

Niederschrift zur
Einwohnerversammlung
zum BP 110
„Einkaufszentrum Am Wasserturm“

In der Lohnhalle des Carolus-Magnus-Centrums für Umwelttechnologie,
Carlstraße 50

Mittwoch, 14. September 2011, 19.00 Uhr

Teilnehmer:

von der Verwaltung	Bürgermeister Jungnitsch, Stadtverwaltungsdirektor Gatzen Stadtverwaltungsrat Mainz Techn. Angestellter Engels	
als Schriftführer	Verwaltungsangestellter Tacke	
als Ratsvertreter	Frau Appelrath Herr Bien Herr Peter Fröschen Herr Gudduschat Herr Dr. Tuchtenhagen Herr Weißborn	Bündnis 90/Die Grünen UWG CDU CDU FDP SPD
als Gäste	Herr Berends Herr Felsmann Herr Gubatz Frau Henses Herr Dr. Kummer Herr Roth Herr Dr. Weinert	ITG, Düsseldorf ISR, Haan ITG, Düsseldorf ISR Haan Futura Consult, Eschweiler ISR, Haan BBW, Bochum
Einwohner:	siehe Teilnehmerliste (Anmerkung: nicht vollständig, da auch Teilnehmer ohne Eintragung)	

Um 19.00 Uhr eröffnete Bürgermeister Jungnitsch die Einwohnerversammlung und begrüßte die Anwesenden. Sodann stellten Herr Gubatz als Vertreter des Investors die bislang von der ITG, Düsseldorf, realisierten Einkaufszentren, Herr Roth den aktuellen Stand des Bebauungsplanes, Herr Dr. Kummer das Verträglichkeitsgutachten zu den Einzelhandelsflächen und Herr Dr. Weinert das Gutachten zur Verkehrsprognose vor. Die jeweiligen Power-Point-Präsentationen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt.

In der anschließenden Aussprache und Diskussion wurden folgende Bereiche und Fragestellungen thematisiert:

I. Standort der Fa. NMS

Auf entsprechende Anfrage einer Mitarbeiterin der Fa. NMS erklärte Herr Gubatz, Ziel des Investors sei es, auch den Standort der Firma mit dem neuen EKZ zu überplanen und zu bebauen. Die ITG und die Fa. NMS stünden darüber in Verhandlungen. Hinsichtlich der Frage einer etwaigen Verlagerung der Firma sei die Stadtverwaltung der bessere Ansprechpartner.

Bürgermeister Jungnitsch erklärte, die Stadt habe für die Fa. NMS ein Ersatzgrundstück in einem anderen Gewerbegebiet in der Stadt reserviert.

II. Auswirkungen und Obergrenzen für Verkaufs- und Sortimentsflächen

Herr Felzen fragte, warum das Gelände des EKZ als Sondergebiet ausgewiesen werden solle und ob Flächenobergrenzen festgeschrieben würden.

Herr Roth erklärte, dass die Ausweisung als Sondergebiet flächenscharfe Abgrenzungen ermögliche. Für die Verkaufsflächen aller Sortimente solle textlich eine Obergrenze von 9.600 qm festgeschrieben werden.

Herr Felzen fragte, ob hierunter nur die reinen Verkaufsflächen oder auch die Verkehrsflächen fielen.

Herr Roth erklärte, hierbei handele es sich nur um die reinen Verkaufsflächen.

Grundsätzlich stellte sich für Herrn Felzen die Frage, ob überhaupt ein Einkaufszentrum gebraucht werde. Er habe weder etwas über die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel gehört noch von einer Stellungnahme der IHK Kenntnis bekommen.

Dr. Kummer erklärte, dass er sich bei seinem Vortrag auf eine Auswahl aus dem Gutachten auch im Interesse der Zuhörer beschränkt habe. Vom Gesetzgeber werde gefordert, dass aus dem zentralen Versorgungsbereich nicht mehr als 10 Prozent umgelenkt werde. Bei über 10 Prozent könne das Vorhaben demnach unverträglich sein. Daher seien die Verkaufsflächen für das Lebensmittelvollsortiment auf 1.600 qm beschränkt worden. Für einen Drogeriemarkt sei eine Verkaufsfläche von 1.000 qm als zu hoch angesehen worden und daher eine Fläche von 750 qm empfohlen worden. Im Bekleidungs-sortiment sei sogar eine größere Verkaufsfläche möglich.

