



München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

## Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Änderung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungs- bereich des Bebauungsplans Nr. 1/97 in der Gemeinde Selfkant

CIMA Beratung + Management GmbH  
Goethestraße 2 50858 Köln  
T 02234-92965-17  
F 02234-92965-18  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

**Einzelhandel**

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:  
Dr. Wolfgang Haensch  
Matthias Hartmann

Köln, den 20. November 2018

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

# Inhalt

<b>1 Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2 Methodisches Vorgehen</b>	<b>6</b>
<b>3 Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
<b>4 Planstandort</b>	<b>9</b>
4.1 Räumliche Lage	9
4.2 Planungsrechtliche Situation	10
4.3 Projektrelevante Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes	12
<b>5 Planvorhaben</b>	<b>14</b>
<b>6 Wettbewerbsanalyse</b>	<b>17</b>
6.1 Marktgebiet und Nachfragepotenzial	17
6.2 Analyse der regionalen Wettbewerbssituation	19
6.2.1 Gemeinde Selfkant	20
6.2.2 Gemeinde Gangelt	21
6.2.3 Gemeinde Waldfeucht	22
6.2.4 Gemeinde Sittard-Geleen (Gemeindeteil Overhoven)	22
6.2.5 Direkte Mitbewerber im weiteren Umfeld (außerhalb des Untersuchungsgebietes)	23
<b>7 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse</b>	<b>24</b>
7.1 Einführung	24
7.2 Methodische Hinweise	24
7.3 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	25
7.4 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Schreibwaren	27
7.5 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Bekleidung, Wäsche	28
7.6 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Gesundheit und Körperpflege	29
7.7 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Spielwaren	30
7.8 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungsanalysen	31
7.9 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens	31
<b>8 Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant</b>	<b>33</b>
<b>9 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und der Raumordnung</b>	<b>34</b>
<b>10Fazit</b>	<b>37</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Untersuchungsgebiet	6
Abb. 2: Planstandort (rote Markierung) innerhalb des Einkaufszentrums Tüddern	9
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln (Teilabschnitt Region Aachen)	10
Abb. 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1/97 „Nahversorgung Tüddern“, 1. Änderung	11
Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich für das Hauptzentrum Tüddern	12
Abb. 6: Bestand und Planung für die Erweiterung des TEDI-Marktes (Verkaufsfläche und Umsatz)	14
Abb. 7: Verkaufsflächen des Anbieters TEDI und der kleinteiligen Shops für die prüfrelevanten Sortimente	15
Abb. 8: Erwarteter Gesamtumsatz des Anbieters TEDI und der kleinteiligen Shops	16
Abb. 9: Einwohner und Kaufkraftkennziffern für das Einzugsgebiet des Planvorhabens	18
Abb. 10: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet des Planvorhabens	18
Abb. 11: Übersicht über die regionale Wettbewerbssituation (wichtige Mitbewerber)	19
Abb. 12: Verteilung der projektrelevanten Mitbewerber	20
Abb. 13: Warenangebot der projektrelevanten Mitbewerber	20
Abb. 14: Hauptzentrum Tüddern: Verkaufsflächen und Umsatz	21
Abb. 15: Hauptzentrum Tüddern: Einkaufszentrum In der Fummer	21
Abb. 16: Standorte außerhalb des Zentrums der Gemeinde Gangelt	21
Abb. 17: Standorte außerhalb des Zentrums der Gemeinde Waldfeucht	22
Abb. 18: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	26
Abb. 19: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Schreibwaren	27
Abb. 20: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Bekleidung, Wäsche	28
Abb. 21: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Gesundheit und Körperpflege	29
Abb. 22: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Spielwaren	30

# 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/97 der Gemeinde Selfkant liegen Planungen für die Erweiterung des bestehenden TEDI-Marktes von derzeit 575 m<sup>2</sup> um 150 m<sup>2</sup> auf 725 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) sowie die Realisierung kleinflächiger Shopflächen im Umfang von insgesamt 240 m<sup>2</sup> VKF vor; die einzelnen Shopflächen sollen dabei eine Größe von maximal 50 m<sup>2</sup> VKF nicht überschreiten. Es ist ferner davon auszugehen, dass keine Sortimentsüberschneidungen zwischen den geplanten Shops bestehen, so dass der Zuwachs je Sortimentsgruppe durch die kleinflächigen Shops maximal 50 m<sup>2</sup> VKF betragen kann.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/97 finden sich sowohl hinsichtlich der zulässigen Gesamtverkaufsfläche als auch der zulässigen Sortimente textliche Festsetzungen, nach denen unter Berücksichtigung des heute bereits vorhandenen Einzelhandelsbestandes eine Umsetzung der Planung nicht zulässig ist. Entsprechendes gilt für den Flächennutzungsplan: Das Plangrundstück liegt im Geltungsbereich eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.568 m<sup>2</sup>.

Als Grundlage für das erforderliche Planverfahren hat die Gemeinde Selfkant die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, im Juli 2018 mit der Erstellung einer Untersuchung zur Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen beauftragt.

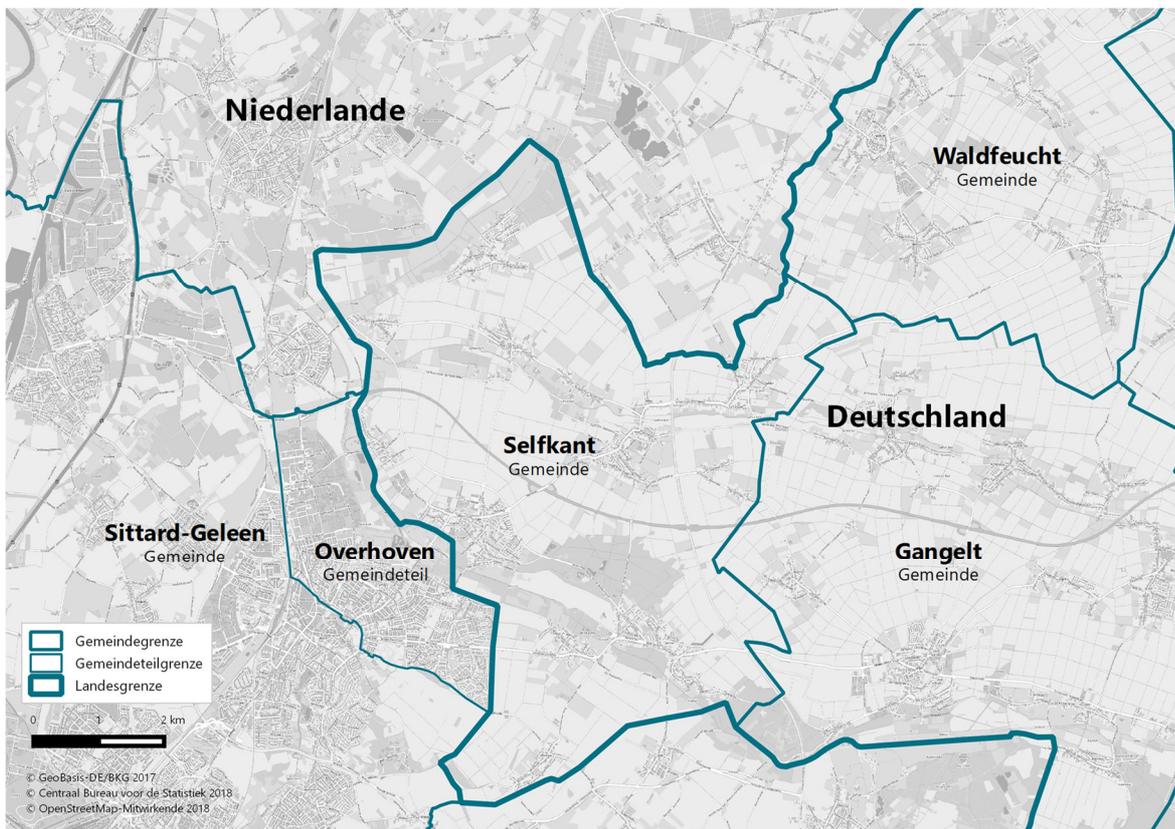
Die Untersuchung wurde im Zeitraum Juli - August 2018 durchgeführt.

## 2 Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Untersuchung zur Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens baut auf folgenden Arbeitsschritten auf:

- **Beschreibung und Analyse des Planvorhabens:** Vertriebsform, Verkaufsfläche, Sortimentsstruktur und erwarteter Umsatz der geplanten Einzelhandelserweiterung
- **Plangebiet:** Einbindung des Plangebiets in die Siedlungsstruktur, planungsrechtliche Situation.
- **Projektrelevante Angebotsanalyse:** Aufnahme der relevanten Mitbewerber im erwarteten Einzugsgebiet:
  - Gemeinde Selfkant
  - Gemeinde Gangelt
  - Gemeinde Waldfeucht
  - Gemeindeteil Overhoven (Gemeinde Sittard-Geleen (Niederlande))

Abb. 1: Untersuchungsgebiet



Quelle: cima (2018)

Es erfolgte eine Erhebung der aktuellen Verkaufsflächen aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Tüddern sowie der Zentren der Nachbargemeinden Gangelt und Waldfeucht bzw. im unmittelbar an die Gemeinde Selfkant angrenzenden Gemeindeteil Overhoven der Gemeinde Sittard-Geleen; unter Berücksichtigung der nach der Verkaufsfläche wichtigsten nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente eines TEDI-Marktes wurden die nachfolgenden Sortimente erhoben:

- Drogerie- und Parfümerieartikel
- Bekleidung / Wäsche
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Sortimente, die von der bestehenden TEDI-Filiale aktuell in einem Umfang von mind. 40 m<sup>2</sup> VKF angeboten werden; die erwarteten Erweiterungen der Verkaufsfläche dieser Warengruppen haben einen Umfang von 10 - maximal 30 m<sup>2</sup> je Sortiment.

Ergänzend zu den Erhebungen in den Zentralen Versorgungsbereichen wurden auch die projektrelevanten Anbieter außerhalb der Zentren ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> erhoben.

Ferner wurde ohne eine detaillierte Verkaufsflächenerhebung eine Übersicht der relevanten systemgleichen oder -ähnlichen Anbieter außerhalb des Untersuchungsgebietes erstellt (insbesondere Non-Food-Discounter). Diese Betriebe strahlen zum Teil in das Marktgebiet des Planvorhabens ein und sind daher ergänzend zu beachten.

