

# ENTWICKLUNGSKONZEPT

FÜR DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH DES  
NAHVERSORGUNGSZENTRUMS MARIENBERG  
IN ÜBACH-PALENBERG

für

Stadtverwaltung Übach-Palenberg

vorgelegt von

**FUTURA CONSULT DR. KUMMER**

**Nagelschmiedstr. 8**

**52249 Eschweiler**

**Tel. 02403 / 557961**

**Fax: 02403 / 557962**

Eschweiler, im Oktober 2011

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Grundlagen der Untersuchungen	3
2.	Einordnung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg in die Zentrenstruktur der Stadt Übach-Palenberg	4
3.	Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg	9
3.1	Denkbarer Branchenmix im Einzelhandel	9
3.1.1	Ansiedlung Apotheke	11
3.1.2	Ansiedlung Reformhaus	12
3.1.3	Ansiedlung Blumengeschäft	13
3.1.4	Ansiedlung Getränkemarkt	14
3.2	Fallprüfung Drogeriemarkt	14
3.3	Fallprüfung Vollsortimenter	16
3.4	Fallprüfung Erweiterung LIDL-Markt	18
3.5	Nutzungsergänzungen außerhalb des Einzelhandels	19
3.6	Synthese zu den Besatzempfehlungen	21
3.7	Empfehlungen für etwaige neue Baukörper	22
4.	Synthese	24

## **1. Aufgabenstellung und Methodik**

### **1.1 Aufgabenstellung**

Innerhalb des Kreises Heinsberg übernimmt die Stadt Übach-Palenberg (ca. 24.700 Einwohner) die Funktion eines Mittelzentrums.

Diese Funktionseinstufung resultiert nicht zuletzt aus den Versorgungstätigkeiten, welche die Stadt im Bereich des Einzelhandels erbringt.

Um nicht beim Erreichten stehen zu bleiben, sondern – auch zukünftig – positive Impulse für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Übach-Palenberg zu setzen, wurden durch die Stadt sowohl konzeptionell als auch städtebaulich Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet bzw. umgesetzt.

So wurde zum einen in 2010 ein Zentrenkonzept<sup>1</sup> für den Einzelhandel erarbeitet und durch den Rat der Stadt als Richtschnur für die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsfunktion der Stadt verabschiedet.

In diesem Konzept wird der Bereich Marienberg um den dort vorhandenen LIDL-Markt als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

In mehreren mit der Stadt Übach-Palenberg geführten Gesprächen hat diese ihre Absicht zum Ausdruck gebracht, den zentralen Versorgungsbereich Marienberg weiterzuentwickeln.

Die Zielrichtung soll darin bestehen, den ZVB Marienberg als Nahversorgungszentrum auszubauen, hierbei jedoch darauf zu achten, dass insbesondere der zentrale Versorgungsbereich in Palenberg sowie andere zentrale Versorgungsbereiche funktional nicht geschädigt werden.

---

<sup>1</sup> Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“, Eschweiler, 09 / 2010

Die Frage des Status und der Entwicklungschancen des zentralen Versorgungsbereiches in Marienberg ist in jüngster Zeit auch im Meinungsaustausch mit der Bezirksregierung Köln thematisiert worden. Konkreter Anlass ist die Planungsabsicht eines privaten Investors, den LIDL-Markt in Marienberg, der den einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im zentralen Versorgungsbereich Marienberg darstellt, von derzeit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.200 qm Verkaufsfläche zu vergrößern.

Von Seiten der Bezirksregierung wird die Erweiterung des LIDL-Marktes nach gegenwärtigem Sachstand abgelehnt. Im Speziellen wird darauf hingewiesen, dass nach Einschätzung der Bezirksregierung der Standortbereich in Marienberg mit der derzeit vorhandenen Ausstattung (noch) keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt. Zudem wird durch die Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass die Stadt Übach-Palenberg den Standortbereich zukünftig zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln möchte, dies so geschehen sollte, dass speziell das Nebenzentrum Palenberg funktional nicht geschädigt wird.

Die derzeit zu verzeichnende Sachlage, zu der der eindeutige Wunsch der Stadt Übach-Palenberg zur Weiterentwicklung des Standortbereiches in Marienberg, die diesbezüglichen Überlegungen der Bezirksregierung Köln sowie das Interesse des privaten Investors an der Vergrößerung der Verkaufsfläche des LIDL-Marktes gehören, veranlassen die Stadt Übach-Palenberg, ein Entwicklungskonzept für den Standort Marienberg erarbeiten zu lassen, das diesbezüglich relevante Fachfragen analysiert und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung ausspricht.

Mit einem solchen Konzept kann ein fachdienlicher Beitrag für eine etwaige zukünftige Entwicklung in Marienberg geleistet werden.

Die durch das Entwicklungskonzept zu beantwortenden Fachfragen sind insbesondere diese:

- Welche Einzelhandelsnutzungen, die der zentrale Versorgungsbereich in Marienberg derzeit nicht aufweist, können in der Zukunft unter Wahrung

des Grundsatzes des Zentrenschutzes des Nebenzentrums Palenberg im zentralen Versorgungsbereich Marienberg angesiedelt werden?

- Welche Einzelhandelsnutzungen, die der zentrale Versorgungsbereich in Marienberg derzeit nicht aufweist, sollten trotz derzeit nicht vorhandener Präsenz in der Zukunft im zentralen Versorgungsbereich Marienberg nicht angesiedelt werden?
- Wie ist die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes um ca. 200 qm Verkaufsfläche hinsichtlich der Ziele eines Entwicklungskonzeptes sowie mit Blick auf etwaige Auswirkungen auf das Nebenzentrum Palenberg zu beurteilen?
- Welche sonstigen Empfehlungen können – z.B. mit Blick auf denkbare Funktionsergänzungen außerhalb des Bereiches des Einzelhandels – ausgesprochen werden?

