



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Verträglichkeitsuntersuchung für ein Nahversorgungszentrum in Heinsberg-Oberbruch

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
F 02234-92965-18
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
Matthias Hartmann

Köln, 14. 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

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2 Methodisches Vorgehen	6
3 Funktion und Struktur des Nahversorgungszentrums Heinsberg-Oberbruch	8
4 Aufnahme des Planvorhabens	12
4.1 Planstandort	12
4.2 Planungsrechtliche Einordnung	13
4.3 Planvorhaben	14
5 Angebots- und Nachfrageanalyse	17
5.1 Erwartetes Einzugsgebiet des Vorhabens	17
5.2 Projektrelevantes Nachfragepotenzial	18
5.3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Wettbewerbsgebiet	19
5.3.1 Stadt Heinsberg	20
5.3.2 Stadt Hückelhoven	22
5.3.3 Stadt Wassenberg	24
6 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse	26
6.1 Methodische Vorbemerkungen	26
6.2 Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	28
6.3 Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren	31
6.4 Marktanteilsprognose	32
6.5 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens	36
6.5.1 Beitrag des Vorhabens zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau der Nahversorgung	36
6.5.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die gewachsenen Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Stadt Heinsberg bzw. der Nachbarstädte	37
7 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens	38
7.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg	38
7.2 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Nordrhein-Westfalen	39
8 Abschließende Bewertung	43

Abbildungen

Abb. 1: Räumliche Lage des Nahversorgungszentrums Heinsberg-Oberbruch	8
Abb. 2: Räumliche Abgrenzung und Nutzungsstruktur des Zentralen Versorgungsbereichs Oberbruch	9
Abb. 3: Zentrenkonzept Heinsberg und Versorgungsgebiet Nahversorgungszentrum Oberbruch	11
Abb. 4: Luftbild mit Planstandort	12
Abb. 5: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Aachen (Ausschnitt) mit Planstandort	13
Abb. 6: Planvorhaben Nahversorgungszentrum Heinsberg-Oberbruch	14
Abb. 7: Verkaufsflächen des Planvorhabens	15
Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz nach Sortimenten (inkl. Mall-Fläche)	15
Abb. 9: Nach Teilräumen differenziertes projektrelevantes Kaufkraftpotenzial	18
Abb. 10: Wettbewerbssituation für das Planvorhaben	19
Abb. 11: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt	20
Abb. 12: Hauptzentrum Innenstadt Heinsberg	20
Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Oberbruch	21
Abb. 14: Nahversorgungszentrum Oberbruch	21
Abb. 15: Nahversorgungszentrum Dremmen	21
Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz in der übrigen Stadt Heinsberg	22
Abb. 17: REWE-Lebensmittelvollsortimenter Heinsberg (Industriestraße)	22
Abb. 18: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt Hückelhoven	23
Abb. 19: Hauptzentrum Innenstadt Hückelhoven	23
Abb. 20: Nahversorgungszentrum Ratheim	23
Abb. 21: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Ratheim	24
Abb. 22: Verkaufsfläche und Umsatz im übrigen Stadtgebiet Hückelhoven	24
Abb. 23: REWE-Markt Hückelhoven (Schibler Weg)	24
Abb. 24: Innenstadt Wassenberg	25
Abb. 25: Verkaufsfläche und Umsatz im übrigen Stadtgebiet Wassenberg	25
Abb. 26: Wassenberg, übriges Stadtgebiet	25
Abb. 27: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	28
Abb. 28: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren	31
Abb. 29: Marktanteilsprognose Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	33
Abb. 30: Kenndatenvergleich vor und nach der Realisierung des Vorhabens für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	35
Abb. 31: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Ausschnitt)	39

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Anlass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung sind aktuelle Planungen zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt 3.900 m² Verkaufsfläche (VKF) in der Stadt Heinsberg. Der Planstandort befindet sich im Süden des Ortszentrums von Oberbruch und ist Bestandteil des im kommunalen Einzelhandelskonzept dargestellten Zentralen Versorgungsbereichs Heinsberg-Oberbruch.¹ Der Ortskern Oberbruch ist planerisch als Nahversorgungszentrum für rd. 7.250 Einwohner eingestuft worden.

Geplant ist ein EDEKA-Vollsortimenter (rd. 1.750 m² VKF, zzgl. einer Mall mit Shops von rd. 150 m² VKF), ein ALDI-Lebensmitteldiscounter (rd. 1.200 m² VKF) sowie mehrere kleinere Anbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal rd. 800 m² VKF.

Da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, ist für das erforderliche Planverfahren durch ein entsprechendes Gutachten die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen.

Die Untersuchung wurde im Zeitraum Februar - März 2018 durchgeführt; die vorliegende Fassung stellt ein auf der Basis des Austauschs mit der Bezirksregierung Köln und der IHK Aachen erweitertes Gutachten vom Oktober 2018 dar.

¹ BBE Handelsberatung (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Heinsberg. Köln.

2 Methodisches Vorgehen

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels in der Stadt Heinsberg und den angrenzenden Nachbarkommunen zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu dem Vorhaben
- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des vorgesehenen Standortes
- Durchführung einer Wettbewerbsanalyse im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens und in den angrenzenden Bereichen. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das über das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens hinausgeht und auch die Mitbewerber einbezieht, die in das erwartete Einzugsgebiet einstrahlen.

Die Wettbewerbsanalyse bezieht sich auf das Kernsortiment der geplanten Anbieter (Nahrungs- und Genussmittel) sowie aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Nahversorgung auf das größte Randsortiment (Drogerie- und Parfümeriewaren). Beide Sortimente werden nachfolgend auch als nahversorgungsrelevante Sortimente zusammengefasst.²

Für die Analyse der Ist-Situation wurde im Februar 2018 eine Vollerhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren) in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Heinsberg (Hauptzentrum Heinsberg und Nahversorgungszentren Oberbruch und Dremmen) durchgeführt. Hierbei wurden die Verkaufsflächen aller relevanten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe nach Warengruppen differenziert aufgenommen und eine Umsatzschätzung durchgeführt. Außerhalb der Zentren wurden im Stadtgebiet Heinsberg alle größeren Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sowie von Drogerie- und Parfümeriewaren (ab 400 m² VKF) aufgenommen; diese Erhebung ermöglicht es, die lokale Wettbewerbssituation differenziert zu analysieren und die Veränderungen der Kaufkraftströme durch die Etablierung eines Nahversorgungszentrums in Oberbruch zu simulieren.

Ergänzend zu den Erhebungen innerhalb der Stadt Heinsberg wurden folgende Bereiche der Nachbarstädte Hückelhoven und Wassenberg in die Wettbewerbsanalyse einbezogen:

- Nördliches Stadtgebiet Hückelhoven (Ratheim, Millich, Hückelhoven): Vollerhebung der projektrelevanten Anbieter innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, Aufnahme der projektrelevanten Anbieter über 400 m² VKF außerhalb der Zentren
- Südliches Stadtgebiet Wassenberg (Orsbeck, Wassenberg, Myhl, Birgelen): Vollerhebung der projektrelevanten Anbieter innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, Aufnahme der projektrelevanten Anbieter über 400 m² VKF außerhalb der Zentren

² In der vorliegenden Untersuchung wurde abweichend von dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Heinsberg (2011) die Warengruppe „Apotheken“ nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet. Ein Einbeziehung dieser Warengruppe in die Angebots- und Nachfrageanalyse sowie die darauf aufbauende Auswirkungenanalyse hätte die Ergebnisse u. U. verfälscht.

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben.
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahe Versorgung
- Überprüfung des Vorhabens mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Heinsberg (2011).
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, insbesondere mit dem Landesentwicklungsplan NRW.
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

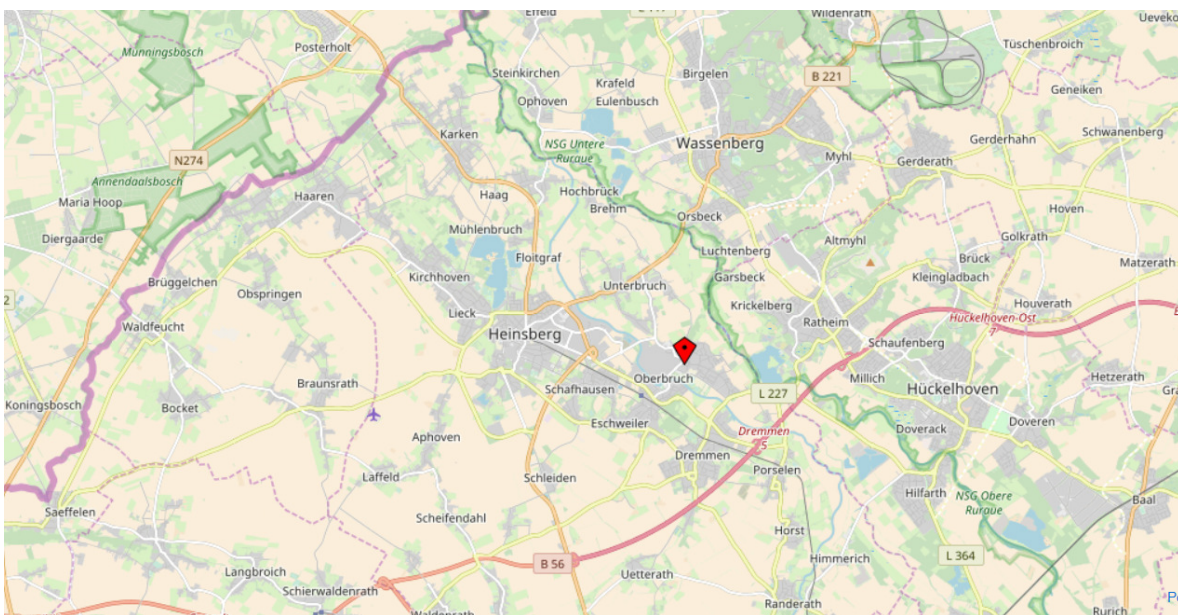
3 Funktion und Struktur des Nahversorgungszentrums Heinsberg-Oberbruch

Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Heinsberg mit ihren rd. 41.700 Einwohnern³ gliedert sich in insgesamt 18 Ortsteile. Neben dem Kernort Heinsberg (8.725 Ew.) bilden Oberbruch (7.224 Ew.) und Dremmen (3.718 Ew.) die einwohnerstärksten Ortsteile.

Der Ortsteil Oberbruch liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes, so dass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung auch die Einzelhandelsstrukturen in Wassenberg und Hückelhoven sowie die interkommunalen Kaufkraftbewegungen zu beachten sind. An die Stadt grenzen im Osten die Städte Wassenberg (rd. 18.000 Einwohner) und Hückelhoven (39.400 Ew.), im Süden die Stadt Geilenkirchen (rd. 27.000 Ew.), im Westen die Gemeinden Gangelt (rd. 12.200 Ew.) und Waldfeucht (rd. 8.800 Ew.) sowie im Norden die niederländische Gemeinde Roerdalen.⁴

Abb. 1: Räumliche Lage des Nahversorgungszentrums Heinsberg-Oberbruch



Quelle: Daten von OpenStreetMap - Veröffentlicht unter ODbL; Code: Daten von <http://www.openstreetmap.org/> - Veröffentlicht unter <http://opendatacommons.org/licenses/odbl/>

