planerische Festsetzung. Nach dem aktuellen Entwurf des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel, in dem die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung von Nordrhein-Westfalen festgelegt sind, sind Kerngebiete und Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Bei der Beurteilung, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die CIMA an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Dementsprechend sind folgende Kriterien für eine Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereichs heranzuziehen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion

- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit)
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur
- Einbindung des Zentralen Versorgungsbereichs in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz

Berücksichtigt man den bereits heute vorhandenen Einzelhandelsbesatz und die Versorgungsaufgabe, die die vorhandenen Betriebe für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen, dürfte es unstrittig sein, dass es sich im Sinne der Versorgungsfunktion um das Hauptzentrum der Gemeinde und nicht um ein Neben- oder Nahversorgungszentrum zur alleinigen Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Waren des täglichen Bedarfs handelt.

#### Fazit

**Der Planstandort ist als Bestandteil eines potenziellen Zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Tüddern“ einzustufen.** Die Gemeinde Selfkant ist gefordert, auf der Grundlage einer entsprechenden städtebaulichen Planung geeignete Maßnahmen zur Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs einzuleiten.

**Planungsrechtlich werden damit erst die grundsätzlichen Voraussetzungen geschaffen, auf der zur Diskussion stehenden Fläche eine Erweiterung des Einkaufszentrums vorzunehmen.**

Nach Einschätzung der CIMA wird ohne eine städtebauliche Gesamtplanung, mit der die Integration des Einkaufszentrums und der Erweiterungsflächen in die historische Ortsmitte von Tüddern aufgezeigt wird, eine rechtssichere Begründung für die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs kaum möglich sein.





**Abb. 8: Planstandort und angrenzende Nutzungen**



Abb. links oben: Blick vom Parkplatz des Einkaufszentrums Tüddern auf den Vorhabenstandort; rechts oben: TAKKO und DEICHMANN, Einkaufszentrum Tüddern (In der Fummer); links unten: REWE-Markt, Einkaufszentrum Tüddern (In der Fummer); rechts unten: TEDI, Einkaufszentrum Tüddern (In der Fummer)

Fotos: CIMA GmbH 2011

## 6 WETTBEWERBSANALYSE

Die Realisierung der geplanten Einzelhandelsansiedlungen wird das bestehende Einkaufszentrum in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern) qualitativ und quantitativ ergänzen und in der Gesamtattraktivität maßgeblich stärken. Damit ist im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme insbesondere die Frage zu beantworten, ob die geplante Erweiterung und Attraktivierung des bestehenden Einkaufszentrums negative städtebauliche Auswirkungen auf die Ortskernlagen in den angrenzenden Kommunen zur Folge hat.

Das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkauf an dem vorgesehenen Standort; zum anderen sind die branchenspezifische regionale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebieten vergleichbarer Märkte zu beachten.

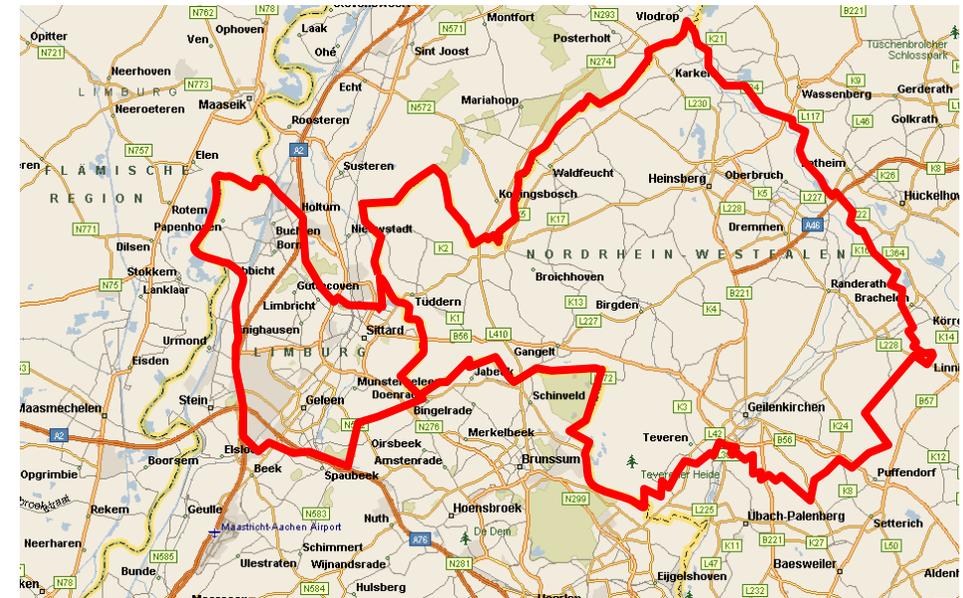
Die CIMA geht davon aus, dass das engere Einzugsgebiet der Märkte neben dem Gebiet der Gemeinde Selfkant auch die Nachbargemeinden Gangelt und Waldfeucht umfasst. Relevante Kaufkraftströme sind darüber hinaus auch aus dem angrenzenden niederländischen Raum zu erwarten, während von keinen relevanten Kaufkraftzuflüssen aus den Mittelzentren Heinsberg und Geilenkirchen ausgegangen wird.

Um die aktuellen und die zukünftigen Kaufkraftströme in der Region realitätsnah abbilden zu können, wurden in die Wettbewerbsanalyse über den Einzelhandelsbesatz innerhalb des aufgezeigten Einzugsgebietes hinaus auch die wettbewerbsrelevante Anbieter in den Städte aufgenommen, die mit ihrem Marktgebiet das Einzugsgebiet des geplanten Marktes beeinflussen (Heinsberg, Geilenkirchen, Sittard-Geleen). Gleichzeitig wurden damit die erforderlichen Grunddaten erhoben, um die erwarteten Auswirkungen des Vorhabens auf diese Städte gutachterlich bewerten zu können.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des dargestellten Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des CIMA-Teams aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes im Ortsteil Tüddern und der Konkurrenzzentren gewonnen.

**Abb. 9: Untersuchungsgebiet des Planvorhabens**



Kartengrundlage: MapPoint

## 6.1 Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials<sup>3</sup> erfolgt auf der Basis der gemeindescharfen Einwohnerzahlen<sup>4</sup> und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.<sup>5</sup>

Insgesamt leben 194.643 Einwohner innerhalb des abgegrenzten Raumes. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet beläuft sich auf insgesamt 504 Mio. €.

**Abb. 10: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen im Untersuchungsgebiet**

Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet in Mio. €

CIMA Warengruppen	Gemeinde Selfkant	Gemeinde Gangelt	Gemeinde Waldfeucht	Stadt Heinsberg	Stadt Geilenkirchen	Gemeinde Sittard-Geelen	Untersuchungsgebiet
Lebensmittel und Reformwaren	17,6	21,6	17,1	78,8	54,4	184,6	374,0
Bekleidung, Wäsche	4,1	5,1	4,0	18,6	12,8	43,5	88,1
Schuhe, Lederwaren	1,2	1,4	1,1	5,3	3,6	12,4	25,1
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik	0,8	1,0	0,8	3,5	2,4	8,2	16,7
<b>SUMME</b>	<b>23,7</b>	<b>29,1</b>	<b>23,0</b>	<b>106,2</b>	<b>73,2</b>	<b>248,7</b>	<b>504,0</b>
<b>EINWOHNER</b>	<b>10.208</b>	<b>11.705</b>	<b>9.113</b>	<b>40.785</b>	<b>28.333</b>	<b>94.499</b>	<b>194.643</b>

Quelle: CIMA GmbH 2013

<sup>3</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>4</sup> Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2011

<sup>5</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2012

## 6.2 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme erfolgte eine vollständige Erhebung aller Wettbewerber in den vorhabenrelevanten Branchen Lebensmittel/ Reformwaren, Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren sowie Geschenke/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat in den Zentralen Versorgungsbereichen bzw. Innenstädten und Ortskernen des definierten Untersuchungsgebietes. Nicht flächendeckend erhoben wurde der Geschäftsbesatz außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Hier wurden die Wettbewerber ab einer Verkaufsflächengröße von ca. 400 m<sup>2</sup> aufgenommen.

### 6.2.1 Gemeinde Selfkant

Das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Selfkant findet sich fast ausschließlich im Ortsteil Tüddern. Von Bedeutung ist dabei das hier zu Rede stehende und in Bezug auf die geplante Erweiterung diskutierte Einkaufszentrum Tüddern am nördlichen Ortszugang. Die wichtigsten dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind der REWE Supermarkt mit integrierten, kleinteiligen Konzessionären sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL. Ein DM Drogeriefachmarkt ergänzt das Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs. In den Branchen des aperiodischen Bedarfs sind u.a. die Textilfachmärkte TAKKO und KIK sowie ERNSTINGS FAMILY, der Schuhfachmarkt DEICHMANN, der Tierfutterfachmarkt FUTTERHAUS, der Sonderpostenfachmarkt T€DI und der Haushalts-/ Drogeriewarenfachmarkt KODI vorhanden.

Im März 2012 wurde der bestehende PENNY Lebensmitteldiscounter geschlossen; Informationen zu den vorgesehenen Nachfolgenutzungen liegen der CIMA nicht vor. Das hier zur Rede stehende Planvorhaben beinhaltet die Ansiedlung eines NETTO Lebensmitteldiscounters; mit den bereits ortsansässigen Lebensmitteldiscountern ALDI und LIDL sind bedeutende Lebensmitteldiscountmärkte

im Einkaufszentrum vorhanden. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass als Folgenutzung des PENNY Marktes ein weiterer Lebensmitteldiscounter angesiedelt wird.

