

**NIEDERSCHRIFT
ZUR SITZUNG DES
AUSSCHUSSES FÜR
STADTENTWICKLUNG,
INFRASTRUKTUR UND
MARKETING**

Sitzungs-Nr./Gremium/Wahlperiode: 14. SIM 2009-2014 Sitzungsdatum: 17.11.2011 Niederschrift

Übach-Palenberg, den 17.11.2011

Unter dem Vorsitz von Heiner Weißborn versammelte sich heute um 17:00 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses der

Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing

um über folgende Tagesordnung zu beraten:

Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 14.09.2011
2. Entwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg in Übach-Palenberg
3. Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße - 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung
4. Erweiterungen zur Tagesordnung
5. Bericht und Mitteilungen der Verwaltung

B) Nichtöffentliche Sitzung

6. Einzelhandelsangelegenheit
7. Erweiterungen zur Tagesordnung
8. Bericht und Mitteilungen der Verwaltung

Es waren anwesend:

Stadtverordnete

Frau Brigitte Appelrath	B'90/Die Grünen
Herr Peter Fröschen	CDU
Frau Silvia Gillen	CDU
Herr Gerhard Gudduschat	CDU

als persönlicher Vertreter für sachk.

Herr Walter Junker	CDU	Bürger Bröhl
Frau Eva Maria Piez	SPD	als persönliche Vertreterin für Stadtverordnete Kuhlmeiy
Herr Oliver Walther	CDU	
Frau Corinna Weinhold	UWG	
Herr Heiner Weißborn	SPD	

Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Herr Tim Böven	SPD
Herr Hans-Jürgen Mallmann	FDP
Herr Steven McLarren	CDU
Herr Volker Schlüter	SPD
Herr Gerd Streichert	SPD

Vertreter des Senioren- und Behindertenbeirates

(gem. § 2 der Satzung für den Senioren- und Behindertenbeirat der Stadt Übach-Palenberg v. 02.12.2010)	
Frau Astrid Peters	bis Ende d. öffentlichen Sitzung
Herr Artur Wörthmann	bis Ende d. öffentlichen Sitzung

Verwaltungsbedienstete

Herr Dezernent Hans-Peter Gatzert
Herr Stadtverwaltungsrat Helmut Mainz
Herr technischer Angestellter Achim Engels

Schriftführerin

Frau Stadtamtfrau Kerstin Schade

Ausschussvorsitzender **Weißborn** stellte die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Er begrüßte die Ausschussmitglieder, die Vertreter der Verwaltung, die Vertreter der Presse und die Zuschauer.

Weiterhin begrüßte er Herrn Dr. Kummer von der futura consult.

Sachkundiger Bürger **Schlüter** beantragte, den Tagesordnungspunkt 6 "Einzelhandelsangelegenheit" im öffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln, da es im weitesten Sinne um eine Bebauungsplanänderung gehe.

Stadtverordnete **Gillen** erklärte, sie werde dem Antrag nicht zustimmen. Sie halte den Inhalt für zu brisant, um ihn in öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Ausschussvorsitzender **Weißborn** erklärte, ob der Tagesordnungspunkt in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung behandelt werde, sei Streitpunkt bei der Aufstellung der Tagesordnung gewesen. Auch er habe die Meinung vertreten, der Punkt gehöre in den öffentlichen Teil, da er Planungsrecht beinhalte. Die Verwaltung sei aber nach Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich hierbei aufgrund schutzwürdiger Interessen um eine nichtöffentliche Angelegenheit handle. Deswegen habe er die vorliegende Tagesordnung schließlich unterschrieben.

Ausschussvorsitzender **Weißborn** ließ über den Antrag des sachkundigen Bürgers Schlüter abstimmen.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt 6 "Einzelhandelsangelegenheit" wird in die öffentliche Sitzung verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

6 Ja-Stimmen
8 Nein-Stimmen

A) **Öffentliche Sitzung**

1. **Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 14.09.2011**

Beschluss:

Die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing vom 14.09.2011 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

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

Dezernent **Gatzen** erläuterte, dass zunächst Herr Dr. Kummer das Entwicklungskonzept und anschließend technischer Angestellter Engels den Bebauungsplan vorstellen werden.

Herr **Dr. Kummer** fasste das Ziel und die wesentlichen Aussagen des Entwicklungskonzeptes zusammen (hierzu wird auf die Anlage zur Niederschrift verwiesen). Er erläuterte, dass 2009 über das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept gesprochen und beschlossen worden sei. Hierin seien 4 zentrale Versorgungsbereiche festgelegt worden. Die Bezirksregierung Köln habe bislang keine abschließende Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Übach-Palenberg akzeptiert, da ihrer Meinung nach in Marienberg der Status eines zentralen Nahversorgungsbereiches nicht gegeben sei. Die Bezirksregierung würde das Konzept dann anerkennen, wenn konkrete Entwicklungsperspektiven für Marienberg aufgezeigt würden, die andere Versorgungsbereiche, hier insbesondere den Versorgungsbereich in Palenberg, nicht schädigen. Ohne ein Testat der Bezirksregierung müssten sämtliche großflächigen Einzelhandelsvorhaben einzeln genehmigt werden.

