



Dr. Lademann & Partner  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Stellungnahme zur Urteilsbegründung des OVG Münster zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“

Gutachterliche Stellungnahme unter Berücksichtigung der  
Ausführungen des OVG Münster



im Auftrag der IGV GmbH & Co. KG  
Hamburg, Oktober 2018



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Stellungnahme zur Urteilsbegründung des OVG Münster zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“

Gutachterliche Stellungnahme unter Berücksichtigung der  
Ausführungen des OVG Münster

Projektnummer: 18DLP2484  
Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Uwe Seidel  
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Albert Schmeer

im Auftrag der  
IGV GmbH & Co. KG  
Trierer Straße 254  
52156 Monschau

erarbeitet durch  
**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH  
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden  
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf  
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



## Inhalt

---

	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
<b>2</b>	<b>Annahmen des Gutachtens von Dr. Lademann &amp; Partner vom November 2014 aus heutiger Sicht</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Reale Umsatzleistung des Kaufland-Markts in Monschau</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Empirische Befunde zur Umsatzherkunft des Kaufland-Markts in Monschau</b>	<b>10</b>
4.1	Empirische Ergebnisse der Stellplatzanalyse	11
4.2	Empirische Ergebnisse der Kundenherkunftsbefragung	14
4.3	Folgerungen für die Umsatzherkunft und Wirkungsprognose des Gutachtens vom November 2014	18
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen auf die Gemeinde Simmerath seit der Eröffnung des Kaufland-Markts in Monschau</b>	<b>20</b>
5.1	Ex-ante-Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde Simmerath	21
5.2	Ex-post-Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde Simmerath	25
5.3	Vergleich der Bewertungen zu den städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde Simmerath	31



## Abbildungsverzeichnis

---

■ Abbildung 1: Kaufland-Markt an der Straße „Auf Beuel“ in Monschau	7
■ Abbildung 2: Stellplatzanlage des Kaufland-Markts in Monschau mit 234 Stellplätzen	7
■ Abbildung 3: Stellplatzanalyse Kaufland Monschau – Herkunft der Pkws in %	11
■ Abbildung 4: Stellplatzanalyse Kaufland Monschau – Anteil belgischer Pkws in %	12
■ Abbildung 5: Kundenherkunftsbefragung Kaufland Monschau – Kundenherkunft in %	14
■ Abbildung 7: Kundenherkunftsbefragung Kaufland Monschau – Durchschnittlicher Kassenbon in €	15
■ Abbildung 8: Kundenherkunftsbefragung Kaufland Monschau – Umsatzherkunft in Mio. €	16
■ Abbildung 9: Kundenherkunftsbefragung Kaufland Monschau – Umsatzanteil in %	17
■ Abbildung 10: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Robert-Koch Straße im Jahr 2014	21
■ Abbildung 11: Norma-Lebensmitteldiscounter an der Robert-Koch-Straße im Jahr 2014	22
■ Abbildung 12: REWE-Verbrauchermarkt in der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „ZVB Simmerath“ im Jahr 2014	23
■ Abbildung 13: Historische Fachwerkbauten entlang der Hauptstraße im „ZVB Simmerath“	25
■ Abbildung 14: Umgestalteter Rathausplatz im „ZVB Simmerath“	26
■ Abbildung 15: REWE-Verbrauchermarkt in der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „ZVB Simmerath“ im Jahr 2018	27



- **Abbildung 16: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Robert-Koch-Straße im Jahr 2018 nach der Erweiterung im Jahr 2015** 27
- **Abbildung 17: Norma-Lebensmitteldiscounter an der Robert-Koch-Straße im Jahr 2018** 28
- **Abbildung 18: Einzelhandelsagglomeration an der Matthias-Zimmermann-Straße in Simmerath im Jahr 2018** 29



## Tabellenverzeichnis

---

■ Tabelle 1: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Gemeinde Simmerath (2014)	24
■ Tabelle 2: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Gemeinde Simmerath (2018)	30
■ Tabelle 3: Vergleich der Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Gemeinde Simmerath (2014/2018)	32



# 1 Einführung

---

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Bei der Errichtung eines Kaufland-Markts mit 234 Stellplätzen auf dem Grundstück „Auf Beuel“ in Monschau hat das Oberverwaltungsgericht Münster (OVG Münster) u.a. mit Urteil vom 05.07.2018 (Az.: 7 D 11/16.NE) den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“-Neuaufstellung für unwirksam erklärt.

Wie sich aus dem Urteil des OVG Münster ergibt, wurde dies zum einen mit formellen Gesichtspunkten begründet sowie mit einem Abwägungsmangel, weil zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch die vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen aus der Sicht des Gerichts die Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Simmerath nicht ausreichend untersucht worden seien. Das OVG Münster begründet dies insbesondere damit, dass in den erstellten Gutachten der dort angenommene Umsatzanteil belgischer Käufer bzw. Kunden von 25 % nicht ausreichend plausibel begründet worden sei.

Um eine Einordnung des Vorhabens als „interkommunal rücksichtslos“ und eine Aufhebung der Baugenehmigung zu vermeiden, ist es wichtig, dass die Auswirkungen des seit Ende des Jahres 2015 am Netz befindlichen Kaufland-Markts auf die Gemeinde Simmerath zur Überzeugung des Verwaltungsgerichts Aachen (ggf. OVG Münster) zweifelsfrei ermittelt und die Einhaltung der diesbezüglichen Obergrenzen (zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen) eindeutig dargestellt sind.

Wie das Urteil vom 05.07.2018 zeigt, waren dafür drei Aspekte zu berücksichtigen:

- Ausführungen des OVG Münster zur Fragestellung, warum die seinerzeitigen Annahmen zutreffend waren und die durchgeführte Kundenbefragung Rückschlüsse auf das Kundenverhalten im seinerzeit geplanten Kaufland zuließen;
- die tatsächliche Umsatzherkunft des Kaufland-Markts und v.a. der Umsatzanteil belgischer Käufer;
- Betrachtung der konkreten Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Simmerath.



Im Lichte des Urteils ergaben sich folgende Untersuchungsfragen:

- Wie sind die Annahmen des Gutachtens vom November 2014 aus heutiger Sicht zu beurteilen? Kaufland ist seit Dezember 2015 am Netz, insofern kann man jetzt mit den tatsächlichen Fakten arbeiten.
- Wie stellt sich die reale Umsatzherkunft des Kaufland-Markts dar und wie hoch ist der tatsächliche Anteil belgischer Käufer? Kann der damals prognostizierte Umsatzanteil aus Belgien durch die faktische Situation heute bestätigt werden?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen haben sich im Zuge der Markteröffnung im Dezember 2015 von Kaufland auf dem Grundstück „Auf Beuel“ in Monschau für die Gemeinde Simmerath ergeben? Gibt es angesichts der faktischen Situation Indizien für eine nachhaltige Funktionsbeeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs in Simmerath?

## 1.2 Vorgehensweise

Um die Fragestellungen beantworten zu können, wurden eine Reihe von Primärerhebungen sowie die folgenden Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Durch intensive Gespräche mit Kaufland wurden zunächst Echtdaten ermittelt, ausgewertet und bewertet, welcher Umsatz in den letzten beiden Jahren und aktuell erzielt werden konnte und in Zukunft realistisch erzielt werden kann.
- Flankierend wurde eine Stellplatzanalyse an drei Werktagen zu drei Tageszeiten durchgeführt, um den belgischen PKW-Kundenanteil zu bestimmen.
- Mittels einer eigenen Kundenherkunftsbefragung mit insgesamt 1.500 Kunden bei Kaufland am POS an drei Werktagen wurden empirisch belastbar sowohl der Kundenanteil als auch der Umsatzanteil der Kunden aus Belgien ermittelt.
- Darüber hinaus wurden Indizien ermittelt, die für oder gegen eine mögliche Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Simmerath seit der Eröffnung von Kaufland in Monschau vor knapp drei Jahren sprechen.
- Hierzu wurde eine intensive Begehung des zentralen Versorgungsbereichs und der wesentlichen Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde Simmer-



ath vorgenommen, um mögliche gravierende städtebauliche Beeinträchtigungen zu erkennen. Ergänzend wurde über einen Verkaufsflächenvergleich abgesichert, inwieweit sich die damalige Bestandssituation (zum Zeitpunkt des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner) von der aktuellen Situation unterscheidet.

Die Ergebnisse der Untersuchungsschritte wurden in einem abschließenden Fazit zusammengefasst.



## 2 Annahmen des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner vom November 2014 aus heutiger Sicht

---

Im November 2014 erstellten Dr. Lademann & Partner im Auftrag der IGV GmbH & Co. KG ein Gutachten zu den städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelverbrauchermarkts Kaufland auf dem Grundstück „Auf Beuel“ in Monschau. Das Gutachten war Bestandteil der gerichtlichen Auseinandersetzung zwischen der Gemeinde Simmerath als Klägerin und der Stadt Monschau als Angeklagte. Das OVG Münster hat u.a. mit dem Urteil vom 05.07.2018 (Az.: 7 D 11/16.NE) den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“-Neuaufstellung für unwirksam erklärt.