## **1.2 Grundlagen der Untersuchungen**

Für die Bearbeitung der Themenstellung wurde durch Futura Consult auf mehrere Informationsquellen zurückgegriffen. Diese umfassen sowohl sekundärstatistische Informationen als auch Vor-Ort-Recherchen. Zu den sekundärstatistischen Materialien gehören Planungsunterlagen der Stadtverwaltung (z.B. Zentrenkonzept, Einwohnerdaten).

In die Untersuchungen wurden zudem aktuelle Daten über die Verkaufsflächenbestände im Einzelhandel in Übach-Palenberg, insbesondere im Nahversorgungszentrum Marienberg einbezogen. Zum einen wurden die Ergebnisse einer Bestandserhebung aus 2010, die im Nahversorgungszentrum Marienberg und im Nebenzentrum Palenberg durchgeführt wurde, berücksichtigt. Die hier ermittelten Bestandsdaten wurden im Zuge der vorliegenden Untersuchung im September 2011 aktualisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

Die Bestandsdaten stellen eine Bezugsbasis für die Ableitung von Empfehlungen – z.B. zu einem für den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg anzustrebenden Branchenmix – dar.

Hinsichtlich der auszusprechenden Empfehlungen wurden zudem Erfahrungswerte aus anderen Projekten über die Realisierungschancen bestimmter Branchen bzw. Betriebstypen in Nahversorgungszentren einbezogen.

## **2. Einordnung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg in die Zentrenstruktur der Stadt Übach-Palenberg**

Gemäß LEPro zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch einen verdichteten Besatz mit öffentlichen und privaten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen aus.

Unterschieden wird nach Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren. Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten darf gemäß LEPro nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) bzw. in Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich durch folgende Ausstattungsmerkmale auszeichnen:

*„ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und*

*eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und*

*eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.“<sup>2</sup>*

Das für die Stadt Übach-Palenberg in 2010 erarbeitete Zentrenkonzept weist für Übach-Palenberg vier zentrale Versorgungsbereiche aus, und zwar:

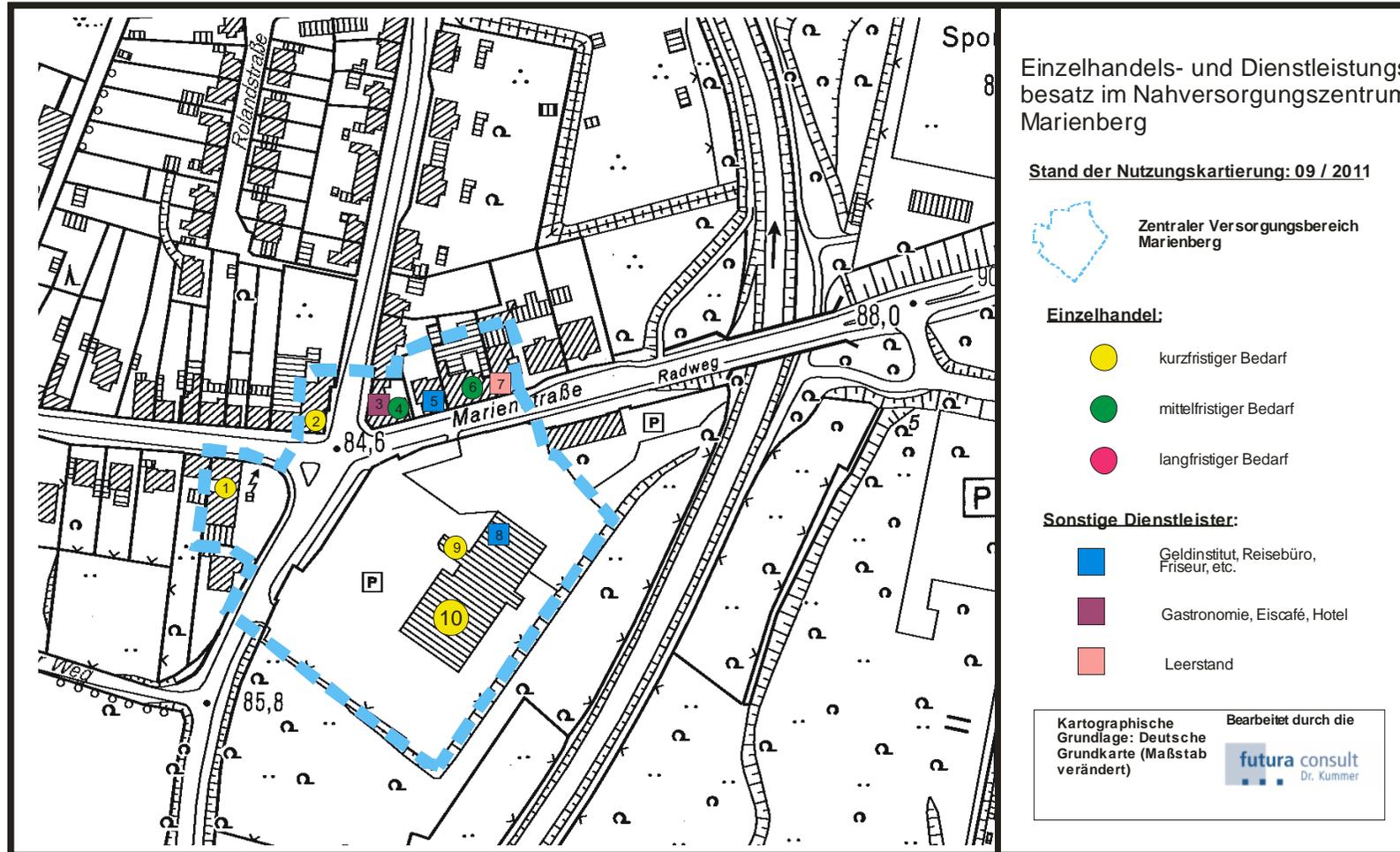
---

<sup>2</sup> Quelle: § 24 a Abs. 2 LEPro NRW

- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Übach als Hauptzentrum (A-Zentrum)
- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Palenberg als Stadtteilzentrum (B-Zentrum)
- Zentraler Versorgungsbereich Boscheln als Nahversorgungszentrum
- Zentraler Versorgungsbereich Marienberg als Nahversorgungszentrum