Derzeit gebe es konkrete Planungsabsichten eines privaten Investors, der den bestehenden LIDL-Markt um ca. 200 qm Verkaufsfläche vergrößern möchte.

Herr **Dr. Kummer** führte seine Ansiedlungs- und seine Verzichtsempfehlungen für

den Versorgungsbereich Marienberg auf.

Stadtverordnete **Gillen** sprach das bereits in Marienberg ansässige Blumengeschäft am Grenzweg an und fragte, ob dieses bei den Betrachtungen mit berücksichtigt worden sei.

Herr **Dr. Kummer** bestätigte dies. Es gehe hierbei aber nicht um einen Wettbewerbsschutz. Der zentrale Versorgungsbereich sei privilegiert. Möglich wäre aber zum Beispiel eine Umsiedlung des vorhandenen Geschäftes in das Versorgungszentrum.

Ausschussvorsitzender **Weißborn** bat darum, zunächst die Vorträge zu hören und im Anschluss weitere Fragen zu stellen.

Herr **Dr. Kummer** fuhr mit seinem Vortrag fort. Er erläuterte, dass die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes weniger mit der Erweiterung des dort angebotenen Sortimentes zu tun habe. Vielmehr bleibe es bei dem identischen Angebot, dass auf einer größeren Verkaufsfläche präsentiert werden könne. Dadurch ergeben sich für den Vorhabenträger insbesondere Verbesserungen der Logistik.

Technischer Angestellter **Engels** stellte den Entwurf des Bebauungsplanes vor. Ziel sei es, den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg weiterzuentwickeln. Hierfür sei das Einvernehmen der Bezirksregierung erforderlich. Im Bebauungsplan seien keine großen Veränderungen vorgesehen. Vorgesehene Veränderungen seien die Anhebung der gesamten Verkaufsfläche, die Zulassung weiterer Sortimente und die Anpassungen bei der zulässigen Geschossigkeit.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen nehmen direkten Bezug auf das Gutachten des Herrn Dr. Kummer. Hier wolle man die Art der Nutzung anpassen.

Aufgrund neuerer Gerichtsurteile müssen die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zukünftig als Verhältniszahl zur Grundstücksgröße angegeben werden, um ein „Windhundrennen“ zu vermeiden.

Stadtverordnete **Weinhold** erklärte, das aktuell vorliegende Gutachten halte sie für das genaue Gegenteil des Gutachtes aus dem Jahr 2005. Sie fragte, ob Herr Dr. Kummer damals im Auftrag der Stadt und jetzt im Auftrag des Investors das Gutachten erstellt habe.

Dezernent **Gatzen** antwortete, das vorliegende Gutachten sei im Auftrag der Stadt erstellt worden. Der Investor trage nur die Kosten.

Stadtverordnete **Weinhold** erklärte, damals habe es geheißen, dass bei der Einhaltung der jetzigen Größen des Lidl-Marktes keine negativen Auswirkungen auf die anderen Einzelhandelsbereiche zu erwarten seien. Heute begründe man eine Erweiterung mit der Aussage, dass diese Größe nicht mehr den heutigen Branchenbegebenheiten entspreche. Sie unterstelle, dass eine Erweiterung von vorneherein geplant gewesen sei. Auch sei gesagt worden, es werde nur die Größe und nicht das Sortiment erweitert. Lidl biete aber mittlerweile eine große Menge Non-Food-Artikel an. Dies könne die Geschäfte in Palenberg schädigen.

Sachkundiger Bürger **Schlüter** fragte, was passiere, wenn kein Beschluss gefasst werden würde? Hätte dies negative Auswirkungen auf Marienberg? Und wenn ja, welche?

Ausschussvorsitzender **Weißborn** erklärte, auch er habe den von Stadtverordneten Weinhold genannten Widerspruch vorbringen wollen. Lidl- und Aldi-Märkte weiten ihre Non-Food-Angebote aus. Dies werbe Kundschaft anderer Geschäfte ab. Er sei überzeugt, dass dadurch auch die Niederländer bereits am Lidl-Markt in Marienberg abgefangen würden und somit nicht mehr ins Palenberger Zentrum fahren.

Herr **Dr. Kummer** entgegnete, er sehe den aufgezeigten Widerspruch nicht. Dinge entwickeln sich und gerade im Einzelhandel seien 6 Jahre eine sehr lange Zeit. Auch sei es etwas anderes, ob ein Markt von vorneherein groß gebaut werde oder ob er sich entwickele.