**Abb. 11: Vorhabenrelevante Kenndaten für Selfkant**

Vorhabenrelevante Daten Gemeinde Selfkant	
Anzahl der Betriebe	29
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	10.215
davon Lebensmittel/ Reformwaren	7.270
davon Bekleidung/ Wäsche	1.715
davon Schuhe/ Lederwaren	520
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	710
Umsatz in Mio. €	42,9
davon Lebensmittel/ Reformwaren	35,6
davon Bekleidung/ Wäsche	4,3
davon Schuhe/ Lederwaren	1,4
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	1,6
Nachfragepotenzial in Mio. €	23,7
Einwohner am 31.12.2011	10.208
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	84,4

Hinweis: Die Analyse der vorhabenspezifischen Kenndaten basiert nicht auf einer Einzelhandelsvollerhebung in Selfkant. Erfasst wurden alle Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Außenbereichen Betriebe ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Quelle: CIMA GmbH 2013

In der traditionellen Ortskernlage von Tüddern sind eine Reihe kleinerer Fachgeschäfte (Raumausstatter, Apotheke, Blumenhandel, Kiosk mit Schreibwarenhandel, Computerfachgeschäft etc.) sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks adressiert.

Im Segment des vorhabenrelevanten Einzelhandels sind im weiteren Gemeindegebiet kleinteilige Geschenkartikelfachgeschäfte sowie vereinzelt Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Hofläden und Kioske in den Ortsteillagen vorhanden. Im Ortsteil Süsterseel sind am Hoengener Weg ein ALDI Lebensmitteldiscounter und ein EDEKA Supermarkt an einem Verbundstandort adressiert.

Insgesamt ist die Versorgungssituation in der Gemeinde Selfkant und insbesondere im Ortsteil Tüddern in den vorhabenrelevanten Branchen in Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung als sehr gut zu bewerten. Die warengruppenspezifische Handelszentralität für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren liegt aktuell bei 202.

Neben der warengruppenspezifischen Zentralitätskennziffer kann der Index „Verkaufsfläche Lebensmittel/ Reformwaren je Einwohner“ zur Bewertung des Nahversorgungsangebotes in der Gemeinde Selfkant herangezogen werden. Er setzt die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl.

Bei einer Einwohnerzahl von 10.208 Personen und einer Verkaufsfläche in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren von insgesamt 7.270 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Indexwert von 0,71 m<sup>2</sup>/ Einwohner. Die CIMA benennt im Allgemeinen einen Verkaufsflächenwert je Einwohner zwischen 0,35 und 0,45 m<sup>2</sup> als Richtmarke für eine ausreichende quantitative Versorgungssituation.

Die warengruppenspezifische Zentralität von 202 und die Verkaufsflächenausstattung von 0,71 m<sup>2</sup>/ Einwohner in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren belegen übereinstimmend ein überdurchschnittliches Versorgungsangebot in der Gemeinde Selfkant.

Ebenso belegen die warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten in den weiteren vorhabenrelevanten Branchen ein deutlich überdurchschnittli-

ches Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Selfkant. In der Branche Bekleidung/ Wäsche wird eine Handelszentralität von 105 erzielt, in der Branche Schuhe/ Lederwaren wird ein Wert von sogar 119 erreicht. Die ermittelte Einzelhandelszentralität in der ebenfalls vorhabenrelevanten Branche Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat liegt aktuell bei 209. Hier werden bereits heute maßgebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland erzielt.

**Abb. 12: Wettbewerber in der Gemeinde Selfkant (Auswahl)**



Abb. links oben: EDEKA und ALDI, Hoengener Weg (Süsterseel); rechts oben: KIK, KODI und ERNSTINGS FAMILY im Einkaufszentrum Tüddern; links unten: LIDL, Einkaufszentrum Tüddern

Fotos: CIMA GmbH 2011

## 6.2.2 Gemeinde Gangelt

Das wettbewerbsrelevante Einzelhandelsangebot ist fast vollständig auf den Ortsteil Gangelt konzentriert. Die strukturprägenden Betriebe finden sich in nicht integrierter Lage an der Bundesstraße 56; die Entfernung zum Plangebiet beträgt 7 km. Am westlichen Ortszugang hat sich eine Handelsagglomeration sowohl mit nahversorgungsrelevantem als auch zentrenrelevantem Einzelhandel ausgebildet.

Der Fachmarktstandort beherbergt in den vorhabenrelevanten Branchen einen T€DI Sonderpostenfachmarkt, den Textilfachmarkt KIK, den Tierfutterfachmarkt FRESSNAPF sowie ein Bekleidungsfachgeschäft und ein Spielwarenfachgeschäft. Neben den genannten Fachmärkten des aperiodischen Bedarfs sind die Lebensmitteldiscounter NETTO und ALDI, ein Getränkefachhandel, ein Bio-supermarkt, ein DM Drogeriefachmarkt sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einen Kiosk (Lotto/ Toto) am Standort vorhanden.

Die Attraktivität des Fachmarktstandortes wird einerseits durch die Angebotsvielfalt im Fachmarktsegment, andererseits durch die optimale verkehrliche Erreichbarkeit geprägt. Aus Gutachtersicht wird dieser Fachmarktstandort aufgrund seiner räumlichen Nähe und guten Erreichbarkeit aus den Siedlungsbereichen der Gemeinde Selfkant von der geplanten Ansiedlung weiterer Fachmärkte in Tüddern betroffen sein.

Im Ortskern der Gemeinde Gangelt sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke, ein Blumenhändler, ein Fachgeschäft für Schmuck und Optik sowie wenige weitere kleinteilige Fachgeschäfte adressiert.

In den weiteren Siedlungsbereichen von Gangelt sind lediglich einzelne kleinere Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs vorhanden. Im einwohnerstärksten Ortsteil Birgden ist in integrierter Ortskernlage ein Textilfachgeschäft im Bereich des wettbewerbsrelevanten Einzelhandels vorhanden.

**Abb. 13: Vorhabenrelevante Kenndaten für Gangelt**

Vorhabenrelevante Daten Gemeinde Gangelt	
Anzahl der Betriebe	30
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	8.840
davon Lebensmittel/ Reformwaren	6.605
davon Bekleidung/ Wäsche	1.345
davon Schuhe/ Lederwaren	-
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	890
Umsatz in Mio. €	34,1
davon Lebensmittel/ Reformwaren	28,3
davon Bekleidung/ Wäsche	4,0
davon Schuhe/ Lederwaren	-
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	1,8
Nachfragepotenzial in Mio. €	29,1
Einwohner am 31.12.2011	11.705
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	90,4

Hinweis: Die Analyse der vorhabenspezifischen Kenndaten basiert nicht auf einer Einzelhandelsvollerhebung in Gangelt. Erfasst wurden alle Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Außenbereichen Betriebe ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Quelle: CIMA GmbH 2013

Legt man den Index Verkaufsfläche/ Einwohner in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren ( $0,56 \text{ m}^2$  / Einwohner) und die warengruppenspezifische Zentralität (131) zugrunde, so ist auch in der Gemeinde Gangelt von einer überdurchschnittlichen Versorgungssituation auszugehen.

#### Abb. 14: Wettbewerber in der Gemeinde Gangelt (Auswahl)



Abb. links: FRESSNAPF und KIK Henrich-Josef-Otten-Straße; rechts: TEDI-Markt Henrich-Josef-Otten-Straße

Fotos: CIMA GmbH 2011

### 6.2.3 Gemeinde Waldfeucht

Für die Gemeinde Waldfeucht können drei wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte dokumentiert werden. Einerseits hat sich in nicht-integrierter Lage im Siedlungsbereich Waldfeucht-Bocket ein Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum etabliert (ca. 10 km vom Planstandort entfernt). An der Raiffeisenstraße sind der vorhabenrelevante Sonderpostenfachmarkt TEDI und der Textilfachmarkt KIK adressiert. Ergänzend sind hier ein REWE Lebensmittelsupermarkt und ein ALDI Lebensmitteldiscounter sowie ein ROSSMANN Drogeriefachmarkt und ein Getränkemarkt (GETRÄNKE EXPERTE) vorhanden.

Der zweite relevante Einzelhandelsstandort befindet sich innerhalb des traditionellen und gewachsenen Ortskerns der Ortschaft Waldfeucht. Hier sind eine Reihe kleinteiliger Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs (Uhren/ Optik KÜPPERS, Elektrogeräte THEVISSSEN, DREESEN Fachgeschäft für Hausratartikel und Elektrogeräte, etc.) sowie ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischerei) und ein Kiosk entlang der Brabanter Straße vorhanden.

Ein weiterer relevanter Nahversorgungsstandort befindet sich in integrierter Lage im Ortsteil Haaren. An der Johannesstraße ist ein kleiner EDEKA Markt adressiert. In unmittelbarer Nachbarschaft ist der Getränkemarkt SCHRAMOWSKI vorhanden. Eine Reihe von ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (Bäckerei, Blumengeschäft) sowie gastronomische Angebote und Dienstleister runden das innerörtliche Einzelhandelsangebot in Haaren ab.

Für den Ortsteil Haaren bestehen jedoch konkrete Planungen zur Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden EDEKA Marktes im weiteren Verlauf der Johannesstraße (K 5).

#### Abb. 15: Wettbewerber in der Gemeinde Waldfeucht (Auswahl)



Abb. links oben: TEDI Markt und KIK Markt Raiffeisenstraße (Waldfeucht-Bocket); rechts oben: REWE-Markt Raiffeisenstraße (Waldfeucht-Bocket)

Fotos: CIMA GmbH 2011

**Abb. 16: Vorhabenrelevante Kenndaten für Waldfeucht**

Vorhabenrelevante Daten Gemeinde Waldfeucht	
Anzahl der Betriebe	22
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	5.875
davon Lebensmittel/ Reformwaren	4.585
davon Bekleidung/ Wäsche	675
davon Schuhe/ Lederwaren	-
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	615
Umsatz in Mio. €	23,0
davon Lebensmittel/ Reformwaren	19,9
davon Bekleidung/ Wäsche	1,8
davon Schuhe/ Lederwaren	-
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	1,2
Nachfragepotenzial in Mio. €	23,0
Einwohner am 31.12.2011	9.113
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	91,9

Hinweis: Die Analyse der vorhabenspezifischen Kenndaten basiert nicht auf einer Einzelhandelsvollerhebung in Waldfeucht. Erfasst wurden alle Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Außenbereichen Betriebe ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Quelle: CIMA GmbH 2013

In den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Waldfeucht sind ausschließlich kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Kioske vorhanden. In Bocket befindet sich an der Kirchstraße das kleine Lebensmittelgeschäft NIESEN zur

Versorgung der Bewohner im unmittelbaren Nahbereich. Fachgeschäfte des aperiodischen (vorhabenrelevanten) Bedarfs sind nur vereinzelt vorhanden.