Zunächst verdeutlicht das OVG Münster die Notwendigkeit einer sachgerechten Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Simmerath:

*„Im Hinblick auf die Größe des vorliegenden geplanten Einzelhandelsbetriebes einerseits, die Einwohneranzahl der Gemeinde Simmerath und die Lage des Plangebiets in relativ geringer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Simmerath bestand hier Anlass, sachgerecht zu ermitteln, ob die Verwirklichung der Planung für die Gemeinde Simmerath mit relevanten Kaufkraftabflüssen und infolgedessen mit unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen verbunden ist.“*

Wie sich aus dem Urteil des OVG Münster ergibt, wurde diese Notwendigkeit nicht hinreichend erfüllt. Das Gericht begründet dies u.a. mit einem Abwägungsmangel, weil zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch die vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen aus der Sicht des Gerichts die Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Simmerath nicht ausreichend untersucht worden seien.

*„Dieser Anforderung hat die Stadt Monschau nicht hinreichend genügt. Die Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann und Partner vom November 2014, auf die sich die Gemeinde Simmerath bei ihrem Satzungsbeschluss gestützt hat und die deshalb Grundlage der rechtlichen Überprüfung ist, genügt nicht den maßgeblichen Anforderungen.“*

Das OVG Münster begründet dies insbesondere damit, dass in den erstellten Gutachten der dort angenommene Umsatzanteil belgischer Käufer von 25 % nicht ausreichend plausibel begründet worden sei.



*„Die vorbeschriebenen Anforderungen erfüllt das vorbezeichnete Gutachten von Dr. Lademann und Partner nicht. Es fehlt jedenfalls insoweit an einer hinreichend sachgerechten Ermittlung der voraussichtlichen Kaufkraftabflüsse, als das Gutachten einen Umsatzanteil belgischer Käufer von 25 % zugrunde legt. Es liegt damit zehn Prozentpunkte über den entsprechenden Ansätzen der Gutachten von BBE Handelsberatung GmbH vom Mai 2011, der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom Februar 2012 und der CIMA Beratung und Management GmbH vom 3.1.2014 und vom 2.2.2015, ohne dafür eine hinreichend tragfähige Begründung zu bieten. Die Kundenbefragung im Kaufhaus Victor betrifft ein in wesentlicher Hinsicht anderes Sortiment und ist überdies weder ausreichend beschrieben oder gar dokumentiert. Die Parallelwertung bezogen auf eine Kundenbefragung im Kaufland im Herzogenrath betreffend den niederländischen Kundenanteil bietet ebenfalls keine ausreichende Grundlage für die Beurteilung des belgischen Kundenanteils im vorliegenden Fall. Auch wenn die Erwägung, dass ein Kfz-Anteil nicht mit dem Umsatzanteil gleich zu setzen sei, im Grundsatz zutreffend sein dürfte, fehlt eine hinreichende Ableitung des maßgeblichen Zuschlags. Die in der Stellungnahme von Dr. Lademann und Partner vom 13.5.2015 referierten Befragungsergebnisse aus demselben Monat rechtfertigen schon deshalb keine andere Beurteilung, weil sie der Gemeinde Simmerath zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht vorlagen. Im Übrigen betraf die Befragung eine Kombination von Sortimenten, die sich von jenen des geplanten Vorhabens in relevanter Weise unterschieden, nämlich die Warenangebote eines Discounters, eines Drogeriemarktes und diejenigen eines Textilkaufhauses, die zudem in einem räumlichen Verbund liegen.“*

Der Abwägungsmangel wird vom OVG Münster als erheblich bewertet, da dieser offensichtlich einen Einfluss auf das Abwägungsergebnis hatte. Eine hinreichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde Simmerath war somit nicht durchzuführen und stellt einen Folgefehler dar.

*„Der mithin gegebene Abwägungsmangel ist auch gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB erheblich, weil er offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist. Die Offensichtlichkeit des Mangels folgt daraus, dass er sich aus den Planungsunterlagen ergibt. Er ist auch auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, weil die konkrete Möglichkeit in Rechnung zu stellen ist, dass die Planung ohne den Mangel, nämlich in dem denkbaren Fall der Ermittlung eines wesentlich geringeren Käuferanteils aus Belgien, anders ausgefallen wäre.“*

Das OVG Münster führt allerdings auch aus, dass sich Auswirkungen naturgemäß nicht exakt vorherbestimmen und qualifizieren lassen.



*„Im Rahmen solcher Untersuchungen lassen sich die Auswirkungen allerdings naturgemäß nicht exakt vorherbestimmen und qualifizieren. Derartige Gutachten stellen lediglich eine Prognose dar, die das Gericht nur darauf zu prüfen hat, ob diese mit den im maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden ist.“*

Heute ist die Ausgangssituation eine andere als im Jahr 2014, in welchem das Gutachten von Dr. Lademann & Partner erstellt wurde. Der Kaufland-Verbrauchermarkt auf dem Grundstück „Auf Beuel“ in Monschau wurde im Dezember 2015 eröffnet, insofern ist es jetzt möglich, mit neuen verfügbaren Erkenntnismitteln und tatsächlichen Fakten zum Brutto-Umsatz des Markts, der Kundenherkunft und dem Umsatzanteil belgischer Kunden zu operieren.

So lässt sich mit Hilfe empirischer Erhebungsmethoden (Stellplatzanalyse und Kundenherkunftsbefragung) das spezifische Einkaufsverhalten der belgischen Kunden aus dem überwiegend deutschsprachigen Grenzraum in Erfahrung bringen. Mit der Ermittlung des Kundenanteils und der Höhe des durchschnittlichen Einkaufswerts (Durchschnittskassenbon) lässt sich der reale Umsatzanteil der belgischen Kunden bestimmen. Eine hinreichende Ableitung des maßgeblichen Zuschlags ist somit gegeben und der Hypothese, dass der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil der belgischen Kunden ist, wird Rechnung getragen.

Insofern lassen sich die prognostizierte und hergeleitete Annahme - 25 % des Umsatzanteils durch Käufer aus Belgien - aus dem Gutachten vom November 2014, die zum Abwägungsmangel bezüglich der städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde Simmerath geführt haben, mit neuen Erkenntnissen verifizieren oder falsifizieren.



Abbildung 1: Kaufland-Markt an der Straße „Auf Beuel“ in Monschau



Abbildung 2: Stellplatzanlage des Kaufland-Markts in Monschau mit 234 Stellplätzen

Zudem lassen sich heute die städtebaulichen Auswirkungen im Zuge der Markteröffnung im Dezember 2015 von Kaufland in Monschau für die Gemeinde Simmerath anhand realer Gegebenheiten bewerten. Mögliche gravierende städtebauliche Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs und der wesentlichen



Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde Simmerath sollten nach fast drei Jahren bereits im Raum erkennbar und durch intensive Begehungen eruierbar sein.

Angesichts der heutigen faktischen Situation lassen sich die Indizien für eine nachhaltige Funktionsbeeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs in Simmerath in einer Ex-ante- sowie Ex-post-Analyse gegenüberstellen und die Frage beantworten, inwieweit sich die damalige Bestandssituation (zum Zeitpunkt des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner) von der aktuellen Situation unterscheidet.

---

Das OVG Münster hat u.a. mit dem Urteil vom 05.07.2018 (Az.: 7 D 11/16.NE) den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“-Neuaufstellung für unwirksam erklärt. Grund war u.a. ein Abwägungsmangel, der sich aus der Annahme des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner vom November 2014, dass der prognostizierte Anteil des Umsatzes von 25 % durch belgische Kunden nicht ausreichend plausibilisiert wurde, ergibt.

Auf dem Grundstück hat seit Dezember 2015 ein Kaufland-Verbrauchermarkt eröffnet, insofern lässt sich bei der Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens heute mit tatsächlichen Fakten durch empirische Erhebungsmethoden (Stellplatzanalyse und Kundenherkunftsbefragung) arbeiten.

Zudem erlaubt die heutige Situation eine dezidierte Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen vor der Errichtung des Kaufland-Markts und der konkreten Auswirkungen, die sich nach der Markteröffnung im Dezember 2015 für die Gemeinde Simmerath ergeben haben. So lässt sich die Frage beantworten, ob es angesichts der faktischen Situation Indizien für eine nachhaltige Funktionsbeeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs in Simmerath gibt.

---



### 3 Reale Umsatzleistung des Kaufland-Markts in Monschau

---

Im Gutachten vom November 2014 wurde ein Gesamt-Brutto-Umsatz von rd. 12,1 Mio. € p.a. für den Kaufland-Markt in Monschau als Worst-case-Betrachtung prognostiziert. Davon entfallen rd. 10,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf und rd. 1,6 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf.

Der Verbrauchermarkt machte in seinem ersten Geschäftsjahr 2016 einen Brutto-Umsatz von rd. 8 Mio. € im periodischen und aperiodischen Bedarf. Im darauffolgenden Jahr konnte der Brutto-Umsatz auf rd. 10 Mio. € gesteigert werden. Für das laufende Geschäftsjahr 2018 wird voraussichtlich ein Brutto-Umsatz von rd. 12 Mio. € erreicht.

Für die nächsten Jahre strebt Kaufland, bei gleichbleibenden Marktbedingungen, eine nur geringfügige Steigerung des Brutto-Umsatzes an. Hier zeigt sich, dass der Kaufland-Verbrauchermarkt 3 bis 4 Jahre Zeit benötigte, um sich im Raum vollständig zu etablieren. Die vollumfänglichen städtebaulichen Auswirkungen sind somit erst nach dem dritten Jahr im Raum spürbar.

Die in einem Worst-case-Szenario prognostizierten Umsatzerwartungen des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner vom November 2014 entsprechen somit den realen Umsätzen und Umsatzerwartungen von Kaufland in Monschau. Die Annahmen des Gutachtens bezüglich des Vorhabenumsatzes können mit der faktischen Situation heute bestätigt werden.

---

Die in einem Worst-case-Szenario prognostizierten Umsatzerwartungen des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner vom November 2014 werden in der heutigen faktischen Situation bestätigt.

---



## 4 Empirische Befunde zur Umsatzherkunft des Kaufland-Markts in Monschau

---

In der empirischen Untersuchung sollten die reale Umsatzherkunft des Kaufland-Markts in Monschau bestimmt und der tatsächliche Umsatzanteil belgischer Käufer abgeleitet werden. Ziel war es, den damals prognostizierten Umsatzanteil aus Belgien durch die faktische Situation heute zu bestätigen oder zu falsifizieren.

Hierfür wurden zwei sich ergänzende empirisch belastbare Methoden der Markt- und Standortforschung ausgewählt und am 17., 18. und 20. Oktober (Mittwoch, Donnerstag und Samstag) durchgeführt:

- Stellplatzanalyse: Die Stellplatzanalyse setzt sich aus der Ermittlung der Stellplatzauslastung<sup>1</sup> am Kaufland-Standort sowie dem Anteil der Pkws mit belgischen Kfz-Kennzeichen zusammen. Die Zählungen wurden dreimal täglich (9.00 Uhr, 14.00 Uhr und 17.30 Uhr) durchgeführt.
- Kundenherkunftsbefragung: Die Kundenherkunftsbefragung wurde am POS<sup>2</sup> im Vorkassenbereich des Kaufland-Markts durchgeführt und setzt sich aus einer Stichprobe von insgesamt 1.525 Kunden zusammen. Die Befragung wurde mit Hilfe eines Tablet in deutscher und französischer Sprache durchgeführt. Befragt wurden lediglich Personen im konsumrelevanten Alter (> 16 Jahre). Dabei wurden folgende Fragen zur Ermittlung der Kundenherkunft und der Höhe des aktuellen Durchschnittskassenbons gestellt:
  1. In welchem Land wohnen Sie?
  2. Wie viel haben Sie bei Ihrem Einkauf heute bei Kaufland ausgegeben?

Die Untersuchungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Marktforschungsunternehmen Noceanz market research durchgeführt.

<sup>1</sup> Anzahl der belegten Stellplätze im Verhältnis zum gesamten Stellplatzangebot.

<sup>2</sup> Point of Sale: Ort des Verkaufs aus Sicht des Händlers und Ort des Einkaufs aus Sicht des Käufers.



Die Ergebnisse der Methoden werden zunächst separat dargelegt und bewertet. Darauf aufbauend werden die Folgerungen für die Umsatzherkunft und Wirkungsprognose des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner vom November 2014 dargestellt.

#### 4.1 Empirische Ergebnisse der Stellplatzanalyse

Der Anteil belgischer Pkws auf der Stellplatzanlage des Kaufland-Markts an der Straße „Auf Beuel“ in Monschau liegt zwischen 10 % und 15 % ( $\emptyset = 13\%$ ). Der höchste Anteil entfällt auf deutsche Pkws, der zwischen 81 % und 88 % liegt. Weitere 2 % bis 4 % entfallen auf sonstige Länder (Niederlande, Luxemburg etc.).

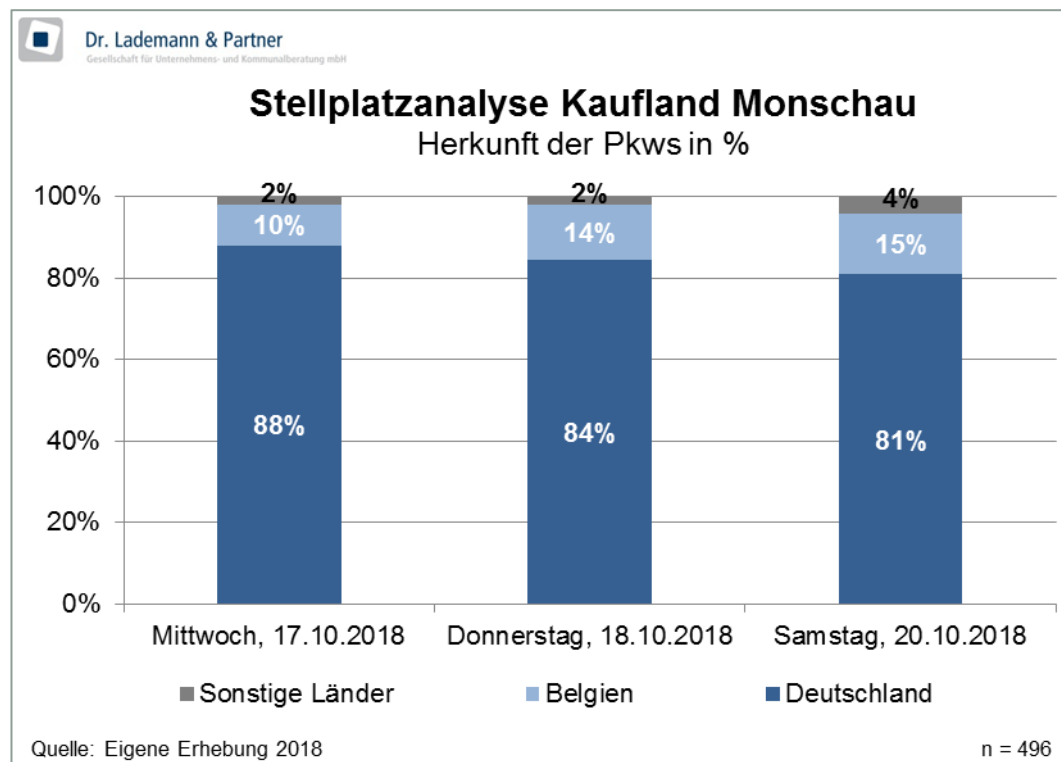


Abbildung 3: Stellplatzanalyse Kaufland Monschau – Herkunft der Pkws in %

Die Stellplatzanalyse zeigt, dass der Anteil belgischer Kunden insbesondere am Wochenende steigt (rd. 15 %). Daraus lässt sich schließen, dass Belgier den Standort in Monschau v.a. für den klassischen „Wochenendeinkauf“ aufsuchen und Spontankäufe wochentags eher seltener vorkommen. Zudem verdeutlicht die Analyse, dass auch am Donnerstag der Kaufland-Markt vermehrt von Belgiern aufgesucht wird (rd. 14 %). Der erhöhte Wert wird in erster Linie durch die hohe



Anzahl der Pkws auf der Stellplatzanlage von 23 % in der Mittagszeit getrieben, welcher zugleich den Höchstwert der Erhebung markiert.

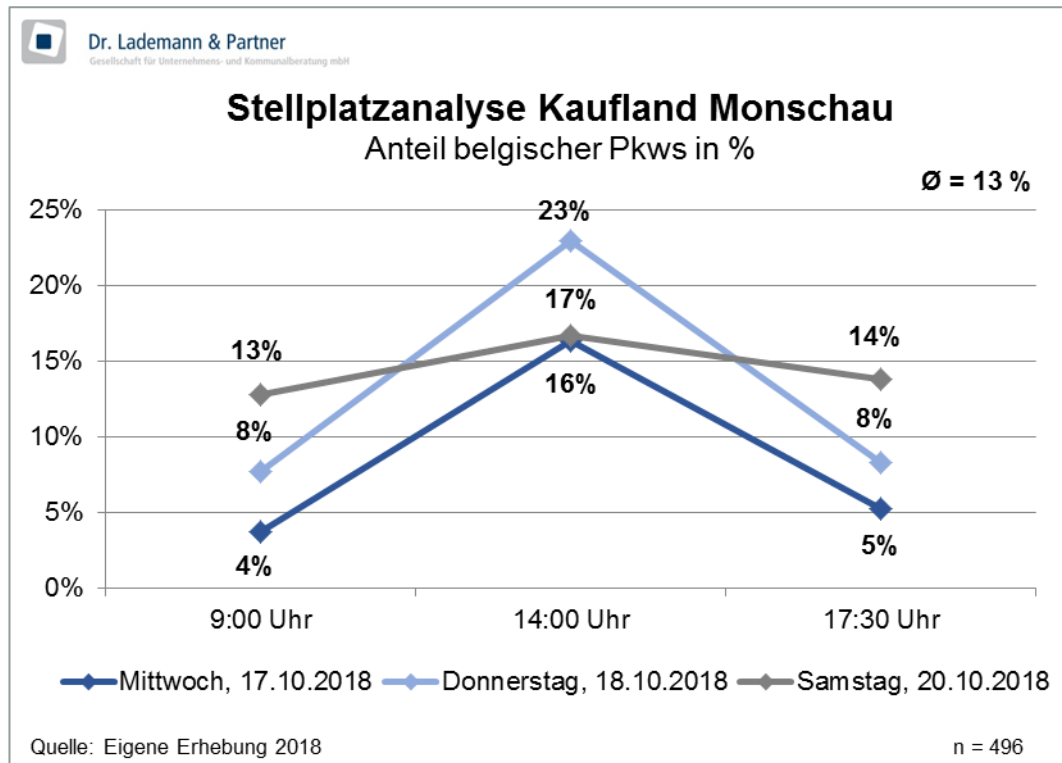


Abbildung 4: Stellplatzanalyse Kaufland Monschau – Anteil belgischer Pkws in %

Bei genauerer Betrachtung zeigt sich allerdings auch, dass der Anteil belgischer Pkws über alle Erhebungstage hinweg v.a. in der Mittagszeit (14:00 Uhr) seinen Höhepunkt erreicht (rd. 18 %). Dies lässt die Vermutung zu, dass sich das Einkaufsverhalten belgischer Kunden vom klassischen Einkaufstagesrhythmus deutscher Kunden unterscheidet. Während deutsche Kunden klassischerweise ihre Einkäufe vormittags, wenn die Kinder in der Schule oder Kita sind, oder als Feierabendeinkauf erledigen, ist bei belgischen Kunden die Mittagszeit deutlich beliebter. Dies lässt sich möglicherweise durch die längere Fahrzeit aus Belgien begründen.

Der Samstag weist über dem gesamten Tagesverlauf höhere Anteile belgischer Pkws auf, sodass die Differenz zwischen dem Hochpunkt in der Mittagszeit und dem übrigen Tagesverlauf bei weitem nicht so stark ausgeprägt ist wie an den Zähltagen Mittwoch und Donnerstag. Hieraus lässt sich schließen, dass sich das Einkaufsverhalten wochentags fast ausschließlich auf die Mittagszeit fokussiert, während am Samstag der Markt in Monschau über den ganzen Tag von belgischen Kunden aufgesucht wird.



Bei 234 Stellplätzen auf der Stellplatzanlage des Kaufland-Markts in Monschau liegt die durchschnittliche Auslastung bei rd. 24 %. Die höchste durchschnittliche Auslastung wurde mit rd. 31 % am Samstag ermittelt. Zudem wurde an allen Zähltagen in der Mittagszeit der Spitzenwert gemessen ( $\emptyset = 29 \%$ ), was v.a. durch die erhöhte Anzahl belgischer Kunden getrieben wird.

---

Die Stellplatzanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass der Kundenanteil aus Belgien am Kaufland-Standort an der Straße „Auf Beuel“ in Monschau bei rd. 13 % liegt. Der höchste Anteil belgischer Pkws wurde am Samstag ermittelt. Eine erhöhte Auslastung in der Mittagszeit wird v.a. durch belgische Kunden getrieben.

---



## 4.2 Empirische Ergebnisse der Kundenherkunftsbefragung

Aus der empirischen Kundenherkunftsanalyse leitet sich ein Kundenanteil belgischer Kunden von rd. 13 % für den Kaufland-Verbrauchermarkt in Monschau ab und ist damit deckungsgleich mit den Ergebnissen der Stellplatzanalyse.

Auf Kunden aus Deutschland entfällt mit rd. 85 % der größte Anteil. Weitere rd. 2 % entfallen auf Kunden aus anderen Ländern.

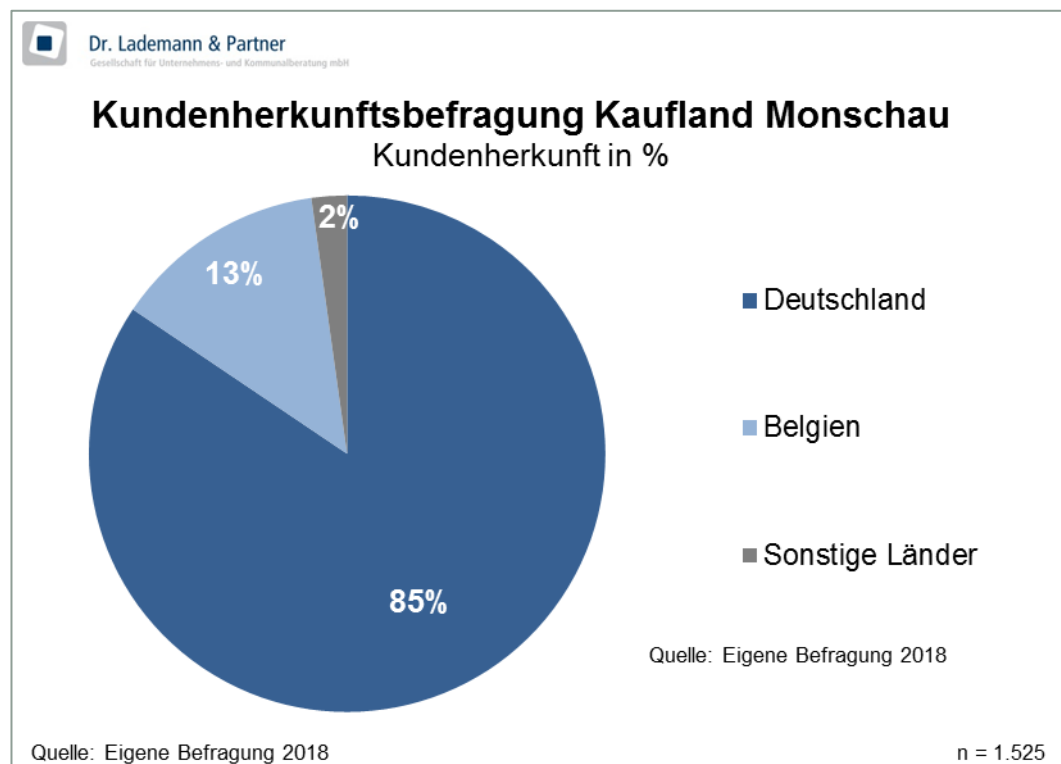


Abbildung 5: Kundenherkunftsbefragung Kaufland Monschau – Kundenherkunft in %

Bei der Frage nach den Ausgaben während des Einkaufs zeigt sich, dass belgische Kunden rd. 41 % mehr ausgeben als deutsche Kunden. Der durchschnittliche Kassenbon eines deutschen Kunden liegt bei 33,97 €, während ein belgischer Kunde Ausgaben im Schnitt von 57,20 € (+ 23,23 €) hat. Dabei liegen rd. 61 % der Einkäufe belgischer Kunden bei 50 € und mehr. Im Vergleich geben nur rd. 27 % der deutschen Kunden 50 € und mehr aus. Dies lässt die Vermutung zu, dass belgische Kunden den Kaufland-Markt in Monschau primär für Großeinkäufe aufsuchen und dadurch im Schnitt höhere Ausgaben tätigen.

Der Kassenbon von Kunden aus anderen Ländern liegt agglomeriert bei durchschnittlich 40,94 € und liegt damit ebenfalls unterhalb dessen, was ein belgischer Kunde ausgibt, allerdings oberhalb der Ausgaben deutscher Kunden.

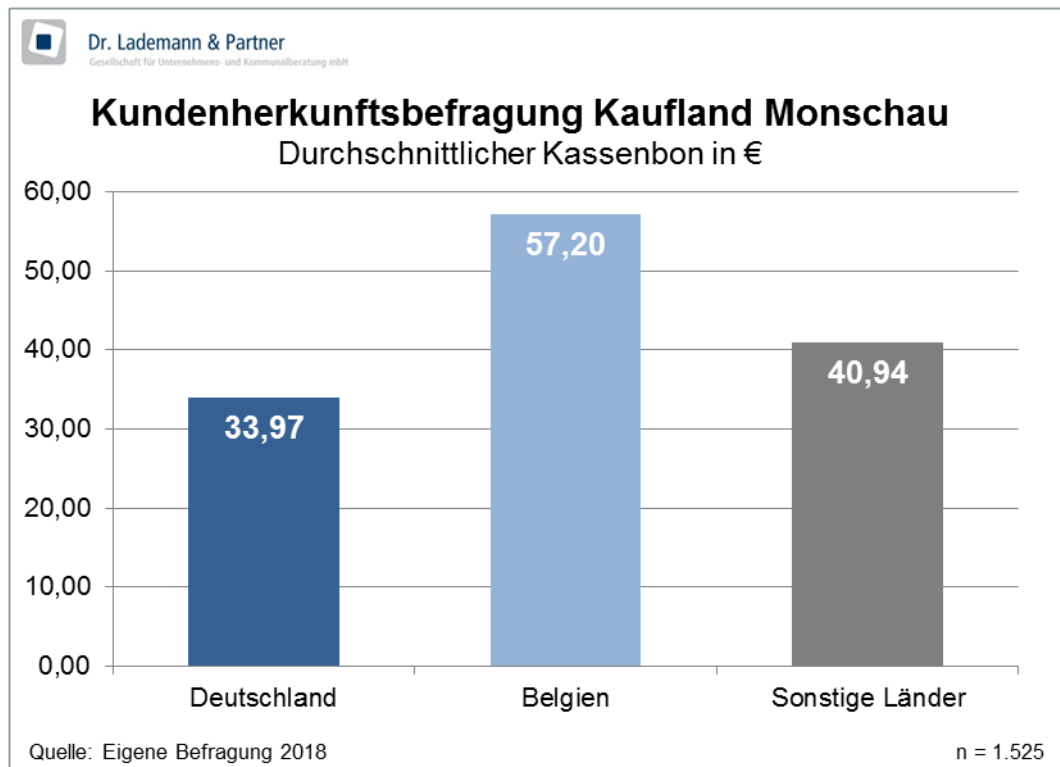


Abbildung 6: Kundenherkunftsbefragung Kaufland Monschau – Durchschnittlicher Kassenbon in €

Aus den Kundenanteilen aus Deutschland, Belgien und sonstigen Ländern sowie dem spezifischen durchschnittlichen Kassenbon der Zielgruppe lässt sich die Umsatzherkunft des Kaufland-Markts in Monschau ermitteln.<sup>3</sup>

Der Kaufland-Verbrauchermarkt in Monschau erwirtschaftet nach drei Jahren am Netz einen jährlichen Brutto-Umsatz von rd. 12,1 Mio. €. Laut Aussagen von Kaufland wird auch in den nächsten Jahren mit einem vergleichbaren Umsatz gerechnet.