- **Relevantes Kaufkraftpotenzial:** Zur Darstellung der Nachfrageseite wird das relevante Kaufkraftpotenzial im erwarteten Einzugsgebiet des Marktes bestimmt.
- **Ökonomische Auswirkungsanalyse:** Darstellung und Quantifizierung der Veränderungen der Kaufkraftströme und Kaufkraftorientierungen im Raum durch das Vorhaben (HUFF-Modell).
- **Städtebauliche Auswirkungsanalyse:** Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens.
- **Planungsrechtliche Bewertung:** Zulässigkeit des Vorhabens nach dem aktuellen Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan; gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung sowie dem kommunalen Einzelhandelskonzept.
- **Empfehlungen:** Zusammenfassende Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens; gutachterliche Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

### 3 Rahmenbedingungen

Die mit der Gemeinde Selfkant vorgegebenen Rahmenbedingungen zur Realisierung des Planvorhabens sind wie folgt zu charakterisieren:

- Die Gemeinde Selfkant umfasste nach Angaben von IT.NRW zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 10.040 Einwohner. Die Gemeinde verzeichnete in der Vergangenheit ein kontinuierliches Wachstum, im Jahr 1985 betrug die Einwohnerzahl noch 8.268 Personen.
- Nach der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW ist auch in Zukunft mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen: Ausgehend von Jahr 2014 (9.993 Einwohner) wurde für das Jahr 2040 ein Anstieg bis auf 11.164 Einwohner (+11,7 %) ermittelt. Zum Vergleich: Für das Bundesland NRW wird für das Jahr 2040 von einem leichten Rückgang ausgegangen (Land NRW-Index für das Jahr 2040: 99,5, auf der Basis von 2014 = 100).
- Die Gemeinde als Arbeitsplatz weist insgesamt 1.093 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf. Ein Vergleich mit den in der Gemeinde Selfkant wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2.367 Personen) zeigt das negative Pendlersaldo auf.<sup>1</sup>
- Das Gemeindegebiet gliedert sich in 16 Gemeindeteile. Prägend für die Gemeinde ist die ländliche Struktur; der Ortsteil Tüddern mit dem Planstandort bildet den größten Ortsteil (ca. 2.400 Ew.), ist Sitz der Gemeindeverwaltung und zentraler Einkaufsort innerhalb der Gemeinde.
- Die Gemeinde grenzt unmittelbar an das Königreich der Niederlande an und bildet zusammen mit den östlich gelegenen Gemeinden Gangelt (12.193 Einwohner<sup>2</sup>) und Waldfeucht (8.763 Einwohner<sup>2</sup>) die Region Selfkant. Wie die genannten Nachbarkommunen, übernimmt die Gemeinde entsprechend der Landesplanung die Funktion eines Grundzentrums. Als Einkaufsstadt profitiert die Gemeinde zweifellos von der unmittelbaren Nachbarschaft zur niederländischen Gemeinde Sittard-Geleen mit ihren rd. 93.300 Einwohnern.
- Verkehrlich ist die Gemeinde an das Fernstraßennetz über die Bundesstraßen 56 und 56n (Selfkant – Bonn) trotz der randlichen Lage innerhalb der Bundesrepublik gut angeschlossen. Das Gemeindegebiet selbst wird durch die Landstraße L 410 sowie durch die Kreisstraßen K 1, K 2, K 5 und K 15 erschlossen. Von Selfkant betragen die Entfernungen in das niederländische Sittard-Geleen rd. 4 km, in die nächstgelegenen Mittelzentren Heinsberg und Geilenkirchen rd. 15 km bzw. 18 km und in die nächstgelegenen Oberzentren Aachen und Mönchengladbach rd. 40 km bzw. 50 km.
- Die Gemeinde Selfkant verfügt über keinen Anschluss an das nationale Schienenverkehrsnetz. Im öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde in das Netz des Aachener Verkehrsverbundes (AVV) eingegliedert.

<sup>1</sup> Quelle: IT.NRW (Stand: 30.06.2015)

<sup>2</sup> Quelle: IT.NRW (Stand: 31.12.2016)

## 4 Planstandort

### 4.1 Räumliche Lage

Die vorliegenden Planungen betreffen den östlichen Teil des Einkaufszentrums Tüddern, der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant nach der Änderung N 16 Tüddern – Nahversorgung, Erweiterung Nord als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“ dargestellt ist (s. auch rot hervorgehobener Bereich in Abb. 2).

In dem Teilabschnitt des Einkaufszentrums Tüddern sind bereits die Anbieter ALDI, REWE und DM und der zur Erweiterung vorgesehene TEDI-Markt ansässig.

Abb. 2: Planstandort (rote Markierung) innerhalb des Einkaufszentrums Tüddern



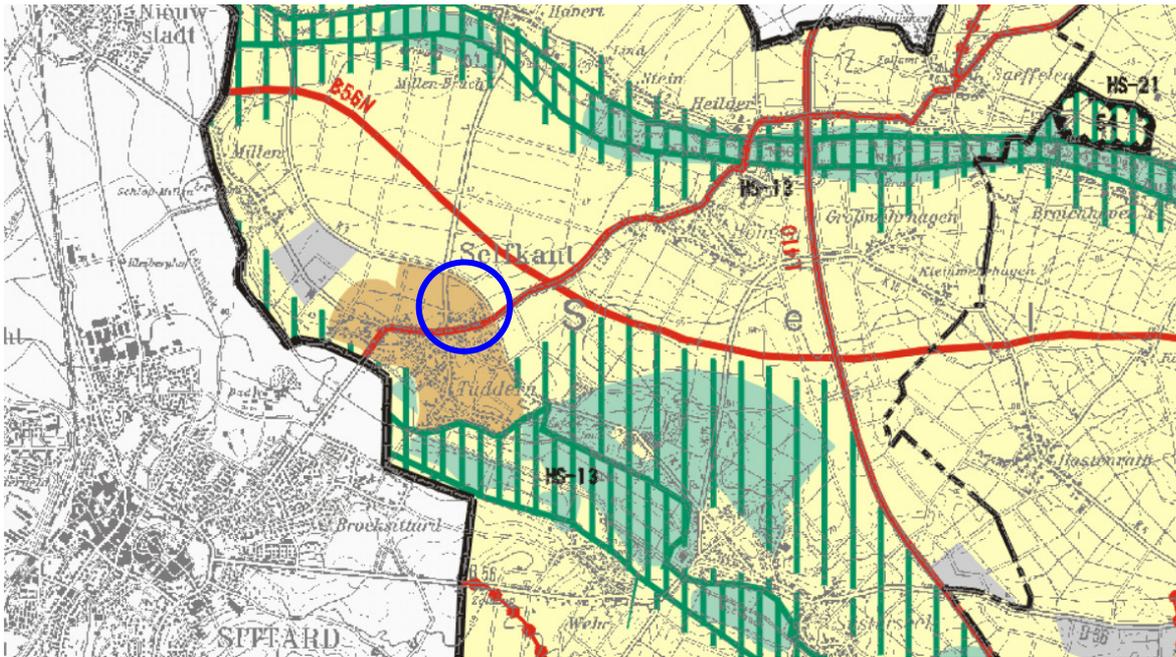
Quelle: Bezirksregierung Köln (2017); Bearbeitung: cima (2018)

## 4.2 Planungsrechtliche Situation

### Regionalplan

Das gesamte Einkaufszentrum Tüddern ist im gültigen Regionalplan Köln (Teilabschnitt Region Aachen, 2003) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (Abb. 3).

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln (Teilabschnitt Region Aachen)



### Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist das Plangebiet als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“ dargestellt worden.

Damit stimmt die vorliegende Planung in Hinblick auf die zulässige Nutzungsart mit der Darstellung des Flächennutzungsplans überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist dennoch erforderlich, da die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf maximal 4.568 m<sup>2</sup> VKF festgesetzt wurde und durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe dieser Rahmen bereits ausgeschöpft ist.

### Bebauungsplan

Der relevante östliche Teil des Einkaufszentrums Tüddern liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Bebauungsplan 1/97 „Nahversorgung Tüddern“, der zuletzt im Jahr 2016 im Rahmen eines Änderungsverfahrens geändert wurde (Abb. 4). Im Rahmen dieser Änderung wurde auch der Flächennutzungsplan angepasst und das Einkaufszentrum um ca. 20 Meter in nördlicher Richtung erweitert.

Der Bebauungsplan weist zum einen ein Sondergebiet SO 2 für den ansässigen Lebensmitteldiscounter ALDI aus; zum anderen sind die ansässigen Betriebe REWE, TEDI und DM in einem Sondergebiet SO 1 zusammengefasst worden.



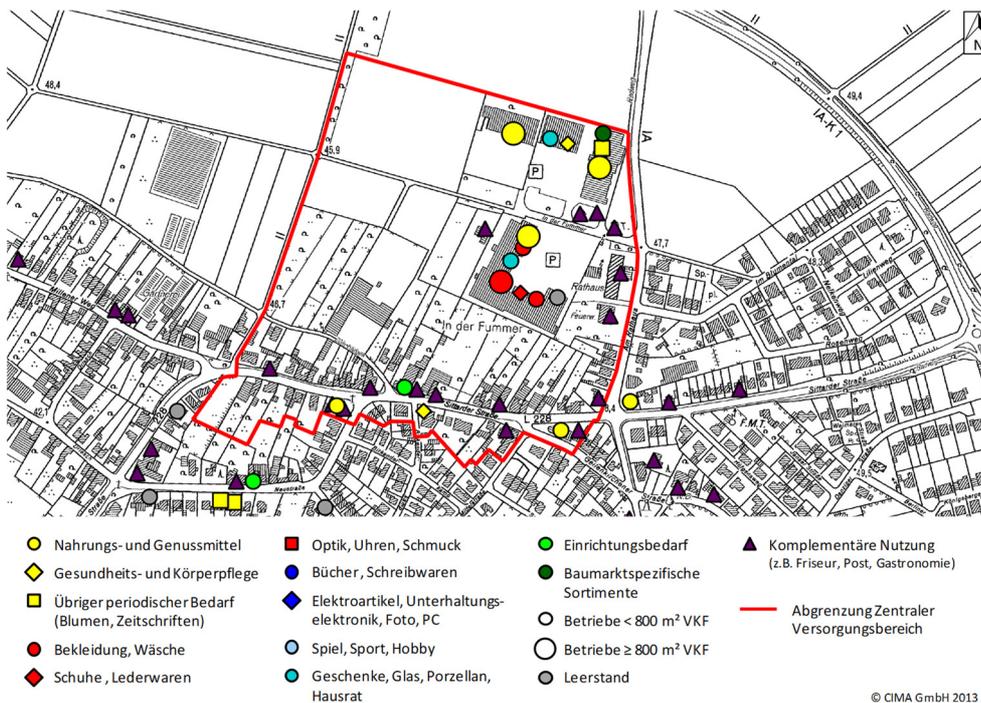
## 4.3 Projektrelevante Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat im Jahr 2013 für die Gemeinde Selfkant ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet, das in der Vergangenheit als Orientierungsleitfaden und Entscheidungshilfe bei Ansiedlungsentscheidungen und Planungsverfahren diente.<sup>3</sup>