#### 6.2.4 Stadt Geilenkirchen

In der Stadt Geilenkirchen ist zunächst der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt<sup>6</sup> relevant. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 18 km. Der Haupteinkaufsbereich der Innenstadt erstreckt sich entlang der Konrad-Adenauer-Straße. Hier ist eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben des periodischen und aperiodischen Bedarfs adressiert.

In den Branchen des periodischen Bedarfs sind ein REWE Markt sowie ein NETTO Lebensmitteldiscounter vorhanden. Ein KAUFLAND Verbrauchermarkt ist im Gelo-Carrée innerhalb der Innenstadt neu entstanden.

In der vorhabenrelevanten Branche Bekleidung/ Wäsche sind u.a. die Textilfachmärkte TAKKO und ZEEMANN TEXTIEL SUPERS vorhanden. Zahlreiche Bekleidungsfachgeschäfte ergänzen das wettbewerbsrelevante Angebot. In der Branche Schuhe/ Lederwaren sind in der Innenstadt u.a. die Schuhfachmärkte DEICHMANN und SHOE POINT im neu eröffneten Gelo-Carrée dokumentiert. Fachgeschäfte für Geschenkartikel und Hausratartikel sind ebenfalls in der Innenstadt vorhanden (z.B. KÖ3, CASA NOVA, HAHN).

Im nordwestlichen Stadtgebiet von Geilenkirchen sind in Gewerbegebietslage eine Reihe vorhabenrelevanter Einzelhandelsbetriebe etabliert. Im Standortbereich der Von-Humboldt-Straße sind die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie der Lebensmittelvollsortimenter REWE adressiert. Ein ROSSMANN Drogeriefachmarkt sowie Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs (KIK Textildiscounter, DÄNISCHES BETTENLAGER) erweitern die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes. Weitere vorhabenrelevante Wettbewerber im sonstigen

<sup>6</sup> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Geilenkirchen (2011): Einzelhandelskonzept der Stadt Geilenkirchen. Geilenkirchen.

Stadtgebiet von Geilenkirchen sind u.a. ein EDEKA Markt (Thomashofstraße), ein REWE Markt (Quimperléstraße) sowie ein PENNY Markt am Berliner Ring.

**Abb. 17: Vorhabenrelevante Kenndaten für Geilenkirchen**

Vorhabenrelevante Daten Stadt Geilenkirchen	
Anzahl der Betriebe	53
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	17.265
davon Lebensmittel/ Reformwaren	11.095
davon Bekleidung/ Wäsche	4.560
davon Schuhe/ Lederwaren	620
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	990
Umsatz in Mio. €	68,9
davon Lebensmittel/ Reformwaren	51,9
davon Bekleidung/ Wäsche	12,9
davon Schuhe/ Lederwaren	1,6
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	2,4
Nachfragepotenzial in Mio. €	73,2
Einwohner am 31.12.2011	28.333
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	94,0

Hinweis: Die Analyse der vorhabenspezifischen Kenndaten basiert nicht auf einer Einzelhandelsvollerhebung in Geilenkirchen. Erfasst wurden alle Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Außenbereichen Betriebe ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Quelle: CIMA GmbH 2013

**Abb. 18: Wettbewerber in der Stadt Geilenkirchen (Auswahl)**



Abb. links oben: Blick in die Innenstadt; rechts oben: LIDL-MARKT Gutenbergstraße

Fotos: CIMA GmbH 2011

### 6.2.5 Stadt Heinsberg

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Heinsberg<sup>7</sup> weist drei Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet aus. Der ca. 16 km vom Plangebiet entfernte Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum) ist durch ein breites Einzelhandelsangebot sowohl in den Branchen des periodischen Bedarfs als auch in den Branchen des aperiodischen Bedarfs gekennzeichnet. Insbesondere in der vorhabenrelevanten Branche Bekleidung/ 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 in der Innenstadt zu nennen. Im Bereich der vorhabenrelevanten Branche Lebensmittel beherbergt der Zentrale Versorgungsbereich neben dem

<sup>7</sup> BBE Handelsberatung Köln (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Heinsberg. Köln.

Lebensmittelvollsortimenter EDEKA an der Ostpromenade die Lebensmittel-discounter ALDI, LIDL und NORMA entlang des äußeren Innenstadtrings. Zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks runden das innerstädtische Einzelhandelsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs ab.

Der Zentrale Versorgungsbereich Oberbruch (Nebenzentrum) (ca. 21 km entfernt) befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet. Das Sozialkaufhaus AMOS-SHOP ist beispielhaft als Anbieter der Branche Bekleidung/ Wäsche zu nennen. Das Nahversorgungsangebot wird durch einen REWE Markt und einen NORMA Lebensmitteldiscounter dargestellt. Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzen das Nahversorgungsangebot innerhalb des Zentralen Versorgungsbe-reiches.

Das Nahversorgungsangebot im Zentralen Versorgungsbereich Dremmen (Entfernung ca. 22 km) wird ausschließlich durch einen kleinteiligen EDEKA Markt sichergestellt. Ferner konnten Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfasst werden. Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebotsschwerpunkt in den vorhabenrelevanten Branchen des aperiodischen Bedarfs konnten nicht dokumentiert werden.

Nördlich der Innenstadt hat sich ein großflächiger Fachmarktstandort im Standortbereich Industriestraße, Humboldtstraße, Siemensstraße, Rudolf-Diesel-Straße, Borsigstraße und Karl-Arnold-Straße etabliert. Die wichtigsten, vorhabenrelevanten Anbieter sind die Textilfachmärkte TAKKO und KIK sowie die Schuhfachmärkte SIEMES SCHUH-CENTER und SCHUH-TREFF. Die bedeutendsten Lebensmittelbetriebe sind das REAL SB-Warenhaus, der REWE Verbrauchermarkt und die Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NORMA.

**Abb. 19: Vorhabenrelevante Kenndaten für Heinsberg**

Vorhabenrelevante Daten Stadt Heinsberg	
Anzahl der Betriebe	106
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	30.615
davon Lebensmittel/ Reformwaren	13.680
davon Bekleidung/ Wäsche	10.025
davon Schuhe/ Lederwaren	3.870
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	3.040
Umsatz in Mio. €	117,9
davon Lebensmittel/ Reformwaren	67,8
davon Bekleidung/ Wäsche	32,4
davon Schuhe/ Lederwaren	11,1
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	6,6
Nachfragepotenzial in Mio. €	106,2
Einwohner am 31.12.2011	40.785
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2012)	94,7

Hinweis: Die Analyse der vorhabenspezifischen Kenndaten basiert nicht auf einer Einzelhandels-vollerhebung in Heinsberg. Erfasst wurden alle Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Außenbereichen Betriebe ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Quelle: CIMA GmbH 2013

**Abb. 20: Wettbewerber in der Stadt Heinsberg (Auswahl)**



Abb. links oben: KIK Markt Hochstraße (Innenstadt); rechts oben: MÜLLER und H&M Hochstraße (Innenstadt); links unten: Blick in die Apfelstraße mit TEDI-Markt (Innenstadt), rechts-unten: WOOLWORTH Hochstraße (Innenstadt)

Fotos: CIMA GmbH 2011

### 6.2.6 Stadt Sittard-Geleen

Die niederländische Kommune Sittard-Geleen (95.000 Ew.) grenzt unmittelbar an die Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern) an. Sie stellt den Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Städte Sittard und Geleen sowie weiterer kleinerer Ortschaften dar.

Die ca. 4 km von Plangebiet entfernte Innenstadt von Sittard ist 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 gekennzeichnet. Als bedeutende Anbieter in der vorhabenrelevanten Branche Bekleidung/ Wäsche sind u.a. H&M, ESPRIT, VROOM & DREESMANN, BERDEN, C&A, HENDRIKS und WAREHOUSE zu nennen. Sortimentsübergreifend ist insbesondere HEMA als vorhabenrelevanter Wettbewerber aufzuführen. Eine Auswahl an Wettbewerbern in der Branche Schuhe/ Lederwaren stellen die folgenden Betriebe dar: DURLINGER, REUS, VAN HAAREN und SHOE TIME. ALBERT HEIJN sowie diverse Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialitätengeschäfte stellen das innerstädtische Nahversorgungsangebot dar.

Auch der wettbewerbsrelevante Einzelhandel in der Innenstadt Geleen wird durch eine Vielzahl regional und überregional agierender Filialisten sowie Fachgeschäfte und Fachmärkte dargestellt. In der Branche Geschenke/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat sind u.a. BLOKKER, HEMA und XENOS zu nennen. Wie auch in Sittard sind die Textilanbieter H&M, ESPRIT und NEW YORKER als weitere Wettbewerber des Planvorhabens in Tüddern in der Innenstadt von Geleen vorhanden. Bedeutende Lebensmittelanbieter in der Innenstad sind u.a. ALBERT HEIJN, ALDI und C1000. Zahlreiche Spezialgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzen das innerstädtische Lebensmittelangebot.

Außerhalb der Innenstädte von Sittard und Geleen wurden die potenziellen Wettbewerber des Planvorhabens ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> erfasst. Die bedeutendsten Lebensmittelanbieter sind JUMBO, ALBERT HEIJN, JAN LIN-

DERS und die deutschen Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL. Als weitere vorhabenrelevante Anbieter sind die Fachmärkte BLOKKER und HEMA (Geschenkartikel- und Hausratartikel) aufzuführen.