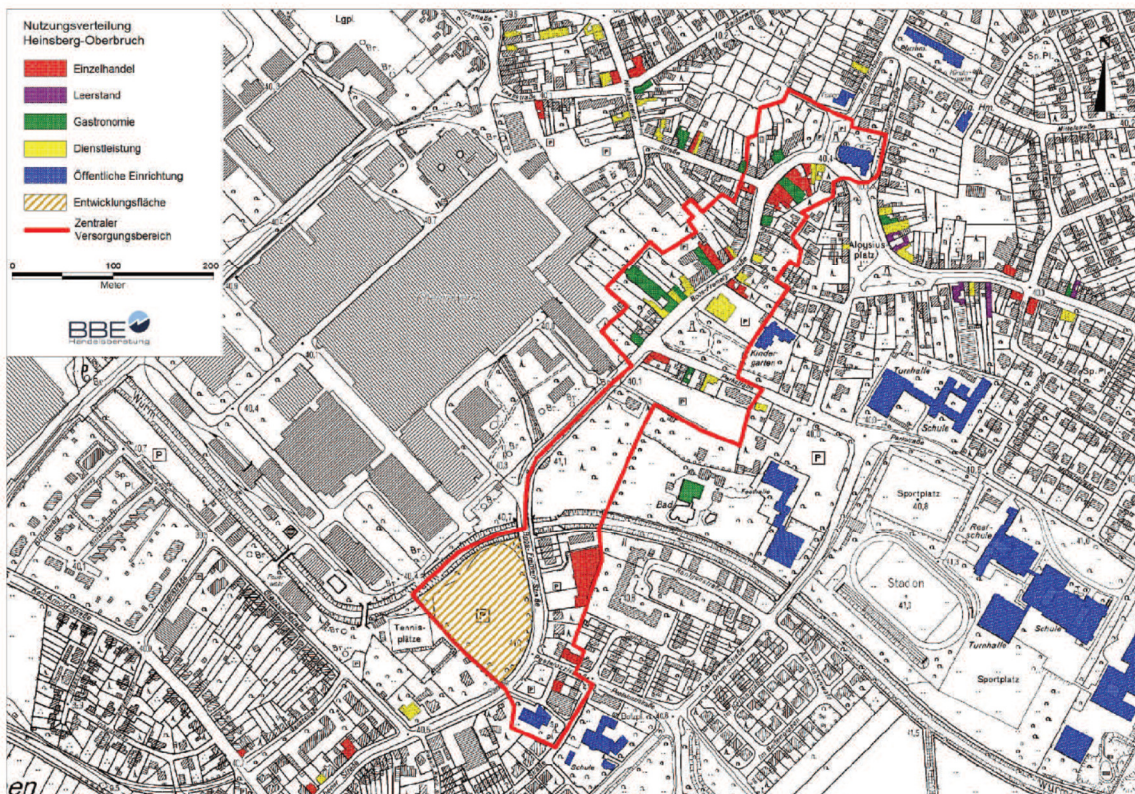
³ Quelle: Stadt Heinsberg (Stand: 01.01.2018)

⁴ Quelle: IT.NRW (Stand: 31.12.2016)

Einzelhandelsstruktur in der Ortsmitte Oberbruch

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heinsberg räumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs für das Nahversorgungszentrum Oberbruch (s. Abb. 2). Nach der 2011 im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes erfolgten Vollerhebung umfasste das Zentrum 14 Betriebe mit insgesamt 2.320 m² VKF und einem geschätzten Gesamtumsatz von 11,7 Mio. €. ⁵ Mit rd. 1.600 m² Nahrungs- und Genussmittel, 220 m² Drogerieartikel und 90 m² pharmazeutische Artikel etc. bildeten die nahversorgungsrelevanten Anbieter den eindeutigen Schwerpunkt; Hauptanbieter waren die auch aktuell vorhandenen Anbieter REWE und NORMA. Zu diesen strukturellen Gegebenheiten haben sich nach den durchgeführten cima-Begehungen – mit Ausnahme einer erfolgten Modernisierung des REWE-Vollsortimenters – keine grundsätzlichen Veränderungen ergeben. Es wird von einer annähernd konstanten Geschäftsanzahl ausgegangen, die Gesamtverkaufsfläche wird auf aktuell rd. 3.000 m² geschätzt. ⁶

Abb. 2: Räumliche Abgrenzung und Nutzungsstruktur des Zentralen Versorgungsbereichs Oberbruch



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

Nach der von der cima im Februar 2018 durchgeführten Vollerhebung der projektrelevanten Anbieter verfügt das Nahversorgungszentrum Oberbruch aktuell bei Nahrungs- und Genussmitteln über eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m² bzw. erzielt einem Umsatz von 8,5 Mio. €. Auf die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren entfallen 280 m² bzw. 1,4 Mio. €. Hauptanbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind ebenso wie im

⁵ BBE Handelsberatung (2011, S. 43)

⁶ Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung fand keine Vollerhebung des Einzelhandels statt, daher handelt es sich lediglich um Schätzwerte.

Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren (als Randsortiment) ein REWE-Lebensmittel-vollsortimenter sowie ein NORMA-Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird das Angebot durch Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) sowie Apotheken. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BBE (2011, S. 70) wurde auf der Analyse des vorhandenen Geschäftsbesatzes aufbauend ein gezielter Ausbau des Angebotes befürwortet und mit dem als Großraumparkplatz des Industrieparks Oberbruch genutzten Plangrundstück eine Entwicklungsfläche für zukünftige Einzelhandelsnutzungen definiert.

Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Oberbruch und Einzugsgebiet

Das im Jahr 2011 durch den Rat der Stadt Heinsberg förmlich als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept stuft die Ortsmitte Oberbruch als Nahversorgungszentrum für ca. 7.250 Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich ein. Neben dem Nahversorgungszentrum Oberbruch werden in dem Konzept die Innenstadt Heinsberg als Hauptzentrum und die Ortsmitte Dremmen als weiteres Nahversorgungszentrum ausgewiesen (BBE, 2011, S. 62). In dem Konzept wird dem Hauptzentrum eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zugewiesen, die Nahversorgungszentren Oberbruch und Dremmen sollen zur Versorgung des jeweiligen Stadtteils mit Waren des täglichen Bedarfs dienen (Oberbruch – Stadtteil Oberbruch mit aktuell 7.224 Ew.; Dremmen – Stadtteile Dremmen / Porselen / Ueterrath / Randerath und Horst mit insgesamt 7.252 Ew.).⁷

Im Einzelhandelskonzept wird darauf hingewiesen, dass im Stadtteil Karken verschiedene nahversorgungsrelevante Anbieter, einzelne Ladenhandwerksbetriebe in den Stadtteilen Kempen, Kirchhoven, Lieck, Porselen, Randrath, Straeten und Unterbruch sowie verschiedene Anbieter im Gewerbegebiet Heinsberg eine ergänzende Versorgungsfunktion übernehmen. Ein differenziertes und breiteres Versorgungsangebot wird aber aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte als nicht tragfähig bzw. aufgrund der nicht integrierten Lage als planerisch nicht gewünscht bewertet. Damit umfasst das Einzelhandelskonzept zwar eine plausible und schlüssige Zielvorstellung zur Sicherung und planerischen Steuerung der Nahversorgung für Teile des Stadtgebietes; keine abschließenden Empfehlungen werden jedoch getroffen zur Sicherung der Nahversorgung u. a. in den unmittelbar an den Stadtteil Oberbruch angrenzenden Stadtteilen Unterbruch und Schafhausen. Während Schafhausen noch mit einem NETTO-Markt (Karl-Arnold-Straße) über einen Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage verfügt, fehlen entsprechende Angebote im Stadtteil Unterbruch vollständig. Aus gutachterlicher Sicht sind daher Teile des Stadtteils Unterbruch (cima-Ansatz: 50 % der insgesamt 2.344 Ew. = 1.172 Ew.) und Teile des Stadtteils Schafhausen (cima-Ansatz: 50 % der insgesamt 1.701 Ew. = 851 Ew.) auch planerisch dem Nahversorgungszentrum Oberbruch zuzurechnen.

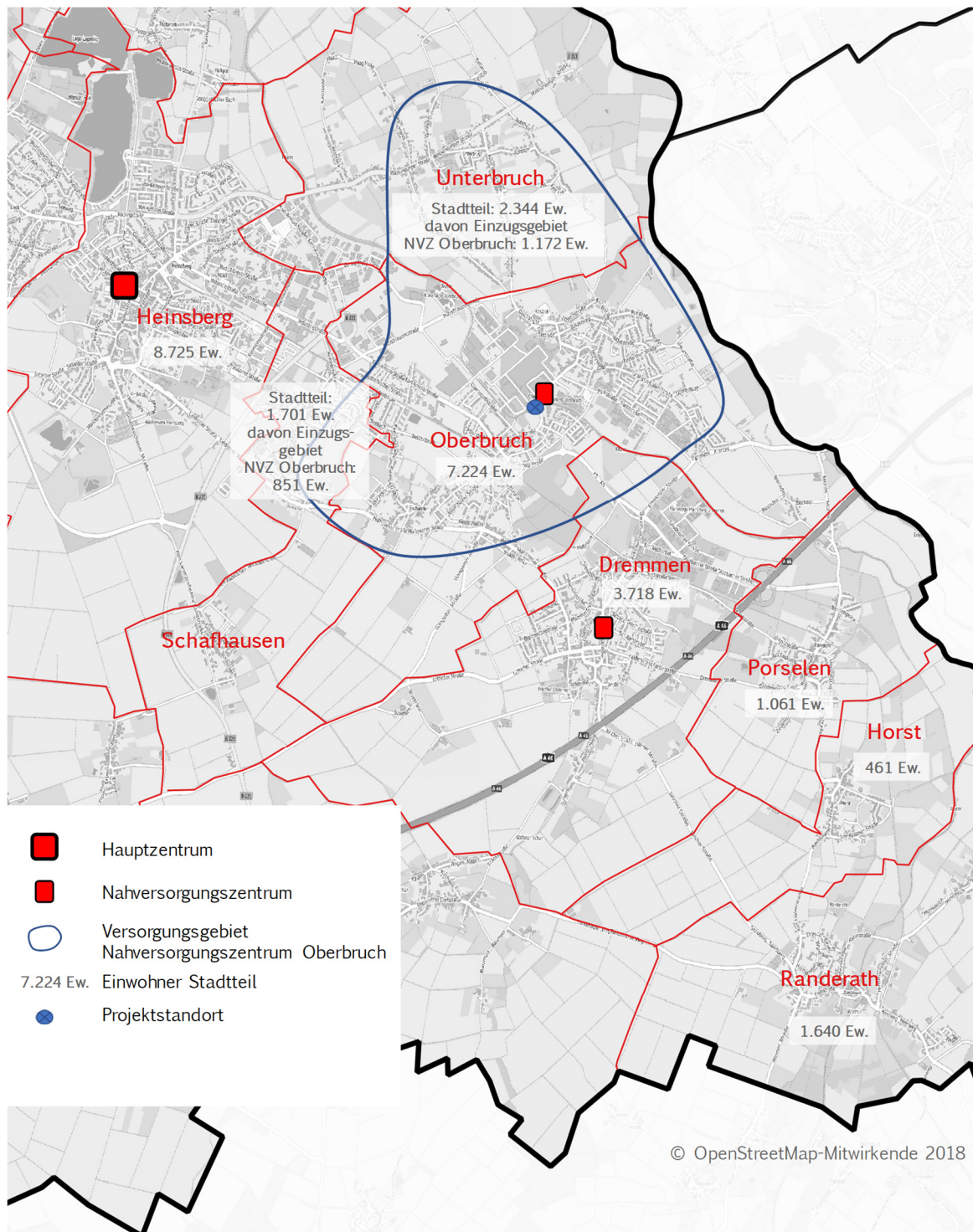
Zusammen mit der Bevölkerung im eigenen Stadtteil (7.224 Ew.) ist dem Zentralen Versorgungsbereich Oberbruch damit ein Verflechtungsbereich von 9.247 Einwohnern zuzuordnen.

Wie nachfolgend in Kap. 5.3.1 gezeigt wird, verfügt das südlich von Oberbruch gelegene Nahversorgungszentrum Dremmen nach der Schließung des kleinen EDEKA-SB-Marktes (460 m² VKF) über keinen Lebensmittelmarkt mehr. Das Zentrum wird damit seinem zugewiesenen Versorgungsauftrag für die Nahversorgung der Stadtteile Dremmen, Porselen, Ueterrath, Randerath und Horst derzeit nicht gerecht. Faktisch übernehmen daher die in Oberbruch ansässigen Betriebe die Nahversorgungsfunktion; die Entfernung vom Ortskern Dremmen beträgt rd. 2.500 Meter. Durch die laufende Ansiedlung eines NETTO-Discounters an der Erkelenzer Straße in Dremmen (ca. 800 m² VKF) wird es wieder zu einer Verbesse-

⁷ Quelle: Stadt Heinsberg (Stand: 01.01.2018)

zung des Nahversorgungsangebotes kommen. Mit Rücksicht auf die Einstufung der Ortsmitte Dremmen als Nahversorgungszentrum werden die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Heinsberg diesem Zentrum in der Versorgung zugewiesenen Stadtteile nicht dem Nahversorgungszentrum Oberbruch zugeordnet.

Abb. 3: Zentrenkonzept Heinsberg und Versorgungsgebiet Nahversorgungszentrum Oberbruch



Quelle: cima (2018)

4 Aufnahme des Planvorhabens

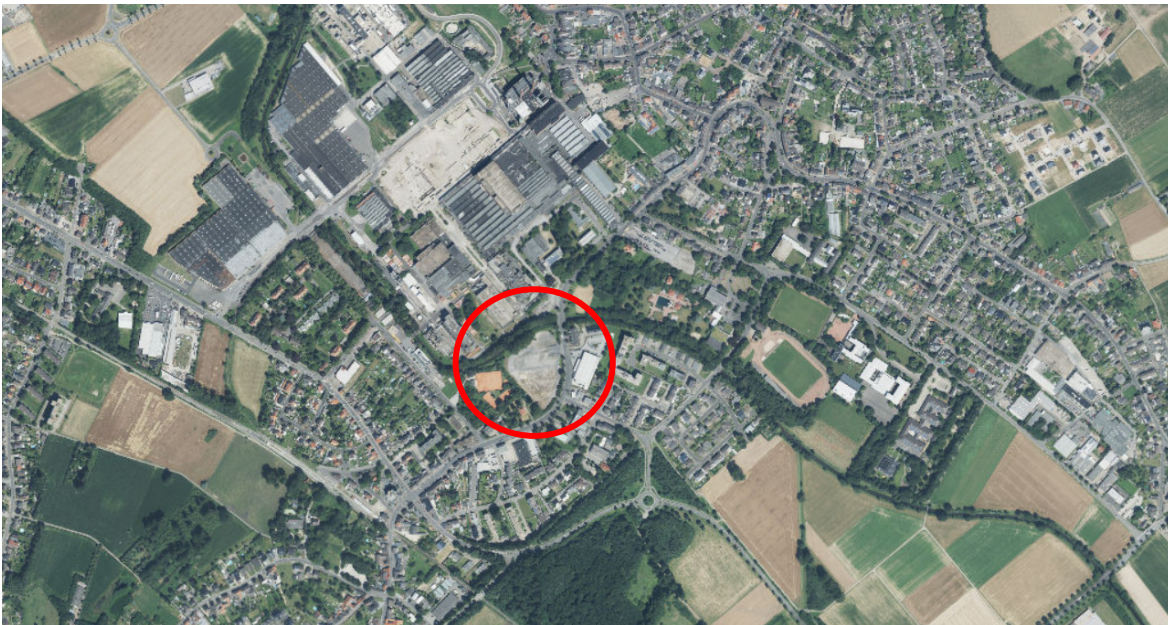
4.1 Planstandort

Der Planstandort befindet sich im südlichen Abschnitt des Zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Oberbruch an der Boos-Fremery-Straße (Abb. 2 und Abb. 4). Das Grundstück wird heute als Großparkplatz des nordwestlich angrenzenden Industrieparks Oberbruch genutzt.

In direkter Nachbarschaft befindet sich ein ebenfalls dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordneter REWE-Lebensmittelvollsortimenter, nordöstlich folgen entlang der Boos-Fremery-Straße zum Teil unterbrochen durch anderweitige Nutzungen der kleinteilige Einzelhandelsbesatz der Ortsmitte Oberbruch. Der zweite vorhandene Nahversorger in Form eines NORMA-Discounters befindet sich nordöstlich, in ca. 500 Meter Entfernung an der Boos-Fremery-Straße.

Ringförmig schließen an das Plangrundstück im Westen, Süden und Osten die südlichen Wohnbereiche des Stadtteil Oberbruch an, nordwestlich befindet sich der Industriepark Oberbruch.

Abb. 4: Luftbild mit Planstandort



Quelle: Land NRW (2017) - Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Datensatz (URI): <https://registry.gdi-de.org/id/de.nw/DENWDOP20>

Durch die ca. 250 Meter entfernte Haltestelle Oberbruch-Volkspark ist das Plangrundstück fußläufig an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Somit kann dem Standort aufgrund der Lage innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs und der städtebaulichen Situation eine für die weitere planungsrechtliche Einordnung relevante **städtebaulich integrierte Lage** bescheinigt werden.

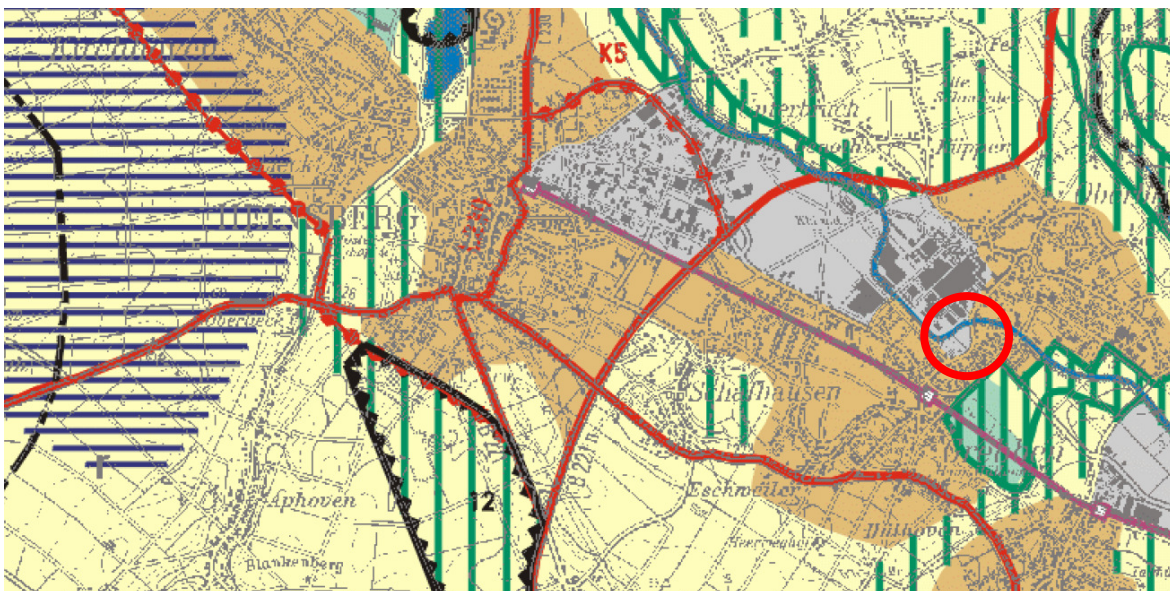
4.2 Planungsrechtliche Einordnung

Regionalplan

Im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Aachen ist der Planstandort als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine großflächige Einzelhandelsansiedlung handelt, ist bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass in Verbindung mit dem erforderlichen Bauleitverfahren ggfs. auch eine Änderung des Regionalplans erforderlich sein wird. Nach dem Landesentwicklungsplan NRW sind Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig.

Abb. 5: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Aachen (Ausschnitt) mit Planstandort



Quelle: Bezirksregierung Köln (2003): Gebietsentwicklungsplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen. Köln; Bearbeitung cima (2018)

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt worden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, wird ein FNP-Änderungsverfahren erforderlich sein.

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Standortbereich liegt **kein rechtskräftiger Bebauungsplan** vor. Da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt und eine Genehmigung nach § 34 BauGB planungsrechtlich ausscheidet, ist für das Vorhaben ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

4.3 Planvorhaben

Nach derzeitigem Stand ist am Planstandort die Etablierung eines Nahversorgungszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.900 m² geplant. Mieter in dem Objekt sollen ein Lebensmittelvollsortimenter der Firma EDEKA mit rd. 1.750 m² Verkaufsfläche (VKF), ein Lebensmitteldiscounter der Firma ALDI (1.200 m² VKF) sowie Shops im Mallbereich des Vollsortimenters (ca. 150 m²) sein. Hinzu kommen weitere ca. 4 – 6 kleinere Betriebseinheiten (Einzelhandel, Dienstleistungen) mit insgesamt max. 800 m² VKF bzw. einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m² je Einheit.

Abb. 6: Planvorhaben Nahversorgungszentrum Heinsberg-Oberbruch



Hinweis: Der im Plan enthaltene Fachmarkt (800 m² VKF) wurde zwischenzeitlich durch ca. 4 – 6 kleinere Betriebseinheiten mit insgesamt 800 m² VKF ersetzt.

Quelle: VDH Projektmanagement GmbH, Erkelenz (Stand: August 2017)

Ausgehend von marktüblichen Kenndaten⁸ wird unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen davon ausgegangen, dass auf die einzelnen Warengruppen die in Abb. 7 aufgeführten Verkaufsflächen entfallen.

Auf der Grundlage marktüblicher Flächenleistungen und Sortimentsaufteilungen ergibt sich ein erwarteter Gesamtumsatz des Vorhabens von 23,5 Mio. €, darunter entfallen rd. 16,3 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, rd. 1,7 Mio. € auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sowie auf die übrigen Sortimente rd. 5,6 Mio. €.

Zur Gruppe der übrigen Sortimente zählen u. a. Angebote der Warengruppen Bekleidung, Foto, Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat, Telekommunikation, Zeitungen / Zeitschriften, die u. a. als kleinflächige Anbieter im südlichen Bereich des Planvorhabens, in Form der Aktionswaren des Lebensmitteldiscounters oder als ständig präsenten Randsortiment der beiden Lebensmittelanbieter vorgehalten werden.

Abb. 7: Verkaufsflächen des Planvorhabens

	Nahrungs- und Genuss- mittel	Drogerie- und Parfüme- riewaren	übrige Sortimente	Summe
	(in m ²)	(in m ²)	(in m ²)	(in m ²)
Lebensmittelvollsortimenter	1.400	150	200	1.750
Lebensmitteldiscounter	950	100	150	1.200
Shops (Mall)	150	0	0	150
kleinflächige Anbieter	0	0	800	800
SUMME	2.500	250	1.150	3.900

Quelle: cima (2018)

Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz nach Sortimenten (inkl. Mall-Fläche)

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	2.750	18,0
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>2.500</i>	<i>16,3</i>
<i>Drogerie- und Parfümeriewaren</i>	<i>250</i>	<i>1,7</i>
übrige Sortimente	1.150	5,6
SUMME	3.900	23,5

Hinweis: Abweichung bei den Summenwerten beruhen auf Rundungsdifferenzen.

Quelle: cima (2018)

⁸ Für den EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter wird eine Flächenleistung von 4.400 €/ m² und für den ALDI-Lebensmitteldiscounter eine Flächenleistung von 10.000 €/ m² zugrunde gelegt (Quelle: HAHN-GRUPPE (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/ 2018. Bergisch-Gladbach).

Die nachfolgende detaillierte Angebots- und Nachfrageanalyse sowie die darauf aufbauende Auswirkungsanalyse beziehen sich auf das Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) und das größte Randsortiment (Drogerie- und Parfümeriewaren) der beiden geplanten Lebensmittelmärkte. Prüfgegenstand ist damit die Stadt- und Regionalverträglichkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Umfang von insgesamt 2.750 m² VKF bei einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 3.900 m².

Auf eine differenzierte Auswirkungsanalyse für die weiteren Randsortimente dieser beiden Anbieter (insgesamt ca. 350 m² VKF) und die geplanten kleinflächigen Shops im südlichen Bereich des Plangebietes kann aufgrund des geringen Umfangs und der Lage des Plangebietes innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs bei Berücksichtigung der folgenden Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan aus gutachterlicher Sicht verzichtet werden.

Planungsrechtlich sind schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, indem für die geplanten kleinflächigen Shops folgende textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan getroffen werden:

- Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf max. 800 m²
- Begrenzung der Verkaufsfläche je Shop auf max. 250 m²
- Ausschluss von mehreren Shops mit einem identischen Kernsortiment

In der Praxis geht die cima davon aus, dass mindestens ein, mit hoher Wahrscheinlichkeit sogar 2 – 3 Shops durch Dienstleistungsunternehmen belegt werden (Frisör, Kosmetikstudio etc.), so dass sich die Einzelhandelsverkaufsflächen entsprechend reduzieren.

5 Angebots- und Nachfrageanalyse

5.1 Erwartetes Einzugsgebiet des Vorhabens

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

Das Planvorhaben umfasst einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² und einer vorgelagerten Shopzone (150 m²) sowie einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² und mehreren kleinflächigen Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m².

Aufgrund der guten Erreichbarkeit und der zentralen Lage wird das Vorhaben primär eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Oberbruch übernehmen. Ebenso werden die geplanten Anbieter aufgrund der räumlichen Nähe und des fehlenden bzw. geringen Angebotes vor Ort von Kunden aus dem Stadtteil Unterbruch und Teilen des Stadtteils Schafhausen aufgesucht werden.

Für die Kunden aus Dremmen und den weiter südlich anschließenden Stadtteilen von Heinsberg ist vor dem Hintergrund des aktuellen Versorgungsdefizits zunächst ebenfalls von einer Orientierung auf das Nahversorgungszentrum Oberbruch auszugehen. Mit der Eröffnung des NETTO-Marktes an der Erkelenzer Straße wird der Stadtteil Dremmen jedoch wieder über ein eigenes Versorgungsangebot verfügen, so dass die Einkaufsorientierung in Richtung Oberbruch entsprechend geringer ausfallen wird.

Mit dem Planvorhaben vergleichbare Anbieter finden sich sowohl im Kernort Heinsberg als auch in Hückelhoven und Wassenberg, so dass für die dort ansässige Bevölkerung keine direkte Notwendigkeit besteht, zukünftig den Planstandort aufzusuchen.

Die cima geht im Ergebnis von folgendem Einzugsgebiet des Vorhabens aus:

- Das **engere Einzugsgebiet (Zone I)** umfasst den **Stadtteil Oberbruch** (7.224 Einwohner), Teile des **Stadtteils Unterbruch** (1.172 Ew (= 50 % der Einwohner des Stadtteils)) sowie den **südlichen Teil von Schafhausen** (851 Ew. (= 50 % der Einwohner des Stadtteils)); insgesamt wohnen in dem engeren Einzugsgebiet damit **9.247 Einwohner**.⁹
- Das **weitere Einzugsgebiet (Zone II)** bilden die südlich bzw. südwestlich angrenzenden **Stadtteilen Dremmen, Horst, Porselen, Randerath und Uetterath** mit insgesamt **7.252 Einwohnern**.⁹

Für die Wettbewerbsanalyse hat die cima über die beiden definierten Zonen hinaus die projektrelevanten Anbieter im übrigen Stadtgebiet von Heinsberg sowie in den der Stadt Heinsberg zugewandten Bereichen der Städte Hückelhoven (Hückelhoven, Millich, Ratheim) und Wassenberg (Birgelen, Myhl, Orsbeck, Wassenberg) erhoben. Damit schließt die Aufnahme auch die Anbieter ein, die in das engere und weitere Einzugsgebiet des Vorhabens ausstrahlen. Gleichzeitig können auf diesem Wege auch die Auswirkungen auf Zentren in den Nachbarstädten Hückelhoven und Wassenberg aufgezeigt werden.

Wie die in Kap. 6 dokumentierte Auswirkungsanalyse zeigt, kommt die cima in der vorliegenden Untersuchung zu dem Ergebnis, dass für die außerhalb des Einzugsgebietes (Zo-

⁹ Quelle: Stadt Heinsberg (Stand: 31.01.2018)

ne I und II) gelegenen Zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

5.2 Projektrelevantes Nachfragepotenzial

Die Berechnung des Nachfragepotenzials in Heinsberg bzw. in dem abgegrenzten Einzugsgebiet (Zone I und II) erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen⁹ sowie der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von Heinsberg¹⁰.

Es wird ein bundesweiter Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.320 €¹¹ für das Jahr 2018 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Gemeinde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde. Auf die projektrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren entfallen davon 2.145 € / Ew. bzw. 383 € / Ew. (Bund). Für die Stadt Heinsberg ist nach Angaben von MB-Research eine Kaufkraftkennziffer von 94,7 zugrunde zu legen. Das Nachfragepotenzial für die einzelnen betrachteten Teilräume ist aus Abb. 9 zu entnehmen.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Stadtgebiet auf rd. 210,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 84,7 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie 15,1 Mio. € auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren. Für das Planvorhaben in erster Linie relevant ist das mit der Zone I (Oberbruch, Unterbruch (50 %), südl. Teil von Schafhausen; insgesamt 9.247 Ew.) abgebildete Kaufkraftpotenzial von insgesamt 18,8 Mio. € bzw. 3,4 Mio. € für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Für die Zone II (Stadtteil Dremmen und südöstlich angrenzende Stadtteile mit insgesamt 7.252 Einwohnern) ergibt sich ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von 14,7 Mio. € (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. 2,6 Mio. € (Drogerie- und Parfümeriewaren).

Abb. 9: Nach Teilräumen differenziertes projektrelevantes Kaufkraftpotenzial

cima-Sortimente	Stadt Heinsberg (in Mio. €)	Zone I (in Mio. €)	Zone II (in Mio. €)	Zone I + II (in Mio. €)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	99,8	22,1	17,4	39,5
Nahrungs- und Genussmittel	84,7	18,8	14,7	33,5
Drogerie- und Parfümeriewaren	15,1	3,4	2,6	6,0
übrige Sortimente	110,2	24,4	19,2	43,6
SUMME	210,0	46,6	36,5	83,1

Hinweis: Abweichung bei den Summenwerten beruhen auf Rundungsdifferenzen.

Quelle: cima (2018)

¹⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2017)

¹¹ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2017)

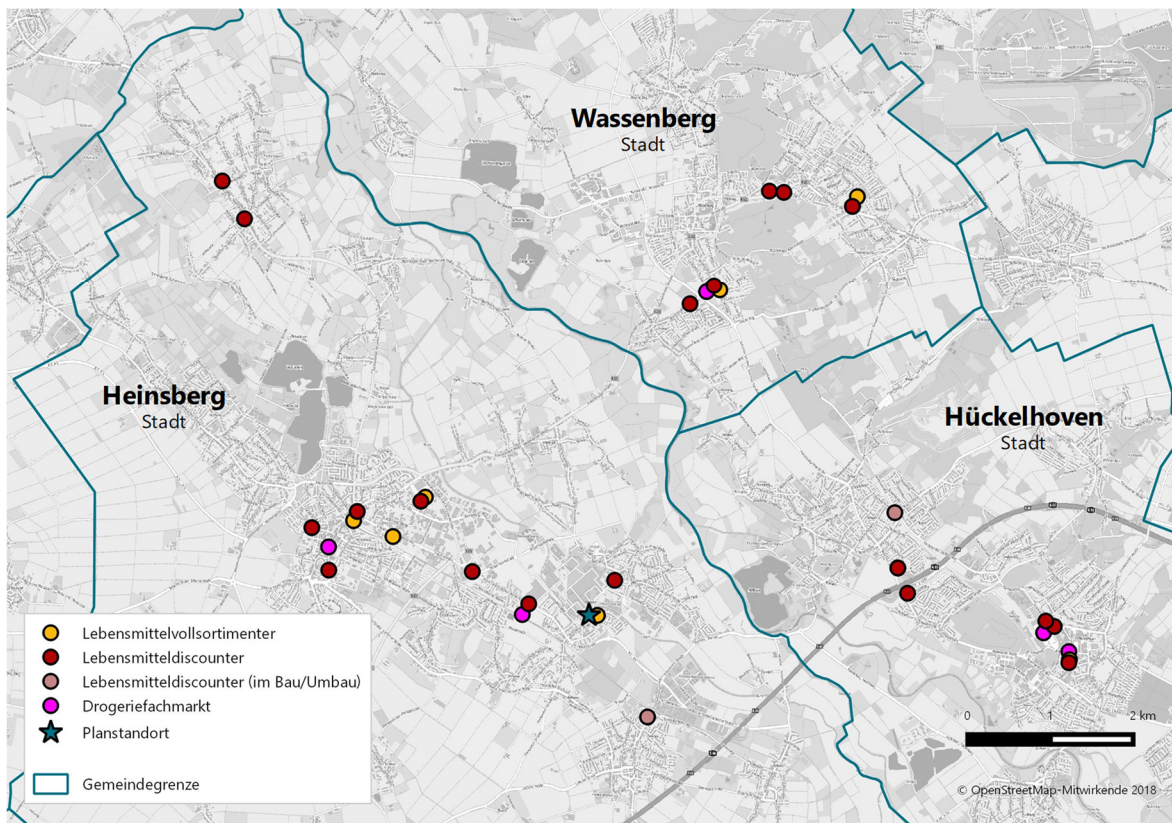
5.3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Wettbewerbsgebiet

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die derzeitige Nahversorgungssituation im projektrelevanten Wettbewerbsgebiet. Sie basiert auf einer Erhebung des Einzelhandelsbesatzes in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren in der Stadt Heinsberg sowie in den der Stadt Heinsberg zugewandten Bereichen der Städte Hückelhoven und Wassenberg.

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

Abb. 10 gibt einen Überblick über den projektrelevanten Einzelhandelsbesatz in Heinsberg sowie in den relevanten Bereichen der Nachbarstädte Hückelhoven und Wassenberg. In den nachfolgenden Kapiteln wird die Angebotssituation in den verschiedenen Zentren und den übrigen projektrelevanten Standorten vertiefend dargestellt.

Abb. 10: Wettbewerbssituation für das Planvorhaben



Bearbeitung: cima (2018)

5.3.1 Stadt Heinsberg

Hauptzentrum Innenstadt

Entsprechend dem hierarchischen Zentrenkonzept der Stadt Heinsberg hat die Innenstadt die Funktion des Hauptzentrums; d. h., es soll über ein differenziertes Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen verfügen. Der zugewiesene Versorgungsbereich ist identisch mit dem Stadtgebiet Heinsberg.

Hauptanbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NORMA. Ergänzt wird das Angebot durch kleinflächige Anbieter sowie Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien). Auch im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren findet sich ein breitgefächertes Angebot. Neben den Drogeriefachmärkten DM, ROSSMANN und MÜLLER sowie der PARFÜMERIE BECKER halten sowohl die Lebensmittelanbieter als auch die Apotheken das Sortiment als Randsortiment ihres Angebots vor.

Die Distanz zum östlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 4 km.

Abb. 11: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>3.800</i>	<i>24,1</i>
<i>Drogerie- und Parfümeriewaren</i>	<i>1.900</i>	<i>11,7</i>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	5.700	35,8

Quelle: cima (2018)

Abb. 12: Hauptzentrum Innenstadt Heinsberg



Quelle: cima (2018)

Nahversorgungszentrum Oberbruch

Der Zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums erstreckt sich entlang der Boos-Fremery-Straße, vom Kreuzungsbereich mit der Pestalozzistraße im Süden bis zur Kreuzung mit der Straße Am Birnbaum im Norden.

Hauptanbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind ebenso wie im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren (als Randsortiment) ein Lebensmittelvollsortimenter REWE sowie ein Lebensmitteldiscounter NORMA. Ergänzt wird das Angebot in den beiden Sortimenten durch Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) sowie Apotheken.

Im südlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereichs befindet sich, begrenzt durch die Boos-Fremery-Straße im Osten und Süden sowie den Bachlauf der Wurm im Norden und

Westen, das bereits im Einzelhandelskonzept als Entwicklungsfläche ausgewiesene Plangrundstück.

Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Oberbruch

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	2.000	8,5
<i>Drogerie- und Parfümeriewaren</i>	300	1,4
Nahversorgungsrelevante Sortimente	2.300	9,9

Quelle: cima (2018)

Abb. 14: Nahversorgungszentrum Oberbruch



Quelle: cima (2018)

Nahversorgungszentrum Dremmen

Der Zentrale Versorgungsbereich Dremmen erstreckt sich über das historische Zentrum mit einem Handelsschwerpunkt entlang der Lambertusstraße sowie der Sebastianusstraße.

Nach der Schließung des Lebensmittelmarktes an der Sebastianusstraße verfügt das Zentrum in der Nahversorgung nur noch über einen Anbieter des Ladenhandwerks sowie eine Apotheke. Es kann somit seine ihm im Einzelhandelskonzept zugeordnete Versorgungsfunktion derzeit und absehbar nicht erfüllen. Die Versorgungssituation in Dremmen wird sich jedoch bereits kurzfristig durch einen im Bau befindlichen NETTO-Markt an der Erkelenzer Straße verbessern.

Die Distanz zum nördlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 2,5 km.

Abb. 15: Nahversorgungszentrum Dremmen



Quelle: cima (2018)

Übrige Standortbereiche in der Stadt Heinsberg

Neben der Innenstadt bildet vor allem die östlich gelegene, ausgedehnte Fachmarkttagglomeration zwischen der B 221 und der Industriestraße den Schwerpunkt des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Heinsberg. Hauptanbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind hier ein SB-Warenhaus REAL, ein Verbrauchermarkt REWE sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NETTO. Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird von einem Drogeriefachmarkt ROSSMANN sowie durch die Randsortimente der Lebensmittelanbieter vorgehalten. Der Standortbereich liegt zwischen den Stadtbezirken Heinsberg und Oberbruch.

Einen weiteren nennenswerten Angebotsschwerpunkt gibt es im Stadtbezirk Karken, in dem sich die beiden Lebensmitteldiscounter NORMA und PENNY befinden. Die Distanz zum südöstlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 9 km.

In den nachfolgenden Angaben enthalten ist der erwartete Umsatz des aktuell im Bau befindlichen NETTO-Marktes in Dremmen, da dieser in die Auswirkungsanalyse einbezogen werden sollte.

Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz in der übrigen Stadt Heinsberg

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>9.000</i>	<i>44,1</i>
<i>Drogerie- und Parfümeriewaren</i>	<i>1.600</i>	<i>7,7</i>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	10.600	51,8

Quelle: cima (2018)

Abb. 17: REWE-Lebensmittelvollsortimenter Heinsberg (Industriestraße)



Quelle: cima (2018)

5.3.2 Stadt Hückelhoven

Hauptzentrum Innenstadt Hückelhoven

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hückelhoven hat die Innenstadt die Funktion eines Hauptzentrums. Der überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbesatz erstreckt sich entlang der Parkhofstraße, von der Kreuzung mit der Haagstraße im Süden bis zum Übergang in die Straße Am Landabsatz im Nordwesten. Unmittelbar westlich anschließend liegt ein Fachmarktzentrum, in dem sich großflächige Anbieter aller Bedarfsstufen finden, darunter mit einem SB-Warenhaus KAUF LAND, einem Lebensmittelvollsortimenter EDEKA sowie den Lebensmitteldiscontnern ALDI, LIDL und NETTO auch zahlreiche Anbieter im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Ergänzt wird das Angebot durch kleinflächige Anbieter

sowie Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien). Das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird von den Drogeriefachmärkten DM und ROSSMANN sowie den Randsortimenten der Lebensmittelanbieter und Apotheken vorgehalten.

Die Distanz zum westlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 9 km.

Abb. 18: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt Hückelhoven

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	7.300	40,4
<i>Drogerie- und Parfümeriewaren</i>	2.000	12,6
Nahversorgungsrelevante Sortimente	9.300	53,0

Quelle: cima (2018)

Abb. 19: Hauptzentrum Innenstadt Hückelhoven



Quelle: cima (2018)

Nahversorgungszentrum Ratheim

Der Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Ratheim erstreckt sich von der Kreuzung Buscher Straße / Heerstraße entlang an der Buscher Straße bis zum Übergang in die Jacobastrasse sowie entlang der Heerstraße bis zur Kreuzung mit der Bahnhofstraße.

Hauptanbieter ist der derzeit geschlossene und im Umbau befindliche Lebensmitteldiscounter NETTO. Darüber hinaus wird das nahversorgungsrelevante Sortiment von einem Getränkefachmarkt, einem Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckerei) sowie einer Apotheke vorgehalten.

Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 5 km.

Abb. 20: Nahversorgungszentrum Ratheim



Quelle: cima (2018)

Abb. 21: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Ratheim

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	700	1,4
<i>Drogerie- und Parfümeriewaren</i>	*	*

*: Bei weniger als drei Anbietern erfolgen aus Datenschutzgründen keine Angaben.

Quelle: cima (2018)

Übrige Standortbereiche in der Stadt Hückelhoven

Ein weiterer Nahversorgungsschwerpunkt findet sich unmittelbar an der BAB-Abfahrt Hückelhoven-West zwischen den Stadtteilen Millich und Ratheim. Nördlich der Autobahn liegt ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter REWE, einem Lebensmitteldiscounter NORMA sowie einer Apotheke, südlich davon ein solitär gelegener Lebensmitteldiscounter PENNY.

Die Distanz zum westlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 6 km.

Abb. 22: Verkaufsfläche und Umsatz im übrigen Stadtgebiet Hückelhoven

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	2.600	10,7
<i>Drogerie- und Parfümeriewaren</i>	300	1,2
Nahversorgungsrelevante Sortimente	2.900	11,9

Quelle: cima (2018)

Abb. 23: REWE-Markt Hückelhoven (Schibsler Weg)



Quelle: cima (2018)

5.3.3 Stadt Wassenberg

Innenstadt Wassenberg

Der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Wassenberg erstreckt sich über den historischen Stadtkern entlang der Graf-Gerhard-Straße, Kirchstraße sowie der Roermonder Straße. Im Bereich der Straße Am Roßtor gibt es einen kleinen Bereich, der zur historischen Stadtmauer hin als Fußgängerzone ausgebaut ist.

Insgesamt ist der Einzelhandelsbesatz als rudimentär zu bezeichnen; er wird in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur noch durch einen Spezialanbieter (BIER & WEIN AM ROSSTOR), eine Bäckerei und eine Apotheke aufrechterhalten.

Die Distanz zum südlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 6 km.

Abb. 24: Innenstadt Wassenberg



Quelle: cima (2018)

Übrige Standortbereiche in der Stadt Wassenberg

Die Schwerpunkte des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Wassenberg liegen zum einen im Standortbereich Weilerstraße mit den dortigen Anbietern ALDI, EDEKA, LIDL und ROSSMANN sowie im Standortbereich Brabanter Straße mit den Anbietern DM, NORMA und REWE. Darüber hinaus befinden sich westlich des Stadtzentrums an der Erkelenzer Straße die beiden Lebensmitteldiscounter NETTO und PENNY.

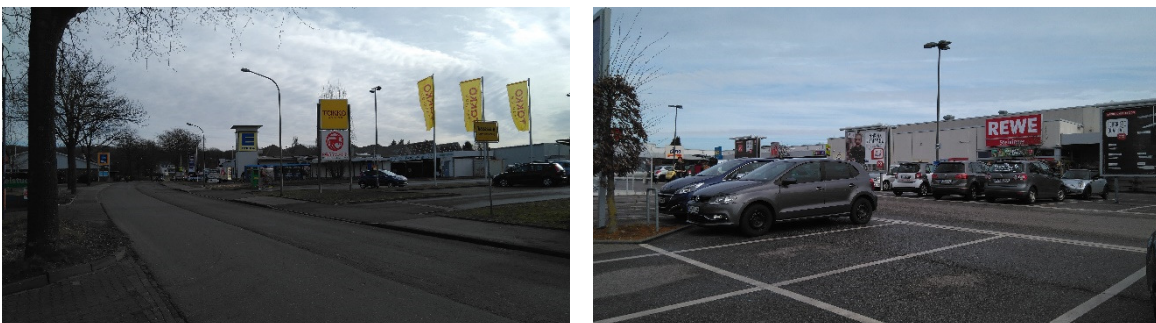
Die Distanz der beiden genannten Bereichen zum südlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 6 km (Weilerstraße) bzw. 8 km (Brabanter Straße).

Abb. 25: Verkaufsfläche und Umsatz im übrigen Stadtgebiet Wassenberg

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>6.200</i>	<i>33,3</i>
<i>Drogerie- und Parfümeriewaren</i>	<i>1.500</i>	<i>9,1</i>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	7.700	42,4

Quelle: cima (2018)

Abb. 26: Wassenberg, übriges Stadtgebiet



Quelle: cima (2018)

6 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse

6.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz 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 Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.¹² Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. In jedem Fall ist eine einzelfallbezogene Bewertung erforderlich.

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

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein 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.

¹² Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben 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.

Die nachfolgende Auswirkungsanalyse bezieht sich auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren als das Kernsortiment bzw. das umfangreichste Randsortiment der geplanten Märkte. Mit 2.500 m² bzw. 64 % der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel der größte Flächenanteil, die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren schließt 250 m² bzw. 6 % der Gesamtverkaufsfläche ein (vgl. Abb. 8). Die nahversorgungsrelevanten Sortimente haben damit insgesamt einen Umfang von 2.750 m² VKF bzw. 70 % der Gesamtverkaufsfläche.

Im südlichen Bereich des Planstandorts war in der ursprünglichen Planung die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts (rd. 800 m² VKF) vorgesehen; die aktualisierte Planung sieht nun vor, in diesem Bereich mehrere kleinere Anbieter anzusiedeln, von denen keiner über mehr als 250 m² Verkaufsfläche verfügt. Nach Erfahrungen der cima werden entsprechende Ladeneinheiten vorrangig z. B. von Anbietern für Bekleidung, Sanitätsartikeln, Telekommunikation oder Wohnaccessoires genutzt. Auch eine Belegung durch verschiedene Dienstleistungsanbieter (Friseursalon, Kosmetikstudio, Reisebüro) und Gastronomiebetriebe kann hier erfolgen.

Mit einem derartigen Angebot kann der bisher eher rudimentär entwickelte Besatz an mittel- und langfristigen Bedarfsanbietern erweitert und somit auch die langfristige Stabilität des Nahversorgungszentrums Oberbruch abgesichert werden.

Planungsrechtlich sind schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, indem für die geplanten kleinflächigen Shops folgende textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan getroffen werden:

- Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf max. 800 m²
- Begrenzung der Verkaufsfläche je Shop auf max. 250 m²
- Ausschluss von mehreren Shops mit einem identischen Kernsortiment

6.2 Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Die Auswirkungsanalyse schließt die insgesamt für den Lebensmittelvollsortimenter (mit Backshop) und den Lebensmitteldiscounter geplanten Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel ein (2.500 m²); nach cima-Berechnungen ist von einem Zielumsatz von insgesamt 16,3 Mio. € auszugehen (s. Kap. 4.3).

Die Ergebnisse der ökonomischen Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind in Abb. 27 dokumentiert.

Abb. 27: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes
Kernort Heinsberg (ZV)	24,10	2,15	8,9 %
Oberbruch (ZV)	8,50	1,35	15,9 %
Dremmen (ZV)	0,40	0,05	12,5 %
übrige Stadt Heinsberg	44,10	5,90	13,4 %
Hückelhoven (ZV)	40,40	3,05	7,5 %
Ratheim (ZV)	1,40	0,00	0,0 %
übrige Stadt Hückelhoven	10,70	1,35	12,6 %
Wassenberg (ZV)	0,40	0,00	0,0 %
übrige Stadt Wassenberg	33,30	1,85	5,6 %
diffus		0,60	-
SUMME		16,30	

ZV: Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: cima (2018)

Mit einer Verlagerungsquote von 15,9 % sind die bereits im **Nahversorgungszentrum Oberbruch** ansässigen Betriebe aufgrund der räumlichen Nähe am stärksten von der neuen Wettbewerbssituation betroffen. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über dem in mehreren Rechtsurteilen als oberer Orientierungswert der Abwägungsrelevanz genannten 10 %-Wert, so dass eine vertiefende, auch qualitative Aspekte einzubeziehende Wertung erforderlich ist.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Planvorhaben weniger in Konkurrenz zu den vorhandenen Anbietern REWE und NORMA steht als vielmehr im Wettbewerb zu den Märkten der gleichen Betreiber im Stadtgebiet bzw. in den Nachbarstädten.

Da es sich bei dem REWE-Markt zudem um einen modernisierten und leistungsfähigen Anbieter mit einem zu dem projektierten Vollsortimenter in der Größe vergleichbaren Markt handelt, geht die cima davon aus, dass die zu erwartenden Umsatzeinbußen nicht zur Betriebsaufgabe dieses Marktes führen werden. Mittelfristig wird der Markt sogar von den Synergieeffekten mit den benachbarten Anbietern profitieren.

