

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:	
		2009-2014 SV 0503	
		Datum:	
		20.10.2011	
		Status:	
		öffentlich	
Beratungsfolge:	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg		
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung		

Entwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg in Übach-Palenberg

Beschlussempfehlung:

Das vorliegende Entwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg in Übach-Palenberg wird in Ergänzung zur Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer "Übach-Palenberger Liste" beschlossen.

Begründung:

Die BezReg Köln hat bislang keine abschließende Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Übach-Palenberg akzeptiert. Haupthindernis ist aus Sicht der BezReg Köln die Einordnung des Einzelhandelsstandortes Marienberg als „Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)“ im Sinne eines Nahversorgungszentrums. Die BezReg Köln ist der Ansicht, dass insbesondere die Anforderung des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) an das „Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels“ in Marienberg derzeit nicht ausreichend sei. Dies spreche derzeit (noch) gegen eine Ausweisung als ZVB. Die Bezirksregierung hat in einem Schreiben an die Stadt Übach-Palenberg zur Ausdruck gebracht, dass für den Fall, dass die Stadt Übach-Palenberg einen den Anforderungen entsprechenden zentralen Versorgungsbereich in Marienberg schaffen wolle, dies so geschehen soll und muss, dass insbesondere das Nebenzentrum Palenberg nicht geschädigt wird.

Die durch die Bezirksregierung vertretene Position, dass der Funktionsbereich in Marienberg dann als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann, wenn zukünftig zentrenverträgliche neue Angebote ohne schädliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Palenberg angesiedelt werden, korrespondiert mit den grundsätzlichen Überlegungen der Stadt Übach-Palenberg, die ebenfalls an einem zentrenverträglichen Funktionsausbau in Marienberg interessiert ist.

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung der Gleichstellungsbeauftragten	Bürgermeister

Die Möglichkeiten hierzu stehen den Kommunen zur Verfügung, da gem. § 24 a LEPro die Gemeinden ZVBs als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional festlegen.

Die Stadt Übach-Palenberg und der Gutachter Herr Dr. Kummer sind der Ansicht, dass die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Marienberg aufgrund der funktional zugeordneten Stadtteile „westlich der Wurm“ nämlich Marienberg, Scherpenseel, Windhausen und Siepenbusch mit ca. 4.500 Einwohnern geboten ist. Dies wurde auch durch den Beschluss zur „Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste“ durch den Rat am 04.02.2010 dokumentiert.

Um aber eine abschließende Abstimmung mit BezReg Köln zu erreichen, ist das Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven für den ZVB Marienberg einschließlich der Benennung konkreter Maßnahmen zu dessen Weiterentwicklung erforderlich. Hierzu dient die erfolgte Beauftragung zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Marienberg. Die für das Konzept vorgegebene Prämisse besteht darin, nur solche Empfehlungen zu erarbeiten, die ohne schädliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Palenberg realisiert werden können. Der seitens der Stadt für erforderlich gehaltene Ausbau des Nahversorgungszentrums soll somit andere ZVB in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen.

Die Überlegungen der Stadt Übach-Palenberg zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches treffen zeitlich parallel auf Investitionsüberlegungen eines privaten Investors, den in Marienberg ansässigen Lebensmitteldiscounter zu erweitern. Der bereits heute großflächige Lebensmittelmarkt soll um 200 m² Verkaufsfläche (VK) erweitert werden und käme damit auf eine VK von insgesamt 1.200 m².

Nach Aussage des Entwicklungskonzeptes des Gutachters Dr. Kummer stellt eine Erweiterung des Lidl-Marktes eine Stärkung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Marienberg dar. Der Lidl-Markt hat eine wichtige Ankerfunktion für den Einzelhandelsstandort Marienberg. Daher ist die geplante Erweiterung als sinnvoll zu betrachten. Eine Gefährdung des ZVB Palenberg und insbesondere des hier ansässigen Lebensmittelvollsortimenters REWE kann nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen werden, da eine bauliche Veränderung des LIDL-Marktes ohne Ausweitung der Sortimentsbreite und –tiefe erfolgen soll. Zudem ist zu sehen, dass es sich bei dem LIDL-Markt in Marienberg und dem REWE-Markt in Palenberg nicht um „systemgleiche Anbieter“ mit jeweils zumindest partiell unterschiedlicher Zielgruppenansprache handelt. Im Ergebnis ist aus der gutachterlichen Sicht zu erwarten, dass es nicht zu nennenswerten Umsatzeinbußen beim REWE-Markt in Palenberg kommen wird, wenn der LIDL-Markt in Marienberg ohne Sortimentsumstellung um ca. 200 m² erweitern wird.

Zusammen mit dem derzeit an der Marienstraße im Bau befindlichen Gewerbeobjekt wird die Erweiterung des Lidl-Marktes die Funktion des ZVB Marienberg stärken. Der Stadtteil Marienberg erfährt durch die Stärkung des ZVB, das jüngst ausgewiesene Baugebiet am Waubacher Weg und die günstige Lage zum DB-Haltepunkt und dem Naherholungsgebiet eine angemessene Aufwertung, die vermutlich zukünftig weitere städtebauliche Maßnahmen wie z.B. die Modernisierung des Wohnungsbestandes nach sich ziehen wird.

Neben der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes schlägt der Gutachter weitere Entwicklungsmaßnahmen für den ZVB Marienberg vor. Hierzu zählen z.B. die Ansiedlung einer Apotheke (in Kombination mit Arztpraxen), eines Blumenladens, eines – sofern tragfähig –

Reformhauses, eines – bereits heute genehmigungsfähigen - Getränkemarktes sowie nicht einzelhändlerische Dienstleister wie z.B. medizinische Versorgungseinrichtungen oder Betreuungseinrichtungen (Senioren / Kinder). Auch Angebote wie z.B. die Ansiedlung einer Reinigung oder eines Reisebüros können als zentrenverträglich und funktionsfördernd eingestuft werden. Neben Empfehlungen zur Ansiedlung rät der Gutachter aber auch von bestimmten Ansiedlungsmaßnahmen ab, um eine Gefährdung anderer ZVB auszuschließen. So kann und sollte kein weiterer Lebensmittel-Vollsortimenter und auch kein Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich von Marienberg angesiedelt werden, um eine Funktionsgefährdung des Nebenzentrums Palenberg zu vermeiden. Bei Beachtung der Empfehlungen des Entwicklungskonzeptes kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der ZVB Marienberg gestärkt und funktional weiterentwickelt wird.

Als nächster Schritt erfolgt die Abstimmung des Entwicklungskonzeptes mit dem Kreis Heinsberg und der IHK Aachen. Anschließend wird das Konzept der BezReg Köln vorgelegt, damit das Nahversorgungszentrum Marienberg als landesplanerisch anerkannter ZVB gelten kann.

Weitere Details sind dem in der Anlage beigefügten Entwicklungskonzept zu entnehmen.

Die Kosten für das Entwicklungskonzept werden durch den Investor der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes getragen.

Auf die Sitzungsvorlage zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 – Marienstraße – wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das Entwicklungskonzept wird durch den Gutachter, Herrn Dr. Kummer von der futura consult, im Rahmen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing vorgestellt.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Entwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg in Übach-Palenberg, futura consult, Eschweiler, Oktober 2011