### Abb. 21: Vorhabenrelevante Kenndaten für Sittard-Geelen

Vorhabenrelevante Daten Gemeinde Sittard-Geelen	
Anzahl der Betriebe	237
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	51.710
davon Lebensmittel/ Reformwaren	15.485
davon Bekleidung/ Wäsche	25.475
davon Schuhe/ Lederwaren	5.050
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	5.700
Umsatz in Mio. €	187,5
davon Lebensmittel/ Reformwaren	73,1
davon Bekleidung/ Wäsche	86,0
davon Schuhe/ Lederwaren	15,0
davon Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat	13,3
Nachfragepotenzial in Mio. €	248,7
Einwohner am 31.12.2011	94.499
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2011)	95,7

Hinweis: Die Analyse der vorhabenspezifischen Kenndaten basiert nicht auf einer Einzelhandelsvollerhebung in Sittard-Geelen. Erfasst wurden alle Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen sowie in den Außenbereichen Betriebe ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Quelle: CIMA GmbH 2013

### Abb. 22: Wettbewerber in der Stadt Sittard-Geelen (Auswahl)



Abb. links oben: Markt (Innenstadt Sittard); rechts oben: Walstraat (Innenstadt Sittard); links unten: Blick in die Apfelstraße mit TEDI-Markt (Innenstadt), rechts-unten: Rijksweg Centrum (Innenstadt Geelen); rechts unten: Putstraat (Innenstadt Geelen)

Fotos: CIMA GmbH 2011

## 7 GUTACHTERLICHE BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT DES PLANVORHABENS

### 7.1 Überprüfung des Vorhabens nach dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Hierbei ist von Bedeutung, dass es sich bei dem Planvorhaben um Vorhaben des großflächigen Einzelhandels (ADLER Modemarkt mit ca. 1.350 m<sup>2</sup> und NETTO Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> VKF) bzw. um ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt.<sup>8</sup>

Die bisherigen landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (§ 24a LEPro) sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Das Kabinett des Landes Nordrhein-Westfalen hat am 17.04.2012 den Entwurf „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ zum neuen Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gebilligt und entschieden, dass zu diesem Planentwurf ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt wird.

Die dort enthaltenen neun Ziele bzw. Grundsätze befinden sich somit in Aufstellung. Für die Ziele in Aufstellung heißt dies, dass diese nunmehr bei Planungsentscheidungen wie Grundsätze der Landesplanung zu berücksichtigen sind. Damit wurde die seit außer Kraft treten des § 24a LEPro in Nordrhein-Westfalen bestehende Rechtslücke in Teilen geschlossen.

<sup>8</sup> Nach einem Urteil des VG Koblenz vom 23.09.10 – 7 K 220/20 ist unter einem Einkaufszentrum ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben zu verstehen. Nach der vorliegenden Planung mit u.a. einer aufeinander abgestimmten Anordnung der Gebäude und einer zentralen Stellplatzanlage dürfte es sich bei der vorliegenden Planung um ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handeln.

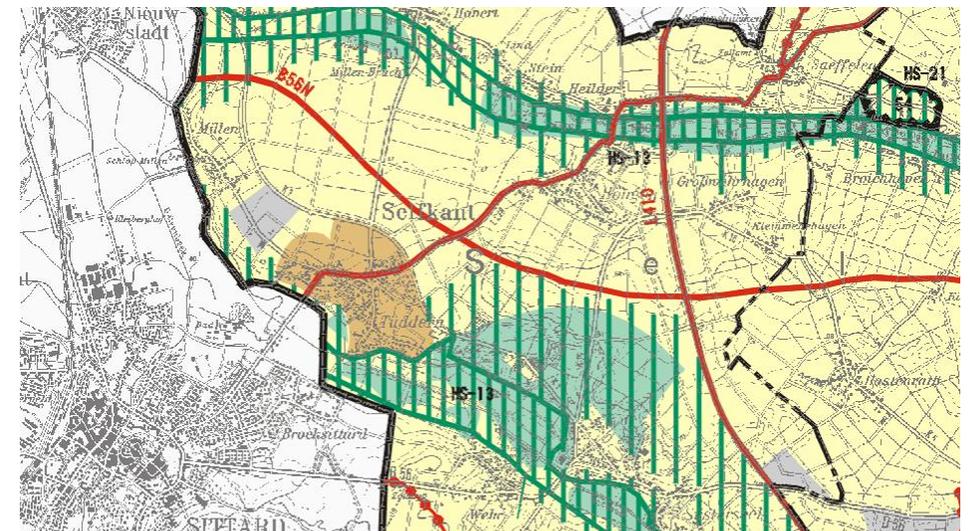
Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu berücksichtigenden Ziele sind:

- Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
- Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen

#### Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

#### Abb. 23: Lage des Plangebietes im Allgemeinen Siedlungsbereich



Quelle: Bezirksregierung Köln (2003): Teilausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilausschnitt Selfkant (Stand April 2008).

Wie bereits in Kap. 4 dargestellt wurde, befindet sich das Plangebiet nach dem gültigen Regionalplan in einem als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellten Bereich. **Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel geforderte räumliche Lage des Plangebietes ist daher gegeben.**

### **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

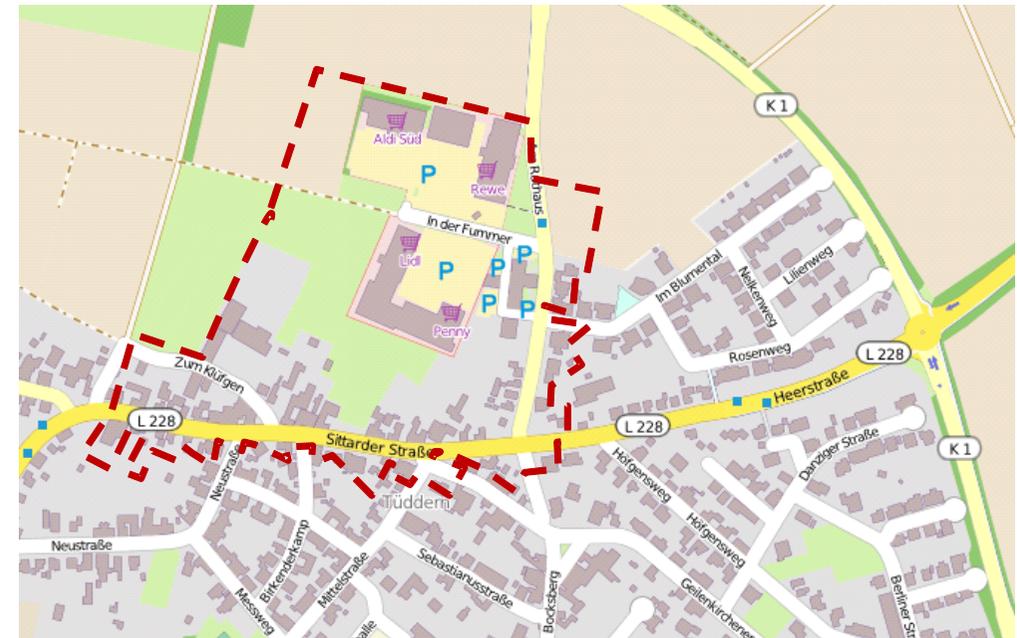
*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. ...*

Für die Gemeinde Selfkant liegt kein vom Gemeinderat verabschiedetes kommunales Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche vor. Es ist damit zu klären, ob ein faktischer Zentraler Versorgungsbereich für den Ortsteil Tüddern abzugrenzen ist und das Plangrundstück Bestandteil dieses Zentralen Versorgungsbereichs ist.

Wie bereits in Kap. 4 dargestellt wurde, kann das Plangebiet derzeit nur als „potenzieller Zentraler Versorgungsbereich“ eingestuft werden. Mit dieser Einstufung wird herausgestellt, dass bei Vorlage einer entsprechenden Entwicklungsplanung für die Ortsmitte Tüddern ein Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden kann, der auch die vorhandenen und die geplanten Flächen des Einkaufszentrums einschließt.

Einen ersten Vorschlag für die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Tüddern“ enthält Abb. 24.

**Abb. 24: Vorschlag für die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs für das Hauptzentrum Selfkant (Ortsteil Tüddern)**



Kartengrundlage: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

**Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den örtlichen Strukturen klassifiziert die CIMA den Planstandort als Teil eines planerisch zu befürwortenden Zentralen Versorgungsbereichs für das Hauptzentrum Selfkant.** Der dargestellte Zentrale Versorgungsbereich sollte jedoch durch ein städtebauliches Gesamtkonzept begründet und legitimiert werden. **Ziel 2 des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel kann somit entsprochen werden.**

### Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

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

Das Beeinträchtigungsverbot beinhaltet, dass großflächige Planvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO die Zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche ist nach den Erläuterungen zum Sachlichen Teilplan auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner in dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Versorgungsbereich übersteigt.

Die CIMA geht davon aus, dass der planerisch gewünschte Versorgungsbereich des Einkaufszentrums Tüddern (Hauptzentrum der Gemeinde Selfkant) das Gemeindegebiet Selfkant umfasst. Innerhalb der Gemeinde leben aktuell 10.208 Einwohner<sup>9</sup>, die ein Nachfragevolumen in den vorhabenrelevanten Branchen insgesamt von rd. 23,7 Mio. € darstellen. Dem gegenüber steht der Planvorhabenumsatz, der ca. 10,9 Mio. € erzielen dürfte. Der Umsatz des Planvorhabens liegt somit deutlich unterhalb der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Gemeindegebiet Selfkant.

Ebenfalls liegt die relevante Kaufkraft der Bevölkerung in den Einzelbranchen Lebensmittel/ Reformwaren, Schuhe/ Lederwaren und Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat über den prognostizierten Planvorhabenumsätzen. In der Branche Bekleidung/ Wäsche liegt der Planvorhabenumsatz geringfügig über dem relevanten Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in Selfkant.

<sup>9</sup> Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2011

**Abb. 25: Gegenüberstellung Nachfragevolumen in der Gemeinde Selfkant und erwarteter Planvorhabenumsatz**

Einkaufszentrum Selfkant (Ortsteil Tüddern)		
Sortiment	Umsatz der geplanten Fachmärkte in Mio. €	Nachfragevolumen in der Gemeinde Selfkant in Mio. €
<b>Fachmärkte insgesamt</b>	<b>10,9</b>	<b>23,7</b>
Lebensmittel/ Reformwaren	3,2	17,6
Bekleidung/ Wäsche	4,3	4,1
Schuhe/ Lederwaren	1,0	1,2
Geschenkartikel/ Glas/ Porzellan	1,7	0,8
sonstiges Randsortiment	0,6	
<b>ergänzende kleinteilige Shops</b>	<b>0,7</b>	

Anmerkung: Für die ergänzenden kleinteiligen Shops sowie die sonstigen Randsortimente liegen keine Sortimentsspezifizierung vor.