Bei dem zweiten vorhandenen Lebensmittelanbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums Oberbruch handelt es sich um einen NORMA-Lebensmittelmart ca. 500 Meter nordöstlich des Plangrundstücks. Dieser Markt hat sich in der Vergangenheit trotz eines geringen Stellplatzangebotes als typischer Nahversorger in der Ortsmitte von Oberbruch etabliert, er profitiert maßgeblich von der Nachbarschaft zur VOLKSBANK-Filiale, zu der unweit gelegenen Poststelle in dem Schreibwarengeschäft REINERS und zu weiteren Anbieter im Ortszentrum. Da dieser Markt nicht in einem ausgeprägten Wettbewerb zu den geplanten Märkten steht, geht die cima davon aus, dass die Umsatzeinbußen das Niveau des oberen Schwellenwertes der Abwägungsrelevanz von 10 % nicht oder nur geringfügig überschreiten und daher eine Betriebsschließung nicht zu erwarten ist.

Folgt man dem kommunalen Einzelhandelskonzept, ist aus städtebaulicher Sicht ein Ausbau des Einzelhandelsangebotes an dem vorgesehenen Standort ausdrücklich gewünscht. Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs bildet das Plangebiet die maßgebliche Entwicklungsfläche für die Ansiedlung größerer Betriebseinheiten. Die BBE (2011, S. 70) führt im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heinsberg aus:

„In Hinblick auf Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung der städtebaulich integrierten Versorgungsstrukturen weist das Nahversorgungszentrum Oberbruch im südlichen Abschnitt mit dem Großparkplatz des Industrieparks Oberbruch eine mögliche Entwicklungsfläche für großflächige Nahversorgungsbetriebe auf. Der Standort ist grundsätzlich geeignet, Ergänzungsfunktionen für den bestehenden zentralen Versorgungsbereich zu übernehmen. Dies gilt trotz der südlichen Randlage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.“

Damit greift das Planvorhaben mit zwei großflächigen Lebensmittelbetrieben die Zielvorstellungen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes auf und setzt sie um. Nach Einschätzung der cima bilden die weiteren Einzelhandelsnutzungen in Form der Shopzone und der weiteren Ladeneinheiten mit jeweils maximal 250 m² Verkaufsfläche eine Ergänzung dieser Nahversorger; es wird nicht die Etablierung eines Einkaufs- oder Fachmarktzentrums verfolgt.

Die ermittelten prozentualen Umsatzverluste zu Lasten des Nahversorgungszentrums Dremmen sind vor dem Hintergrund der geringen absoluten Werte zu relativieren. Aufgrund des derzeitigen Fehlens eines Supermarktes oder Discounters in der Ortsmitte Dremmen ist eine Gefährdung strukturprägender Betriebe in dem Zentrum ausgeschlossen. Der im Bau befindliche Discounter an der Erkelenzer Straße erscheint vor dem Hintergrund des derzeit vollständig aus dem Versorgungsbereich Dremmen abfließenden Kaufkraft nicht gefährdet. Die ermittelte NuG-Kaufkraft von 14,7 Mio. € im Versorgungsbereich Dremmen steht eine NuG-Umsatzerwartung dieses Marktes von rd. 2,7 Mio. € gegenüber.

Inwieweit nach der Realisierung des Discounters in Dremmen Chancen bestehen, innerhalb des dortigen Zentralen Versorgungsbereichs einen weiteren Lebensmittelanbieter zu etablieren, ist aus gutachterlicher Sicht nicht bzw. nur nachgeordnet von der Umsetzung des Planvorhabens abhängig. Wesentlicher ist die Verfügbarkeit einer geeigneten Entwicklungsfläche innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde darauf hingewiesen, dass der Festplatz an der Sebastianusstraße als einzige größere Potenzialfläche durch die jährliche Kirches belegt ist; eine Ersatzfläche für diese Veranstaltung ist derzeit nicht vorhanden.

Vergleichbar zum Nahversorgungszentrum Dremmen verfügt auch das Nahversorgungszentrum Ratheim derzeit nicht über ein breites Nahversorgungsangebot. Hieraus leiten sich die fehlenden Umsatzverlagerungen zu Lasten dieses Zentrums in Abb. 27 ab. Wie im nachfolgenden Kap. 6.4 gezeigt wird, führt das Planvorhaben nicht zu einer planerisch uner-

wünschten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Ratheim. Zu dem Planvorhaben werden bei Nahrungs- und Genussmitteln nach Markteintritt 1,4 – 1,7 Mio. € aus dem Stadtteil Ratheim abfließen, dies entspricht bei einem NuG-Kaufkraftpotenzials von 17,2 Mio. € im Stadtteil Ratheim einer Bindung von 8 – 10 % der örtlichen Kaufkraft.

Mit 5,9 Mio. € wird sich der größte Umsatzanteil der geplanten Märkte aus Verlagerungen zu Lasten im Stadtgebiet Heinsberg vorhandener **Anbieter außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche** ergeben. Namentlich zu nennen sind die vorhandene ALDI-Filiale an der Humboldtstraße und der benachbarte REAL-Markt sowie der REWE-Markt an der Industriestraße. Alle angeführten Märkte werden Umsatzanteile von Kunden aus dem südlichen Stadtgebiet verlieren. Da es sich um Anbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage handelt, sind diese Umsatzverlagerung städtebaulich zu akzeptieren. Gleiches gilt für Umsatzzuflüsse von entsprechenden Anbietern der Nachbarstadt Hückelhoven.

Sowohl das Hauptzentrum Heinsberg als auch die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte sind durch die geplanten Märkte nicht in ihrer Struktur gefährdet. Das Hauptzentrum Heinsberg wird gegenüber dem Standort Industriestraße / Humboldtstraße etwas geringere Umsatzverluste erfahren. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die etwas größere Entfernung der Innenstadt vom Planstandort (4 km statt 3 km) und die Standortvorteile und -unterschiede, die sich u. a. für den innerstädtischen EDEKA-Markt durch seine Lage in einem Shoppingcenter ergeben.

Die ermittelten Umsatzverluste zu Lasten der „übrigen Anbieter im Stadtgebiet Hückelhoven“ sind nach Einschätzung der cima im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass es derzeit aufgrund des fehlenden Angebotes in den südöstlichen Stadtteilen von Heinsberg zu nicht unerheblichen Kaufkraftabflüssen in Richtung Hückelhoven aus diesem Bereich kommt. Die prognostizierten Umsatzverluste von 12,6 % zu Lasten Hückelhovener Anbieter, die außerhalb der Zentren liegen, sind daher nicht als Umlenkung Hückelhovener Kaufkraft, sondern als Rückgewinnung bislang abfließender Heinsberger Kaufkraft anzusehen.

Fazit der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben in Oberbruch aufgrund der geplanten Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel nicht zu einer Gefährdung strukturprägender Betriebe in den Zentralen Versorgungsbereichen der Städte Heinsberg, Wassenberg und Hückelhoven führen wird und auch keine negativen Auswirkungen auf die übrige wohnungsnahe Nahversorgung zu erwarten sind. Die aufgezeigten Konkurrenzbeziehungen zwischen den Märkten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Oberbruch sind als Wettbewerb zwischen Anbietern innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs zu akzeptieren. Mit den neuen Anbietern wird die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Oberbruch mittel- und langfristig gesichert.

Das Vorhaben greift die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zielvorstellung eines Ausbaus der großflächigen Nahversorgungsangebote innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Oberbruch auf.

6.3 Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren

Ergänzend zu der Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als dem Kernsortiment der geplanten Lebensmittelanbieter wird nachfolgend die Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen mit Drogerie- und Parfümeriewaren als dem größten Randsortiment der beiden Märkte geprüft.

Wie in Kap. 4.3 dargestellt wurde, schließt das gesamte Vorhaben 250 m² Drogerie- und Parfümeriewaren mit einem erwarteten Umsatz von 1,7 Mio. € ein.

Die Ergebnisse der ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF für die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren sind in Abb. 28 dokumentiert.

Abb. 28: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes
Kernort Heinsberg (ZV)	11,7	0,50	4,3 %
Oberbruch (ZV)	1,4	0,10	7,0 %
Dremmen (ZV)	0,3	0,00	0,0 %
übrige Stadt Heinsberg	7,7	0,60	7,8 %
Hückelhoven (ZV)	12,6	0,30	2,4 %
Ratheim (ZV)	0,3	0,00	0,0 %
übrige Stadt Hückelhoven	1,2	0,00	0,0 %
Wassenberg (ZV)	0,3	0,00	0,0 %
übrige Stadt Wassenberg	9,1	0,10	1,1 %
diffus		0,10	-
SUMME		1,70	

ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: cima (2018)

Mit einer Verlagerungsquote von 7,0 % sind die bereits im Nahversorgungszentrum Oberbruch ansässigen Betriebe am stärksten von den beiden Neuansiedlungen betroffen. Als Einzelunternehmen hervorzuheben ist dabei aufgrund der räumlichen Nähe der benachbarte REWE-Vollsortimenter. Auch für diesen Betrieb ist keine Existenzgefährdung zu befürchten. Wir verweisen auf die vergleichbare Gesamtgröße des vorhandenen und des geplanten Vollsortimenters, die einer einseitigen Dominanz einer der beiden Märkte entgegenwirkt. Mit Umsatzverlusten in Höhe von 7,0 % des derzeitigen Umsatzes bzw. 0,1 Mio. € sind für die Betriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen zu erwarten, so dass eine Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen für Drogerie- und Parfümeriewaren in Hinblick auf die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Oberbruch gegeben ist.

Die Umsatzverlagerungen zu Lasten der übrigen Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes Heinsberg erreichen mit Verlagerungsquoten von max. 4,3 % einen Umfang, bei denen eine Schädigung dieser Zentren aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang zu beachten ist, dass im Hauptzentrum

Heinsberg drei leistungsfähige Drogeriemärkte ansässig sind und auch das Hauptzentrum Hückelhoven mit Filialen der Anbieter DM und ROSSMANN sehr gut im Segment Drogeriewaren ausgestattet ist.

Für die außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Heinsberg gelegenen Anbieter (u. a. ROSSMANN Karl-Arnold-Straße) sind durch Umsatzverluste von 7,8 % betroffen. Auch hier sind keine Betriebsschließungen durch die geplanten zusätzlichen 250 m² Verkaufsfläche zu erwarten.

Zusammenfassend geht die cima von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen für Drogerie- und Parfümeriewaren aus.

6.4 Marktanteilsprognose

In Ergänzung zu der angeführten Modellrechnung der veränderten Kaufkraftströme ermittelt die nachfolgende Marktanteilsprognose für das Vorhaben die erforderliche Abschöpfung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet. Übertrifft die erforderliche Abschöpfungsquote den aufgrund der Wettbewerbssituation als realisierbar einzuschätzenden Wert deutlich, ist ggfs. von einer fehlenden Tragfähigkeit des jeweiligen Marktes auszugehen.

Die Marktanteilsprognose liefert zudem einen Überblick über die erwartete Kundenstruktur des Vorhabens nach dem Wohnort der Kunden.

In die Berechnungen der Marktanteilsprognose gehen folgende Parameter ein:

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

Die Marktanteilsprognose bezieht sich auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Vollsortimenters und des Discounters. Es ist davon auszugehen, dass beide Märkte mit ihren Randsortimenten und die ergänzenden Ladeneinheiten geringere Marktanteile bzw. höchstens gleich große Marktanteile erzielen werden.

Die Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens wird aus gutachterlicher Sicht nachhaltig bestätigt durch die ermittelten Anteile der Kunden aus der Zone I (51 – 53 %, s. Abb. 29).

Für den Vollsortimenter geht die cima in einer Feinanalyse von einem Anteil einheimischer Kunden von 52 - 54 % (nur Zone I), für den Discounter von 51 - 53 % aus. Unter Einbeziehung der vorhandenen Anbieter werden nach Realisierung des Vorhabens rd. 64 - 67 % des Kaufkraftpotenzials aus der Zone I durch das Nahversorgungszentrum Oberbruch gebunden. Diese Werte belegen nach Einschätzung der cima sowohl die Nahversorgungsfunktion der geplanten Anbieter als auch die an die Versorgungsfunktion des Zentrums angepasste zukünftige Verkaufsflächenausstattung des Zentralen Versorgungsbereichs.