Ohne die Herbeiführung eines Beschlusses entsprechend der vorliegenden Empfehlung werde man von Seiten der Bezirksregierung kein Testat erhalten. Mit einem solchen Testat sei die Stadt aber freier und verfüge über mehr eigene Steuerungsmöglichkeiten.

Er könne sich als Gutachter nur für das vorliegende Konzept aussprechen und eine solche Entwicklung empfehlen. Es seien bereits Strukturen vorhanden, die genutzt und ausgebaut werden sollten. Er habe drei bis vier Neuansiedlungen und die Erweiterung des bestehenden Marktes empfohlen. Dies reiche für einen zentralen Versorgungsbereich aus, bedeute aber keinen Untergang für Palenberg.

Herr **Wörthmann** erklärte als Vertreter des Senioren und Behindertenbeirates der Stadt Übach-Palenberg, dass sich die Senioren einen Nahversorgungsbereich in Marienberg wünschen. Natürlich wolle man die Geschäftswelt in Palenberg nicht gefährden. Seiner Meinung nach sei aber ein zusätzliches Angebot in Marienberg notwendig.

Stadtverordnete **Piez** erklärte, sie habe das Gefühl, es stehe sowieso bereits alles fest, wenn man sich den großen Neubau auf der Marienstraße ansehe. Sie fühle sich vorgeführt, da man offensichtlich bereits damals eine solche Entwicklung im Hinterkopf hatte, diese allerdings nur scheinbar serviert bekomme.

Dezernent **Gatzen** erklärte, die Verwaltung vertrete die Auffassung, dass sich das geplante Vorhaben positiv auf die Stadt auswirken werde. Er gebe Stadtverordneten Piez Recht, dass gewisse Informationen früher hätten erfolgen sollen. Andererseits habe man aber auch keine halbfertigen Konzepte vorstellen wollen.

Technischer Angestellter **Engels** ergänzte, dass das, was derzeit bereits entstehe, dem bestehenden Bauplanungsrecht entspreche. Es gehe bei der Bebauungsplanänderung um zusätzliche Entwicklungen.

Sachkundiger Bürger **Schlüter** fragte, was genehmigt worden sei.

Technischer Angestellter **Engels** antwortete, zum Beispiel die Ansiedlung einer Arztpraxis.

Sachkundiger Bürger **Schlüter** fragte nach, ob eine Befreiung für eine Arztpraxis

vorliege.

Technischer Angestellter **Engels** bestätigte dies.

Sachkundiger Bürger **Schlüter** entgegnete, dass man somit doch bereits über bestehendes Planungsrecht hinausgegangen sei, indem man eine Sondergenehmigung erteilt habe.

Technischer Angestellter **Engels** erläuterte, niemand werde bezweifeln, dass die Ansiedlung einer Arztpraxis dort Sinn mache. Somit sei das Verwaltungshandeln an dieser Stelle nicht zu kritisieren. Zudem habe man die Angelegenheit als Geschäft der laufenden Verwaltung betrachtet.

Sachkundiger Bürger **Schlüter** fragte, ob die gesamte Planung umgesetzt werden müsse oder ob auch ein Teil reiche, um als Nahversorgungszentrum anerkannt zu werden. Der Standort am Lidl-Markt sei ausgezeichnet, aber sicherlich auch nicht gefährdet, wenn der Markt nicht vergrößert werde.

Er vermisse in der ganzen Angelegenheit die öffentliche Beteiligung. Er empfehle, die Betroffenen zu beteiligen. Soviel Zeit müsse sein.

Stadtverordneter **Gudduschat** erklärte, dass Gutachten des Herrn Dr. Kummer habe ihn überzeugt. Er könne die Planungen nur befürworten und werde der Beschlussempfehlung somit zustimmen.

Ausschussvorsitzender **Weißborn** erklärte, da ein Antrag der SPD-Fraktion vorliege, die Öffentlichkeit in Form einer Einwohnerversammlung zu beteiligen, schlage er vor, heute keine Beschlussempfehlung abzugeben und sämtliche Entscheidungen an den Haupt- und Finanzausschuss bzw. den Rat zu verweisen.

Hiergegen erhob sich kein Widerspruch.

**3. Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße - 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Insoweit wird auf TOP 2 verwiesen.

4. Erweiterungen zur Tagesordnung

Erweiterungen zur Tagesordnung ergaben sich nicht.

5. Bericht und Mitteilungen der Verwaltung

Berichte und Mitteilungen der Verwaltung lagen nicht vor.

Ausschussvorsitzender **Weißborn** schloss die öffentliche Sitzung um 18.31 Uhr und setzte eine Pause von 5 Minuten an.

Nach Wiederherstellung der Öffentlichkeit schloss Ausschussvorsitzender **Weißborn** um 19.12 Uhr die Sitzung.

Weißborn
Ausschussvorsitzender

Schade
Schriftführerin