Quelle: CIMA GmbH 2013

**Im Ergebnis kann konstatiert werden, dass der Planvorhabenumsatz weder in allen noch in einzelnen Sortimentsgruppen die Nachfrage im Versorgungsgebiet übersteigt; dem Ziel 3 des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel wird daher entsprochen.**

## 7.2 Überprüfung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Planvorhaben entspricht den Zielen des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel bzw. es können die erforderlichen Planungsgrundlagen geschaffen werden, mit denen eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Ziel 2 des Sachlichen Teilplans sichergestellt wird.

Über das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot hinaus, muss das Vorhaben aber auch dem allgemeinen Kongruenzgebot entsprechen, dass sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO ableitet. Während der Sachliche Teilplan vorgibt, dass ein Vorhaben die Zentralen Versorgungsbereiche der Standortkommune und der benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen darf, ist im § 11 Abs. 3 BauNVO enthalten, dass Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe keine schädlichen Auswirkungen u.a. auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben dürfen.

Aus diesem Grund wird im Folgenden eine vertiefende Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen. Die vertiefende Einzelfallprüfung geht auf die spezielle Wettbewerbssituation in den betroffenen Siedlungsbereichen der Gemeinde Selfkant sowie den Umlandkommunen ein und berücksichtigt die bestehenden Versorgungsstrukturen und topografischen Verflechtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Damit werden die zu erwartenden zusätzlichen Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde Selfkant ausreichend gewürdigt.

### 7.2.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planungsinhalt ist die Realisierung eines NETTO Lebensmitteldiscounters (ca. 800 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF)), eines ADLER Modemarktes (ca. 1.350 m<sup>2</sup> VKF), eines DEPOT Geschenkartikel- und Hausratfachmarktes (ca. 680 m<sup>2</sup> VKF) sowie eines K+K Schuhfachmarktes (ca. 360 m<sup>2</sup> VKF) und ergänzende kleinteilige Shops mit max. 200 m<sup>2</sup> VKF. Eine alternative Planung sieht in der Branche Bekleidung/ Wäsche die Ansiedlung von insgesamt drei Textilfachmärkten vor. Die Planungen würden den ADLER Modemarkt ersetzen und eine Gesamtverkaufsfläche von 1.440 m<sup>2</sup> erreichen.

Insgesamt ist eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zwischen 3.590 m<sup>2</sup>- und 3.680 m<sup>2</sup> Prüfgegenstand dieses Gutachtens.

In den nachfolgenden Berechnungen geht die CIMA im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ davon aus, dass der NETTO Lebensmitteldiscounter die maximale Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen wird, davon entfallen 780 m<sup>2</sup> auf das Hauptsortiment Lebensmittel/ Reformwaren und weitere 220 m<sup>2</sup> auf die Randsortimente. In der Branche Bekleidung/ Wäsche wird ebenfalls die maximale Verkaufsfläche von 1.440 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Für die ergänzenden kleinteiligen Shops (200 m<sup>2</sup> VKF) und die Randsortimente der aufgeführten Fachmärkte (220 m<sup>2</sup>) liegen der CIMA keine abschließenden Planunterlagen zur Sortimentsstruktur vor. Aufgrund des begrenzten Flächenumfangs wird in der vorliegenden Studie auf eine differenzierte Auswirkungsanalyse für diese geplanten Verkaufsflächen verzichtet.

**Abb. 26: Umsatzerwartung des Planvorhabens**

Einkaufszentrum Selfkant (Ortsteil Tüddern)			
	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Flächen- produktivität in €/m <sup>2</sup> VKF
<b>Fachmärkte insgesamt</b>	<b>3.680</b>	<b>10,9</b>	<b>2.950</b>
Lebensmittel/ Reformwaren	780	3,2	4.100
Bekleidung/ Wäsche	1.440	4,3	3.000
Schuhe/ Lederwaren	360	1,0	2.900
Geschenkartikel/ Glas/ Porzellan	680	1,7	2.500
sonstiges Randsortiment	220	0,6	2.700
<b>ergänzende kleinteilige Shops</b>	<b>200</b>	<b>0,7</b>	<b>3.500</b>

Quelle: CIMA GmbH 2013

Zur Berechnung der Umsätze der geplanten Fachmärkte sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich einerseits an der örtlichen Wettbewerbssituation in Selfkant orientieren, andererseits den Anforderungen an eine „Worst-Case-Betrachtung“ hinsichtlich der unterstellten Flächenleistungen entsprechen.

## 7.2.2 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung

Die geplante Ansiedlung von Fachmärkten in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern) wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit der bestehende Einzelhandel in der Gemeinde Selfkant sowie in den angrenzenden Kommunen durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen ist und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen 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 Entwicklung eines für Selfkant spezifischen Verhaltensmodells war die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie die Betrachtung des regionalen Wettbewerbs. Die Attraktivität der relevanten Zentralen Versorgungsbereiche in den Mittelzentren Geilenkirchen und Heinsberg sowie der niederländischen Kommune Sittard-Geleen wurden ebenso wie die integrierten Ortskernlagen von Gangelt und Waldfeucht explizit gewürdigt.

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. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu berücksichtigen.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der geplante Textilfachmarkt zunächst unmittelbar mit bestehenden Textilfachmärkten; der Schuhfachmarkt mit einem entsprechenden Wettbewerber. Mit der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern) werden wesentliche Umsatzanteile des Planvorhabens daher von den vorhandenen Fachmärkten innerhalb des Untersuchungsgebietes umverteilt. In der Gemeinde Selfkant sind die direkten Wettbewerber unmittelbar im Einkaufszentrum Tüddern auszumachen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabensstandort in Tüddern ist ferner das Fachmarktzentrum in der Gemeinde Gangelt am westlichen Ortszugang zu beachten. Die Wettbewerbsanalyse in den benachbarten Mittelzentren Geilenkirchen und Heinsberg sowie der Kommune Sittard-Geleen hat aufgezeigt, dass sowohl in den Zentralen Versorgungsbereichen als auch in ergänzenden Fachmarktlagen wettbewerbsrelevante Anbieter vorhanden sind (vgl. Kap. 3.2). Planungsrechtlich genießen die Anbieter außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche jedoch keinen besonderen Schutzanspruch.
- **Je besser die regionale Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Standort des geplanten Projektvorhabens im Ortsteil Tüddern befindet sich an in einer verkehrlich sehr gut erreichbaren Lage, sowohl für Kunden aus den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde Selfkant als auch der direkt angrenzenden, niederländischen Kommune Sittard-Geelen. Aufgrund der geringen Distanzen und des dichten Wegenetzes ist der Standort auch für die Einwohner aus Gangelt und Waldfeucht gut zu erreichen. Dagegen sind aus den Mittelzentren Heinsberg und Geilenkirchen keine relevanten Kaufkraftverlagerungen zu erwarten. Im Wesentlichen geht es bei dem Vorhaben um eine Steigerung

der lokalen Kaufkraftbindung und ein Zurückgewinnen von heutigen Kaufkraftabflüssen.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Die Wettbewerbsanalyse innerhalb der Gemeinde Selfkant hat aufgezeigt, dass bereits heute signifikante Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland erzielt werden. Entsprechend wird die geplante Entwicklung weiterer Fachmärkte teilweise deutliche Umsatzverlagerungen innerhalb von Tüddern zur Folge haben. In den Branchen, die heute weniger stark in der Gemeinde Selfkant repräsentiert werden, sind dagegen Umsatzverlagerungen aus den weiteren Fachmarktstandorten und Innenstadt- bzw. Ortskernlagen in Gangelt, Geilenkirchen und Heinsberg sowie Sittard-Geleen zu erwarten.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch aufgezeigt. Dabei werden Umsatzverlagerungseffekte für die betroffenen Grundzentren Selfkant, Gangelt und Waldfeucht auf Gemeindeebene bzw. Ortsteilebene dokumentiert. Darüber hinaus erfolgt die Ausweisung der Umsatzverlagerungseffekte für die Zentralen Versorgungsbereiche in den Mittelzentren Geilenkirchen und Heinsberg sowie die Innenstädte von Sittard und Geelen. Weitere Kaufkraftzuflüsse aus den übrigen Einzelhandelslagen im Untersuchungsgebiet werden nicht weiter ausdifferenziert. Alle Positionen addieren sich zum erwarteten Umsatz des Planvorhabens.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage, sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz.

**Abb. 27: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens: Lebensmittel/ Reformwaren**

Umsatzumverteilung Ansiedlung NETTO Lebensmitteldiscounter in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern) in der Branche Lebensmittel und Reformwaren				
		Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in Mio. €	in %
Gemeinde Selfkant	Ortsteil Tüddern	20,1	1,7	8,3
	sonstiges Gemeindegebiet	15,4	0,4	2,7
Gemeinde Gangelt		28,3	0,3	1,1
Gemeinde Waldfeucht		19,9	0,3	1,6
Stadt Heinsberg	ZVB Innenstadt	19,8	0,0	0,1
	ZVB Dremmen	2,4	0,0	0,0
	ZVB Oberbruch	7,5	0,0	0,2
	sonstiges Stadtgebiet	38,1	0,1	0,2
Stadt Geilenkirchen	ZVB Innenstadt	28,7	0,1	0,3
	sonstiges Stadtgebiet	23,2	0,1	0,3
Gemeinde Sittard-Geelen	Innenstadt Sittard	8,5	0,0	0,4
	Innenstadt Geelen	18,2	0,0	0,2
	sonstiges Gemeindegebiet	46,5	0,1	0,2
Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,0	

Quelle: CIMA GmbH 2013

### Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren

Der geplante NETTO Lebensmitteldiscounter wird auf Basis der vorliegenden Planunterlagen eine Gesamtverkaufsfläche zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> erreichen. In die ökonomische Wirkungsanalyse ist die maximal Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> eingegangen. Rd. 780 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche entfallen auf das Hauptsortiment Lebensmittel/ Reformwaren. Der errechnete Umsatz des geplanten Lebensmitteldiscounters wird im Hauptsortiment Lebensmittel/ Reformwaren ca. 3,2 Mio. € betragen.

Die nebenstehende Abbildung dokumentiert keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten im definierten Untersuchungsgebiet.

Die größte Umsatzverlagerung ist aufgrund der unmittelbaren Wettbewerbssituation innerhalb des Ortsteiles Tüddern zu erwarten. Die absolute Umsatzverlagerung zu Lasten der bestehenden Betriebe innerhalb des Ortsteiles Tüddern liegt bei 1,7 Mio. € in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 8,3 %. Der Wettbewerbsdruck auf den Lebensmitteleinzelhandel wird sich zwar erhöhen, dieser ist aus Gutachtersicht jedoch zu akzeptieren. Negative städtebauliche Auswirkungen sind aus Gutachtersicht auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse nicht zu erwarten.

**Insgesamt ist die Entwicklung des Lebensmitteldiscounters mit der geplanten maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> als orts- und regionalverträglich zu bewerten.**

**Abb. 28: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens: Bekleidung/ Wäsche**

Umsatzumverteilung Ansiedlung ADLER Modemarkt/ Textilfachmärkte in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern) in der Branche Bekleidung/ Wäsche				
		Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in Mio. €	in %
Gemeinde Selfkant	Ortsteil Tüddern	4,3	0,6	13,9
	sonstiges Gemeindegebiet	0,1	<0,1	4,2
Gemeinde Gangelt		4,0	0,3	8,7
Gemeinde Waldfeucht		1,8	0,1	7,1
Stadt Heinsberg	ZVB Innenstadt	27,9	0,9	3,2
	ZVB Dremmen	0,0	0,0	
	ZVB Oberbruch	0,4	<0,1	0,2
	sonstiges Stadtgebiet	4,1	0,1	2,4
Stadt Geilenkirchen	ZVB Innenstadt	9,9	0,6	6,3
	sonstiges Stadtgebiet	3,1	0,1	2,3
Gemeinde Sittard-Geelen	Innenstadt Sittard	61,2	0,9	1,5
	Innenstadt Geelen	23,8	0,4	1,9
	sonstiges Gemeindegebiet	1,0	<0,1	3,7
Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,1	

Quelle: CIMA GmbH 2013

### Warengruppe Bekleidung/ Wäsche

In der Branche Bekleidung/ Wäsche stehen zwei alternative Planungen zur Diskussion. Planungsinhalt ist einerseits die Ansiedlung eines ADLER Modemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup>, alternativ wird die Realisierung von insgesamt drei Textilfachmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.440 m<sup>2</sup> avisiert. In die ökonomische Wirkungsanalyse ist die maximale Verkaufsfläche von 1.440 m<sup>2</sup> eingegangen. Die maximale Umsatzerwartung in der Branche Bekleidung/ Wäsche liegt bei ca. 4,3 Mio. €.

Für die Modellrechnung wurde ein im Vergleich zu einem ADLER Modemarkt kleineres Einzugsgebiet der drei Fachmärkte zugrunde gelegt. Damit werden die Umsatzverlagerungen nicht durch ein großzügig abgegrenztes Einzugsgebiet „verwässert“.

Für die Gemeinde Selfkant muss für den Ortsteil Tüddern eine Umsatzumverteilungsquote mit Abwägungsrelevanz identifiziert werden. Die erwarteten Umsatzverluste liegen mit 13,9 % des heutigen Umsatzes über dem Schwellenwert für abwägungsrelevante Auswirkungen. Der Wettbewerbsdruck innerhalb der Gemeinde Selfkant würde sich zwar erhöhen, dieser ist aus Gutachtersicht jedoch zu akzeptieren und als freier Wettbewerb zwischen verschiedenen Anbietern innerhalb des Einkaufszentrums Tüddern anzusehen.

Nach der Modellrechnung wird sich ebenso der Wettbewerbsdruck auf den bestehenden Textileinzelhandel in der Gemeinde Gangelt in Folge der Realisierung der geplanten Fachmärkte bzw. des ADLER Modemarktes in Tüddern erhöhen. Aus der Gemeinde Gangelt beläuft sich die absolute Umsatzverlagerung auf 0,3 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 8,7 %. Zentrale Versorgungsbereiche sind nicht betroffen.

Aus der Gemeinde Waldfeucht beläuft sich die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Bekleidung/ Wäsche auf ca. 0,1 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von max. 7,1 % des heutigen Umsatzes. Negative städtebauliche Auswirkungen sind im Kontext dieser Umsatzverlagerungseffekte nicht zu erwarten.

Die beiden Mittelzentren Heinsberg und Geilenkirchen sind von dem Vorhaben nicht in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen. Mit 3,2 bzw. 6,3 % liegen die erwarteten Umsatzverluste deutlich unterhalb des „10 %-Schwellenwertes“; auch bei einer qualitativen Wertung des vorhandenen Geschäftsbesatzes in den jeweiligen Zentren sind keine städtebaulichen Auswirkungen in Form von Betriebsaufgaben standortprägender Betriebe zu erwarten.

**Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Bekleidung/ Wäsche als orts- und regionalverträglich anzusehen.**

#### Warengruppe Schuhe/ Lederwaren

Der geplante K+K Schuhfachmarkt wird auf Basis der vorliegenden Planunterlagen eine Verkaufsfläche von 360 m<sup>2</sup> belegen. Der errechnete Umsatz des geplanten Fachmarktes wird ca. 1,0 Mio. € betragen.

Die absolute Umsatzverlagerung zu Lasten der bestehenden Betriebe innerhalb der Gemeinde Selfkant liegt im Ortsteil Tüddern bei 0,2 Mio. € in der Branche Schuhe/ Lederwaren. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von 11,2 %. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet. Die Umsatzverlagerungen betreffen die bestehenden Fachmarktkonzepte innerhalb des Einkaufszentrums Tüddern. Der Wettbewerbsdruck wird sich entsprechend erhöhen; aufgrund der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Fachmarktes ist jedoch keine Betriebsschließung zu erwarten.

Die nebenstehende Abbildung dokumentiert im sonstigen Untersuchungsgebiet keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten.

**Insgesamt ist die geplante Entwicklung des Schuhfachmarktes als orts- und regionalverträglich zu bewerten.**

**Abb. 29: Umverteilungseffekte in der Branche Schuhe/ Lederwaren**

Umsatzumverteilung Ansiedlung K+K Schuhfachmarkt in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern) in der Branche Schuhe/ Lederwaren				
		Umsatz aktuell	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in Mio. €	in %
Gemeinde Selfkant	Ortsteil Tüddern	1,4	0,2	11,2
	sonstiges Gemeindegebiet	0,0	0,0	
Gemeinde Gangelt		0,0	0,0	
Gemeinde Waldfeucht		0,0	0,0	
Stadt Heinsberg	ZVB Innenstadt	3,8	0,2	4,0
	ZVB Dremmen	0,0	0,0	
	ZVB Oberbruch	0,0	0,0	0,0
	sonstiges Stadtgebiet	7,2	0,2	3,2
Stadt Geilenkirchen	ZVB Innenstadt	1,6	0,1	5,1
	sonstiges Stadtgebiet	0,0	0,0	
Gemeinde Sittard-Geelen	Innenstadt Sittard	9,8	0,3	2,6
	Innenstadt Geelen	5,3	0,1	2,1
	sonstiges Gemeindegebiet	0,0	0,0	
Umsatzumverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,1	

Quelle: CIMA GmbH 2013

### Warengruppe Geschenke/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat

Durch den geplanten DEPOT-Fachmarkt für Geschenkartikel und Hausrat wird in der Branche Geschenke/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat eine Verkaufsfläche von ca. 680 m<sup>2</sup> entstehen. Die nebenstehende Abbildung dokumentiert die zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte für alle relevanten Zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standorte im definierten Untersuchungsgebiet. Aus der Aufsummierung aller prognostizierten Umsatzverteilungen einschließlich der Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsgebietes resultiert die Gesamtumsatzerwartung in der Branche Geschenke/ Hausrat/ Glas/ Porzellan in Höhe von 1,7 Mio. €.

Mit Ausnahme des sonstigen Gemeindegebietes Selfkant (10,2 %) liegen die Umsatzverlagerungsquoten unter 10 % des heutigen Umsatzes. Zentrale Versorgungsbereiche sind im sonstigen Gemeindegebiet Selfkant nicht betroffen. Für die angrenzenden Gemeinden Waldfeucht und Gangelt sowie die Mittelzentren Geilenkirchen und Heinsberg und die niederländische Kommune Sittard-Geelen können keine Umsatzverlagerungsquoten mit Abwägungsrelevanz identifiziert werden.

**Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Geschenke/ Hausrat/ Glas/ Porzellan als orts- und regionalverträglich anzusehen.**

**Abb. 30: Umverteilungseffekte in der Branche Hausrat/ Glas/ Porzellan**

Umsatzverteilung Ansiedlung DEPOT in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern) in der Branche Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Hausrat				
		Umsatz aktuell	Umsatzverteilung	
		in Mio. €	in Mio. €	in %
Gemeinde Selfkant	Ortsteil Tüddern	1,2	0,1	9,0
	sonstiges Gemeindegebiet	0,5	0,0	10,2
Gemeinde Gangelt		1,8	0,1	4,6
Gemeinde Waldfeucht		1,2	0,1	4,1
Stadt Heinsberg	ZVB Innenstadt	2,5	0,2	6,8
	ZVB Dremmen	0,0	0,0	
	ZVB Oberbruch	0,2	0,0	5,5
	sonstiges Stadtgebiet	4,0	0,3	7,6
Stadt Geilenkirchen	ZVB Innenstadt	1,9	0,1	5,1
	sonstiges Stadtgebiet	0,6	0,0	7,0
Gemeinde Sittard-Geelen	Innenstadt Sittard	5,8	0,3	4,9
	Innenstadt Geelen	3,5	0,1	4,1
	sonstiges Gemeindegebiet	4,1	0,3	7,0
Umsatzverteilung von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,1	

Quelle: CIMA GmbH 2013

### 7.3 Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Prüfgegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des Einkaufszentrums Tüddern in der Gemeinde Selfkant. Planungsinhalt ist die Realisierung eines NETTO Lebensmitteldiscounters (ca. 800 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF)), eines ADLER Modemarktes (ca. 1.350 m<sup>2</sup> VKF), eines DEPOT Geschenkartikel- und Hausratfachmarktes (ca. 680 m<sup>2</sup> VKF) sowie eines K+K Schuhfachmarktes (ca. 360 m<sup>2</sup> VKF) sowie ergänzender kleinteiliger Shops mit max. 200 m<sup>2</sup> VKF. Eine alternative Planung sieht in der Branche Bekleidung/Wäsche die Ansiedlung von insgesamt drei Textilfachmärkten vor. Die Planungen würden den ADLER Modemarkt ersetzen und eine Gesamtverkaufsfläche von 1.440 m<sup>2</sup> erreichen. Insgesamt ist eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von max. 3.680 m<sup>2</sup> Prüfgegenstand dieses Gutachtens.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Einkaufszentrum Tüddern mit klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Die Planung soll eingebunden werden in ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ortsmitte Tüddern. Die in dem Einkaufszentrum vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie der vorhandene Geschäftsbesatz in der historisch gewachsenen Ortsmitte sollen dabei zusammen mit den bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schule) städtebaulich und funktional stärker als bislang miteinander vernetzt werden.

Die CIMA hat das Vorhaben hinsichtlich der Stadt- und Regionalverträglichkeit aufbauend auf einer detaillierten Wettbewerbsanalyse untersucht. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

#### Übereinstimmung des Vorhabens mit dem „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ (Entwurfassung vom 17.04.2012)

- **Ziel 1 - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**  
Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel **geforderte räumliche Lage des Plangebietes** in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich **ist gegeben.**
- **Ziel 2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen**  
Für die Gemeinde Selfkant liegt kein von der Gemeinde beschlossenes Einzelhandelskonzept mit der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche vor. Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den örtlichen Strukturen klassifiziert die CIMA den **Planstandort als Teil eines planerisch zu befürwortenden Zentralen Versorgungsbereichs** für das Hauptzentrum Selfkant. **Der dargestellte Zentrale Versorgungsbereich ist durch ein städtebauliches Gesamtkonzept begründet zu legitimieren. Dem Ziel 2 des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel kann somit entsprochen werden.**
- **Ziel 3 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot**  
Der erwartete Planvorhabenumsatz übersteigt weder in allen noch in einzelnen Sortimentsgruppen die Nachfrage im Versorgungsgebiet; dem **Ziel 3 des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel wird daher entsprochen.**

### Überprüfung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Über das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot hinaus muss das Vorhaben aber auch dem allgemeinen Kongruenzgebot entsprechen, dass sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO ableitet.

Durch eine differenzierte ökonomische Auswirkungsanalyse nach HUFF und eine Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen der ermittelten Umsatzverlagerungen zu Lasten der ausgewiesenen Zentren konnte für die geplanten wichtigsten Warengruppen

- Lebensmittel/ Reformwaren
- Bekleidung/ Wäsche
- Geschenke/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat
- Schuhe/ Lederwaren

**die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden.**

**Durch das Vorhaben sind für keinen Zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde Selfkant oder in den Umlandkommunen Umsatzverluste in einem abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten.** Weder ist die Schließung strukturprägender Betriebe zu befürchten noch erscheint die wohnungsnaher Versorgung durch das Vorhaben gefährdet. Innerhalb des Ortsteiles Tüddern wird sich der Wettbewerbsdruck auf das vorhandene Fachmarktangebot erhöhen, dieser ist aus Sicht der CIMA jedoch zu akzeptieren und als freier Wettbewerb zwischen Anbietern eines Standortes anzusehen.

### Abschließende Empfehlungen

Die CIMA empfiehlt daher der Gemeinde Selfkant, in einem ersten Schritt das Vorhaben in ein **städtebauliches Gesamtkonzept für die Ortsmitte von Tüddern** einzubinden und damit die **planerischen Voraussetzungen zur Abgrenzung eines begründeten Zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Tüddern** zu schaffen.

**In einem weiteren Schritt sind die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte zur Realisierung des Planvorhabens einzuleiten.**

## 8 PROJEKTRELEVANTE AUSSAGEN DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTE FÜR DIE GEMEINDE SELFKANT UND GUTACHTERLICHE BEWERTUNG WEITERER EINZELHANDELSPLANUNGEN

Nach Fertigstellung der vorliegenden Stellungnahme zur Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums in Tüddern wurde die CIMA im Juli 2013 mit der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Selfkant beauftragt; das Konzept wurde im November 2013 vorgelegt.<sup>10</sup> Zusätzlich wurden Anfang 2014 verschiedene Erweiterungsplanungen bestehender Einzelhandelsbetriebe in Tüddern bekannt.

Nachfolgend werden zum einen die projektrelevanten Kernaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Selfkant zusammengefasst und die sich hieraus ergebenden Schlussfolgerungen für die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der Erweiterung des Einkaufszentrums in Tüddern aufgezeigt. Zum anderen werden aus gutachterlicher Sicht die wirtschaftlichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen einer zeitgleichen Realisierung der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums und der vorgesehenen Betriebserweiterungen im Bestand aufgezeigt. Abschließend wird schließlich zur planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der angeführten Planungen Stellung bezogen.

<sup>10</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant. Köln.

### 8.1 Projektrelevante Kernaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Selfkant

Das im November 2013 von der CIMA vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Selfkant enthält folgende Kernaussagen, die für die planungsrechtliche Beurteilung der Erweiterungsplanungen von Bedeutung sind:

- Das Konzept baut auf drei grundsätzlichen Zielvorstellungen zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Selfkant auf:
  - **Festigung der Kaufkraftbindung** im Gemeindegebiet,
  - **Förderung des Hauptzentrums Tüddern sowie des Nahversorgungsangebotes in Süsterseel** und
  - **planungsrechtliche Steuerung gesamtgemeindlich angepasster Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels.**
- Die **Ortsmitte von Tüddern** wird als **Hauptzentrum** der Gemeinde Selfkant definiert, in dem zukünftig insbesondere der großflächige Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten zu konzentrieren ist.
- Räumlich wird für das Hauptzentrum ein **Zentraler Versorgungsbereich** begründet abgegrenzt, der den Standortbereich entlang der Sittarder Straße und das nördlich angrenzende Einkaufszentrum Tüddern einschließt.
- Das Einzelhandelskonzept baut auf der im August 2013 vom Planungsbüro HEINZ JAHNEN PFLÜGER, Aachen, vorgelegten **städtebaulichen Rahmenplanung für die Ortsmitte Tüddern** auf. In dem Konzept wird aus städtebaulicher Sicht eine mittel- und langfristige Gesamtperspektive für die Ortsmitte aufgezeigt. Sie stellt die Wechselbezüge zwischen der vorliegenden Einzelhandelsplanung und der verfolgten städtebaulichen Entwicklung von Tüddern dar.
- Zur zukünftigen planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Selfkant umfasst das Konzept zusätzlich einen be-

gründeten Vorschlag für die Selfkanter Sortimentsliste. Diese Liste dient der Vereinfachung von textlichen Festsetzungen der zulässigen bzw. nicht zulässigen Einzelhandelsnutzungen in zukünftigen Bebauungsplänen.

Die CIMA hat der Gemeinde Selfkant empfohlen, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen. Mit dem Beschluss verpflichtet sich die Gemeinde das Konzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen; d.h., vom Konzept abweichende Entscheidungen sind nur im Rahmen der Abwägung zulässig. Eine strikte Bindung geht von dem Beschluss nicht aus.

Für die planungsrechtliche Beurteilung der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums in Tüddern ergibt sich folgende Schlussfolgerung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

- Die Erweiterung findet innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums der Gemeinde Selfkant statt. Damit sind die zentralen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit der Planungen gegeben: Sie stehen nicht nur im Einklang mit den Zielen und sonstigen Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, sondern auch mit den Vorgaben des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel, in dem die einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung von Nordrhein-Westfalen festgelegt wurden.

Ziel 1 des Sachlichen Teilplans („Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen“) legt fest, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.

**Damit bleibt abschließend festzuhalten, dass die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums durch das Einzelhandelskonzept nicht nur in die Gesamtentwicklung des Einzelhandels der Gemeinde Selfkant eingebunden wird. Das Konzept schafft auch die planerischen Grundlagen zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.**

## 8.2 gutachterliche Bewertung weiterer Einzelhandelsplanungen

Nach Informationen der Gemeinde Selfkant bestehen mit Stand vom Februar 2014 Erweiterungsabsichten für folgende Betriebe, die bereits innerhalb des Einkaufszentrums Tüddern ansässig sind:

- Erweiterung des Vollsortimenters REWE um 281 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Erweiterung des Discounters ALDI um 381 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Erweiterung des Drogeriemarktes DM um 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Ausgehend von veröffentlichten Umsatzleistungen der angeführten Betriebe<sup>11</sup>, den CIMA-Erfahrungen aus vergleichbaren Projekte sowie einer Bewertung der spezifischen Standortgegebenheiten in der Gemeinde Selfkant kommt die CIMA zu nachfolgenden gutachterlichen Einschätzungen der geplanten Erweiterungen. Die CIMA geht dabei von einer zeitnahen Umsetzung der drei Erweiterungen bei gleichzeitig stattfindender Realisierung der geprüften Erweiterung des Einkaufszentrums aus.

### Bewertung der Planungen aus betriebswirtschaftlicher Sicht

- Mit den Planungen wird es zu einer Erweiterung der Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um insgesamt 1.335 m<sup>2</sup> VKF kommen; das NuG-Flächenangebot wird innerhalb der Gemeinde Selfkant nach CIMA-Berechnungen von 6.965 m<sup>2</sup> auf 8.300 m<sup>2</sup> VKF ansteigen (Abb. 31).
- Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums werden drei großflächige NuG-Anbieter (REWE, ALDI, NETTO) vorhanden sein, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft in direkter Konkurrenz zueinander stehen. Teilweise Sortimentsüberschneidung bestehen ferner zwischen den angeführten Lebensmittelbetrieben und dem erweiterten DM-Drogeriemarkt.

<sup>11</sup> u.a. Hahn Gruppe (2014): Retail Real Estate Report Germany 2013/ 2014. Bergisch Gladbach.

**Abb. 31: Verkaufsflächenentwicklung durch vorliegende Planungen (in m<sup>2</sup>)**

	Bestand	Plan	Diffe- renz Plan - Bestand	davon: Nahrungs- und Genuss- mittel	Gesund- heits-/ Körper- pflege	übrige Sor- timente
Tüddern ZV	9.170			3.740	1.060	4.370
übriges Ge- meindegebiet	5.250			3.225	300	1.725
<b>Summe Bestand</b>	<b>14.420</b>			<b>6.965</b>	<b>1.360</b>	<b>6.095</b>
ALDI	935	1.317	382	300	40	42
REWE	1.438	1.719	281	225	25	31
DM	700	930	230	30	170	30
NETTO	-	1.000	1.000	780	100	120
<b>Summe Planung</b>	<b>3.073</b>	<b>4.966</b>	<b>1.893</b>	<b>1.335</b>	<b>335</b>	<b>223</b>
<b>Summe Bestand + Planung</b>				<b>8.300</b>	<b>1.695</b>	<b>6.318</b>

Quelle: CIMA (2014) nach Angaben der Gemeinde Selfkant zu geplanten Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen; sortimentsspezifische Aufteilung nach CIMA-Schätzungen<sup>12</sup>

- Wie die detaillierte Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung des NETTO-Marktes in Kap. 7.2.2 gezeigt hat, wird es durch den neuen Markt bei Nahrungs- und Genussmitteln zu Umsatzverlagerungen innerhalb des Zentrums im Umfang von 8,3 % der heutigen Umsatzes (1,7 Mio.

<sup>12</sup> Geringfügige Abweichungen der Bestandsdaten gegenüber den Angaben in den vorherigen Kapiteln beruhen auf der im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Selfkant durchgeführte Aktualisierung der Bestandsdaten.

€) kommen. Ohne die zur Diskussion stehenden Erweiterungen der bestehenden Märkte ist daher bei den vorhandenen Betrieben von einem Rückgang der jeweiligen Umsätze bzw. der Flächenleistungen durch die Neuansiedlung auszugehen. In der gutachterlichen Wertung dieser Veränderungen kommt die CIMA zu dem Schluss, dass es zwar zu einem erhöhten Wettbewerbsdruck kommen wird, eine Schließung vorhandener Betriebe aber nicht zu erwarten ist.

**Abb. 32: Umsatzentwicklung durch vorliegende Planungen (in Mio. €)**

	Bestand	Plan	Diffe- renz Plan - Bestand	davon: Nahrungs- und Genuss- mittel	Gesund- heits-/ Körper- pflege	übrige Sortimente
ALDI	9,0	10,8 - 11,3	1,8 - 2,4	1,4 - 1,8	0,2 - 0,3	0,2 - 0,3
REWE	5,3	5,5 - 5,7	0,2 - 0,4	0,1 - 0,3	0,0	0,0
DM	4,9	5,6 - 5,9	0,7 - 1,0	0,1 - 0,2	0,3 - 0,6	0,1
NETTO	-	3,4 - 3,6	3,4 - 3,6	2,7 - 2,8	0,3 - 0,4	0,4
<b>Summe Planung</b>	<b>19,2</b>	<b>25,3 - 26,5</b>	<b>6,1 - 7,3</b>	<b>4,3 - 5,1</b>	<b>0,9 - 1,2</b>	<b>0,7 - 0,9</b>
<b>Summe Bestand + Planung</b>				<b>39,6 - 40,4</b>	<b>7,2 - 7,5</b>	<b>14,7 - 14,9</b>

Quelle: CIMA (2014)

- Berücksichtigt man die ermittelte Verlagerungsquote von 8,3 % des heutigen Umsatzes der in Tüddern ansässigen Betriebe allein durch die NETTO-Neuansiedlung ist in einer ersten Annäherung davon auszugehen, dass im Falle der zusätzlichen Erweiterung der bestehenden Betriebe die Flächen-

leistungen aller relevanten Anbieter um ca. 10 % – max. ca. 15 % sinken werden. Dennoch wird es zu einem Anstieg des Gesamtumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln um 4,3 – 5,1 Mio. € kommen, insgesamt ist von einem Mehrumsatz von 6,1 – 7,3 Mio. € auszugehen (Abb. 32).

- Es bleibt eine betriebswirtschaftliche Entscheidung jedes einzelnen Unternehmens, ob die zu erwartenden Umsatzverluste in Folge der Erweiterungen der Mitbewerber bzw. die Neuansiedlung eines weiteren Discounters durch eine eigene Flächenerweiterung kompensiert bzw. sogar übertroffen werden sollen. Wie die Umsatzschätzungen für alle vier Anbieter zeigen, geht die CIMA für alle Betriebe von einem Anstieg des jeweiligen Betriebsumsatzes aus. Dies wird jedoch nicht auf der Grundlage unverändert hoher Flächenleistungen erfolgen.<sup>13</sup> Unterbleibt eine Erweiterung muss der jeweilige Anbieter mit einem Umsatzrückgang aufgrund der verschärften Wettbewerbssituation rechnen. Aus gutachterlicher Sicht nähert sich die Verkaufsflächenentwicklung bei Nahrungs- und Genussmitteln in der Gemeinde Selfkant spätestens nach Realisierung der aufgeführten Flächenerweiterungen einem Schwellenwert, bei der eine Verkaufsflächenenerweiterung nicht mehr zu einem Mehrumsatz führt. Die jetzt anstehenden Flächenentwicklungen erscheinen jedoch noch betriebswirtschaftlich lohnend.

#### **Bewertung der Planungen aus gesamtstädtischer Sicht**

- Aus gesamtstädtischer Sicht sollte es eines der Ziele der Gemeinde Selfkant sein, einen übermäßigen Wettbewerb zwischen den Anbieter innerhalb des Einkaufszentrums Tüddern nicht aktiv zu fördern. Das Entstehen großflächiger Leerstände kann nicht im Interesse der Gemeinde sein.

<sup>13</sup> Den CIMA-Berechnungen liegen folgenden Flächenleistungen zugrunde: REWE: 3.700 €/ m<sup>2</sup> Bestand, 3.200 – 3.300 €/ m<sup>2</sup> nach den Erweiterungen; ALDI: 9.600 €/ m<sup>2</sup> Bestand, 8.200 – 8.600 €/ m<sup>2</sup> nach den Erweiterungen; NETTO: 4.000 € (ohne Erweiterungen der Mitbewerber) 3.400 – 3.600 €/ m<sup>2</sup> (mit Erweiterungen der Mitbewerber); DM-Drogeriemarkt: 7.000 €/ m<sup>2</sup> Bestand, 6.000 – 6.300 €/ m<sup>2</sup> nach den Erweiterungen

- In diesem Zusammenhang ist positiv zu bewerten, dass im Zusammenhang mit der Erweiterung des REWE-Marktes Überlegungen bestehen, den im Objekt derzeit ansässigen Fachmarkt für Tierfutter in den ehemaligen PENNY-Markt zu verlagern. Damit wäre eine dauerhafte Nachnutzung dieses Objektes sichergestellt.
- Da die vorhandenen Anbieter mit den geplanten Erweiterungen eine Verkaufsflächendimensionierung erreichen, die den aktuellen Zielwerten der jeweiligen Expansionsabteilungen entsprechen, können die Planungen als Anpassung bestehender Objekte an die allgemeine Marktentwicklung interpretiert werden. Aus gutachterlicher Sicht ist zumindest mittelfristig keine weitere Verkaufsflächenexpansion der ansässigen Lebensmittelanbieter abzusehen.

#### **Bewertung der Planungen aus planungsrechtlicher Sicht**

- Für die planungsrechtliche Bewertung der Expansionsplanungen von Belang ist zunächst die Lage aller Betriebe innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs.
- Aufgrund der Lage handelt sich um einen Wettbewerb zwischen Unternehmen innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs, in den die Gemeinde oder die Regionalplanung grundsätzlich nicht steuernd eingreifen sollte. Keiner der Anbieter genießt eine besondere Schutzfunktion.
- Planerisch ist in die Entwicklung nur einzugreifen, wenn durch die Flächenerweiterungen andere Zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand oder ihren Entwicklungsmöglichkeiten wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans: „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“).

- Für die Gemeinde Selfkant ist dies zu verneinen, da in dem kommunalen Einzelhandelskonzept allein die Ortsmitte Tüddern (einschließlich des Einkaufszentrums) als Zentraler Versorgungsbereich dargestellt ist.
- Für den geplanten NETTO-Discounter wurde in Kap. 7.2 auf der Grundlage einer differenzierten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse der Nachweis erbracht, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen durch dieses Vorhaben allein nicht gegeben ist. Die ermittelten Umsatzverluste der Zentralen Versorgungsbereich der Nachbarkommunen liegen in allen Fällen bei deutlich unter 2 % des heutigen NuG-Umsatzes (Abb. 27). Vergleicht man den zur Diskussion stehenden Gesamtzuwachs bei der Verkaufsfläche mit Nahrungs- und Genussmitteln durch die Erweiterungen der vorhandenen Betriebe (rd. 550 m<sup>2</sup> VKF) mit der geplanten NuG-Verkaufsfläche des NETTO-Marktes (rd. 780 m<sup>2</sup> VKF), so ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Zentren in den Nachbarkommunen auch bei zeitnaher Realisierung aller Planungen nicht zu erwarten. Unabhängig davon ist zu prüfen, ob eine solche summarische Betrachtung überhaupt planungsrechtlich zulässig ist. Schließlich handelt es sich um voneinander unabhängige Flächenentwicklungen verschiedener Anbieter im Geltungsbereich von zum Teil unterschiedlichen Bebauungsplänen.