<sup>3</sup> Zur Berechnung des Umsatzanteils der Zielgruppen wird zunächst die Gesamtkundenanzahl des Markts (durchschnittlicher Kassenbon aller Kunden = 37, 48 €/Gesamt-Brutto-Umsatz des Markts = 12,1 Mio. € p.a. = 322.875 Kunden) bestimmt. Die Gesamtkundenanzahl von 322.875 Kunden wird daraufhin nach den ermittelten Kundenanteilen verteilt (z.B. 322.875/13 % Kundenanteil aus Belgien = 43.403 belgische Kunden). Im nächsten Schritt wird der Anteil der Kunden mit den jeweiligen durchschnittlichen Kassenbons multipliziert, um den Gesamt-Brutto-Umsatz je Zielgruppe zu bestimmen (z.B. 43.403 x 57,20 = rd. 2,5 Mio. € Brutto-Umsatz durch belgische Kunden). Abschließend wird mit dem Verhältnis des Gesamt-Brutto-Umsatzes je Zielgruppe zum Gesamt-Brutto-Umsatz des Markts der Umsatzanteil belgischer Kunden berechnet (z.B. 2,5 Mio. €/12,1 = 21 %).

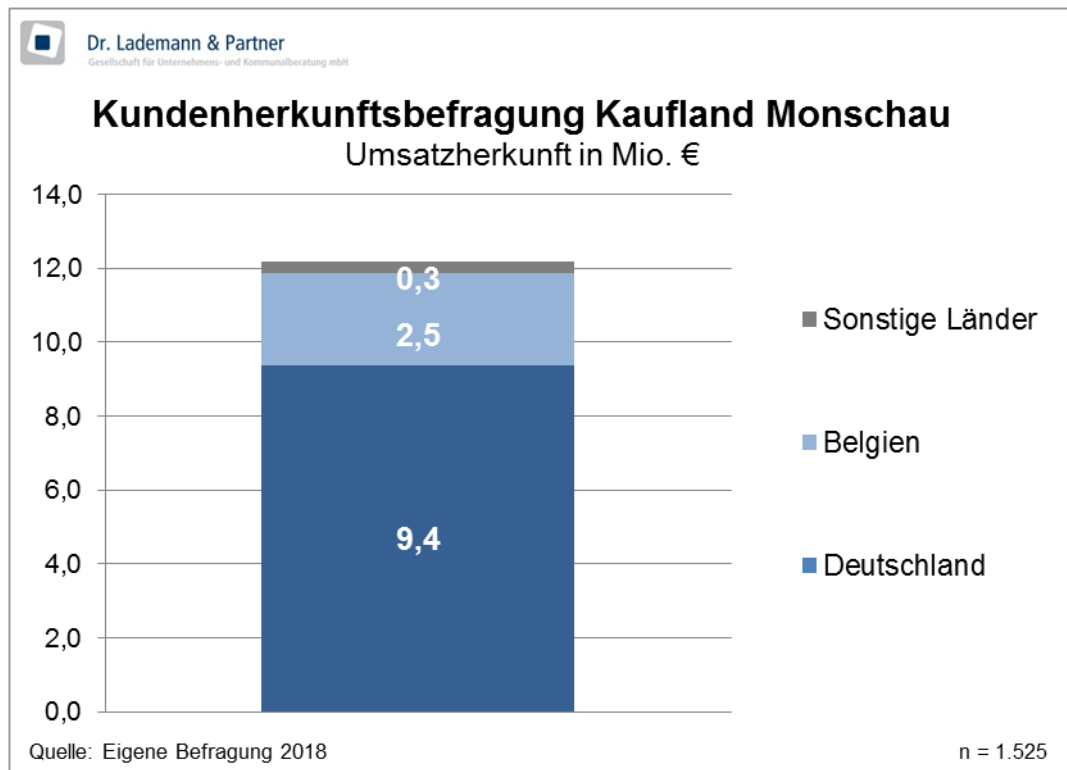


Abbildung 7: Kundenherkunftsbefragung Kaufland Monschau – Umsatzherkunft in Mio. €

Demnach entfallen mit rd. 9,4 Mio. € Umsatz p.a. der verhältnismäßig größte Teil auf Kunden aus Deutschland. Weitere rd. 2,5 Mio. € werden durch belgische Kunden generiert. Rd. 0,3 Mio. € sind auf Kunden aus anderen Ländern zurückzuführen.

Der aus den absoluten Umsätzen ermittelbare prozentuale Umsatzanteil belgischer Kunden liegt demnach bei rd. 21 %. Mit rd. 77 % entfällt der größte Teil auf Kunden aus Deutschland. Weitere rd. 2 % werden durch Kunden aus dem nicht-belgischen Ausland generiert.

Die Umsatzanteile der Zielgruppen unterscheiden sich damit signifikant von der Verteilung der Kundenherkunft. So liegt der Umsatzanteil belgischer Kunden aufgrund des deutlich höheren durchschnittlichen Kassensbons um rd. 8 % über dem Kundenanteil aus Belgien. Dem deutlich geringeren Durchschnittskassensbon geschuldet, sinkt der Umsatzanteil deutscher Kunden um rd. 8 % gegenüber dem Kundenanteil.



Der Kunden- und Umsatzanteil von Kunden aus anderen Ländern ist weitgehend identisch. Die Zielgruppe ist insgesamt sehr klein (rd. 2 %), zudem unterscheidet sich der Durchschnittskassenbon nur geringfügig von dem deutscher Kunden (+ 6,97 €).

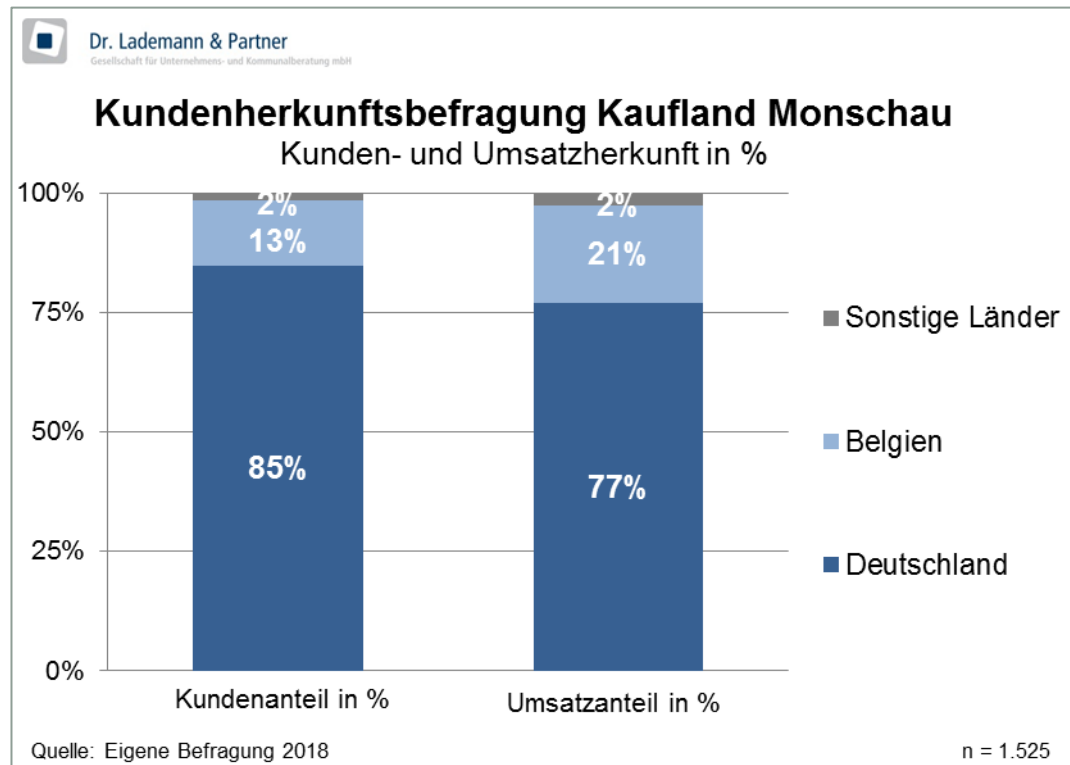


Abbildung 8: Kundenherkunftsbefragung Kaufland Monschau – Umsatzanteil in %

Der Anteil belgischer Kunden von rd. 13 % wird in der Kundenherkunftsbefragung bestätigt. Allerdings ist der durchschnittliche Kassenbon eines belgischen Kunden mit 57,20 € circa 41 % höher als bei Kunden aus Deutschland, sodass sich ein Umsatzanteil belgischer Kunden des Kaufland-Markts von 21 % ergibt. Hinzu kommt ein Umsatzanteil von weiteren ausländischen Kunden von rd. 2 %, sodass der Umsatzanteil aus dem nicht-deutschen Einzugsgebiet insgesamt bei rd. 23 % liegt.



### 4.3 Folgerungen für die Umsatzherkunft und Wirkungsprognose des Gutachtens vom November 2014

In dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner vom November 2014 wurde ein Umsatzanteil belgischer Kunden von 25 % durch Analogieschlüsse eines anderen Kaufland-Standorts in der Grenzregion Herzogenrath (Niederlande) und einer Kundenherkunftsbefragung am Kaufhaus Victor in Monschau hergeleitet.

Zudem wurde angeführt, dass es sich bei der angrenzenden belgischen Region um eine deutschsprachige Gemeinschaft handelt. Die Gemeinschaft agiert als Körperschaft Belgiens mit rd. 77.000 Einwohnern weitestgehend eigenständig und im Gebiet leben größtenteils deutsche Bewohner, sodass es als deutscher Sprachraum ausgewiesen ist. Zu dieser Gemeinschaft gehören u.a. die Städte Eupen, Kelmis und Raeren im dichter besiedelten Norden und Bütgenbach, Büllingen und Amel im ländlicher geprägten Süden. Aufgrund ihrer direkt angrenzenden Lage wurde im Gutachten aus dem Jahr 2014 angenommen, dass sie daher einen Einfluss auf die Einzelhandelssituation in Monschau haben.

Der deutlich höhere durchschnittliche Kassenbon belgischer Kunden von 57,20 € (+ 41 % ggü. deutschen Kunden) zeigt, dass der Kaufland-Markt in Monschau als Großflächendiscounter aufgrund der großen Preisunterschiede zum belgischen Einzelhandel und der deutlich breiteren Sortimentsvielfalt als kleine Verbrauchermärkte und normale Lebensmitteldiscounter eine attraktive Einkaufsalternative darstellt. Dies zeigt sich auch in der höheren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den angrenzenden Städten Weismes, Bütgenbach, Büllingen und Eupen von durchschnittlich rd. 7.180 € p.a. (rd. + 600 € ggü. dem deutschen Bundesdurchschnitt)<sup>4</sup>.

Wie den empirischen Befunden des vorangegangenen Kapitels zu entnehmen ist, liegt der Umsatzanteil belgischer Kunden für den Kaufland-Verbrauchermarkt in Monschau bei rd. 21 %. Der im Gutachten vom November 2014 prognostizierte Umsatzanteil belgischer Kunden von 25 % konnte sich damit nicht ganz bestätigen. Der ermittelte Umsatzanteil ist damit rd. 4 %-Punkte niedriger als der im Gutachten vom November 2014 prognostizierte und in der ergänzenden Stellungnahme vom 13.05.2015 bekräftigte Umsatzanteil<sup>5</sup>. Allerdings wurden neben

<sup>4</sup> MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017.

<sup>5</sup> Aus der Differenz des prognostizierten und realen Umsatzanteils (4 %-Punkte) ergibt sich ein zusätzlicher umverteilungsrelevanter Brutto-Umsatz von rd. - 0,4 Mio. € in den im Gutachten vom November 2014 definierten Zonen 1 (Monschau) und 2 (Simmerath und Roetgen). Angesichts der deutlich positiveren Bevölkerungsentwicklung in den Prognosejahren 2013 bis 2016



dem Umsatzanteil belgischer Kunden von rd. 21 % zusätzliche 2 % durch Kunden aus weiteren Ländern wie Touristen oder Durchreisende ermittelt. Hieraus ergibt sich ein Umsatzanteil aus dem Ausland von insgesamt rd. 23 %.

Der Umsatzanteil aus Belgien ist damit höher als in den Gutachten sowie Stellungnahmen der BBE Handelsberatung GmbH vom Mai 2011, der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom Februar 2012 und der CIMA Beratung und Management GmbH vom 03.01.2014 und vom 02.02.2015, die lediglich einen Umsatzanteil belgischer Kunden von rd. 15 % annahmen. Der tatsächliche Umsatzanteil belgischer Kunden ist damit 6 %-Punkte höher als angenommen und der aller ausländischen Kunden sogar 8 %-Punkte höher.

Der von Dr. Lademann & Partner im Gutachten vom November 2014 prognostizierte Umsatzanteil belgischer Käufer von 25 % liegt damit deutlich näher an der Realität (rd. 21 %) als die anderen Gutachterbüros mit ihren Prognosen.

---

Der im Gutachten vom November 2014 prognostizierte Umsatzanteil belgischer Kunden von rd. 25 % konnte in der Realität nicht vollständig bestätigt werden. Die Empirie zeigt, dass der tatsächliche Umsatzanteil bei rd. 21 % (- 4 %-Punkte) liegt und damit höher ist als die in den Gutachten und Stellungnahmen von BBE Handelsberatung GmbH, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) und CIMA Beratung und Management GmbH prognostizierten 15 %.

Der sich daraus ergebende zusätzliche umverteilungsrelevante Umsatz von rd. 0,4 Mio. € für die Stadt Monschau sowie die Gemeinden Simmerath und Roetgen im periodischen Bedarf wird durch die deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung, als im Gutachten vom November 2014 angenommen, mehr als kompensiert.

---

(+ 970 Einwohner statt -270 Einwohner) ergibt sich ein zusätzliches Marktpotenzial in den Zonen 1 und 2 von rd. + 3,2 Mio. € p.a. im periodischen Bedarf. Die räumliche Wirkungsentfaltung im volkswirtschaftlichen Sinne des Kaufland-Markts in Monschau fällt auf ebenjenen Zeitraum 2013 bis 2016, sodass die zusätzlichen Marktpotenziale in Folge des Bevölkerungswachstums eine dämpfende Wirkung entfalten und negative Auswirkungen z.T. absorbiert werden.



## 5 Städtebauliche Auswirkungen auf die Gemeinde Simmerath seit der Eröffnung des Kaufland-Markts in Monschau

---

Das OVG Münster hat mit dem Urteil vom 05.07.2018 bestätigt, dass der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Simmerath sich in einer Entfernung von weniger als 5 km von dem Vorhabenstandort in Monschau entfernt befindet und aufgrund dessen davon auszugehen ist, dass durch die Errichtung der in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“-Neuaufstellung städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 BauGB auf den zentralen Versorgungsbereich „ZVB Simmerath“ nicht auszuschließen sind und daher eine sachgerechte Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen notwendig ist.

Der Kaufland-Verbrauchermarkt an der Straße „Auf Beuel“ als zulässige Nutzung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“-Neuaufstellung ist seit Dezember 2015 im Betrieb. Die heutige Situation erlaubt es somit, Indizien zu ermitteln, die für oder gegen eine mögliche Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Simmerath seit der Eröffnung von Kaufland vor knapp drei Jahren sprechen.

Dies ermöglicht eine dezidierte Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen vor der Errichtung des Kaufland-Markts (ex ante) und der konkreten Auswirkungen, die sich nach der Markteröffnung im Dezember 2015 (ex post) für die Gemeinde Simmerath ergeben haben. So soll die Frage beantwortet werden, ob es angesichts der faktischen Situation Indizien für eine nachhaltige Funktionsbeeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs in Simmerath gibt.

Hierzu wurden eine intensive Begehung des zentralen Versorgungsbereichs und der wesentlichen Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde Simmerath vorgenommen, um mögliche gravierende städtebauliche Beeinträchtigungen zu erkennen. Ergänzend wurde über einen Verkaufsflächenvergleich abgesichert, inwieweit sich die damalige Bestandssituation (zum Zeitpunkt des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner) von der aktuellen Situation unterscheidet.



## 5.1 Ex-ante-Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde Simmerath

Im November 2014 umfasste der Kern des zentralen Versorgungsbereichs „ZVB Simmerath“ im Wesentlichen den Bereich der Hauptstraße zwischen dem Straßenzug „Im Römbchen“ und dem Markt mit dem Bushof sowie die parallele Achse Bruchstraße/Schmiedstraße. Im Osten zählen die durch großflächigen bzw. größeren Einzelhandel geprägten Standorte im Bereich Kammerbruchstraße, Humboldtstraße und In den Bremen ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich.

Eine städtebauliche Besonderheit stellen v.a. die historischen Fachwerkbauten entlang der Hauptstraße dar, wenngleich sie kein geschlossenes Ensemble darstellen. Insgesamt ist die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße aufgrund des Verkehrslärms als eher gering einzustufen.

Das strukturprägende Sortiment stellte der Bedarfsbereich Bekleidung und Wäsche dar. Magnetbetrieb war damals das Modehaus Haas mit den drei Geschäften DOB, HAKA und Young Fashion. Zudem waren vor allem entlang der Hauptstraße weitere kleinere Fachgeschäfte ansässig.

In der damaligen Abgrenzung im STRIKT Aachen waren keine größeren, wesentlich prägenden Betriebe des periodischen Bedarfs enthalten. Lediglich die Lebensmitteldiscounter Lidl und Norma waren in der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in abseitiger Lage mit inbegriffen.



Abbildung 9: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Robert-Koch Straße im Jahr 2014



Abbildung 10: Norma-Lebensmitteldiscounter an der Robert-Koch-Straße im Jahr 2014

Eine Reihe von prägenden Einzelhandelsbetrieben mit periodischem Hauptsortiment, wie der Drogeriefachmarkt dm, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto sowie der Verbrauchermarkt Rewe gehörten - aufgrund der eher autoorientierten Lage mit Gewerbegebietscharakter – nicht zu dieser Abgrenzung der Ortsmitte.