Somit ist festzustellen, dass der zentrale Versorgungsbereich in Marienberg als eines von zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen wurde.

Die durch das räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Marienberg sowie der derzeit vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sind aus nachfolgender Karte ersichtlich.



Die in der Nutzungskartierung vorhandenen Anbieter sind folgende:

Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im ZVB Übach-Palenberg-Marienberg (Nahversorgungszentrum)			
Kartierungs-Nr.		Kartierungs-Nr.	
1	Fleischerei Emonds	6	Reinartz Hausgeräte
2	Lotto / Toto Weber ( <i>inkl. Postagentur</i> )	7	Leerstand
3	Hellas Grill	8	Kreissparkasse
4	"Dreikäsehoch" (Kinderbekleidung)	9	Bäckerei Mertens
5	Friseursalon	10	Lidl

ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Erhebungen

Die Ausstattung des zentralen Versorgungsbereiches mit Verkaufsflächen im Einzelhandel, das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches sowie die ÖPNV-Anbindung gehen aus nachfolgender Übersicht hervor.

Steckbrief zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Marienberg		
<b>Funktionseinordnung gemäß LEPro</b>	Nahversorgungszentrum	
<b>Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit</b>	Ortsteile "westlich der Bahnlinie": Marienberg, Scherpenseel, Siepenbusch, Windhausen	ca. 4.500 Ew.
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bushaltestellen:	N.N. <sup>2)</sup>
<b>parzellenscharfe Abgrenzung</b>	vgl. Nutzungskartierung S. 6	
<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz</b>		
<b>vertretene Funktionen / Betriebe gemäß Checkliste Bezirksregierung</b>		
<b>Strukturdaten Einzelhandel <sup>1)</sup></b>	kurzfristiger Bedarf:	ca. 970 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 10 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 100 qm VKF
	sonstige: <sup>3)</sup>	ca. 100 qm VKF
<b>Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LIDL-Markt</li> </ul>	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen in Übach-Palenberg 09 / 2011

2) Haltestelle Wurmtal direkt am ZVB: Linien 431 (Geilenkirchen Bahnhof - Baesweiler), 491 (Geilenkirchen - Übach-Palenberg) ÜP 1 (Boscheln - Frelenberg)

3) Aktionsflächen beim LIDL-Markt

### **3. Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg**

Durch die Bezirksregierung Köln wurde in jüngster Zeit darauf hingewiesen, dass nach dortiger Auffassung der derzeitige Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des in Marienberg als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen Areals nicht ausreicht, um bereits unter heutigen Bedingungen als zentraler Versorgungsbereich eingestuft zu werden.

Zudem wird durch die Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass die Stadt Übach-Palenberg den Standortbereich zukünftig zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln möchte, dies so geschehen sollte, dass speziell das Nebenzentrum Palenberg funktional nicht geschädigt wird.

Die Einschätzungen der Bezirksregierung sowie die durch die Stadt Übach-Palenberg ohnehin verfolgte Zielsetzung, den im Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen Funktionsbereich in Marienberg weiterzuentwickeln, hat dazu geführt, durch das vorliegende Entwicklungskonzept Vorschläge für die Weiterentwicklung des Kernbereichs von Marienberg zu erarbeiten.

Neben grundsätzlichen Überlegungen zu in Nahversorgungszentren sinnvollen bzw. nicht sinnvollen Nutzungen folgen die nachfolgenden Empfehlungen dem Grundsatz, nur solche Maßnahmen, die das Nebenzentrum Palenberg bzw. andere zentrale Versorgungsbereiche nicht schädigen, vorzuschlagen.

#### **3.1 Denkbarer Branchenmix im Einzelhandel**

Als übergeordnete Richtschnur für eine zukünftige Entwicklung kommen aus Sicht von Futura Consult nur solche Maßnahmen in Betracht, die in Übereinstimmung mit einer Einstufung als Nahversorgungszentrum stehen.

Dies bedeutet, dass aus dem Bereich des Einzelhandels grundsätzlich folgende Branchen bzw. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs für eine Präsenz im Nahversorgungszentrum Marienberg in Frage kommen:

- Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel <sup>1</sup>
- Zeitungen, Zeitschriften

Die o.a. Sortimente entsprechen den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Übach-Palenberger Sortimentsliste.

Ein Abgleich der derzeit tatsächlich vorhandenen Nutzungen mit der o.a. Sortimentsliste macht deutlich, dass derzeit

- Lebensmittel und Drogerieartikel beim ansässigen LIDL-Markt
- Metzgereiartikel beim Anbieter Fleischerei Emonds
- Backwaren beim Anbieter Bäckerei Mertens (Konzessionär beim LIDL-Markt)
- Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren beim Anbieter Lotto / Toto Weber (*inklusive Postagentur*)

angeboten werden.

Der Verkaufsflächenbestand im kurzfristigen Bedarfsbereich des Einzelhandels beträgt derzeit ca. 1.100 qm, wovon ca. 1.000 qm auf den LIDL-Markt entfallen.