Zur planungsrechtlichen Bewertung des vorliegenden Planvorhabens sind folgende Kernaussagen und Empfehlungen des Konzeptes zu beachten:

- Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde deutlich, dass die Gemeinde Selfkant mit dem Einkaufszentrum Tüddern, das zudem nach Vorlage des Gutachtens weiter ausgebaut wurde, über einen Einkaufsstandort verfügt, der über das Gemeindegebiet hinaus ausstrahlt. Gleichzeitig bestehen bei einzelnen Sortimenten im gesamten Gemeindegebiet erhebliche Angebotslücken (z. B. Spielwaren, Elektroartikel, Bücher, Schreibwaren).

Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich für das Hauptzentrum Tüddern



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant. Köln.

- Für das Hauptzentrum Tüddern wurde ein Zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt, der das Einkaufszentrum Tüddern und damit auch den Planstandort fast vollständig einbezieht. Nicht Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs ist ein ca. 20 Meter breiter Geländestreifen nördlich der vorhandenen Bebauung. Er wurde bereits im Jahr 2016 mit einer Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Selfkant in das Sondergebiet einbezogen, gleiches gilt für den entsprechenden Bebauungsplan. Eine

<sup>3</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant. Köln.

entsprechende einfache Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes steht jedoch noch aus

- Die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes bereit bekannten und im Jahr 2016 realisierten Planungen zur Ausbau des Einkaufszentrums in westlicher Richtung wurden aufgrund vorhandener Sortimentsdefizite im Gemeindegebiet grundsätzlich befürwortet; gesonderte Verträglichkeitsuntersuchungen ergaben auch den Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit der dort geplanten Nutzungen (u. a. ADLER-Modemarkt).

Gleichzeitig hat die cima der Gemeinde Selfkant empfohlen, die weitere Entwicklung des Einkaufszentrums in eine städtebauliche Gesamtentwicklung des Ortskerns Tüddern einzufließen. Die im August 2013 von dem Planungsbüro HEINZ JAHNEN PFLÜGER, Aachen, vorgelegte städtebauliche Rahmenplanung für die Ortsmitte Tüddern hat diese Anregung aufgegriffen; die cima (2013, S. 19) nahm im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zu der Planung wie folgt Stellung:

*„Insbesondere ist hervorzuheben, dass*

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

Der Planstandort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant als Zentraler Versorgungsbereich für das Hauptzentrum Tüddern dargestellt worden. Damit ist eine zentrale Voraussetzung zur Ausweisung bzw. Änderung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gegeben.

## 5 Planvorhaben

Anlass für die aktuellen Planungen sind zum einen die Erweiterungsabsichten des Anbieters TEDI, der seine Verkaufsfläche von derzeit 575 m<sup>2</sup> auf 725 m<sup>2</sup> VKF erhöhen möchte; zum anderen plant der Eigentümer des Gesamtobjektes die vorhandenen Märkte durch kleinflächige Shops mit insgesamt 240 m<sup>2</sup> VKF zu ergänzen. Dabei soll der maximale Zuwachs je Sortimentsgruppe durch diese zusätzlichen Anbieter maximal 50 m<sup>2</sup> VKF betragen. Eine detaillierte Planung für diese Arrondierung liegt derzeit noch nicht vor.

Ausgehend von der marktüblichen Sortimentsstruktur des Anbieters TEDI ergeben sich für diesen Markt die in Abb. 6 aufgeführten derzeitigen und geplanten Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente.<sup>4</sup>

Abb. 6: Bestand und Planung für die Erweiterung des TEDI-Marktes (Verkaufsfläche und Umsatz)

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	Bestand (in m <sup>2</sup> )	Planung (in m <sup>2</sup> )	Bestand (in Mio. €)	Planung (in Mio. €)
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	120	150	0,20	0,26
Schreibwaren	105	135	0,18	0,23
Baumarktspezifische Kernsortiment	90	110	0,15	0,19
Bekleidung, Wäsche	70	90	0,12	0,15
Gesundheit und Körperpflege	60	70	0,10	0,12
Spielwaren	40	50	0,07	0,09
Heimtextilien	30	40	0,05	0,07
Nahrungs- und Genussmittel	30	40	0,05	0,07
Uhren, Schmuck	30	40	0,05	0,07
<b>SUMME</b>	<b>575</b>	<b>725</b>	<b>0,98</b>	<b>1,23</b>

Hinweis: Grau hinterlegt sind die nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente mit einer Mindestgröße von 40 m<sup>2</sup> im Bestand bzw. 50 m<sup>2</sup> in der Planung (= prüfrelevante Sortimente)

Quelle: cima (2018)

Für die Begutachtung der Stadt- und Regionalverträglichkeit von besondere Bedeutung sind die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die im Bestand bzw. auch in Zukunft in größerem Umfang angeboten werden. Im Sinne einer sorgfältigen Prüfung hat die cima dabei einen sehr niedrigen Schwellenwert angesetzt und mit den in Abb. 6 grau hinterlegten Warengruppen alle Sortimente nachfolgend vertiefend untersucht, die nach der Erweiterung im Umfang von 50 m<sup>2</sup> VKF und mehr angeboten werden:

- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Schreibwaren
- Bekleidung, Wäsche
- Gesundheit und Körperpflege
- Spielwaren

<sup>4</sup> Quelle für die Flächenleistung der TEDI-Filiale: Nach EHI-Statista-Angaben erwirtschaftete die Firma TEDI im Jahr 2015 eine durchschnittliche Flächenleistung von 1.482 € / m<sup>2</sup>. Für die bestehende Filiale in der Gemeinde Selfkant und die Erweiterung wurde im Sinne eines Worst-Case-Szenarios unter Berücksichtigung der Standortattraktivität des EKZ Tüddern eine Flächenleistung von 1.700 € / m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Für diese Warengruppen wurde eine Wettbewerbsanalyse in Form von eigene Erhebungen sowie eine ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse durchgeführt.

Die Warengruppe baumarktspezifische Kernsortimente konnte unberücksichtigt bleiben, da es sich nach der Sortimentsliste der Gemeinde Selfkant nicht um ein nahversorgungs- oder zentrenrelevantes Sortiment handelt. Ebenso wurden die geplanten Erweiterungen der Warengruppen Heimtextilien, Nahrungs- und Genussmittel und Uhren, Schmuck nicht vertiefend gutachterlich untersucht, da es sich um Sortimente handelt, die heute nur auf jeweils 30 m<sup>2</sup> VKF angeboten werden, die Erweiterung des Angebotes nur um 10 m<sup>2</sup> VKF vorgesehen ist und daher von einer Umsatzsteigerung von lediglich 20.000 € / Jahr ausgegangen werden kann.

Für den erweiterten TEDI-Markt mit 725 m<sup>2</sup> VKF wird bei einer angenommenen Flächenleistung von 1.700 € / m<sup>2</sup> von einem zukünftigen Gesamtumsatz von 1,23 Mio. € ausgegangen; gegenüber dem bestehenden Markt (575 m<sup>2</sup> VKF bzw. 0,98 Mio. €) bedeutet dies ein Zuwachs von 0,25 Mio. €.

#### Einbeziehung der geplanten Shopzone in die Auswirkungsanalyse

Bei der nachfolgenden Auswirkungsanalyse für die angeführten Sortimente wurden die Überlegungen zur Einrichtung einer Shopzone mit insgesamt 240 m<sup>2</sup> VKF berücksichtigt. Planungsrechtlich soll dabei festgesetzt werden, dass innerhalb der Shopzone die Verkaufsfläche für jedes einzelne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortiment max. 50 m<sup>2</sup> betragen darf.

Damit bestand die Notwendigkeit für die in Abb. 6 grau hinterlegten, prüfrelevanten Sortimente nicht nur den Zuwachs durch die TEDI-Erweiterung gutachterlich zu prüfen, sondern auch den möglichen Verkaufsflächenanstieg von bis zu 50 m<sup>2</sup> VKF durch die Ladeneinheiten der Shopzone in die Begutachtung einzubeziehen.

Abb. 7: Verkaufsflächen des Anbieters TEDI und der kleinteiligen Shops für die prüfrelevanten Sortimente

Warengruppe	TEDI		SHOPS	Differenz Bestand – Planung (in m <sup>2</sup> )
	Bestand (in m <sup>2</sup> )	Planung (in m <sup>2</sup> )	Planung (in m <sup>2</sup> )	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	120	150	max. 50	max. 80
Schreibwaren	105	135	max. 50	max. 80
Bekleidung, Wäsche	70	90	max. 50	max. 70
Gesundheit und Körperpflege	60	70	max. 50	max. 60
Spielwaren	40	50	max. 50	max. 60
übrige, nicht prüfrelevante Sortimente	180	230	max. 240	max. 290
<b>SUMME</b>	<b>575</b>	<b>725</b>	<b>max. 240</b>	<b>max. 390</b>

Hinweis: grau hinterlegt sind die prüfrelevanten Sortimente  
Quelle: cima (2018)

Ausgehend von marktüblichen Flächenleistungen für kleinflächige Anbieter in einer Shopzone<sup>5</sup> wurde in einem zweiten Schritt der insgesamt zu erwartende Umsatz des Gesamtvorhabens für die prüfrelevanten Sortimente ermittelt. Wie Abb. 8 zeigt, wird der Umsatz in den prüfrelevanten Sortimenten nach Realisierung des Vorhabens bei maximal 210.000 – 390.000 € je Warengruppe liegen, der Zuwachs gegenüber dem Bestand beträgt je nach Sortiment ca. 140.000 – 210.000 € im Jahr.