Herr Felzen fragte, ob der Umlenkungswert von 10 Prozent bei einem Lebensmittelvollsortiment den Prüfstein für die Klage von Nachbarkommunen darstelle.

Herr Dr. Kummer bejahte diese Frage und betonte, dies sei gerade der Grund dafür, dass die Verkaufsflächen im Hinblick auf Umlenkungswerte von unter 10 Prozent gerechnet wurden und daher das Lebensmittelvollsortiment auf 1.600 qm begrenzt worden sei. Auch das Bekleidungs-sortiment sei daher nicht auf 2.500 qm festgelegt sondern auf 1.900 qm begrenzt worden.

Herr Hermanns erinnerte daran, dass die Stadtoberen die Vermieter von Geschäftsräumen darum gebeten hätten, die Geschäftslokale nicht zu Wohnungen

umzubauen. Es müsse aber festgestellt werden, dass in Palenberg bereits jetzt nichts mehr los sei und aktuell weitere Kündigungen von Geschäftsräumen vorlägen. Durch das EKZ würden seiner Auffassung nach die Geschäftsleute aus dem Zentrum getrieben.

Herr Berends erklärte, über die Frage der Notwendigkeit eines Einkaufszentrums sei öffentlich bereits oft diskutiert worden. Festgestellt worden sei, dass eine Gesamtverkaufsfläche von unter 10.000 qm absolut verträglich sei. Er sei jedoch der Auffassung, dass das EKZ zu einer Belebung des Einzelhandels in Übach-Palenberg insgesamt führe, da ein Frequenzbringer geschaffen werde und dadurch auch die angestammten Einzelhändler profitieren könnten.

Frau Schurmann erklärte, dass das EKZ Angebote vorsehe, die eh schon vorhanden seien, wie beispielsweise ein Drogeriemarkt oder ein Getränkemarkt.

Herr Dr. Kummer betonte, dass nicht geprüft worden sei, ob ein Angebot schon vorhanden sei, sondern was passiere, wenn ein gleiches Angebot noch dazu komme. Der entscheidende Punkt sei nicht die Frage des Bedarfs sondern die des Wettbewerbs. Das Problem des Einkaufsstandortes Übach-Palenberg sehe er darin, dass kein leistungsfähiger Anbieter mit Anziehungskraft vorhanden sei. Für die ansässigen Geschäftsleute müsse sich die Frage, wie man von der neuen Entwicklung profitieren könne, stellen. Es sei nicht ausreichend, morgens den Laden aufzumachen und ihn abends wieder zu schließen. Es gelte hier, eine gemeinsame innovative Strategie zu entwickeln.

Herr Felzen erkundigte sich bei den Vertretern der ITG, wie viele Fachmarktzentren die ITG realisiert habe und wie viele noch bestünden.

Herr Gubatz erklärte, dass ca. 14 bis 15 Zentren errichtet worden seien und auch noch betrieben würden. Ebenso seien sie nicht verkauft worden, sondern befänden sich im Eigentum und unter der Verwaltung der ITG.

III. Verkehrssituation

Von mehreren Anwohnern der Carlstraße und Poststraße wurde geschildert, dass das hohe Verkehrsaufkommen insbesondere in den morgendlichen Stoßzeiten bereits jetzt zu langen Rückstaus in der Carlstraße in Verbindung mit Linksabbiegern in die Straße „Am Wasserturm“ und mit der Schaltung der Ampelanlage vor der Marienberger Brücke führe. So komme es durchaus vor, dass man bis zu fünf Minuten warten müsse, ehe man aus der eigenen Ausfahrt auf die Carlstraße fahren könne. Es wurde befürchtet, dass sich mit dem EKZ diese Situation noch weiter verschlechtern werde.

Herr Dr. Weinert erklärte, dass täglich 11.000 Verkehrsteilnehmer die Carlstraße beführen und durch das EKZ mit weiteren 2.000 zu rechnen sei. Die Zahlen seien nach einem bundeseinheitlichen Berechnungsverfahren ermittelt worden und zeigten noch große Reserven, obwohl natürlich Wartezeiten hin und wieder nicht auszuschließen seien. Grundsätzlich seien keine wesentlichen Verschlechterungen zu erwarten. Der Landesbetrieb Straßenbau in Mönchengladbach werde sich als zuständiger Straßenbaulastträger aber auch noch mit der Thematik befassen.