Stimmt man der Überlegung zu, dass eine Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg durch den Zentrenschutz insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches in Palenberg berücksichtigende Neuansiedlungen erreicht werden kann, so ergeben sich folgende Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung.

---

<sup>1</sup> inklusive Reformwaren, Tabakwaren

### 3.1.1 Ansiedlung Apotheke

Als eine funktionsfördernde Maßnahme zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Marienberg kann die Ansiedlung einer Apotheke innerhalb des abgegrenzten Bereiches angesehen werden.

Eine solche Ansiedlungsmaßnahme würde der grundsätzlichen Ausrichtung des Nahversorgungszentrums entsprechen und ein derzeit in diesem Bereich vorhandenes Angebotsdefizit beheben.

Es ist davon auszugehen, dass eine Apotheke im Falle ihrer Ansiedlung nicht mit funktionsbeeinträchtigenden Wirkungen für das Nebenzentrum Palenberg verbunden sein wird, da die relevanten Anbieter in Palenberg außerhalb des dortigen zentralen Versorgungsbereiches liegen.<sup>2</sup>

Auch ist zu sehen, dass eine Apotheke in jedem Fall kleinteiligen Charakter aufweisen würde.

Hinsichtlich der für die Auslastung einer Apotheke relevanten Marktparameter ist darauf hinzuweisen, dass der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg von ca. 4.500 Einwohnern westlich der Bahnlinie die Tragfähigkeit einer Apotheke grundsätzlich ermöglicht.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass für die Ansiedlung einer Apotheke neben der Mantelbevölkerung weitere Anforderungskriterien, z.B. eine Standortunion mit Arztpraxen (vgl. Kap. 3.5), die Besetzung eines Ladenlokals mit Außenanschluss für die Ausübung des Apotheken-Notdienstes, zu berücksichtigen sind.

---

<sup>2</sup> In Palenberg ist derzeit am Standort Kirchstraße 24, der außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Palenberg liegt, die Berg Apotheke ansässig. Mit der Marien-Apotheke befindet sich ein weiterer Apothekenstandort – erneut außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegen – in Palenberg am Standort Bahnhofstraße 13. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Palenberg ist derzeit keine Apotheke ansässig.

Hiervon unabhängig ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung einer Apotheke im zentralen Versorgungsbereich von Marienberg eine sinnvolle Ergänzung des Branchenmix innerhalb dieses Funktionsbereiches darstellt.

Aufgrund der konkreten Markt- und Standortsituation in Übach-Palenberg mit einer hohen Besatzdichte an Apotheken stellt neben einer Neuansiedlung auch die Verlagerung einer derzeit an einem anderen Standort angesiedelten Apotheke in den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg eine Option für die zukünftige Entwicklung dar. Eine Verlagerung böte insbesondere dann eine sinnvolle Zukunftsperspektive, wenn ein derzeit vorhandener Anbieter mit einem möglicherweise weniger guten Standort in den zentralen Versorgungsbereich Marienberg verlagert. Eine solche Verlagerungsmaßnahme wäre nicht nur für den Betreiber der Apotheke mit der Möglichkeit einer betrieblichen Neupositionierung, sondern zudem mit dem städtebaulich wünschenswerten Effekt einer sinnvollen Funktionsergänzung für den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg verbunden.

### **3.1.2 Ansiedlung Reformhaus<sup>3</sup>**

Derzeit ist im zentralen Versorgungsbereich Marienberg kein Reformhaus ansässig. Da ein solcher Anbieter ebenfalls dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen ist, kommt auch ein solcher Betriebstyp als sinnvolle Ergänzung des Branchenmix in Frage.

Hinsichtlich der Größe eines solchen Angebotes ist davon auszugehen, dass auch ein solcher Anbieter unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm Marktchancen in Marienberg besitzen dürfte.

---

<sup>3</sup> Unter „Reformhaus“ wird üblicherweise ein Anbieter verstanden, dessen Sortiment Lebensmittel, Artikel zur Körperpflege sowie nicht rezeptpflichtige Arzneiartikel umfasst. Die angebotenen Produkte entstammen einer die Umwelt schonenden Herstellung. Beispiele für Reformhaus-Betreiber stellen die Anbieter „Neuform“ und „Reformhaus“ dar.

In einer ersten Einschätzung können z.B. 300 qm Verkaufsfläche aus Sicht von Futura Consult eine sinnvolle Verkaufsflächengröße darstellen.<sup>4</sup>

Funktionsbeeinträchtigen Wirkungen eines solchen Anbieters sind mit Blick auf den zentralen Versorgungsbereich Palenberg nicht zu erwarten, da ein solches Angebot im zentralen Versorgungsbereich Palenberg nicht vorhanden ist.<sup>5</sup>

### 3.1.3 Ansiedlung Blumengeschäft

Derzeit ist im zentralen Versorgungsbereich Marienberg kein Blumengeschäft ansässig. Da ein solcher Anbieter ebenfalls dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen ist, kommt auch ein solcher Betriebstyp als sinnvolle Ergänzung des Branchenmix in Frage.

Hinsichtlich der Größe eines solchen Angebotes ist davon auszugehen, dass auch ein solcher Anbieter in jedem Fall kleinteiligen Charakter haben wird und sollte.

Geht man diesbezüglich davon aus, dass ein Blumengeschäft eine Verkaufsfläche von ca. 100 qm aufweisen würde, so ist davon auszugehen, dass von einem solch kleinteiligen Anbieter keine funktionsbeeinträchtigen Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Palenberg ausgehen werden.

---

<sup>4</sup> Abweichungen der Größe der Verkaufsfläche nach oben oder unten sind möglich.