Abb. 29: Marktanteilsprognose Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Kundenherkunft	NuG-Kaufkraft-potenzial	Abschöpfung des lokalen Kaufkraftpotenzials		Kunden-anteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Versorgungsbereich ZV Oberbruch	18,8	41,6 – 44,6	7,8 – 8,4	51 – 53
davon: Stadtteil Oberbruch	14,7	42,5 – 45,0	6,2 – 6,6	41 – 42
Teile des Stadtteils Unterbruch	2,4	35,5 – 39,0	0,8 – 0,9	6
südl. Stadtteil Schafhausen	1,7	38,5 – 42,0	0,7	4 – 5
Versorgungsbereich ZV Dremmen	14,7	19,7 – 20,9	2,9 – 3,1	19 – 20
Stadt Heinsberg	51,2	2,1 – 2,6	1,1 – 1,3	7 – 8
Ratheim	17,2	8,0 – 10,0	1,4 – 1,7	9 – 11
übrige Stadt Hückelhoven	55,9	0,2 – 0,3	0,1 – 0,2	1
Wassenberg	36,5	2,5 – 2,9	0,9 – 1,1	6 – 7
diffus			0,6 – 0,7	4
Summe			14,7 – 16,3	100

Quelle: cima (2018)

Die Ergebnisse zeigen, dass der geplante Vollsortimenter und der Discounter eine **ausgeprägte Nahversorgungsfunktion** für die Bevölkerung im **definierten Versorgungsbereich** (Oberbruch, Teile von Unterbruch und Schafhausen) übernehmen werden: 51 – 53 % der Kunden sind diesem Herkunftsgebiet zuzuordnen. Gleichzeitig entfallen auf auswärtige Kunden lediglich 19 – 20 %, darunter fallen auch Kunden in Form der Beschäftigten aus dem benachbarten Industriepark Oberbruch mit einem Wohnort außerhalb von Heinsberg.

Die Marktanteilsprognose zeigt aber auch, dass der NuG-Gesamtumsatz mit 14,7 Mio. € unterhalb des Zielumsatzes von 16,3 Mio. € liegen kann. Dies ist dann zu erwarten, wenn das Planvorhaben aufgrund der Wettbewerbssituation nicht die erforderlichen Marktanteile erreicht. Aus gutachterlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass die Betreiber trotz des um 1,6 Mio. € niedrigeren Umsatzes aus betriebswirtschaftlicher Sicht auch in diesem Fall ein befriedigendes Ergebnis erzielen werden und das Projekt hierdurch nicht gefährdet ist.

Die cima geht bei einer vertiefenden Marktanteilsprognose für die untere Variante (14,7 Mio. €) davon aus, dass der geplante EDEKA-Vollsortimenter ca. 16 % bzw. 3,0 Mio. €, der ALDI-Discounter ca. 24 % bzw. 4,5 Mio. €, und die übrigen Anbieter ca. 2 % bzw. 0,3 Mio. € der lokalen NuG-Kaufkraft binden werden. Zusammen mit den vorhandenen Anbietern REWE (ca. 15 % lokale Kaufkraftbindung bzw. 2,8 Mio. €) und NORMA (ca. 7 % bzw. 1,3 Mio. €) ergibt sich eine lokale Bindungsquote von insgesamt 64 % bzw. eine Gesamtbindung von 12,0 Mio. € für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Weiterhin werden daher erhebliche Anteile der lokalen Kaufkraft an Standorte außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches fließen.

Für die obere Variante (16,3 Mio. €) liegt die lokale Bindungsquote der bestehenden und der geplanten Anbieter nach dem Markteintritt des Planvorhaben bei 67 % bzw. 12,5 Mio. €.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu anderen Anbietern innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes und der allgemein hohen Mobilität sind diese Werte aber als sehr gute Abschöpfungsquoten bzw. eine verhältnismäßig hohe Bindung der lokalen Kaufkraft zu werten.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungssituation im Nahversorgungszentrum Oberbruch und Entwicklung der gesamtstädtischen Kenndaten

Zur abschließenden Bewertung des Vorhabens werden in der nachfolgenden Abb. 30 verschiedene ökonomische Kenndaten für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vor und nach der Realisierung des Vorhabens gegenübergestellt.

Es sei darauf hingewiesen, dass in die Berechnung aller nachfolgenden Kenndaten die laufende Ansiedlung eines Discounters in Dremmen bereits als Bestand eingerechnet wurde. Wenn für einzelnen Kennwerte Spannwerte aufgeführt werden, beruht dies auf Umsatz des Vorhabens gemäß einem NuG-Zielumsatz von 16,3 Mio. € bzw. dem aus der Marktanteilsprognose resultierenden unteren Wert des NuG-Umsatzes von 14,7 Mio. €.

Für das Nahversorgungszentrum Heinsberg-Oberbruch bedeutet das Vorhaben zweifellos einen nachhaltigen Ausbau des Nahversorgungsangebotes sowohl in qualitativer als auch quantitativer Form. Nach der Realisierung erweitert sich das Angebot von einem Vollsortimenter und einem Discounter auf jeweils zwei Anbieter.

Derzeit kann das Nahversorgungszentrum Oberbruch bei Nahrungs- und Genussmittel nur eine reduzierte Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im zugewiesenen Versorgungsgebiet übernehmen. Einen NuG-Umsatz der Betriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs von 8,5 Mio. € steht eine NuG-Kaufkraft von 18,8 Mio. € gegenüber. Hieraus ergibt sich eine aktuelle Umsatz- / Kaufkraftrelation von 45, d.h., per Saldo kann 55 % der vorhandenen lokalen NuG-Kaufkraft nicht gebunden werden.

Nach der Realisierung des Vorhabens steigt der NuG-Umsatz innerhalb des Zentrums auf 21,9 – 23,5 Mio. € (8,5 Mio. € derzeitiger Umsatz + 14,7 Mio. € bzw. 16,3 Mio. € Umsatz Planvorhaben – 1,30 Mio. € bzw. 1,35 Umsatzverlagerungen innerhalb des Nahversorgungszentrums). Es ergibt sich eine Umsatz- / Kaufkraftrelation zwischen dem Zentrum und dem Versorgungsbereich von 117 - 125. Dies bedeutet, dass das Versorgungszentrum nach Realisierung des Vorhabens einen Umsatz erzielt, der 17 – 25 % über der Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet liegt. Die cima wertet dies als überdurchschnittliche, aber vor dem Hintergrund der nachgewiesenen Stadt- und Regionalverträglichkeit zu tolerierende Verkaufsflächenausstattung. Eine idealtypische Gleichverteilung der Versorgungsangebote in einem Stadtgebiet ist in der Praxis nicht flächendeckend zu erreichen.

Auf gesamtstädtischer Ebene kommt es mit der Realisierung des Vorhabens nach cima-Berechnungen zu einem Anstieg des NuG-Umsatzes von 77,2 Mio. € auf 83,2 – 84,0 Mio. €.¹³ Bei einem Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet Heinsberg von 84,7 Mio. € für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich ein Anstieg der sortimentsspezifischen Zentralität von aktuell 91 auf 98 - 99.

¹³ Basis: cima-Vollerhebung der Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen und Erhebung aller außerhalb gelegenen Anbieter über 400 m² VKF vom Februar 2018

Abb. 30: Kenndatenvergleich vor und nach der Realisierung des Vorhabens für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

	vor der Realisierung des Planvorhabens	nach der Realisierung des Planvorhabens
Umsatz-/ Kaufkraftrelation		
Zentraler Versorgungsbereich Oberbruch		
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im ZV	8,5 Mio. €	21,9 - 23,5 Mio. €
NuG-Kaufkraftpotenzial im Versorgungsbereich	18,8 Mio. €	18,8 Mio. €
NuG Umsatz ZV Oberbruch * 100 / NuG-Kaufkraft Versorgungsgebiet	45	117 - 125
NuG-Versorgung Stadt Heinsberg		
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel Stadt Heinsberg	77,2 Mio. €	83,2 - 84,0 Mio. €
NuG-Kaufkraftpotenzial	84,7 Mio. €	84,7 Mio. €
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel Stadt Heinsberg	91	98 - 99
Verkaufsflächenausstattung		
Zentraler Versorgungsbereich Oberbruch		
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel	1.990 m²	4.490 m²
NuG Verkaufsfläche des Zentrums pro Einwohner im Versorgungsgebiet	0,22 m²/ Ew.	0,49 m²/Ew.
Verkaufsflächenausstattung Stadt Heinsberg		
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel	14.820 m²	17.320 m²
NuG Verkaufsfläche Stadt Heinsberg je Einwohner	0,36 m²/ Ew.	0,42 m²/Ew.

Quelle: cima (2018)

Diese Zentralitätswerte werden bestätigt durch die Entwicklung des Index NuG-Verkaufsfläche pro Einwohner. Aktuell verfügt das Nahversorgungszentrum Oberbruch bei Nahrungs- und Genussmitteln über eine Ausstattung von 1.990 m² Verkaufsfläche. Dieser Wert steigt durch das Planvorhaben im Falle der Umsetzung auf 4.490 m². Legt man die Einwohner im Versorgungsbereich (9.247 Ew.) zugrunde, steigt der Wert von heute 0,19 m²/ Ew. auf 0,49 m²/ Ew. an. Bundesweit gilt als Indikator für eine ausgeglichene Versorgung ein Wert von 0,35 – 0,45 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel/ Ew.

Auf gesamtstädtischer Ebene steigt der Index NuG-VKF je Einwohner von derzeit 0,36 m² / Ew. auf 0,42 m² / Ew.

6.5 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 der wohnort-nahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich?
- Wie bindet sich das Vorhaben in die städtebauliche Gesamtentwicklung des Ortsteils Oberbruch ein?
- Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf die gewachsenen Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Stadt Heinsberg bzw. der Nachbargemeinden?
- Wie fügt sich das Vorhaben in die bisherigen städtebaulichen Zielplanungen der Stadt Heinsberg sowie die Ziele der Landesplanung und Raumordnung ein?

Die ersten drei Fragestellungen sind Gegenstand der nachfolgenden Kap. 6.5.1 - 6.5.2; auf die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird in Kap. 7.1 eingegangen; Kap. 7.2 umfasst eine Überprüfung des Vorhabens anhand der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan NRW.

6.5.1 Beitrag des Vorhabens zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau der Nahversorgung

Das Planvorhaben soll innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Oberbruch realisiert werden. Der geplante Markt wird eine Versorgungsfunktion für den Stadtteile Oberbruch sowie Teile von Unterbruch und Schafhausen mit insgesamt 9.247 Einwohnern übernehmen; die bereits im Zentrum ansässigen Anbieter REWE und NORMA sowie der im Stadtteil in einer nicht integrierten Lage ansässige LIDL-Markt können diese Versorgungsfunktion nur in Teilen erfüllen. **Mit dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter und dem Lebensmitteldiscounter wird das Zentrum über ein breites und attraktives Versorgungsangebot verfügen.**

Die prognostizierten Umsatzverlagerungen innerhalb des Zentrums werden zu einem verstärkten Wettbewerbsdruck für die ansässigen Unternehmen führen. Aufgrund des hohen Anteils der bislang abfließenden lokalen Kaufkraft und der Chance zur Etablierung auch langfristig marktkonformer Filialen mit entsprechenden Synergieeffekten geht die cima aber davon aus, dass aus Betreibersicht der Standort eine so hohe Attraktivität hat, dass es nicht zur Schließung vorhandener Betriebe kommen wird.

Wie auch in vielen vergleichbaren Stadtteilzentren anderer Städte durchläuft der Ortskern von Oberbruch einen Wandel, bei dem der ursprünglich vorhandene, das Bild der Ortsmitte weitgehend allein prägende kleinteilige Handel abgelöst wird durch eine gemischte Nutzung des Ortskerns mit Wohnen, Handel, Gastronomie und ergänzenden Dienstleistungen (Frisör etc.), aber auch von Anbietern, wie Pflegediensten, Sozialeinrichtungen etc., die Ladenlokale nutzen. Sofern wie in Oberbruch geeignete Entwicklungsflächen für großflächige Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zur Verfügung stehen, besteht die Chance zur Ansiedlung dieser Märkte in städtebaulich integrierter Lage. Die vielfach zu beobachtende Abwanderung der Lebensmittelmärkte an Ortsrandlagen kann vermieden werden.

In Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen auf die benachbarten Zentren ist festzuhalten, dass ergänzend zu den Kunden aus dem zugewiesenen Versorgungsbereich die geplanten Anbieter aufgrund fehlender Angebote vor Ort auch von Bewohnern der südlich angrenzenden Stadtteile von Heinsberg aufgesucht werden. In den Modellrechnun-

gen wurde der derzeit in Realisierung befindliche Discounter in Dremmen bereits berücksichtigt. Seine Existenz ist durch das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht nicht gefährdet. Die Tragfähigkeit eines zusätzlichen Lebensmittelanbieters innerhalb des planerisch dargestellten Nahversorgungszentrums Dremmen wird weniger durch das Vorhaben in Oberbruch als vielmehr durch die fehlenden Flächenpotenziale innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und die Anziehungskraft des neuen Discounters in geringer Entfernung zum Zentrum bestimmt werden. Aus gutachterlicher Sicht werden die Entwicklungspotenziale des Nahversorgungszentrums Dremmen durch das Planvorhaben nicht in einem unzulässigen Maße beeinträchtigt. Gleiches gilt für das benachbarte Nahversorgungszentrum Ratheim.

Die Eignung des Planstandortes als Einzelhandelsstandort ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heinsberg, in dem das Grundstück explizit als Entwicklungsfläche für zusätzliche Einzelhandelsanbieter kenntlich gemacht wurde. Ebenso entspricht die im Einzelhandelskonzept formulierte Aufgabenteilung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs den Planvorhaben: Während im nördlichen Abschnitt der kleinteilige Einzelhandel zu konzentrieren ist, bietet der südliche Bereich mit dem Plangrundstück die Option zur Ansiedlung großflächiger Anbieter mit einem größeren Stellplatzbedarf. Es kommt hinzu, dass mit dem REWE-Vollsortimenter auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits eine großflächige Einzelhandelsnutzung vorhanden ist.

Alternative Entwicklungsflächen sind im Zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden; eine weitere Ausdehnung des ohnehin bereits heute weiträumigen Zentralen Versorgungsbereich wird gutachterlich nicht empfohlen.

6.5.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die gewachsenen Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Stadt Heinsberg bzw. der Nachbarstädte

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist zunächst festzustellen, dass nach den in Kap. 6 dokumentierten Ergebnissen der ökonomischen Modellrechnungen durch das Projekt **keine Zentralen Versorgungsbereiche in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen** sind. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass strukturprägende Betriebe in den Zentren durch das Vorhaben von einer Betriebsaufgabe betroffen sind.

Aus gutachterlicher Sicht schränkt das Vorhaben auch den zukünftigen Entwicklungsspielraum der Zentren nicht in einem planerisch unerwünschten Maße ein.

Legt man das Prüfkriterium „Gefährdung bestehender Zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung“ zugrunde, ist dem Planvorhaben daher zuzustimmen.

7 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

Das Planvorhaben ist sowohl in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung bzw. der Regionalplanung, als auch hinsichtlich der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg zu überprüfen. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, LEP NRW und kommunales Einzelhandelskonzept) bilden die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

7.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg

Das im Jahr 2011 von der BBE Handelsberatung vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept Heinsberg weist das Plangrundstück als Entwicklungsfläche für den großflächigen Einzelhandel und Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs Oberbruch aus. Hieraus ist nicht nur eine Verträglichkeit der Planungen mit den Zielen und sonstigen Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes abzuleiten. Das Vorhaben greift vielmehr eine im Einzelhandelskonzept aufgezeigte Option auf.

Einschränkend ist darauf hinzuweisen, dass in dem Konzept keine vertiefenden Vorgaben oder Empfehlungen hinsichtlich der Sortimente und der Verkaufsflächen getroffen werden. Aus der Einstufung der Ortsmitte von Oberbruch als Nahversorgungszentrum kann jedoch unmittelbar abgeleitet werden, dass es sich nach dem Einzelhandelskonzept schwerpunktmäßig nur um Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten handeln kann. Eine Fachmarkttagglomeration mit mehreren großflächigen Betrieben, deren Kernsortimente zentrenrelevante Sortimente umfassen, würde dieser Definition widersprechen.

Da die cima-Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis kommt, dass keine anderen Zentren durch das Vorhaben in ihrer Existenz gefährdet bzw. ihren Entwicklungsmöglichkeiten in einem unzulässigen Maße beeinträchtigt werden, steht das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht im Einklang mit den Vorgaben und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

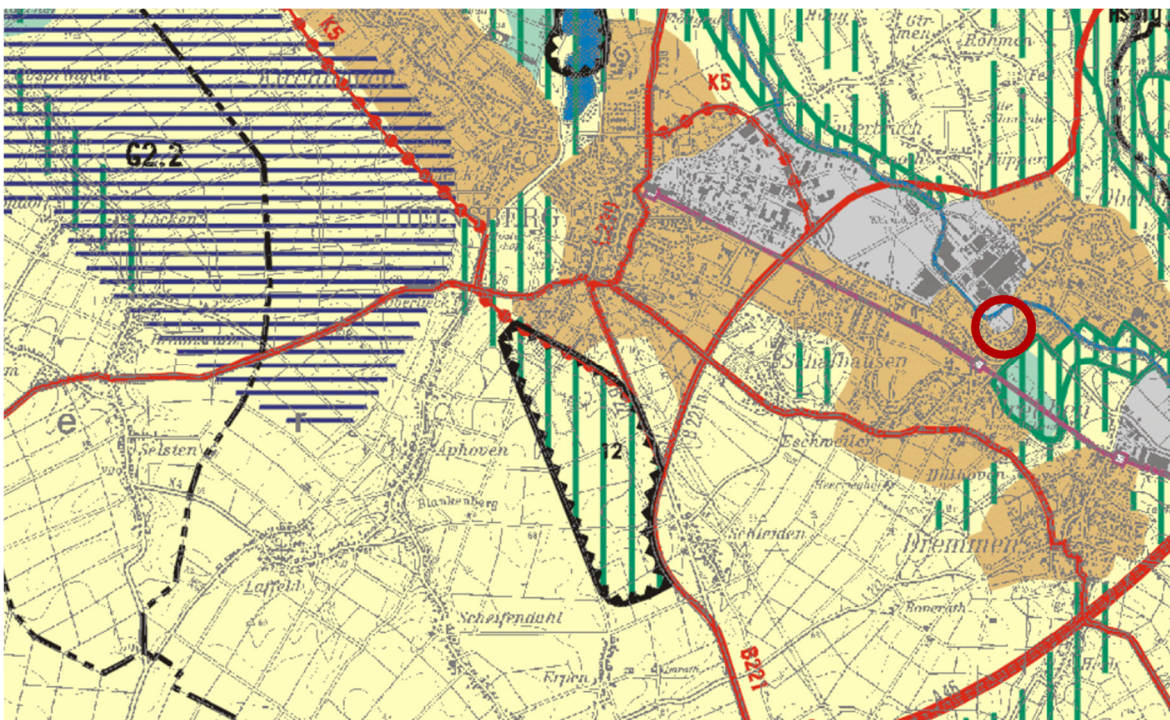
7.2 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Nordrhein-Westfalen

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Ziel 6.5-1 - Standorte nur im 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.

Abb. 31: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Ausschnitt)



Quelle: Bezirksregierung Köln (2003): Gebietsentwicklungsplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen. Köln; Bearbeitung cima (2018)

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Entsprechend dem Regionalplan befindet sich das Plangrundstück nicht im ASB, somit ist eine Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel ohne Änderung des Regionalplans nicht möglich.

Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit nicht mit dem Ziel 6.5-1 des LEP überein, eine Änderung des Regionalplans ist für das weitere Bauleitplanverfahren erforderlich.

Ziel 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.*

Wie voran dargestellt befindet sich der Planstandort im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Oberbruch der Stadt Heinsberg. Somit erfüllt das vorliegende Planvorhaben das Ziel 6.5-2 des LEP.

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.

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsbereich des Planvorhabens eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Planvorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Wie aus der durchgeführten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse in Kap. 6 hervorgeht, werden die Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Planvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Planvorhaben stimmt daher mit dem Ziel 6.5-3 überein.

Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

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

Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten

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

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

Wie voran dargestellt befindet sich der Planstandort im abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Oberbruch der Stadt Heinsberg. Daher findet das Ziel 6.5-7 hinsichtlich des Planvorhabens keine Anwendung.

6.5-8 Ziel - Einzelhandelsagglomerationen

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

Auf die Notwendigkeit einer Änderung des Regionalplans wurde bereits hingewiesen. Wie die Auswirkungsanalyse deutlich gemacht hat, handelt es sich nicht um eine zentrenschädliche Einzelhandelsagglomeration; das Vorhaben liegt im Übrigen innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs. Das Vorhaben entspricht daher der Zielsetzung des Ziel 6.5-8

Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

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

Die Stadt Heinsberg ist nicht Mitglied eines regionalen Kooperationsverbundes für ein regionales Einzelhandelskonzept.

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 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung,

dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

Wie die vorherigen Ausführungen deutlich gemacht haben, erfüllt das Vorhaben die Festlegungen 6.5-2 bis 6.5-10 des LEP bzw. kommen diese Festlegungen für das Planvorhaben nicht zur Anwendung. Nicht erfüllt wird das Ziel 6.5-1, da das Planvorhaben entsprechend dem gültigen Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen nicht im Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.

Es ist somit die Änderung des Regionalplans mit einer Ausweisung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich notwendig.

8 Abschließende Bewertung

Anlass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (1.750 m² VKF) mit angegliederten Shops (150 m² VKF) in einer Mall, eines Lebensmitteldiscounters (1.200 m² VKF) und weiterer kleinflächiger Anbietern mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² innerhalb des Nahversorgungszentrums Heinsberg-Oberbruch.

Insgesamt umfasst das Planvorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von 3.900 m², darunter 2.750 m² nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren) sowie 1.150 m² sonstige Sortimente.

Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung baut auf einer aktuellen Wettbewerbsanalyse mit einer Vollerhebung aller Anbieter der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Wettbewerbsgebiet und einer Aufnahme aller projektrelevanten Anbieter außerhalb der Zentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² auf.

Aufgrund der vorgesehenen planungsrechtlichen Beschränkungen für die nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente (maximal 200 m² als Randsortiment des Vollsortimenters, max. 150 m² als Randsortiment des Discounters, max. 800 m² in Form der übrigen kleinflächigen Anbieter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m² je Einheit) konnte auf eine differenzierte Auswirkungsanalyse für diese Sortimente verzichtet werden. Wir verweisen an dieser Stelle auch auf die Lage des Planvorhabens innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs, in dem grundsätzlich diese Sortimente nicht nur zulässig, sondern sogar planerisch gewünscht werden. Mit den Verkaufsflächenbegrenzungen wird eine an die Funktion des Zentralen Versorgungsbereichs Oberbruch angepasste Entwicklung sichergestellt.

Die durchgeführten Analysen und Bewertungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Vorhaben wird zu **keinen wesentlichen schädlichen Auswirkungen zu Lasten der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche** in Heinsberg bzw. in den Nachbarstädten führen.
- Das Vorhaben **schränkt ferner die Entwicklungsspielräume der Zentren nicht in einem planerisch unerwünschten Maße ein**, insbesondere basieren die Tragfähigkeitsberechnungen nicht auf einem Einzugsgebiet, das den zugewiesenen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Dremmen einschließt.
- Aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation ist aus **gutachterlicher Sicht nicht auszuschließen, dass die beiden geplanten Lebensmittelmärkte die auf der Basis von veröffentlichten Flächenleistungen ermittelten Zielumsätze um ca. 10 % verfehlen werden**. Die cima geht aber auch bei einer entsprechend reduzierten Umsatzleistung von einer **Realisierung des Vorhabens** aus.
- Das Vorhaben steht im **Einklang mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes**; das Konzept enthält explizit die Darstellung des Plangrundstücks als Einzelhandelsentwicklungsfläche innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Oberbruch.
- Das Vorhaben steht mit Ausnahme des Ziels 6.5-1 (Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) im Einklang mit dem LEP NRW. Eine Änderung des Regionalplans ist daher Voraussetzung für die Weiterverfolgung des Vorhabens.

Aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Chancen zur Etablierung eines qualifizierten und stabilen Versorgungsangebotes innerhalb des planerisch dargestellten Nahversorgungszentrums Oberbruch empfiehlt die cima der Stadt Heinsberg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Planvorhabens zu schaffen.

CIMA Beratung + Management GmbH
Köln, den 14.11.2018