



## **GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR ANSIEDLUNG VON EINZELHANDEL IN DER GEMEINDE SELFKANT (ORTSTEIL TÜDDERN)**

### **CIMA Beratung + Management GmbH**

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

Eupener Straße 150  
50923 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)



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

**Bearbeitung:**  
Dr. Wolfgang Haensch  
Julia Lemke

Köln, den 30.01.2013

## 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>5</b> | <b>PLANVORHABEN</b>   | <b>10</b> |       |   |    |
| <b>6</b> | <b>WETTBEWERBSANALYSE</b>   | <b>13</b> |       |   |    |
| 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<br/>DES PLANVORHABENS</b>           | <b>24</b> |       |   |    |
| 7.1      | Überprüfung des Vorhabens nach dem Sachlichen Teilplan:<br>Großflächiger Einzelhandel | 24        |       |   |    |
| 7.2      | Überprüfung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO                                     | 27        |       |   |    |

## 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 wesentliche 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 Planvorhabers 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.

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.

### Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

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

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 Beeinträchtungsverbot 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 Seifkant 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 Seifkant 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. 27: Umsatzverteilungseffekte des Planvorhabens: Lebensmittel/ Reformwaren**

| Umsatzverteilung Ansiedlung NETTO Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern) in der Branche Lebensmittel und Reformwaren |                          |                |                  |      |
|---|--------------------------|----------------|------------------|------|
|   |                          | Umsatz aktuell | Umsatzverteilung |      |
|   |                          | 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 Gellenkirchen   | 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  |
| Umsatzverteilung 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 Umsatzverteilungsquoten 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**

|  |                          | Umsatz aktuell |           | Umsatzumverteilung |      |
|--|--------------------------|----------------|-----------|--------------------|------|
|  |                          | In Mio. €      | In Mio. € | In %               | In % |
| Gemeinde Selfkant  | Ortsteil Tüddern         | 4,3            | 0,6       | 13,9               |      |
|  | sonstiges Gemeindegebiet | 0,1            | <0,1      | 4,2                |      |
| Gemeinde Gangel  |                          | 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 Gellenkirchen  | 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 Gangel in Folge der Realisierung der geplanten Fachmärkte bzw. des ADLER Modemarktes in Tüddern erhöhen. Aus der Gemeinde Gangel 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 An siedlung 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 Drammen              | 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 Umsatzverteilungsquoten 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)<br>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: Beeinträchtigungsverbot**

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.