<sup>5</sup> Im genannten Zusammenhang weist Futura Consult darauf hin, dass für ein Reformhaus am Standort Marienberg aufgrund der Spezialisierung eines solchen Anbieters auf ein bestimmtes Sortiment nur eingeschränkte Marktchancen bestehen dürften. Unabhängig von der Frage der Tragfähigkeit, die durchaus kritische Komponenten erkennen lässt, ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Reformhauses in Marienberg keine unerwünschten städtebaulichen Effekte hervorrufen würde.

### **3.1.4 Ansiedlung Getränkemarkt**

Als grundsätzlich in Übereinstimmung mit den angestrebten Funktionen eines Nahversorgungszentrums kann auch die Ansiedlung eines – derzeit ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich Marienberg nicht ansässigen – Getränkemarktes angesehen werden.

Eine solche Ansiedlungsmaßnahme stünde in Übereinstimmung mit den für den Funktionskern in Marienberg für die Zukunft angestrebten Funktionen eines Nahversorgungszentrums.

Als Verkaufsflächengröße für einen Getränkemarkt können aus Sicht von Futura Consult ca. 500 qm bis ca. 600 qm als zielführend für einen nachhaltigen Betrieb am Standort Marienberg angesehen werden.<sup>6</sup>

Funktionsbeeinträchtigende Wirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Palenberg sind im Falle der Ansiedlung eines Getränkemarktes dann nicht zu erwarten, wenn die für einen speziellen Getränkemarkt als marktüblich anzusehende Sortimentsstruktur mit einem Verkaufsflächenanteil von 90% oder mehr für den Verkauf von Getränken in Kisten/Kästen bzw. Fässern eingehalten wird.

## **3.2 Fallprüfung Drogeriemarkt**

Als derzeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht ansässiger Betriebstyp, der grundsätzlich für eine Ansiedlung innerhalb eines Nahversorgungszentrums in Frage kommt, kann ein Drogeriemarkt angesehen werden.

---

<sup>6</sup> Die Ansiedlung eines Getränkemarktes ist bereits durch den derzeit aufgestellten Bebauungsplan für den zentralen Versorgungsbereich Marienberg möglich, diesbezüglich ist jedoch festzustellen, dass die gemäß derzeitigem Bebauungsplan mögliche Verkaufsflächenobergrenze für einen solchen Anbieter von 400 qm Verkaufsfläche nicht den heutigen Bedingungen für einen nachhaltigen Betrieb eines Getränkemarktes entspricht.

Durch Futura Consult wurde im Zuge der vorliegenden Untersuchung eine Prüfung vorgenommen, ob ein solcher Betriebstyp innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg angesiedelt werden sollte.

Im genannten Zusammenhang sind zunächst folgende Faktoren von Bedeutung:

- Der Bestand an Verkaufsflächen mit Drogeriesortimenten in Übach-Palenberg ist derzeit bereits mit insgesamt ca. 2.890 qm Verkaufsflächen auf einem hohen Niveau angesiedelt.
- Der zu verzeichnende hohe Verkaufsflächenbestand korrespondiert mit einer hohen Kaufkraftbindung von derzeit ca. 124,8 %. Die genannte Bindungsquote stellt die höchste Kaufkraftbindungsquote innerhalb der Stadt Übach in einem Sortimentsbereich des Einzelhandels dar.
- Der Verkaufsflächenbestand im Sortimentsbereich Drogerie würde sich für den Fall, dass – wie derzeit geplant – an einem Planstandort innerhalb des Hauptzentrums Übach neue Einzelhandelsflächen, die auch die Ansiedlung von Drogeriesortimenten vorsehen, angesiedelt werden, weiter erhöhen.
- Mit Blick auf die derzeitigen Besitzstrukturen im Nebenzentrum Palenberg sind folgende Feststellungen zu treffen:
  - Im Gegensatz zu Sortimenten wie z.B. pharmazeutische Artikel (Apotheke) oder Reformwaren, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Palenberg nicht ansässig sind, ist im Bereich Drogerieartikel ein nennenswerter Bestand an Verkaufsflächen mit in der Summe ca. 500 qm vorhanden.
  - Mit dem Anbieter Ihr Platz ist Anbieter ansässig, der im Vergleich zu einem in Marienberg anzusiedelnden Drogeriemarkt als systemgleich einzustufen wäre.
  - Ginge man von einer oftmals für Drogeriemärkte angesetzten Verkaufsflächenproduktivität von ca. 4.300 EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr aus, so ergäbe sich eine bei einer nach heutigen Standards üblichen Verkaufsflächengröße von z.B. 500 qm eine Umsatzerwartung eines solchen Anbieters von ca. 2,15 Mio. EUR.

Eine Verknüpfung der entscheidungserheblichen Faktoren führt aus Sicht von Futura Consult zu der Schlussfolgerung keine Ansiedlung eines Drogeriemarktes

innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg vorzunehmen.

Da die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Marienberg – auch vor dem Hintergrund der denkbaren additiven Wirkung dieses Ansiedlungseffektes mit den möglichen Ansiedlungseffekten durch die im Hauptzentrum Übach geplanten Einzelhandelsflächen – zu einer Funktionsgefährdung des Nebenzentrums Palenberg in diesem Sortimentsbereich führen kann, sollte aus Sicht von Futura Consult auf die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Marienberg verzichtet werden.

### **3.3 Fallprüfung Vollsortimenter**

Als derzeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Marienberg nicht ansässiger Betriebstyp, der grundsätzlich für eine Ansiedlung innerhalb eines Nahversorgungszentrums in Frage kommt, kann auch ein Lebensmittel-Vollsortimenter (Supermarkt) angesehen werden.

