

ITG Immobilien Treuhand GmbH & Co.KG
Immermannstraße 12
40210 Düsseldorf

Eschweiler, 26.07.2011

Gutachterliche Stellungnahme zu potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Übach-Palenberg ■ Am Wasserturm

- ergänzende Stellungnahme -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Mai 2011 wurde Ihnen und der Stadt Übach-Palenberg unser Gutachten zu potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen am Standort „Am Wasserturm“ in Übach-Palenberg vorgelegt.

Hinsichtlich des Projektes wurden im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit den Umlandkommunen einige ergänzende Fachfragen durch die Kommunen Baesweiler und Herzogenrath gestellt.

Zudem wurde durch die Stadtverwaltung Übach-Palenberg eine ergänzende Stellungnahme hinsichtlich der Größenordnung der Verkaufsflächen des geplanten Einkaufszentrums gewünscht.

Zu den einzelnen Fachaspekten nehmen wir nachfolgend gerne Stellung.

Punkt 1: gutachterliche Einschätzung bei Belegung des Einkaufszentrums mit ca. 9.600 qm Verkaufsfläche im Einzelhandel

Das durch Futura Consult erstellt Verträglichkeitsgutachten überprüft die potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Einkaufszentrums mit insgesamt 9.600 qm, wovon ca. 9.300 qm auf Einzelhandelsflächen und ca. 300 qm auf sonstige Dienstleister entfallen.

Aufgrund der insgesamt zu erwartenden Größe des Einkaufszentrums von ca. 9.600 könnte die im Gutachten geprüfte Verkaufsflächengröße für Einzelhandelbetriebe von

ca. 9.300 qm um ca. 300 qm überschritten werden, wenn ausschließlich Betriebe des Einzelhandels im geplanten Einkaufszentrums etabliert und auf die Ansiedlung von sonstigen Dienstleistern komplett verzichtet würde.

Wenngleich eine solche „100%-Quote“ hinsichtlich der Belegung mit Einzelhandel in der Praxis kaum zum Tragen kommen dürfte, legen wir gerne unsere Fachsicht zu einem solchen Szenario, das eine Überschreitung der bereits geprüften Größenordnung für Einzelhandelsflächen von ca. 9.300 qm Verkaufsfläche um ca. 300 qm Verkaufsfläche darstellt, dar.

Diesbezüglich stellen wir fest, dass aus der gutachterlichen Sicht gegen eine solche Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 300 qm dann keine städtebaulichen oder raumordnerischen Gründe geltend zu machen sind, wenn die zusätzlich entstehenden ca. 300 qm Verkaufsfläche nicht für eine Vergrößerung der Verkaufsflächen der Leitbetriebe des neuen Einkaufszentrums aus den Bereichen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Bekleidung
- Unterhaltungselektronik

Verwendung finden, sondern ausschließlich in Form von kleinteiligen Einheiten im Einkaufszentrum realisiert werden. Dies kann im Ergebnis dadurch geschehen, dass hinsichtlich des im Gutachten zugrundegelegten Branchenmix ein Anbieter für z.B. Foto / Optik / Akustik anstelle von ca. 100 qm Verkaufsfläche ca. 150 qm Verkaufsfläche erhält und auch weitere kleinteilige Anbieter eine größere Verkaufsfläche, die in der Summe aller dann stattfindenden Zuschläge nicht mehr als 300 qm umfassen, erhalten.

Für den Fall, dass die in Rede stehenden ca. 300 qm zusätzlicher Verkaufsfläche in der dargestellten Form – also ohne „Vergrößerungseffekt“ für die Leitbetriebe – zusätzlich realisiert werden, ist aus der gutachterlichen Sicht eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit einer um ca. 300 qm größeren Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe des Einkaufszentrums gegeben.

Punkt 2: Erläuterung Erhebungsdaten / Stadt Herzogenrath

Durch die Stadt Herzogenrath wird in ihrer Stellungnahme zum Planvorhaben in Übach-Palenberg der Wunsch geäußert, zu erläutern, aus welchen Quellen die Erhebungsdaten zur Stadt Herzogenrath resultieren.