In einer Fortschreibung des Simmerather Einzelhandelskonzepts im Jahr 2014 wurde beschlossen, den zentralen Versorgungsbereich zu verändern. Die neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst die Hauptstraße vom Bushof bis zur Quadfliegstraße, die Kammerbruchstraße bis einschließlich Krankenhaus, die Fuggerstraße und den Bereich rund um den Rathausplatz. Ebenso zählt dazu die Robert-Koch-Straße, die Humboldtstraße zwischen Matthias-Zimmermann-Straße und der B 266 dazu. Den Abschluss bildet neuerdings die Witzerather Straße mit dem REWE-Center Rieck. Der Bereich des Gewerbegebiets ist damit gewachsen, während gegenüber der bisherigen Abgrenzung der Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße knapper gefasst wurde.

Gleichwohl konnte nach Begehungen durch die Gutachter kein faktischer Bezug zwischen dem Verbrauchermarkt und dem bisherigen zentralen Versorgungsbereich festgestellt werden. Nichtsdestotrotz wurde unter Berücksichtigung der nach § 11 Abs. 3 BauNVO relevanten Entwicklungsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche auf diese Einstufung der Gemeinde Simmerath Rücksicht genommen und dergestalt in die weiteren Bewertungen übernommen. Der zent-



rale Versorgungsbereich „ZVB Simmerath“ umfasste im Jahr 2014 damit eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von rd. 3.810 qm<sup>6</sup>.



Abbildung 11: REWE-Verbrauchermarkt in der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „ZVB Simmerath“ im Jahr 2014

Der Brutto-Umsatz bei den periodischen Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „ZVB Simmerath“ belief sich im Jahr 2014 auf insgesamt rd. 18,5 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe betrug insgesamt rd. 4.900 € je qm Verkaufsfläche und wurde im Wesentlichen von dem umsatzstarken Lebensmitteldiscounter Lidl getrieben.

Weitere rd. 2.950 qm Verkaufsfläche im periodischen Sortiment entfielen auf sonstige Lagen im Simmerather Gemeindegebiet. Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 6.000 €/qm lag der Brutto-Umsatz der Streulagen bei rd. 17,8 Mio. €.

Insgesamt lag der Brutto-Umsatz für die periodischen Sortimente im Gemeindegebiet von Simmerath bei rd. 36,3 Mio. €.

<sup>6</sup> Es wurden lediglich vorhabenrelevante Betriebe ab 50 qm VKF erhoben.



<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Gemeinde Simmerath (2014)</b>		
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
ZVB Simmerath	3.810	18,5
Sonstige Lagen	2.950	17,8
<b>Gesamt</b>	<b>6.760</b>	<b>36,3</b>
Quelle: Erhebung Dr. Lademann & Partner im September 2014. Werte gerundet.		

Tabelle 1: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Gemeinde Simmerath (2014)

Für das Zentrum wurde festgestellt, dass die neue Abgrenzung zu einer Teilung der Ortsmitte in einen Bereich mit kleinbetrieblichen, überwiegend zentrenrelevanten Strukturen und den Nahversorgungsstandort Rewe geführt hat. Insgesamt verfügte der zentrale Versorgungsbereich 2014 über eine ausreichend gute Kundenfrequenz, sodass die Bewertung zum Ergebnis kann, dass der zentrale Versorgungsbereich als städtebaulich-funktional stabil einzuordnen ist.

---

Der zentrale Versorgungsbereich „ZVB Simmerath“ wurde im Gutachten vom November 2014 in seiner Ausgangssituation als städtebaulich-funktional stabil bewertet. Der Verkaufsflächenumfang im periodischen Bedarf in der Gemeinde Simmerath betrug rd. 6.760 qm und generierte einen Brutto-Umsatz von rd. 36,3 Mio. €.

---

## 5.2 Ex-post-Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde Simmerath

Die aktuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs von Simmerath erfolgt nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2014. Das Zentrum umfasst damit die Hauptstraße von der Straße Markt bzw. dem Bushof bis zur Quadfliegstraße sowie die Kammerbruchstraße bis einschließlich Krankenhaus, die Fuggerstraße und den Bereich rund um den Rathausplatz. Auch die Robert-Koch-Straße im Bereich des Gewerbegebiets zählt ebenso wie die Humboldtstraße zwischen Matthias-Zimmermann-Straße und der B 266 zum zentralen Versorgungsbereich. Die nordwestliche Grenze bildet nach wie vor die Witzerather Straße mit dem REWE-Verbrauchermarkt.



Abbildung 12: Historische Fachwerkbauten entlang der Hauptstraße im „ZVB Simmerath“

Die historischen Fachwerkbauten entlang der Hauptstraße stellen auch im Jahr 2018 eine städtebauliche Besonderheit dar, deren guter Zustand erhalten wurde. Die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße ist aufgrund des Verkehrslärms als eher gering einzustufen. Der Rathausplatz hingegen präsentiert sich, seit der Umgestaltung in diesem Jahr, in einem sehr guten Zustand, lädt zum Verweilen ein und verfügt neuerdings über Ladestationen für Elektroautos.



Abbildung 13: Umgestalteter Rathausplatz im „ZVB Simmerath“

Den Sortimentsschwerpunkt des Zentrums bildet der Bedarfsbereich Bekleidung mit dem strukturprägenden lokalen Modehaus Haas, das insgesamt drei Geschäfte (HAAS Mode, HAAS 4Girls und HAAS Mode für Männer) entlang der Hauptstraße betreibt. Zudem sind vor allem entlang der Hauptstraße weitere kleinere Fachgeschäfte mit verschiedenen Sortimenten ansässig.

Strukturprägende Betriebe im periodischen Bedarfsbereich sind das REWE-Center Rieck an der Witzerather Straße sowie die Lebensmitteldiscounter Norma und Lidl.

Das REWE-Center weist mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.800 qm eine zeitgemäße Flächendimensionierung auf. Der bauliche Zustand und das optische Erscheinungsbild des Objekts sind allerdings verbesserungsfähig. Die Auslastung der Stellplatzanlage und der Kassen sowie die Frequenz im Markt können als durchschnittlich bis gut bewertet werden.



Abbildung 14: REWE-Verbrauchermarkt in der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „ZVB Simmerath“ im Jahr 2018



Abbildung 15: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Robert-Koch-Straße im Jahr 2018 nach der Erweiterung im Jahr 2015



Der Lidl-Lebensmitteldiscounter wurde im Jahr 2015 um 200 qm von 1.000 qm auf 1.200 qm erweitert und verfügt seitdem über eine moderne und leistungsfähige Marktpräsenz. Die Auslastung der Stellplatzanlage und der Kassen sowie die Kundenfrequenz im Markt können als gut bewertet werden.

Der Norma-Lebensmitteldiscounter weist mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb des Großflächigkeitsschwellenwerts von 800 qm deutlichen Modernisierungsbedarf in den Bereichen Warenpräsentation und Service auf. Dies zeigt sich auch in der Auslastung der Stellplatzanlage und der Kassen sowie in der Kundenfrequenz im Markt. Allerdings profitiert der Markt durch die Agglomerationsvorteile aufgrund seiner Lage im Verbundstandort mit Deichmann und TEDi. An diesem Standort befindet sich jedoch auch ein größerer Leerstand, sodass der Standort insgesamt einer Aufwertung bedarf.

Darüber hinaus haben sich am Standort Matthias-Zimmermann-Straße, auf der Rückseite des REWE-Centers und neben dem bestehenden Kik-Textildiscounter, dem Matratzenfachmarkt Concord und dem Textilfilialisten Takko in Form einer Einzelhandelsagglomeration der Sonderpostenmarkt Action, der Schuhfachmarkt K+K Schuhcenter sowie Textilfilialist Ernsting's family angesiedelt.



Abbildung 16: Norma-Lebensmitteldiscounter an der Robert-Koch-Straße im Jahr 2018



Abbildung 17: Einzelhandelsagglomeration an der Matthias-Zimmermann-Straße in Simmerath im Jahr 2018

Der zentrale Versorgungsbereich „ZVB Simmerath“ umfasst derzeit eine Verkaufsfläche im periodischen Bedarf von rd. 3.390 qm<sup>7</sup>.

Der Brutto-Umsatz bei den periodischen Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „ZVB Simmerath“ beläuft sich im Jahr 2018 auf insgesamt rd. 19,6 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.900 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von dem umsatzstarken Lebensmitteldiscounter Lidl getrieben.

Weitere rd. 2.700 qm Verkaufsfläche im periodischen Sortiment entfallen auf sonstige Lagen im Simmerather Gemeindegebiet. Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 6.200 €/qm liegt der Brutto-Umsatz der Streulagen bei rd. 16,7 Mio. €.

Insgesamt liegt der Brutto-Umsatz in den periodischen Sortimenten im Gemeindegebiet von Simmerath bei rd. 36,5 Mio. €.

<sup>7</sup> Es wurden lediglich vorhabenrelevante Betriebe ab 50 qm VKF erhoben.



<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Gemeinde Simmerath (2018)</b>		
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
ZVB Simmerath	3.990	19,6
Sonstige Lagen	2.700	16,9
<b>Gesamt</b>	<b>6.690</b>	<b>36,5</b>
Quelle: Erhebung Dr. Lademann & Partner im Oktober 2018. Werte gerundet.		

Tabelle 2: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Gemeinde Simmerath (2018)

Insgesamt verfügt der zentrale Versorgungsbereich im Jahr 2018 über ausreichend gute Kundenfrequenzen, sodass der zentrale Versorgungsbereich seine grundzentrale Versorgungsfunktion erfüllt und als städtebaulich-funktional stabil eingeordnet werden kann.

---

Der zentrale Versorgungsbereich „ZVB Simmerath“ wird im Jahr 2018 seiner grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht und kann als städtebaulich-funktional stabil bewertet werden. Städtebauliche Aufwertungsprozesse stärken den zentralen Zentrumsbereich zusätzlich. Der Verkaufsflächenumfang im periodischen Bedarf in der Gemeinde Simmerath beträgt rd. 6.690 qm und generiert einen Brutto-Umsatz von rd. 36,5 Mio. €.

---



### 5.3 Vergleich der Bewertungen zu den städtebaulichen Auswirkungen auf die Gemeinde Simmerath

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs hat sich seit dem Gutachten vom November 2014 im Vergleich zur heutigen Situation nicht verändert. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich nach wie vor im Wesentlichen entlang der Hauptstraße und beinhaltet den räumlich vom übrigen Bereich abgesetzten Standort im Norden mit dem REWE-Center Rieck (Witzerather Straße).

In Hinblick auf die städtebauliche Qualität konnte das Zentrum mit der Umgestaltung des Rathausplatzes sogar eine deutliche Aufwertung verzeichnen. Die historischen Fachwerkgebäude wurden nahezu unverändert erhalten. Die geringe Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße hat aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens hingegen fortwährend Bestand.

Der Sortimentsschwerpunkt „Bekleidung“ des Zentrums hat sich im Vergleich zum Zeitpunkt des Gutachtens aus dem Jahr 2014 von Dr. Lademann & Partner nicht verändert. Auch die kleinteilige Handelsstruktur entlang der Hauptstraße hat weiterhin Bestand.

Neuansiedlungen oder Standortschließungen konnten seit 2014 im periodischen Bereich innerhalb der Abgrenzung des „ZVB Simmerath“ nicht festgestellt werden. Allerdings verzeichnete der Lidl-Discounter an der Robert-Koch-Straße bauliche Veränderungen und damit einhergehend eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.000 qm auf 1.200 qm, was eine zusätzliche Verkaufsfläche in periodischen Bedarf von rd. 180 qm bedeutet. Mit der verbesserten Marktpräsenz des Discounters ist auch eine langfristige Absicherung eines bestehenden strukturprägenden Betriebs verbunden, was wiederum eine Stärkung des gesamten Zentrumsbereichs bedeutet. Weitere positive wie negative Veränderungen der Grundversorgungsfunktion des Zentrums sind nicht zu konstatieren.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Simmerath haben hingegen zwei Lebensmittelgeschäfte ihre Standorte in den Ortschaften Rollesbroich und Dedenbron aufgegeben. Standortschließungen im ländlichen Raum sind allerdings keine Seltenheit. Im Jahr 2010 existierten im Bundesgebiet noch rd. 11.200 kleinflächige Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 400 qm. Im Jahr 2017 hingegen belief sich die Zahl dieser Lebensmittelmärkte auf gerade einmal 8.650<sup>8</sup>. Dies bedeutet ein Rückgang von rund 23 %. Zu den

<sup>8</sup> EHI Retail Institute: Lebensmittelhandel in Deutschland; Online unter <https://www.handelsdaten.de/branchen/lebensmittelhandel>.



Gründen zählen die erhöhte (Auto-)Mobilität, gestiegene Anforderungen der Kunden an Auswahl, Qualität und Preis sowie wachsender Konkurrenzdruck und unvorteilhafte Lieferkonditionen für kleine Läden<sup>9</sup>. Die Schließung direkt mit der Kaufland-Ansiedlung in Monschau in Verbindung zu bringen, greift allerdings zu kurz und würde ebenjene marktwirtschaftlichen Effekte ausblenden.

Die Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich „ZVB Simmerath“ stieg zwischen 2014 und 2018 um rd. +180 qm im periodischen Bedarf an (Lidl-Erweiterung). Im gleichen Zeitraum sank die Verkaufsfläche in den sonstigen Lagen der Gemeinde Simmerath um rd. -250 qm. Hieraus ergibt sich für die gesamte Gemeinde Simmerath ein Verkaufsflächensaldo von rd. -70 qm.

Der Brutto-Umsatz bei den periodischen Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „ZVB Simmerath“ stieg durch die Erweiterung des umsatzstarken Discounters Lidl von 2014 zu 2018 um rd. +1,1 Mio. €. In den sonstigen Lagen sank der Brutto-Umsatz um rd. -0,9 Mio. €. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde Simmerath damit in den vier Jahren einen Umsatzanstieg von rd. 0,2 Mio. €.

<b>Vergleich der Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Gemeinde Simmerath (2014 / 2018)</b>		
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>
ZVB Simmerath	+ 180	+ 1,1
Sonstige Lagen	- 250	- 0,9
<b>Gesamt</b>	<b>- 70</b>	<b>+ 0,2</b>
Quelle: Berechnung Dr. Lademann & Partner 2018. Werte gerundet.		

Tabelle 3: Vergleich der Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Gemeinde Simmerath (2014/2018)

Seit der Eröffnung von Kaufland in Monschau im Dezember 2015 sind keine maßgeblichen negativen städtebaulichen Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich und der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Simmerath zu verzeichnen. Das Zentrum machte sowohl im Jahr 2014 wie auch heute einen funktionsfähigen und stabilen Gesamteindruck. Investitionen von privater und öffentlicher Seite, wie die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters, die Weiterentwicklung der Einzelhandelsagglomeration an der Matthias-

<sup>9</sup> Vgl. auch KÜPPER, P. UND TAUTZ, A. (2015): Sicherung der Nahversorgung in ländlichen Räumen Europas: Strategien ausgewählter Länder im Vergleich; Europa Regional; 21.2013; S. 138-155.



Zimmermann-Straße (Rückseite des REWE-Centers) sowie die Umgestaltung des Rathausplatzes lassen sogar eine überaus erfreuliche Entwicklung des Grundzentrums erkennen. Auch die wohnortnahe Grundversorgung weist, trotz zweier Standortschließungen kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte in den Ortschaften, keine Schädigungen im Zuge der Kaufland-Ansiedlung in Monschau auf. Vielmehr handelt es sich hierbei um gängige marktwirtschaftliche Effekte im ländlichen Raum.

---

Die Ansiedlung des Kaufland-Verbrauchermarkts in Monschau hatte keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung der Gemeinde Simmerath. Der ZVB Simmerath verzeichnete in den letzten Jahren einige positive Entwicklungen im Einzelhandel (auch im periodischen Bedarf), sodass sich das Zentrum heute sogar noch stabiler und funktionsfähiger als vor der Ansiedlung von Kaufland darstellt.

---



## 6 Fazit

---

Bei der Errichtung eines Kaufland-Markts mit 234 Stellplätzen auf dem Grundstück „Auf Beuel“ in Monschau hat das OVG Münster u.a. mit dem Urteil vom 05.07.2018 (Az.: 7 D 11/16.NE) den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“-Neuaufstellung für unwirksam erklärt.

Wie sich aus dem Urteil des OVG Münster ergibt, wurde dies zum einen mit formellen Gesichtspunkten begründet sowie mit einem Abwägungsmangel, weil zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch die vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen aus der Sicht des Gerichts die Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Simmerath nicht ausreichend untersucht worden seien. Das OVG Münster begründet dies insbesondere damit, dass in den erstellten Gutachten der dort angenommene Umsatzanteil belgischer Käufer von 25 % nicht ausreichend plausibel begründet worden sei.

Auf dem Grundstück hat seit Dezember 2015 ein Kaufland-Verbrauchermarkt eröffnet, insofern lässt sich bei der Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Simmerath heute mit tatsächlichen Fakten arbeiten:

- Die in einem Worst-case-Szenario prognostizierten Umsatzerwartungen des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner vom November 2014 von rd. 12,1 Mio. € haben sich in der Realität bestätigt. Die Gutachter lagen mit ihren Annahmen somit richtig.
- Mit Hilfe empirischer Analysemethoden konnte ein Umsatzanteil belgischer Kunden von rd. 21 % für den Kaufland-Verbrauchermarkt in Monschau nachgewiesen werden. Hinzu kommen weitere rd. 2 % des Brutto-Umsatzes durch Kunden aus anderen Ländern. Der im Gutachten vom 2014 prognostizierte Umsatzanteil belgischer Kunden von rd. 25 % konnte in der Realität somit nicht vollständig bestätigt werden. Allerdings nähern sich die Gutachter von Dr. Lademann & Partner mehr an die tatsächliche Umsatzstruktur mit ihren Annahmen an als andere Gutachterbüros.



- Die Ansiedlung des Kaufland-Markts in Monschau hatte keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung der Gemeinde Simmerath. Der „ZVB Simmerath“ verzeichnete in den letzten Jahren einige positive Entwicklungen im Einzelhandel (Lidl-Erweiterung, Weiterentwicklung des Standorts Matthias-Zimmermann-Straße), sodass auch in den vergangenen Jahren Spielräume für die Fortentwicklung des Einzelhandels erkennbar vorhanden waren. Das Simmerather Zentrum stellt sich damit heute sogar noch stabiler und funktionsfähiger dar als vor der Ansiedlung von Kaufland in Monschau.

Hamburg, 29.10.2018

Uwe Seidel

Albert Schmeer

Dr. Lademann & Partner GmbH