Durch Futura Consult wurde auch für diesen Betriebstyp eine Prüfung vorgenommen, ob ein Lebensmittel-Vollsortimenter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg angesiedelt werden sollte.

Im genannten Zusammenhang sind zunächst folgende Faktoren von Bedeutung:

- Der Bestand an Verkaufsflächen mit Nahrungs- und Genussmittel-Sortimenten in Übach-Palenberg ist mit insgesamt ca. 9.200 qm Verkaufsflächen bereits derzeit auf einem erneut hohen Niveau angesiedelt.
- Der zu verzeichnende hohe Verkaufsflächenbestand korrespondiert mit einer hohen Kaufkraftbindung von derzeit ca. 116,0 %. Die genannte Bindungsquote stellt die zweithöchste Kaufkraftbindungsquote innerhalb der Stadt Übach in einem Sortimentsbereich des Einzelhandels dar.

- Der Verkaufsflächenbestand im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel würde sich für den Fall, dass – wie derzeit geplant – an einem Planstandort innerhalb des Hauptzentrums Übach neue Einzelhandelsflächen angesiedelt werden, die auch die Ansiedlung von Nahrungs- und Genussmitteln vorsehen, weiter erhöhen.
- Mit Blick auf die derzeitigen Besitzstrukturen im Nebenzentrum Palenberg sind folgende Feststellungen zu treffen:
  - Den einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb des Nebenzentrums Palenberg stellt ein Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE) inmitten des zentralen Versorgungsbereiches mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.000 qm dar.
  - Geht man von heute marktüblichen Größenordnungen für einen Vollsortimenter aus, so ist davon auszugehen, dass ein neuer Anbieter in Marienberg eine größere Verkaufsfläche aufweisen würde als der REWE-Markt in Palenberg.
  - Bereits die im Zuge der Verträglichkeitsprüfung zu dem derzeit im Hauptzentrum Übach geplanten Einkaufszentrum, das auch die Integration eines Lebensmittel-Vollsortimenters vorsieht, hat ergeben, dass hiermit ein Gefährdungspotential für den REWE-Markt in Palenberg dann verbunden ist bzw. sein kann, wenn ein neuer Lebensmittel-Vollsortimenter eine bestimmte Größenordnung erreicht bzw. überschreitet.
  - Berücksichtigt man zudem, dass für den Bestandsbetrieb in Palenberg zwar betriebliche Anpassungsmaßnahmen denkbar sind, dass diese jedoch aus Gründen der eingetretenen Verdichtung am Standort keine Vergrößerung der Verkaufsfläche zulassen dürften, so wird deutlich, dass eine Parallelentwicklung bestehend aus der Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Vollsortimenters im Hauptzentrum Übach und additiv der Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Vollsortimenters im Nahversorgungszentrum Marienberg mit dem Risiko des „Wegbrechens“ des – derzeit einzigen – Leitbetriebes des Nebenzentrums Palenberg verbunden wäre. Eine solche Entwicklung ist aus Sicht von Futura Consult keinesfalls zu befürworten.

Futura Consult empfiehlt daher, auf die Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Marienberg zu verzichten.

### **3.4 Fallprüfung Erweiterung LIDL-Markt**

Für den derzeit bestehenden LIDL-Markt bestehen Planungsüberlegungen durch einen privaten Investor, diesen Markt von derzeit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.200 qm Verkaufsfläche zu erweitern.

Hinsichtlich dieser Erweiterungsmaßnahme stellt sich die Frage, ob hierdurch unerwünschte Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Übach-Palenberg, insbesondere auf das Nebenzentrum Palenberg verbunden sind.

Von grundsätzlicher Bedeutung ist diesbezüglich, dass im Falle der Verkaufsfächenerweiterung das Sortiment des LIDL-Marktes hinsichtlich Sortimentsbreite und -tiefe nicht verändert werden soll.

Unter Berücksichtigung dieses Aspektes sowie der Markt- und Standortbedingungen geht Futura Consult davon aus, dass der LIDL-Markt im Falle der Vergrößerung seiner Verkaufsfläche um ca. 200 qm bei nicht verändertem Sortiment eine zusätzliche jährliche Umsatzleistung von ca. 0,2 Mio. EUR generieren würde.

Geht man diesbezüglich davon aus, dass von den ca. 0,2 Mio. EUR ca. 0,1 Mio. EUR durch vermehrte Zuflüsse in Richtung des LIDL-Marktes aus dem niederländischen Siedlungsgebiet stammen werden, so kann gefolgert werden, dass das insgesamt zur Umlenkung anstehende Umsatzpotential eine sehr geringe Größenordnung aufweisen wird.

Da zudem festzustellen ist, dass ein Lebensmittel-Discounter wie der in Marienberg ansässige LIDL-Markt im Vergleich zum REWE-Markt in Palenberg, der einen Vollsortimenter darstellt, keinen systemgleichen Anbieter darstellt, so kann aus Sicht von Futura Consult gefolgert werden, dass der REWE-Markt in Palenberg keine nennenswerten Umsatzeinbußen erleiden wird, wenn der LIDL-Markt in Marienberg um ca. 200 qm vergrößert wird.

Mit Blick auf die zu erwartenden Effekte einer LIDL-Erweiterung ist somit zu folgern, dass dessen Erweiterung um ca. 200 qm bei gleichbleibender Sortimentsbreite und -tiefe nicht mit einem Gefährdungspotential für das Nebenzentrum Palenberg verbunden sein wird.

Da ohne Zweifel davon auszugehen ist, dass dem LIDL-Markt als dem Leitbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Marienberg für dessen zukünftige Entwicklung eine wichtige Ankerfunktion zukommt, stellt dessen Erweiterung um ca. 200 qm eine für die betriebswirtschaftliche Verankerung des Marktes wie auch für die Stabilisierung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvolle Maßnahme dar.