Bürgermeister Jungnitsch erklärte, dass laut Gutachten nicht damit zu rechnen sei, dass durch das EKZ die Verkehrsströme aus Richtung Marienberg in die Straße „Am Wasserturm“ erheblich anstiegen.

In Bezug auf die Ampelanlage an der Wurmtalbrücke erklärte Herr Dr. Weinert, dass das Signalprogramm für den Mühlenweg automatisch nur nach Anforderung, etwa siebenmal pro Stunde, geschaltet werde und hierdurch in Einzelfällen Rückstauungen ausgelöst würden. Eine Lösung hierfür wäre, ggf. den Mühlenweg abzubinden.

Der Termin der Verkehrszählung am 28.06.2011 wurde von Teilnehmern dahingehend kritisiert, dass zwei Tage vor dem Ende des Monats das Geld zum Einkaufen knapper sei und auch der Umstand, dass er unmittelbar vor dem Ferienbeginn in Deutschland und Holland gelegen habe, zu einem geringeren Verkehrsaufkommen geführt habe.

Herr Dr. Weinert erklärte, der Termin sei gerade deshalb gewählt worden, weil in beiden Ländern noch keine Ferien waren und so ein repräsentatives Verkehrsaufkommen ermittelt werden konnte.

Herr Erdmann verwies darauf, dass auf der Carlstraße kein Fußgängerüberweg vorhanden sei und selbst, wenn man den Wagen nur rollen lasse, leicht Geschwindigkeiten von 50 km/h bis 60 km/h erreicht würden.

Bürgermeister Jungnitsch erklärte, bei der Carlstraße handele es sich um eine Landstraße. Die Stadt werde dieses Thema mit dem zuständigen Landesbetrieb erörtern und über das Ergebnis informieren.

IV. Verkehrsimmissionen

Herr Wolter erklärte, dass Lastzüge die Post- bzw. Carlstraße bereits ab halb drei Uhr morgens beführen und dann ununterbrochen von morgens bis abends. Den Schwerlastverkehr sprach ebenfalls Herr Mehlkop an, der durch den Anlieferverkehr mit noch größeren Lärmbelastigungen rechnete. Die gleiche Befürchtung äußerte Herr Bürger als Mieter im Seniorenzentrum, da zusätzlich auch mit Klimaanlage als Geräuschquelle zu rechnen sei. Er schlug vor, das gesamte EKZ weiter nach Osten zu rücken, um damit den Abstand zu den mit viel Geld gekauften bzw. gemieteten Wohnungen zu vergrößern.

Herr Dr. Weinert erklärte, dass in Bezug auf die Verkehrsgeräusche eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der erwarteten Geräuschimmissionen durchgeführt würde. Sollte sich eine Überschreitung der Grenzwerte ergeben, wären entsprechende Maßnahmen durchzuführen, zu denen zum Beispiel auch eine Festsetzung von Anlieferzeiten gehören könnte.

Bürgermeister Jungnitsch wies darauf hin, dass es sich bei dem Gebiet ursprünglich um ein Gewerbegebiet handele, in dem auch Gewerbe mit entsprechenden Geräuschimmissionen hätte angesiedelt werden können. Jetzt sei ein Sondergebiet vorgesehen.

Herr Berends erklärte, dass es durch das momentan geltende Planungsrecht sogar zu höheren Lärmimmissionen hätte kommen können als zukünftig durch das EKZ entstehen würden.

Herr Erdmann fragte nach der durch das Verkehrsaufkommen verursachten Feinstaubbelastung und die dafür gültigen Grenzwerte.

Herr Dr. Weinert erklärte, zur Berechnung der Feinstaubbelastung gebe es spezielle Untersuchungsverfahren, deren Anwendung Sinn mache, wenn bereits hohe Belastungen vorlägen. Für Feinstaub gebe es auch Grenzwerte, die einzuhalten seien. Von einer unverträglichen Vorbelastung in dem Umfeld sei nicht auszugehen.

V. Sichtbeziehungen

Herr Bürger wie auch Herr Pappers beklagten, dass die freie Sicht aus den Wohnungen des Seniorenzentrums, Carlstr. 38 – 40, wegen der Höhe des EKZ stark beeinträchtigt werden dürfte.

Herr Berends erklärte, das Gegenteil sei der Fall, da nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes höher, nämlich bis zu 13,50 m, hätte gebaut werden dürfen. Geplant sei für das EKZ eine eingeschossige Bauweise mit Höhen zwischen 5,50 Metern und 6 Metern. Da das Gelände zur Carlstraße hin um zwei Meter ansteige, würden wahrscheinlich nur max. vier Meter zu sehen sein.

Herr Schnolzer vertrat die Auffassung, dass der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bauweise zulasse. Lediglich die Einzelhandelsnutzung beschränke sich auf das 1. Geschoss. Darüber seien bis zu einer Höhe von 3,50 Meter andere Nutzungen möglich und vorgesehen. Er äußerte die Befürchtung, dass das EKZ später einmal leer stehen könnte.

Herr Berends verwies darauf, dass langfristige Mietverträge geschlossen würden, die ebenso eine Betreiberpflicht von 10 bis 15 Jahren vorsähen.

VI. Beteiligungsverfahren

Herr Felzen übte generell Kritik am Verfahren der Bürgerbeteiligung. Seines Erachtens hätte es bei der Komplexität des Bebauungsplanes zwei separate Termine zur Frage der Bauflächen wie zur Frage der Verkehrssituation geben müssen.

VII. Baubeginn und Bauzeit

Herr Jastrinski fragte, warum man von einer so langen Bauzeit von 18 Monaten ausgehe.

Herr Berends erklärte, eine Bauzeit von 18 Monaten sei sicherlich etwas hoch gegriffen, 15 Monate seien eher realistisch, jedoch könne immer mal etwas dazwischen kommen.

VIII. Rettungswache, Parkplatz und EKZ-Gebäude

Auf die Frage nach einer möglichen Verlegung der Rettungswache erklärte Bürgermeister Jungnitsch, eine Verlegung der Rettungswache sei nicht geplant.

Herr Felzen erkundigte sich nach den Kosten, mit denen sich die Stadt an der vorgesehenen großen Parkplatzanlage beteilige.

Bürgermeister Jungnitsch erklärte, für die Stadt entstünden keinerlei Kosten.

Herr Felzen wies darauf hin, dass das gesamte Gebäude sehr lang und breit ausfallen würde und fragte, ob der Gebäudekomplex nicht durch Lücken in Form von Wegeverbindungen unterbrochen werden könne. Er erkundigte sich nach der Art des Daches, da dieses sich im Blickfeld der Bewohner des Seniorenzentrums befinden werde.

Bürgermeister Jungnitsch erklärte, dass momentan die Grundflächenplanung im Vordergrund stünde. Die Gebäudeplanung folge später und damit auch Antworten auf viele offene Gestaltungsfragen.

Herr Pickartz fragte, ob sich der Baukörper harmonisch ins Landschaftsbild einfügen werde.

Bürgermeister Jungnitsch erklärte, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht soweit sei und es noch keine Frontansicht gebe.

Herr Berends erklärte man werde das Seniorenzentrum und das EKZ auf der Grundlage eines Höhenvergleichs darstellen und bot für die Bewohner des Seniorenzentrums bei Bedarf eine separate Informationsveranstaltung an.

Herr Pickartz fragte, ob eine weitere öffentliche Vorstellung erfolge, sobald konkrete Pläne zum Baukörper vorlägen.

Herr Berends erklärte, die ITG werde das, was von der Stadt vorgegeben werde, im Laufe des Verfahrens abarbeiten und umsetzen.

Bürgermeister Jungnitsch wies auf die öffentlichen Planvorstellungen in den Ausschüssen, deren Sitzungstermine und Tagesordnungen den Bekanntmachungen der Stadt zu entnehmen seien, hin und bedankte sich abschließend bei allen Anwesenden für ihre Teilnahme an der Einwohnerversammlung, die um 21.20 Uhr schloss.

Jungnitsch
Bürgermeister

Tacken
Schriftführer