Abb. 8: Erwarteter Gesamtumsatz des Anbieters TEDI und der kleinteiligen Shops

Warengruppe	Flächenleistung (TEDI / Shops)	Umsatz		Differenz Bestand – Planung (in Mio. €)
	(in € / m <sup>2</sup> )	Bestand (in Mio €)	Planung (in Mio. €)	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1.700 / 2.000	0,20	max. 0,36	+ 0,16
Schreibwaren	1.700 / 3.200	0,18	max. 0,39	+ 0,21
Bekleidung, Wäsche	1.700 / 2.800	0,12	max. 0,29	+ 0,17
Gesundheit und Körperpfl- geartikel	1.700 / 5.000	0,10	max. 0,37	+ 0,27
Spielwaren	1.700 / 2.500	0,07	max. 0,21	+ 0,14
übrige, nicht prüfrelevante Sortimente	1.700 / -	0,31	*	*
<b>SUMME</b>	<b>1.700 / -</b>	<b>0,98</b>	<b>1,23</b> (zzgl. Shop- umsatz)	<b>+ 0,25</b> (zzgl. Shop- umsatz)

\*: Der Umsatz ist derzeit nicht bestimmbar, da die Flächenleistungen der Shops maßgeblich abhängig sind von dem jeweiligen Sortiment; ferner ist zu beachten, dass in der Praxis ein Teil der Shops durch Dienstleister (Frisör etc.) bzw. gastronomische Anbieter belegt werden wird.

Quelle: cima (2018)

<sup>5</sup> Die verwendeten Flächenleistungen beruhen auf cima-Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte sowie einer Auswertung relevanter Branchenreports (u. a. Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hrsg.) (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017. München.).

## 6 Wettbewerbsanalyse

### 6.1 Marktgebiet und Nachfragepotenzial

Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Selfkant<sup>6</sup> wird das Einzugsgebiet für den Einzelhandel in der Gemeinde Selfkant, der weitgehend identisch ist mit dem Geschäftsbesatz des Einkaufszentrums Tüddern, wie folgt abgegrenzt:<sup>7</sup>

- Zone I (Gemeindegebiet Selfkant, 10.040 Ew.)
- Zone II (Gebiet der Gemeinden Waldfeucht (8.763 Ew.) und Gangelt (12.193 Ew.) sowie östlicher Teil von Sittard-Geleen (19.275 Ew.)

Diese Marktabgrenzung ist aus gutachterlicher Sicht auch auf den TEDI-Markt und die geplante Shopzone anzuwenden. Zwar verfügen auch die beiden deutschen Nachbargemeinden Waldfeucht und Gangelt über eigene TEDI-Filialen, so dass für die Einwohner aus diesen Nachbarkommunen zunächst ein unmittelbar vergleichbares Einkaufsangebot vor Ort besteht. Aufgrund der hohen Gesamtattraktivität des Einkaufszentrums dürften jedoch auch Kunden aus Waldfeucht und Gangelt regelmäßig die Filiale in der Gemeinde Selfkant aufsuchen und dort im Sinne von Kopplungseinkäufen einkaufen. Gleiches gilt für die Kunden aus dem angrenzenden niederländischen Raum. Zwar ist die Firma TEDI in den Niederlanden nicht vertreten, diverse Anbieter (u. a. die Firma ACTION mit zwei Märkte in der Gemeinde Sittard-Geleen, darunter der rd. 5 km vom Einkaufszentrum Tüddern entfernt liegende ACTION-Markt im Gemeindeteil Limbrichterveld) stellen auch hier Einkaufsalternativen vor Ort dar. Auch bei den niederländischen Kunden wird der TEDI-Markt von Kopplungseinkäufen in Verbindungen mit dem Einkauf in den anderen Märkten des Einkaufszentrums profitieren.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials in den Zonen I und II erfolgt auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen<sup>8</sup>, der spezifischen Kaufkraftkennziffern für die deutschen Gemeinden bzw. die Provinz Limburg<sup>9</sup> und den bundesweiten Verbrauchsausgaben, die von der cima jährlich ermittelt werden.

---

<sup>6</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant. Köln.

<sup>7</sup> Quelle für Einwohnerangaben: IT.NRW (Stand: 31.12.2016) bzw. Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (Stand: 01.01.2017)

<sup>8</sup> IT.NRW bzw. Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

<sup>9</sup> Für die deutschen Gemeinden wird auf die einzelhandelsspezifischen Kaufkraftkennziffern von mb-research (Stand 2018) zurückgegriffen.

Für die niederländischen Gemeinden wurde auf die europaweit, national und auf Ebene der niederländischen Provinzen ermittelten Konsumdaten der GfK GeoMarketing GmbH für das Jahr 2016 zurückgegriffen. Nach Angaben der GfK GeoMarketing GmbH beträgt der europäische Konsumindex (2016) der Niederlande 130,9, die entsprechende Werte für die niederländische Provinz Limburg bzw. Deutschland betragen 129,5 bzw. 160,0. Normiert auf eine Kaufkraft von 100 für die Bundesrepublik Deutschland ergibt sich ein Kaufkraftindex von 80,9 für die Gemeinden der Provinz Limburg.

Abb. 9: Einwohner und Kaufkraftkennziffern für das Einzugsgebiet des Planvorhabens

Teilraum	Einwohner	Kaufkraftkennziffer
Gemeinde Selfkant	10.040	78,1
Gemeinde Waldfeucht	8.763	90,0
Gemeinde Gangelt	12.193	90,3
Gemeindeteil Overhoven (Sittard-Geleen)	19.275	80,9

Quelle: cima (2018), s. auch Fußnote 7 - 9.

Für die in der Zone I (Gemeinde Selfkant) lebenden rd. 10.000 Einwohner ergibt sich auf der Grundlage der angeführten Kenndaten ein einzelhandelsrelevantes Gesamtpotenzial von 42,10 Mio. €, für die Zone II (Gemeinden Waldfeucht, Gangelt und Gemeindeteil Overhoven (Sittard-Geleen)) mit insgesamt rd. 40.200 Ew. ein Kaufkraftpotenzial von ca. 185,1 Mio. €. Die entsprechenden Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Warengruppen sind Abb. 10 zu entnehmen.

Abb. 10: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet des Planvorhabens

	Zone I Gemeinde Selfkant (in. Mio. €)	Zone II deutscher Teilraum (in. Mio. €)	Zone II niederl. Teilraum (in. Mio. €)	Summe Zone I + II (in. Mio. €)
Periodischer Bedarf insgesamt	20,8	50,2	41,5	112,6
Nahrungs- und Genussmittel	16,8	40,5	33,4	90,8
Gesundheit und Körperpflege	3,4	8,1	6,7	18,2
Schnittblumen, Zeitschriften	0,7	1,6	1,3	3,6
Persönlicher Bedarf insgesamt	7,0	16,9	13,9	37,8
Bekleidung, Wäsche	3,9	9,3	7,7	20,8
Schuhe, Lederwaren	1,3	3,0	2,5	6,8
Uhren, Schmuck, Sanitätsartikel	1,9	4,5	3,7	10,1
Medien und Technik insgesamt	4,4	10,7	8,8	23,9
Bücher, Schreibwaren	0,8	2,0	1,6	4,4
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	3,6	8,7	7,2	19,4
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	2,0	4,7	3,9	10,6
Sportartikel, Fahrräder	1,4	3,4	2,8	7,5
Spielwaren, Hobbybedarf	0,6	1,4	1,1	3,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,7	1,6	1,3	3,6
Einrichtungsbedarf insgesamt	3,1	7,6	6,3	17,0
Heimtextilien	0,5	1,3	1,1	2,9
Möbel, Antiquitäten	2,6	6,3	5,2	14,1
Baummarktartikel, Gartenbedarf insgesamt	4,0	9,8	8,0	21,8
<b>Gesamt</b>	<b>42,1</b>	<b>101,4</b>	<b>83,7</b>	<b>227,2</b>

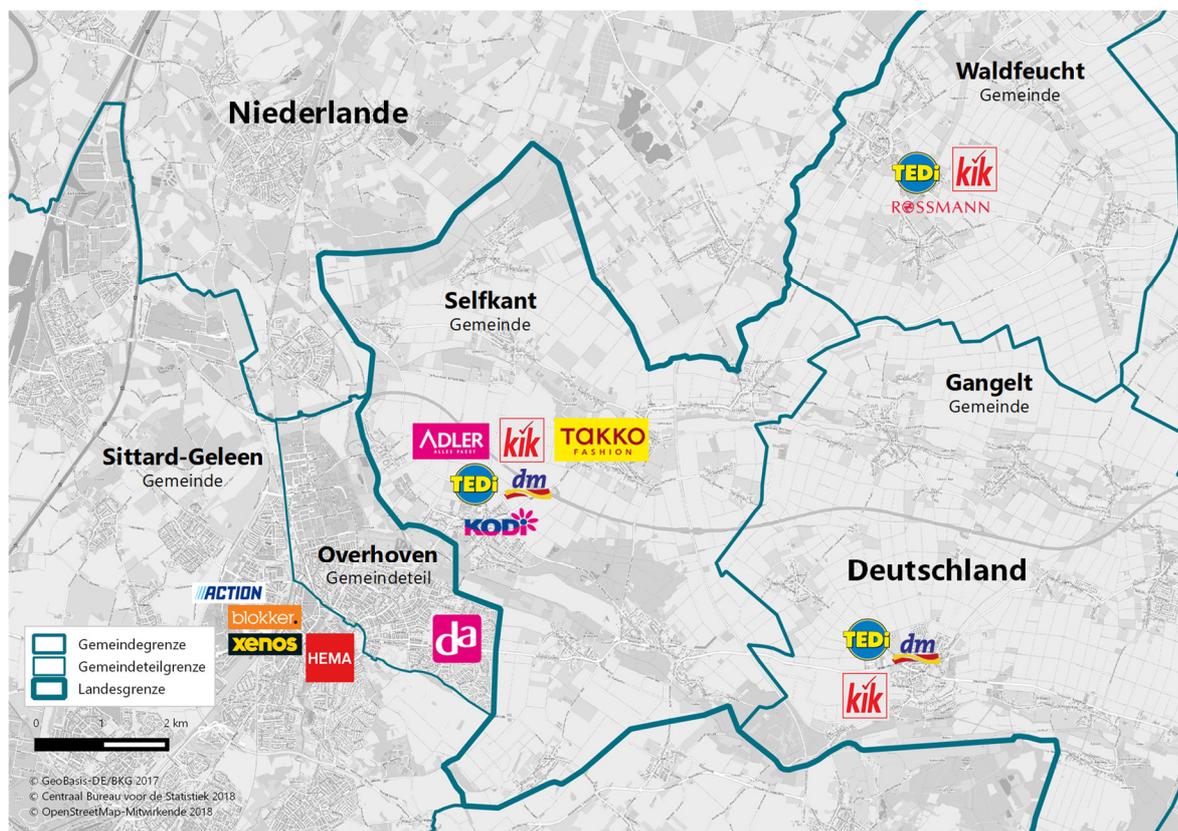
Quelle: cima (2018)

Vergleicht man dieses Kaufkraftpotenzial sowohl mit dem derzeitigen als auch dem erwarteten Umsatz des TEDI-Marktes bzw. der geplanten Shopzone, so wird deutlich, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Einzelhandelsentwicklung handelt, die bereits bei einem Vergleich mit der Kaufkraftpotenzial in der Zone I (Gemeinde Selfkant) als sehr begrenzte und kleinflächige Erweiterung von lokaler Bedeutung einzustufen ist.