Futura Consult empfiehlt, die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes um ca. 200 qm Verkaufsfläche zu genehmigen.

### **3.5 Nutzungsergänzungen außerhalb des Einzelhandels**

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass durch einen privaten Investor angestrebt wird, den LIDL-Markt in Marienberg um ca. 200 qm Verkaufsfläche zu erweitern.

Über diese Entwicklungsmaßnahme hinaus hat der private Investor signalisiert, weitere Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg durchführen zu können.

Die diesbezüglich beim Investor vorhandene Bereitschaft, etwaige Vorstellungen der Stadt in die Planungen einzustellen, bieten ohne Zweifel die Chance, das betriebswirtschaftliche Engagement des Investors und die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Übach-Palenberg soweit als möglich zu koordinieren.

Aus Sicht von Futura Consult bietet das vorliegende Entwicklungskonzept diesbezüglich die Möglichkeit, für die Planungen des Investors Hilfestellungen über städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmaßnahmen beizusteuern.

Neben den bereits dargestellten Empfehlungen für den Bereich des Einzelhandels können dies auch Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Einzelhandels sein.

Aus Sicht von Futura Consult ist darauf hinzuweisen, dass z.B. die Schaffung von Gastronomieangeboten, die im Falle ihrer Realisierung eine funktionsergänzende und belebende Wirkung für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen würden, in Übereinstimmung mit den Funktionen eines Nahversorgungszentrums stehen und als städtebaulich sinnvoll einzustufen sind.

Auch ist zu sehen, dass aus dem Kreis denkbarer Nutzungen außerhalb des Einzelhandels die Ansiedlung von Arztpraxen und sonstigen Dienstleistern mit Ausrichtung auf die medizinische Versorgung mit positiven Effekten für den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg verbunden sein dürften. Die Schaffung von Räumlichkeiten für die Unterbringungen von Arztpraxen etc. würde dabei nicht nur als eine sinnvolle Maßnahme an sich anzusehen sein, sie wären zudem eine wichtige Voraussetzung für die Marktchancen einer unter Umständen neu anzusiedelnden Apotheke.

Aus dem Bereich medizinisch ausgerichteter Dienstleister können zudem die Ansiedlung z.B. einer Praxis für Logopädie bzw. einer Massagepraxis als möglich angesehen werden.

Mit Blick auf weitere denkbare Nutzungsformen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg kann darauf hingewiesen werden, dass diesbezüglich Maßnahmen zur Ansiedlung von Betreuungseinrichtungen sinnvoll sein können. Als Betreuungseinrichtungen können Angebote in Betracht kommen, die auf

Senioren, unter Umständen auch auf die Betreuung von Kindern (z.B. Kindergärten) abzielen.<sup>7</sup>

Sinnvolle weitere Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Marienberg stellen zudem häufig nachgefragte Dienstleister wie z.B. eine Reinigung dar.

Aus dem Bereich der Dienstleister stellen zudem Geldinstitute bzw. ein Reisebüro Angebote dar, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg funktionsfördernde Wirkungen auslösen würden.

Eine Postagentur, welche zu den für ein Nahversorgungszentrum sinnvollen Einrichtungen zu zählen ist, ist bereits beim Anbieter Lotto/Toto Weber vorhanden, so dass diesbezüglich kein Ansiedlungsbedarf besteht.

### **3.6 Synthese zu den Besatzempfehlungen**

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg.

---

<sup>7</sup> Im Falle der Integration eines Kindergartens in den zentralen Versorgungsbereich wäre darauf zu achten, dass etwaige Nutzungskonflikte z.B. im Bereich der Lärmentwicklung auf Freiflächen des Kindergartens zu umliegenden Wohnnutzungen gering gehalten werden.

Funktion / Nutzung	Ansiedlungsempfehlung	Verzichtsempfehlung	Bemerkung	
Einzelhandel:	Apotheke		in Standortunion mit Arztpraxen realisier	
	Reformhaus		z.B. 300 qm Verkaufsfläche, Marktchancen u.U. eingeschränkt	
	Blumengeschäft		kleinteiliger Anbieter, z.B. 100 qm Verkaufsfläche	
	Getränkemarkt		ca. 500 - 600 qm Verkaufsfläche denkbar	
		Lebensmittel-Vollsortimenter		Funktionsgefährdung ZVB Palenberg möglich
		Drogeriemarkt		
	Erweiterung LIDL-Markt um ca. 200 qm VKF		keine Schädigung des ZVB Palenberg	
sonstige	Gastronomieangebote		unter Umständen mit Außengastronomie	
Dienstleister:	Arztpraxen		wichtig für Tragfähigkeit Apotheke	
	medizinische Versorgung		z.B. Praxis Logopädie, Massagepraxis	
	Betreuungseinrichtungen		Senioren, u.U. Kindergarten	
	Reinigung			
	Geldinstitut			
	Reisebüro			

ZVB = zentraler Versorgungsbereich

### 3.7 Empfehlungen für etwaige neue Baukörper

Durch den privaten Investor wurde signalisiert, hinsichtlich der baustrukturellen Realisierung des Planvorhabens einen städtebaulichen Impuls dadurch setzen zu können, dass eine Gebäudezeile entlang der Marienstraße komplett neu errichtet und gestaltet wird.

Diesbezüglich ist aus Sicht von Futura Consult positiv zu werten, dass eine solche Neugestaltung die Chance bieten dürfte, für den zentralen Versorgungsbe- reich Marienberg gewünschte Funktionen in betriebswirtschaftlich sinnvoller und städtebaulich ansprechender Weise anzusiedeln.