Hierzu stellen wir fest, dass im Wesentlichen zwei Informationsquellen für die Bestandsdaten im Einzelhandel herangezogen wurden. So wurde zum einen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath ¹, das Verkaufsflächen-

¹ BBE Unternehmensberatung: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Herzogenrath, Köln, Mai 2007

angaben über Einzelhandelsbestände in Herzogenrath enthält, Bezug genommen. Zudem wurden auch und vor allem eigene Erhebungen durch Mitarbeiter von Futura Consult vorgenommen. So wurden z.B. die Daten zu den Nebenzentren Merkstein und Kohlscheid, die sich auf die nahversorgungsrelevanten Branchen des Einzelhandels beziehen, im Februar 2011 komplett neu erhoben. Alle relevanten Betriebe der Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Bäcker / Metzger sowie Drogerieartikel wurden hier nach den Kriterien Sortiment, Standort und Größe der Verkaufsflächen erfasst.

Auch in der Innenstadt von Herzogenrath wurde Bestandsdaten durch Futura Consult erhoben.

Die dargestellten Umsatzzumlenkungen, die sich aus einer von Futura Consult durchgeführten Modellrechnung für verschiedene Standortlagen, darunter im vorliegenden Fall die des Hauptzentrums Herzogenrath sowie der beiden Nebenzentren Kohlscheid und Merkstein ergeben, beruhen somit auf einer aktuellen Berechnungsgrundlage.

Punkt 3: Kaufkraftabfluss / Stadt Baesweiler

Durch die Stadt Baesweiler wird in ihrer Stellungnahme zum Planvorhaben in Übach-Palenberg die Befürchtung geäußert, dass für Baesweiler ein höherer Kaufkraftabfluss als im Gutachten berechnet zum Tragen kommen könnte.

Diesbezüglich weist Futura Consult darauf hin, dass die für die Umlandstädte Baesweiler, Alsdorf, Herzogenrath und Geilenkirchen berechneten Abflüsse von Kaufkraft in den dargestellten Sortimentsbereichen aus einer Modellrechnung resultieren, die sowohl eine Normalvariante als auch eine Maximalvariante eines etwaigen Umsatzzumlenkungseffektes beinhaltet.

Mit den beiden im Gutachten dargestellten Varianten werden somit die denkbaren Bandbreiten einer zukünftigen Entwicklung, also auch das Szenario eines theoretisch denkbaren maximalen Umlenkungseffektes, abgedeckt.

Über die im Gutachten dargestellten Umlenkungen hinausgehende Umsatzverlagerungen für die Stadt Baesweiler sind aus der gutachterlichen Sicht nicht zu erwarten.

Punkt 4: Flächenproduktivität Unterhaltungselektronik / Stadt Baesweiler

Durch die Stadt Baesweiler wird in ihrer Stellungnahme zum Planvorhaben in Übach-Palenberg angeregt, als Anbieter für Unterhaltungselektronik einen solchen Betreiber zu wählen, der die im Gutachten zugrunde gelegte Flächenproduktivität von ca. 3.000 EUR bis ca. 3.300 EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche und Jahr nicht übersteigt.

Diesbezüglich weist Futura Consult darauf hin, dass sich speziell der Bereich der Unterhaltungselektronik dadurch auszeichnet, dass je nach Vertriebsform bzw. Betreiber

deutlich voneinander abweichende Flächenproduktivitäten, die bei marktführenden Unternehmen auch deutlich oberhalb der im Gutachten angesetzten Flächenproduktivitäten liegen können, zu verzeichnen sind.

Im vorliegenden Fall wurde – in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln sowie der IHK zu Aachen – die im Gutachten dargestellte Flächenproduktivität von ca. 3.000 EUR bis ca. 3.300 EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche und Jahr auch deshalb gewählt, weil die zu schaffende Betriebsgröße von maximal ca. 1.850 qm Verkaufsfläche eine einschränkende Wirkung auf die potentiell in Frage kommenden Betreiber haben wird.

Anders ausgedrückt: da die Unternehmen, für die eine höhere Flächenproduktivität zugrunde zu legen wäre, eine Mindestbetriebsgröße von (deutlich) oberhalb 1.850 qm Verkaufsfläche aufweisen, ist im vorliegenden Fall zu erwarten, dass für den Planstandort in Übach-Palenberg nur ein solcher Betreiber in Frage kommt, der die im Gutachten dargelegten Verkaufsflächenproduktivitäten nicht überschreiten wird.

FUTURA CONSULT

Dr. Rainer Kummer