## 6.2 Analyse der regionalen Wettbewerbssituation

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über den relevanten Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Selfkant und den umliegenden Gemeinden Gangelt und Waldfeucht sowie der unmittelbar angrenzenden niederländischen Gemeinde Sittard-Geleen (Gemeindeteil Overhoven). Einen Überblick über die wichtigsten Mitbewerber gibt Abb. 11.

Abb. 11: Übersicht über die regionale Wettbewerbssituation (wichtige Mitbewerber)



Bearbeitung: cima (2018)

Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 16 Betriebe vorgefunden, die in Form eines Hauptsortimentes oder eines relevanten Teilsortiments über ein Angebot verfügen, das sich mit den untersuchten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten des Anbieters TEDI überschneidet.

Räumlich bildet dabei das Hauptzentrum Tüddern und damit die im direkten Umfeld des Marktes befindlichen Einzelhandelsbetriebe den Schwerpunkt des vorhandenen Angebotes. Acht der sechzehn erfassten Betriebe finden sich an diesem Standort, hier konzentriert sich mehr als die Hälfte der erfassten Verkaufsfläche (Abb. 12).

Abb. 12: Verteilung der projektrelevanten Mitbewerber

Teilraum	Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Gemeinde Selfkant - HZ Tüddern	8	4.815	14,4
Gemeinde Selfkant - übrige Standorte	*	*	*
Gemeinde Gangelt	3	1.550	5,4
Gemeinde Waldfeucht	3	1.775	5,0
Östl. Stadtteile Sittard	*	*	*
<b>Summe</b>	<b>16</b>	<b>8.840</b>	<b>27,5</b>

Quelle: cima (2018)

Abb. 13: Warenangebot der projektrelevanten Mitbewerber

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	850	1,88
Schreibwaren	500	0,97
Bekleidung, Wäsche	4.260	10,39
Gesundheit und Körperpflege	1.900	10,09
Spielwaren	240	0,54

Quelle: cima (2018)

Eine nach Warengruppen differenzierte Auswertung der erfassten Betriebe zeigt, dass bei den Warengruppen Bekleidung, Wäsche mit rd. 4.300 m<sup>2</sup> VKF sowie Gesundheit und Körperpflege mit rd. 1.900 m<sup>2</sup> VKF ein breites Angebot besteht, während bei den übrigen Warengruppen derzeit nur ein sehr begrenztes Einkaufsangebot zu konstatieren ist. Wir weisen darauf, dass das Untersuchungsgebiet auf deutscher Seite immerhin 31.000 Ew. umfasst und auf niederländischer Seite im Gemeindeteil Overhoven (Gemeinde Sittard-Geleen) weitere 19.200 Einwohner leben.

Als größere Anbieter namentlich zu nennen sind die im Hauptzentrum Tüddern ansässigen Anbieter ADLER, TEDI, DM, KODI, KIK und TAKKO, die Unternehmen ROSSMANN, KIK und TEDI in der Gemeinde Waldfeucht sowie die Anbieter KIK, DM und TEDI in der Gemeinde Gangelt. Im Gemeindeteil Overhoven (Gemeinde Sittard-Geleen) wurde allein der Drogeriemarkt DA als relevanter Anbieter identifiziert.

## 6.2.1 Gemeinde Selfkant

### 6.2.1.1 Hauptzentrum Tüddern

Das Hauptzentrum Tüddern umfasst die Sittarder Straße von der Straße Am Rathaus im Osten bis zum Abzweig der Straße Millener Weg im Westen. Nördlich schließt sich der Bereich In der Fummer an. Für diesen Bereich wurde im kommunalen Einzelhandelskonzept ein Zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt.

Während der Bereich an der Sittarder Straße nur einen aufgelockerten Einzelhandelsbesatz aufweist, liegt der Schwerpunkt im Bereich In der Fummer. Hauptanbieter in den untersuchten Sortimenten sind ADLER, DM, KIK, KODI, TAKKO und TEDI, die die relevanten Sortimente als Kern- bzw. Teilsortiment anbieten.

Abb. 14: Hauptzentrum Tüddern: Verkaufsflächen und Umsatz

cima-Sortiment	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
Drogeriewaren	*	*
Bekleidung, Wäsche	2.890	7,8
Schreibwaren	185	0,2
Spielwaren	*	*
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	440	0,9

Quelle: cima (2018)

Abb. 15: Hauptzentrum Tüddern: Einkaufszentrum In der Fummer



Quelle: cima (2018)

## 6.2.2 Gemeinde Gangelt

Die Gemeinde Gangelt verfügt über kein von den politischen Gremien beschlossenes Einzelhandelskonzept. Vor diesem Hintergrund wurde von der cima ein potenzieller Zentraler Versorgungsbereich in Birgden abgegrenzt. Er erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße sowie der Straße Großer Pley. Innerhalb des potenziellen Zentralen Versorgungsbereichs befindet sich als Anbieter mit untersuchungsrelevantem Sortiment die Fa. TEXTILIEN GROSSWARDT als qualitätsorientierter Betrieb mit marktgerechtem Auftritt. Weitere Anbieter von untersuchungsrelevanten Sortimenten sind nicht anzutreffen.

Die Distanz zum westlichen gelegenen Planstandort beträgt rd. 15 km.

Abb. 16: Standorte außerhalb des Zentrums der Gemeinde Gangelt



Quelle: cima (2018)

Der Schwerpunkt des relevanten Einzelhandelsbesatzes in der Gemeinde Gangelt liegt allerdings im Gemeindeteil Gangelt und zwar westlich des Ortszentrums im dortigen Fachmarktstandort an der Bundesstraße 56 / Sittarder Straße. Hier befinden sich die untersu-

chungsrelevanten Anbietern DM, KIK und TEDI, die die entsprechenden Sortimente als Haupt- oder Teilsortiment vorhalten.

Die Distanz zum westlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 8 km.

### 6.2.3 Gemeinde Waldfeucht

Auch die Gemeinde Waldfeucht verfügt über kein von den politischen Gremien beschlossenes Einzelhandelskonzept und damit auch nicht über abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereiche. Die cima hat daher aufgrund des bestehenden Besatzes im Gemeindeteil Haaren den dortigen Versorgungskern als faktischen Zentralen Versorgungsbereich abgegrenzt. Für diesen faktischen Zentralen Versorgungsbereich ist kein nennenswerter Besatz in den untersuchungsrelevanten Sortimenten zu konstatieren.

Der Schwerpunkt des übrigen relevanten Einzelhandelsbesatzes liegt außerhalb der Ortszentren. So konzentrieren sich im Gemeindeteil Waldfeucht die Anbieter KIK, ROSSMANN und TEDI im Standortbereich Raiffeisenstraße.

Abb. 17: Standorte außerhalb des Zentrums der Gemeinde Waldfeucht



Quelle: cima (2018)

### 6.2.4 Gemeinde Sittard-Geleen (Gemeindeteil Overhoven)

Neben einer Betrachtung der Standortgemeinde des Planvorhabens sowie der unmittelbar angrenzenden Gemeinden auf deutscher Seite erscheint aus gutachterlicher Sicht auch eine genauere Betrachtung der unmittelbar angrenzenden Gemeinde Sittard-Geleen angezeigt. In Rahmen der Auswirkungsanalyse ist dabei insbesondere die Frage zu klären, ob städtebaulich integrierte Versorgungsangebote in den östlichen Gemeindeteil Overhoven (vgl. Abb. 11) von dem Vorhaben betroffen sind. Auf eine detaillierte Untersuchung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Innenstadt Sittard wurde vor dem Hintergrund der geplanten geringen absoluten Verkaufsflächenerweiterungen verzichtet.

Insgesamt ist der Gemeindeteil Overhoven durch eine Vielzahl von Wohngebieten charakterisiert, die aufgrund ihrer Genese sowie der räumlichen Nähe zur Innenstadt von Sittard über keine ausgeprägten Versorgungszentren verfügen. Neben den Unternehmen am bereits genannten Standort Romeinenstraat gibt es u. a. auch am Tudderenseweg verschiedene Einzelhandelsbetriebe, die sich aber hauptsächlich über nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem deutlichen Schwerpunkt beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel definieren. Weiterführende Sortimente werden nicht angeboten. Im nördlichen Teil von Overhoven dominieren gewerbliche Nutzungen.

Im Hinblick auf die untersuchungsrelevanten Sortimente ist festzustellen, dass es keinen nennenswerten Besatz im betrachteten Stadtbereich gibt. Einzig der Anbieter DA am Standort Romeinenstraat verfügt über ein überschneidendes Angebot.

## 6.2.5 Direkte Mitbewerber im weiteren Umfeld (außerhalb des Untersuchungsgebietes)

Über das dargestellte Untersuchungsgebiet (Selfkant, Gangelt, Waldfeucht, Overhoven (Sittard-Geleen)) hinaus sind im Hinblick auf die geplante Erweiterung des TEDI-Marktes außerhalb des Untersuchungsgebietes auch die direkten Mitbewerber im weiteren Umfeld zu beachten, da diese zum Teil mit ihrem Warenangebot in das Marktgebiet einstrahlen. Zum einen gehören hierzu die Filialen des gleichen Betreibers im weiteren Umfeld, zum anderen Betriebe mit einem vergleichbaren Warenangebot und Preispolitik.

So verfügt die **Fa. TEDI** neben den bereits dargestellten Filialen in Selfkant, Gangelt und Waldfeucht auch über Filialen in der Innenstadt von Heinsberg (rd. 16 km östlich) sowie zwei Filialen in Geilenkirchen (beide rd. 18 km östlich), davon eine in Innenstadtlage.

Als systemgleiche bzw. -ähnliche Mitbewerber sind darüber hinaus die Filialen der **Fa. KODI** zu nennen; hier findet sich neben der Filiale in Selfkant noch eine weitere Filiale in der Innenstadt von Heinsberg. Die nächstgelegene Filiale der **Fa. ACTION** auf deutscher Seite befindet sich in der Innenstadt von Geilenkirchen (rd. 18 km östlich).

Näher zum Planvorhaben liegen die **ACTION-Filialen** auf niederländischer Seite. So gibt es in der Gemeinde Sittard-Geleen insgesamt zwei Filialen, die rd. 5 km bzw. 10 km südwestlich liegen. Ebenfalls zu den systemgleichen bzw. -ähnlichen Mitbewerbern in den Niederlanden sind die **Fa. BLOKKER, HEMA und XENOS<sup>10</sup>** zu zählen. Alle genannten Anbieter verfügen über Filialen in Sittard-Geleen, die zudem alle in den Innenstadtbereichen der Gemeindeteile Sittard bzw. Geleen liegen, rd. 4 bzw. 9 km südwestlich des Planvorhabens.

Bei dieser Vielzahl an systemgleichen bzw. -ähnlichen Mitbewerbern ist davon auszugehen, dass es neben den Umsatzverlagerungen innerhalb des dargestellten Untersuchungsraums (Selfkant, Gangelt, Waldfeucht, Overhoven (Sittard-Geleen)) auch zu Zuflüssen von diesen, weiter entfernten Standorten kommen wird. Vor allem die entsprechenden Filialen in Innenstadtlage bzw. in Fachmarktzentren sind hierbei zu nennen. Aufgrund der insgesamt niedrigen Umsatzumverteilungen ist aber davon auszugehen, dass hier nur geringfügige Effekte zu messen sein werden. In den nachfolgenden Auswirkungsanalysen werden diese Kaufkraftbewegungen unter „diffuse Zuflüsse zum Planvorhaben“ aufgeführt.

---

<sup>10</sup> Die Fa. XENOS DEUTSCHLAND ist Anfang 2018 von TEDI übernommen worden.

# 7 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungenanalyse

## 7.1 Einführung

Die cima hat aufbauend auf den vorliegenden Bestandsdaten zum Einzelhandelsbesatz im erwarteten Einzugsgebiet die zu erwartenden Umsatzverlagerungen durch die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen ermittelt (ökonomische Auswirkungenanalyse).

Gegenstand der Begutachtung sind die Erweiterung des bestehenden TEDI-Marktes um 150 m<sup>2</sup> sowie die Ergänzung der bestehenden Fachmärkte durch ein kleinteilige Shopzone mit insgesamt 240 m<sup>2</sup> VKF.

Wie in Kap. 5 ausführlich dargestellt wurde, werden nachfolgend für die fünf angeführten nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente mit einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung von mehr als 50 m<sup>2</sup> VKF sortimentspezifische Auswirkungenanalysen erstellt:

- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat (max. 80 m<sup>2</sup> VKF zusätzlich)
- Schreibwaren (max. 80 m<sup>2</sup> VKF zusätzlich)
- Bekleidung, Wäsche (max. 70 m<sup>2</sup> VKF zusätzlich)
- Gesundheit und Körperpflege (max. 60 m<sup>2</sup> VKF zusätzlich)
- Spielwaren (max. 60 m<sup>2</sup> VKF zusätzlich)

Die ökonomische Auswirkungenanalyse ist die Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens. Planungsrechtlich bedeutsam sind die ermittelten Umsatzverlagerungen nur, wenn auch negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung sind dabei die maßgeblichen Bewertungskriterien.

## 7.2 Methodische Hinweise

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Ansatz handelt es sich um einen „Worst-Case“-Ansatz u. a. durch die Annahme einer hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereichs vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungssper-

spektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.<sup>11</sup> Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den entsprechenden Rahmbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. Eine einzelfallbezogene Bewertung ist aber unbedingt erforderlich.

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

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

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

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.

### 7.3 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat

Aus der geplanten Erweiterung des TEDI-Markts ergibt sich für die Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 120 m<sup>2</sup> auf 150 m<sup>2</sup> VKF; zusammen mit einem möglichen Geschenkeartikel- oder Haushaltswarenanbieter in der Shopzone ergibt sich eine Erweiterung des Verkaufsflächenbestandes um 80 m<sup>2</sup> VKF. Auf dieser Fläche wird ein Mehrumsatz von rd. 160.000 € gegenüber dem heutigen Umsatz des TEDI-Marktes in dieser Warengruppe erwartet. Der Umsatz steigt von rd. 200.000 € auf maximal rd. 360.000 €.

---

<sup>11</sup> Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfängliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat sind in Abb. 18 dokumentiert.

Abb. 18: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Tüddern (ZV; TEDI, Bestand)	0,20	0,20	100,0 %
Tüddern (ZV, ohne TEDI)	0,70	0,04	5,7 %
Gangelt-Birgden (Versorgungskern)	0,00	0,00	-
Gangelt	0,37	0,01	2,7 %
Waldfeucht	0,59	0,02	3,4 %
Overhoven (Gemeinde Sittard-Geleen)	0,00	0,00	-
diffus		0,09	
<b>SUMME</b>		<b>0,36</b>	

Quelle: cima (2018)

Aufgrund der in Kap. 6 dargestellten Wettbewerbssituation ist es aus gutachterlicher Sicht plausibel, dass der Mehrumsatz zum einen aus kleinräumigen Verlagerungen innerhalb des Einkaufszentrums Tüddern, zum anderen aus Zuflüssen aus bisher in Gangelt und Waldfeucht gebundener Kaufkraft bzw. aus Zuflüssen von außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegenen Anbietern resultieren wird.

Da in den direkten Nachbarorten Filialen des gleichen Anbieters ansässig sind, wird sich die Erweiterung des TEDI-Marktes auf diese Gemeinden nur geringfügig auswirken, Betriebs-schließungen sind vor dem Hintergrund der geringen prozentualen Umsatzverluste auszuschließen.

Bei den diffusen Zuflüssen im Umfang von bis zu 90.000 € im Jahr handelt es sich aus gutachterlicher Sicht zum überwiegenden Teil um die Bindung bislang aus der Gemeinde Selfkant abfließender Kaufkraft. Da bislang in der Gemeinde Selfkant ein Angebot in der Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat nur in Form von Randsortimenten vorhanden ist, bestehen für einen spezialisierten Anbieter in der Shopzone gute Voraussetzungen zur Bindung lokaler Kaufkraft. Für die betroffenen Zentren im weiteren Umfeld der Gemeinde Selfkant (Hückelhoven, Heinsberg, Geilenkirchen, Sittard-Geleen) sind hierdurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist daher für die Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen auszugehen.

## 7.4 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Schreibwaren

Durch die geplante Erweiterung des TEDI-Markts nimmt die Verkaufsfläche im Sortiment Schreibwaren um rd. 30 m<sup>2</sup> von derzeit rd. 105 m<sup>2</sup> auf 135 m<sup>2</sup> zu. Mit möglichen weiteren Angeboten in diesem Sortiment in der geplanten Shopzone ergibt sich eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Sortiment Schreibwaren um bis zu 80 m<sup>2</sup>. Insgesamt steigt der Umsatz um rd. 210.000 € gegenüber dem Umsatz, den der TEDI-Markt bereits heute erzielt, von rd. 180.000 € auf rd. 390.000 €.

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für das Sortiment Schreibwaren sind in Abb. 19 dokumentiert.

Abb. 19: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Schreibwaren

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Tüddern (ZV; TEDI, Bestand)	0,18	0,18	100,0 %
Tüddern (ZV, ohne TEDI)	0,10	0,02	20,8 %
Gangelt-Birgden (Versorgungskern)	0,00	0,00	-
Gangelt	0,17	0,01	5,9 %
Waldfeucht	0,50	0,05	10,1 %
Overhoven (Gemeinde Sittard-Geleen)	0,00	0,00	-
diffus		0,13	
<b>SUMME</b>		<b>0,39</b>	

Quelle: cima (2018)

Vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation sowie des derzeitigen Besatzes im Zentralen Versorgungsbereich Tüddern, ist vor allem von Verlagerungen aus dem übrigen Gemeindegebiet in Waldfeucht sowie von diffusen Zuflüssen auszugehen. In der Gemeinde Waldfeucht befindet sich in Gewerbegebietslage eine Filiale der Fa. ROSSMANN. Der Markt führt neben dem Kernsortiment Gesundheit und Körperpflege ein umfangreiches Angebot im Sortiment Schreibwaren und dürfte daher am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein; aufgrund der absoluten Höhe von nur rd. 50.000 € ist aber nicht davon auszugehen, dass es zu einer Betriebsschließung kommt.

Bei den dargestellten diffusen Zuflüssen dürften es sich zum überwiegenden Teil um zurückgewonnene Kaufkraft handeln, da die Gemeinde Selfkant derzeit über kein qualifiziertes Angebot im Sortiment Schreibwaren verfügt. Für die von den diffusen Zuflüssen betroffenen Gemeinden im weitere Umfeld (Geilenkirchen, Heinsberg, Hückelhoven, Sittard-Geleen) sind aus gutachterlicher Sicht keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

In gleicher Weise ist die für den Zentralen Versorgungsbereich Tüddern ermittelten Umsatzumverteilungsquote von 20,8 % zu bewerten. Bei einem absoluten Wert von 20.000 € ist aus Sicht der cima nicht davon auszugehen, dass es zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommt.

Im Ergebnis ist daher davon auszugehen, dass eine Verkaufsflächenerweiterung im Sortiment Schreibwaren stadt- und regionalverträglich ist.

## 7.5 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Bekleidung, Wäsche

Der bestehende TEDI-Markt verfügt nur über ein eingeschränktes Angebot im Sortiment Bekleidung, Wäsche; die Verkaufsfläche nimmt durch die geplante Erweiterung hier nur um rd. 20 m<sup>2</sup> von derzeit rd. 70 m<sup>2</sup> auf rd. 90 m<sup>2</sup> zu. Es ist daher davon auszugehen, dass der entsprechende Verkaufsflächenzuwachs vornehmlich durch entsprechende Ansiedlungen in der Shopzone entsteht. Da die mögliche Zunahme aber auf 50 m<sup>2</sup> pro Sortiment eingeschränkt werden soll, ergibt sich somit ein maximales Verkaufsflächenplus von rd. 70 m<sup>2</sup>. Der Umsatz im betrachteten Sortiment steigt damit von derzeit 120.000 € auf maximal 290.000 €; mithin eine Zunahme von rd. 170.000 €).

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für das Sortiment Bekleidung, Wäsche sind in Abb. 20 dokumentiert.

Abb. 20: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Bekleidung, Wäsche

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Tüddern (ZV; TEDI, Bestand)	0,12	0,12	100,0 %
Tüddern (ZV, ohne TEDI)	7,69	0,11	1,4 %
Gangelt-Birgden (Versorgungskern)	1,10	0,01	0,9 %
Gangelt	0,76	0,01	1,3 %
Waldfeucht	0,71	0,01	1,4 %
Overhoven (Gemeinde Sittard-Geleen)	0,00	0,00	-
diffus		0,03	
<b>SUMME</b>		<b>0,29</b>	

Quelle: cima (2018)

Für das Sortiment Bekleidung, Wäsche ist für alle betrachteten Zentren bzw. räumlichen Einheiten davon auszugehen, dass sie nur in sehr geringem Umfang von den geplanten Verkaufsflächenerweiterungen betroffen sein werden. Bei Umsatzumverteilungsquoten von max. 1,4 % sind schädliche Auswirkungen in Form von Betriebsschließungen gutachterlich auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass vor allem die Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich Tüddern sowie in den Zentren im weiteren Umfeld (Heinsberg, Sittard-Geleen) an Umsatz verlieren; die absoluten Werte (30.000 – 120.000 €) machen aber deutlich, dass es sich um sehr niedrige Umsatzumverteilungen handelt.

Somit kann auch für das Sortiment Bekleidung, Wäsche aus Sicht der cima von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ausgegangen werden.

## 7.6 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Gesundheit und Körperpflege

Auch dem Sortiment Gesundheit und Körperpflege ist nur eine ergänzende Funktion zu den eigentlichen Hauptsortimenten des TEDI-Markts zuzuschreiben. Entsprechend wird die Verkaufsfläche in diesem Sortiment durch die geplante Erweiterung nur um rd. 10 m<sup>2</sup> zu nehmen; von derzeit 60 m<sup>2</sup> auf rd. 70 m<sup>2</sup>. Mit einer möglichen Ansiedlung im Bereich der Shopzone ergibt sich ein Verkaufsflächenzuwachs im Sortiment Gesundheit und Körperpflege von rd. 60 m<sup>2</sup>. Der Umsatz im betrachteten Sortiment steigt in diesem Fall von derzeit rd. 100.000 € auf rd. 370.000 €; ein Plus von rd. 270.000 €.

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für das Sortiment Gesundheit und Körperpflege sind in Abb. 21 dokumentiert.

Abb. 21: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Gesundheit und Körperpflege

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Tüddern (ZV; TEDI, Bestand)	0,10	0,10	100,0 %
Tüddern (ZV, ohne TEDI)	3,74	0,14	3,7 %
Gangelt-Birgden (Versorgungskern)	0,00	0,00	-
Gangelt	3,03	0,05	1,7 %
Waldfeucht	1,75	0,03	1,7 %
Overhoven (Gemeinde Sittard-Geleen)	1,46	0,00	-
diffus		0,05	
<b>SUMME</b>		<b>0,37</b>	

Quelle: cima (2018)

Für das nahversorgungsrelevante Sortiment Gesundheit und Körperpflege ist vorrangig von Umsatzverlagerungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Tüddern auszugehen. Bei einer Verlagerungsquote von 3,7 % ist aus gutachterlicher Sicht aber nicht dazu auszugehen, dass es zu negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen kommen wird.

Mit einer Verlagerungsquote von jeweils 1,7 % sind die dezentralen Fachmarktzentren in Gangelt und Waldfeucht mit den dortigen Anbietern DM und ROSSMANN betroffen. Aufgrund der niedrigen absoluten Werte von 50.000 bzw. 30.000 € können auch hier Betriebsschließungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Bedeutung des Sortiments für die Nahversorgung ist von keinen umfangreicheren diffusen Zuflüssen auszugehen; dementsprechend werden auch keine Anbieter in den Zentren im weiteren Umfeld von der geplanten Verkaufsflächenerweiterung betroffen sein.

Im Ergebnis kann somit auch hinsichtlich des Sortiments Gesundheit und Körperpflege dem Planvorhaben die Stadt- und Regionalverträglichkeit bescheinigt werden.

## 7.7 Auswirkungsanalyse für das Sortiment Spielwaren

Mit einer Verkaufsflächenzunahme von rd. 10 m<sup>2</sup> durch die Erweiterung des TEDI-Markts wird sich auch im Sortiment Spielwaren nur eine geringfügigere Veränderung ergeben; die Verkaufsfläche des TEDI-Markts wird in diesem Sortiment von derzeit rd. 40 m<sup>2</sup> auf rd. 50 m<sup>2</sup> zunehmen. Zusammen mit möglichen Ansiedlungen in diesem Sortiment, die 50 m<sup>2</sup> VKF nicht überschreiten dürfen, ergibt sich somit für das Planvorhaben insgesamt eine Zunahme der Verkaufsfläche um bis zu 60 m<sup>2</sup>. Damit verbunden nimmt der Umsatz von derzeit rd. 70.000 € auf bis zu 210.000 € zu; eine Zunahme von rd. 140.000 €.

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für das Sortiment Spielwaren sind in Abb. 22 dokumentiert.

Abb. 22: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Spielwaren

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Tüddern (ZV; TEDI, Bestand)	0,04	0,04	100,0 %
Tüddern (ZV, ohne TEDI)	0,04	0,00	-
Gangelt-Birgden (Versorgungskern)	0,00	0,00	-
Gangelt	0,07	0,01	13,5 %
Waldfeucht	0,36	0,05	13,7 %
Overhoven (Gemeinde Sittard-Geleen)	0,00	0,00	-
diffus		0,11	
<b>SUMME</b>		<b>0,21</b>	

Quelle: cima (2018)

Mit einer Erweiterung von rd. 60 m<sup>2</sup> bzw. einem zu erwartenden Mehrumsatz von rd. 210.000 € sind für das Sortiment Spielwaren die geringsten absoluten Auswirkungen zu erwarten. Nennenswert betroffen sein werden aus Sicht der cima die relevanten Anbieter in den dezentralen Fachmarktzentren in Gangelt und Waldfeucht. Mit 13,5 % bzw. 13,7 % liegen die relativen Werte zwar oberhalb der Abwägungsrelevanz; da die entsprechenden Anbieter aber nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs liegen und die absoluten Umsatzverluste maximal 50.000 € erreichen, können negative Auswirkungen aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden. Zudem ist zu bedenken, dass in allen genannten Fällen keiner der betroffenen Anbieter das untersuchte Sortiment als Hauptsortiment anbietet.

Die diffusen Zuflüsse dürften auch im Sortiment Spielwaren im Schwerpunkt aus der Rückgewinnung von bisher nach außen abschließender Kaufkraft bestehen; die davon betroffenen Anbieter in den Zentren im weiteren Umfeld (vornehmlich Heinsberg und Sittard-Geleen) sind bei einem absoluten Umsatzverlust von max. 110.000 € in einem Maße betroffen, das zu keinen Betriebsschließungen führen wird.

Auch für das Sortiment Spielwaren kann auf Basis der voran dargestellten Ausführungen dem Planvorhaben die Stadt- und Regionalverträglichkeit bescheinigt werden.

## 7.8 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungsanalysen

In der Zusammenschau ist für alle der fünf untersuchten Sortimente festzuhalten, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen negativen Auswirkungen für die schützenswerten Zentren sowohl in der Gemeinde Selfkant als auch in den benachbarten Kommunen führen werden.

Wie bereits dargestellt wurde, kann für alle weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Selfkant ohne detaillierte Einzelfallprüfung von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit ausgegangen werden, da in diesen Fällen ein maximaler Zuwachs von 50 m<sup>2</sup> VKF - bzw. im Fall der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Heimtextilien und Uhren, Schmuck von max. 60 m<sup>2</sup> VKF - geplant sind.

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben als stadt- und regionalverträglich einzustufen ist, da keines der schützenswerten Zentren sowie die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum negativ betroffen sein werden.

## 7.9 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens

Die städtebauliche Bewertung des Vorhabens bezieht sich auf vier zentrale Fragestellungen:

- Welchen Beitrag leistet das Vorhaben zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau des Versorgungsangebotes in der Gemeinde Selfkant?
- Wie bindet sich das Vorhaben in die städtebauliche Gesamtentwicklung des Ortsteils Tüddern ein?
- Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf die gewachsenen Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Gemeinde Selfkant bzw. der Nachbargemeinden?
- Wie fügt sich das Vorhaben in die bisherigen städtebaulichen Zielplanungen der Gemeinde Selfkant sowie die Ziele der Landesplanung und Raumordnung ein?

Die ersten beiden Fragestellungen sind Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen und gutachterlichen Bewertungen. Die Auswirkungen auf die gewachsenen Zentren wurden bereits in den vorherigen Kap. 7.3 - 7.8 untersucht; auf die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird in Kap. 8 eingegangen; Kap. 9 umfasst eine Überprüfung des Vorhabens anhand der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan NRW.

### Beitrag des Vorhabens zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau des Versorgungsangebotes in der Gemeinde Selfkant

Das Planvorhaben umfasst eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes des Hauptzentrums Tüddern um insgesamt 390 m<sup>2</sup> VKF. Es handelt sich hierbei um die Erweiterung eines ansässigen Non-Food-Fachmarktes mit einer hohen Sortimentsbreite und die Neuansiedlung von einzelnen Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 240 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellung verdeutlicht, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine wesentliche Erweiterung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Selfkant handelt, sondern vielmehr um eine bestandssichernde bzw. ergänzende Maßnahme. Sowohl die Erweiterung des bestehenden Marktes als auch die geplanten Shops bieten die Möglichkeit, ein Mindestangebot in bislang nicht oder nur sehr begrenzt angebotenen Warengruppen vorzuhalten. Die Erweiterung des vorhandenen Marktes bedeutet zudem eine Sicherung des Anbieters am

Standort und damit die Vermeidung eines möglichen Leerstandes im Falle einer ansonsten nicht auszuschließenden Betriebsaufgabe aufgrund einer zu geringen Verkaufsfläche.

In diesem Sinne liefert das Vorhaben einen - wenn auch begrenzten - Beitrag zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau des Versorgungsangebotes in der Gemeinde Selfkant.

#### **Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Gesamtentwicklung des Ortsteils Tüddern**

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben bereits zu befürworten, da es innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs geplant ist und keine räumliche Erweiterung des Versorgungsbereichs darstellt.

Für die städtebauliche Bewertung zu beachten ist jedoch auch die mit dem Vorhaben verbundene Verdichtung des Einzelhandels im Bestand. Nachdem in der Vergangenheit fastausschließlich die Erweiterung des Einkaufszentrums um einen weiteren Entwicklungsabschnitt oder die Nachnutzung eines einzelnen freierwerdenden Objektes anstand, wird durch die geplanten kleinflächigen Shops eine planerisch wünschenswerte Verdichtung verfolgt. Bislang liegen zwar keine konkreten baulichen Planungen vor; die Ansiedlung verschiedener kleinflächiger Shops bietet auf jeden die Chance zum Aufbrechen des bislang dominierenden Fachmarktbesatzes. In Verbindung mit einer möglichen Aufwertung des öffentlichen Raums und der privaten Freiflächen sowie einer gastronomischen Nutzung können die Shops einen Beitrag zur Ausbildung einer kleinräumigen Platzsituation mit Verweilqualität leisten.

#### **Fazit**

Die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich **das Vorhaben städtebaulich und funktional in die planerisch gewünschte Gesamtentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs einfügt.**

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

Das von der CIMA Beratung + Management GmbH im Jahr 2013 vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant bildete in der Vergangenheit die Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Bauleitplanverfahren.

Das Konzept baut auf den nachfolgend aufgeführten Zielen auf (cima (2013, S. 23):

- Ziel 01: Festigung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet,
- Ziel 02: Förderung des Hauptzentrums Tüddern sowie des Nahversorgungsangebotes in Süsterseel und
- Ziel 03: planungsrechtliche Steuerung gesamtgemeindlich angepasster Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels.

Zur Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Tüddern von zentraler Bedeutung.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den formulierten Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, es wird insbesondere zur Stärkung der Einkaufsfunktion des Hauptzentrums Tüddern beitragen (Ziel 02). Das Vorhaben wird auch einen – wenn auch begrenzten – Beitrag zur einer Festigung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet leisten (Ziel 01).

Durch das beabsichtigte Bauleitplanverfahren wird die im Ziel 03 enthaltene planungsrechtliche Steuerung einer gesamtgemeindlich angepassten Entwicklung des großflächigen Einzelhandels sichergestellt.

Im Unterschied zu den in den letzten Jahren erfolgten Erweiterungen des Einzelhandelsbesatzes handelt es sich nicht um eine weitere Ausdehnung des Einkaufszentrums, sondern um eine Arrondierung im Bestand und eine Verdichtung der Handelsflächen. Die im Einzelhandelskonzept und der städtebaulichen Rahmenplanung aus dem Jahr 2013 vom Büro Heinz Jahn Pflüger (HJP), Aachen, enthaltene Befürwortung einer Begrenzung des Einkaufszentrums auf den heute bestehenden Umriss wird beachtet.

Negative Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Selfkant sind nach den durchgeführten Prüfungen nicht zu erwarten.

Das Vorhaben steht daher im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant.

## 9 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und der Raumordnung

Als Grundlage für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 1/97 Voraussetzung. Für das Planverfahren ist daher eine gutachterliche Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung erforderlich. Die maßgeblichen Vorgaben des Landes sind im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen enthalten, der am 08. Februar 2017 in Kraft getreten ist; er bildet die Grundlage für die nachfolgende Überprüfung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

### Ziel 6.5-1 - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Das Plangrundstück ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Aachen) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt worden.

Das Vorhaben daher im Einklang mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW.

### Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

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

*Zentrenrelevant sind*

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

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*

- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Das Plangrundstück ist Bestandteil des im kommunalen Einzelhandelskonzept dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs für das Hauptzentrum Tüddern. Lediglich ein ca. 20 Meter tiefer Geländestreifen am nördlichen Rand des Einkaufszentrums ist nicht Bestandteil der räumlichen Abgrenzung. Planungsrechtlich handelt es um ein Fläche, die mit der Änderung 1a (neu) des Bebauungsplans 1/97 vom Juli 2016 und des im Parallelverfahren angepassten Flächennutzungsplans bereits als Sondergebiet festgesetzt wurde. Die Konsistenz des Einzelhandelskonzeptes mit der Bauleitplanung kann durch eine einfache Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erreicht werden, die parallel zur anstehenden Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans erfolgt.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW.

#### Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigungsverbot

*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.*

Die von der cima auf Basis der vorliegenden Planungen durchgeführte Verträglichkeitsuntersuchung hat die Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen nachgewiesen.

Ziel 6.5-3 wird daher durch das Vorhaben erfüllt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentren der Gemeinde Selfkant bzw. der deutschen und niederländischen Nachbarstädte oder die wohnungsnahe Versorgung zu erwarten.

#### Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

#### Ziele 6.5-7 und 6.5-8

Die Ziele 6.5-7 und 6.5-8 beziehen sich auf Vorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche (Ziel 6.5-7: Überplanung vorhandener Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche, Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche bzw. außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche) und sind daher für die vorliegende Planung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs nicht relevant.

#### Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

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

Für das Planvorhaben ist keine Änderung des Regionalplans erforderlich. Grundsatz 6.5-9 kommt daher im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

**Ziel 6.5-10 - Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.*

Ziel 6.5-10 stellt klar, dass die Festsetzungen 6.5.1, 6.5.7 und 6.5.8 in allen Fällen auch auf vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung anzuwenden sind. Zusätzlich müssen Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3 und Vorhaben ohne zentrenrelevante Kernsortimente den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 entsprechen.

Im vorliegenden Fall besteht für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der durch ein Änderungsverfahren an die aktuelle Planung angepasst werden soll.

Die Übereinstimmung der Planung mit den relevanten Zielen des LEP (Ziele 6.5.1, 6.5-2, 6.5-3) wurde bereits durch die vorstehenden Ausführungen gutachterlich nachgewiesen.

Das Planvorhaben entspricht daher den Vorgaben des Ziels 6.5-10.

## 10 Fazit

Anlass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Erweiterung der bestehenden TEDI-Filiale im Einkaufszentrum Tüddern (Gemeinde Selfkant) um 150 m<sup>2</sup> VKF. Die Verkaufsfläche des Marktes wird sich durch die Maßnahme von 575 m<sup>2</sup> auf 725 m<sup>2</sup> erhöhen. Gleichzeitig ist die Ergänzung der vorhandenen Fachmärkte durch eine Shopzone von 240 m<sup>2</sup> VKF mit kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben geplant. Innerhalb der Shopzone sollen nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente im Umfang von jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> VKF angeboten werden.

Das Planvorhaben ist Bestandteil des im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Selfkant als Zentraler Versorgungsbereich dargestellten Hauptzentrums Tüddern. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan und im relevanten Bebauungsplan Nr. 1/97 als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt bzw. ausgewiesen worden. Die Notwendigkeit einer Änderung beider Bauleitpläne ergibt sich durch die festgesetzten Obergrenzen der zulässigen Verkaufsfläche für einzelne Sortimente bzw. der Gesamtverkaufsfläche.

Als wesentliche Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung sind festzuhalten:

- Die Erweiterung des TEDI-Marktes um 150 m<sup>2</sup> VKF und die Einrichtung einer Shopzone mit insgesamt 240 m<sup>2</sup> VKF wird nach der durchgeführten Auswirkungsanalyse keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zentren der Gemeinde Selfkant oder der Nachbargemeinden im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens haben. Schädigungen der Funktionalität der Standorte, z. B. in Form der Schließung von strukturprägenden Betrieben, sind nicht zu erwarten. Entsprechendes gilt für die übrige wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung.
- Das Planvorhaben stimmt mit den Vorgaben des Regionalplans überein; eine Änderung des Flächennutzungsplans und des bestehenden Bebauungsplans ist jedoch aufgrund der in beiden Plänen enthaltenen Festsetzungen der maximalen Gesamtverkaufsfläche und der Obergrenzen für einzelne Sortimente erforderlich.
- Das Planvorhaben steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant; wir verweisen auf die Lage des Planvorhabens innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Tüddern sowie die Übereinstimmung des Planvorhabens mit den allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes (insbesondere das Ziel 1 (Festigung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet) und das Ziel 2 (Förderung des Hauptzentrums Tüddern sowie des Nahversorgungsangebotes in Süstersee). Lediglich eine geringfügige Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs ist angeraten.
- Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen; die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung stehen der Erweiterung nicht entgegen.

Die cima empfiehlt daher der Gemeinde Selfkant, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Planvorhabens zu schaffen. Hierzu ist die im Bebauungsplan Nr. 1/97 innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Fachmarktzentrum“ zulässige maximale Verkaufsfläche für den bestehenden TEDI-Markt über die Verhältniszahl von Verkaufsfläche und Grundstücksfläche an die verfolgte Größe von 725 m<sup>2</sup> anzupassen. Ferner ist über die Verhältniszahl auch die Zulässigkeit einer Shopzone mit nahversorgungs- und zentrierelevanten Sortimenten bis maximal 240 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche neu festzuschreiben. Zudem ist für die Shopzone die maximale Verkaufsfläche jeder Warengruppe auf 50 m<sup>2</sup> VKF zu begrenzen.

CIMA Beratung + Management GmbH  
Köln, den 20. November 2018