Als durchaus wünschenswert ist – nicht zuletzt mit Blick auf eine sinnvolle Funkti- onsmischung – eine mehrgeschossige Bauweise anzusehen.

Da Wohnraum im relevanten Bereich der Marienstraße aus emissionsschutzrechtlichen Gründen (Lärmbelastung) nicht geschaffen werden kann, sollte für eine dreigeschossige Bebauung, welche mit Blick auf die Schaffung einer städtebaulichen Qualität als durchaus wünschenswert einzustufen ist, folgendes Nutzungskonzept zum Tragen kommen:

- Erdgeschoss: ausschließlich Einzelhandel und publikumsorientierte Dienstleister
- 1. und 2. OG: Arztpraxen / Büronutzungen

Die empfohlene Nutzungsaufteilung nach Ebenen bedeutet, dass im 1. OG (und selbstverständlich im 2. OG) ganz auf Einzelhandelsnutzungen verzichtet wird. Einen solchen Verzicht halten wir hinsichtlich der Chancen zur Gewinnung von Betreibern sowie der Flexibilität bei etwaigen Nachfolgenutzungen im Falle von Betreiberwechseln für dringend geboten. Das konsequente Handhaben dieser Grundstruktur sehen wir für eine nachhaltige Marktverankerung einer neuen Gebäudezeile entlang der Marienstraße als besonders wichtig an.

Der Versuch, auch im ersten OG Einzelhandelsnutzungen zu etablieren würde erwartbar zu folgenden Problemen führen:

- Nur sehr wenige Betreiber im Einzelhandel sind bereit, einen Standort mit zwei vertikalen Nutzungsebenen zu besetzen.
- Wenn überhaupt, wird ein solches Konzept in Lagen von Zentren größerer Städte, die deutlich mehr Frequenz als der zentrale Versorgungsbereich Marienberg aufweisen, realisiert.
- Die Gewinnung eines Erstbetreibers für eine über zwei Ebenen reichende Immobilie in Marienberg schätzen wir als nicht leistbar ein.

Mit Blick auf die genannten Risikofaktoren bedeutet die empfohlene Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf die EG-Ebene, die Chancen für eine Erstwie auch für etwaige Nachvermietungen möglichst hoch zu halten.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass neben einer nach Funktionen ausgerichteten Gestaltung der Nutzungsebenen die architektonische Gestaltung eines neuen

Gebäudekomplexes so vorgenommen werden sollte, dass eine einem zentralen Versorgungsbereich angemessene Optik der Baukörper erreicht wird.

#### **4. Synthese**

Das vorliegende Entwicklungskonzept benennt Maßnahmen, die ergriffen werden können, um den zentralen Versorgungsbereich Marienberg weiterzuentwickeln.

Sämtliche erarbeitete Empfehlungen berücksichtigen den Hinweis der Bezirksregierung Köln, in Marienberg nur solche Maßnahmen umzusetzen, die nicht mit einer Gefährdung des Nebenzentrums Palenberg verbunden sind.

Nicht zuletzt dieser Aspekt des Zentrumschutzes für das Nebenzentrum Palenberg führt dazu, dass das vorliegende Entwicklungskonzept für das Nahversorgungszentrum Marienberg im Ergebnis sowohl Verzichtsempfehlungen als auch Ansiedlungsempfehlungen enthält.

Aus der nachfolgenden Tabelle gehen dies Ansiedlungs- bzw. Verzichtsempfehlungen detailliert hervor.

Funktion / Nutzung	Ansiedlungsempfehlung	Verzichtsempfehlung	Bemerkung	
Einzelhandel:	Apotheke		in Standortunion mit Arztpraxen realisiert	
	Reformhaus		z.B. 300 qm Verkaufsfläche, Marktchancen u.U. eingeschränkt	
	Blumengeschäft		kleinteiliger Anbieter, z.B. 100 qm Verkaufsfläche	
	Getränkemarkt		ca. 500 - 600 qm Verkaufsfläche denkbar	
		Lebensmittel-Vollsortimenter		Funktionsgefährdung ZVB Palenberg möglich
		Drogeriemarkt		keine Schädigung des ZVB Palenberg
	Erweiterung LIDL-Markt um ca. 200 qm VKF		keine Schädigung des ZVB Palenberg	
sonstige	Gastronomieangebote		unter Umständen mit Außengastronomie	
Dienstleister:	Arztpraxen		wichtig für Tragfähigkeit Apotheke	
	medizinische Versorgung		z.B. Praxis Logopädie, Massagepraxis	
	Betreuungseinrichtungen		Senioren, u.U. Kindergarten	
	Reinigung			
	Geldinstitut			
	Reisebüro			

ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Die in der vorstehenden Tabelle enthaltenen Entwicklungsmaßnahmen, die auch den Verzicht auf Ansiedlungsmaßnahmen, die eine zentrenschädigende Wirkung für das Nebenzentrum Palenberg auslösen könnten, enthält, werden dazu führen, den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg funktional weiterzuentwickeln, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg zu schädigen.

FUTURA CONSULT



Dr. Rainer Kummer

-----

*Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem Schutz des Urheberrechts. Dem Auftraggeber ist es erlaubt, die Untersuchung an Dritte weiter zu geben, sofern sich die Notwendigkeit hierzu aus dem Zweck der Untersuchung ergibt. Eine darüber hinaus gehende Verwertung der Untersuchung bedarf der Absprache mit FUTURA CONSULT DR. KUMMER. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Publikation, Kopieerstellung und Nachdruck, die nur mit vorheriger Zustimmung von FUTURA CONSULT DR. KUMMER erlaubt sind.*

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |