

ITG



Konzeption, Erstellung und Management von Geschäftshäusern

Unternehmensgruppe

ITG

Immobilien Treuhandgesellschaft
Düsseldorf

DIRK GU
PROJEKTENTW

ITG
IMMOBILIEN TFG
GMBH & C

IMMERMANNSTRASSE 12
FON: 0211/9354-0 · FA
E-MAIL: aceo@i

HELMUT BERENDS
PROJEKTENTWICKLUNG
VERMIETUNG & MANAGEMENT

ITG
IMMOBILIEN TREUHAND
GMBH & CO. KG

IMMERMANNSTRASSE 12 · 40210 DÜSSELDORF
FON: 0211/9354-0 · FAX: 0211/93 54-119
MOBIL: 0172-8 04 31 71 · E-MAIL: aceo@itgcom.de

Unternehmensgruppe

ITG

Bedarfsgerechte Lösungen für die Stadt und den Einzelhandel



Die Tätigkeit der ITG



Innerstädtische Shopping-Center



Fachmarkt- / Nahversorgungs-Zentren



Innerstädtische Geschäftshäuser



Solitär-Standorte

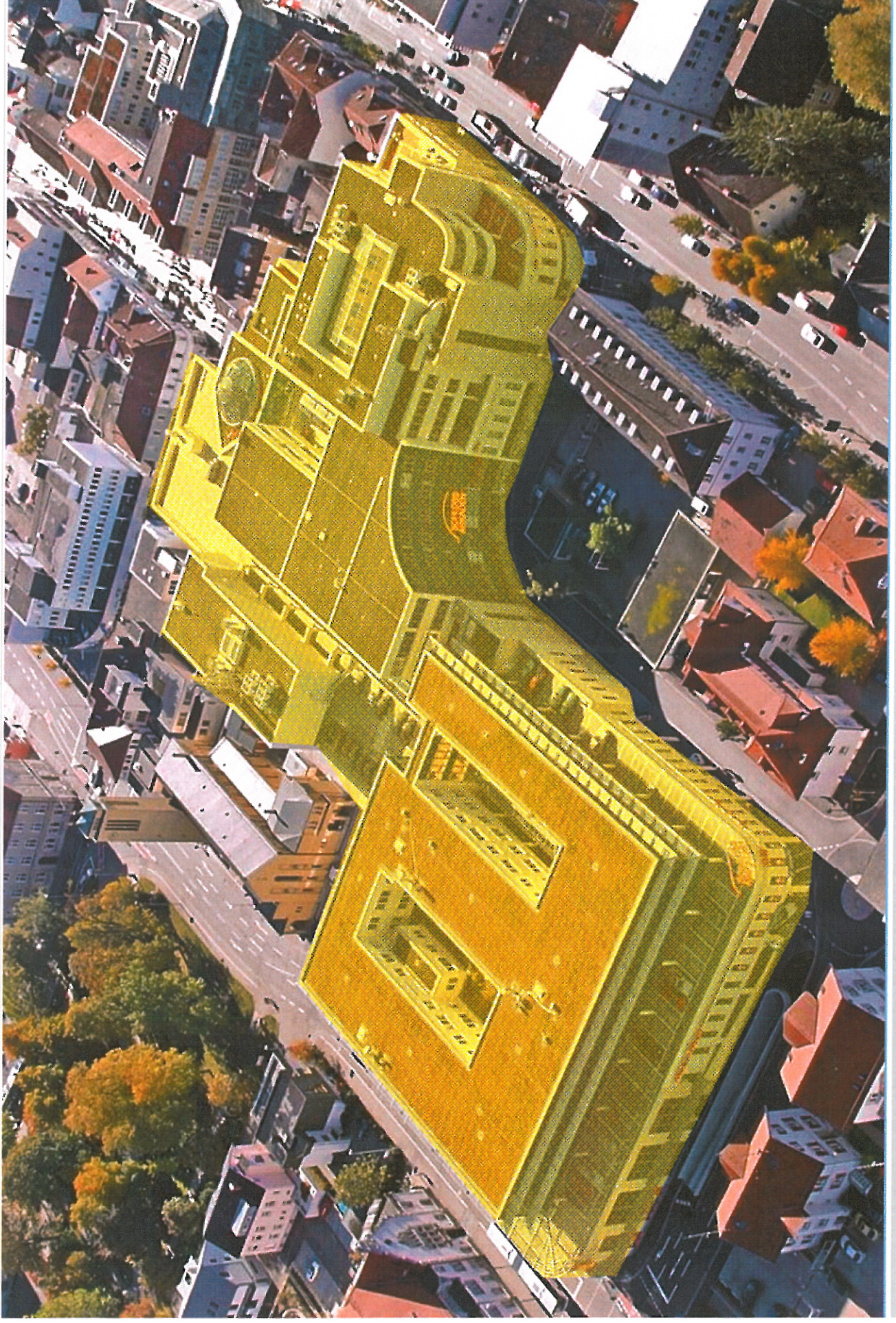


SHOPPING ARKADEN Bocholt















Geschäftshaus
Wassenberg

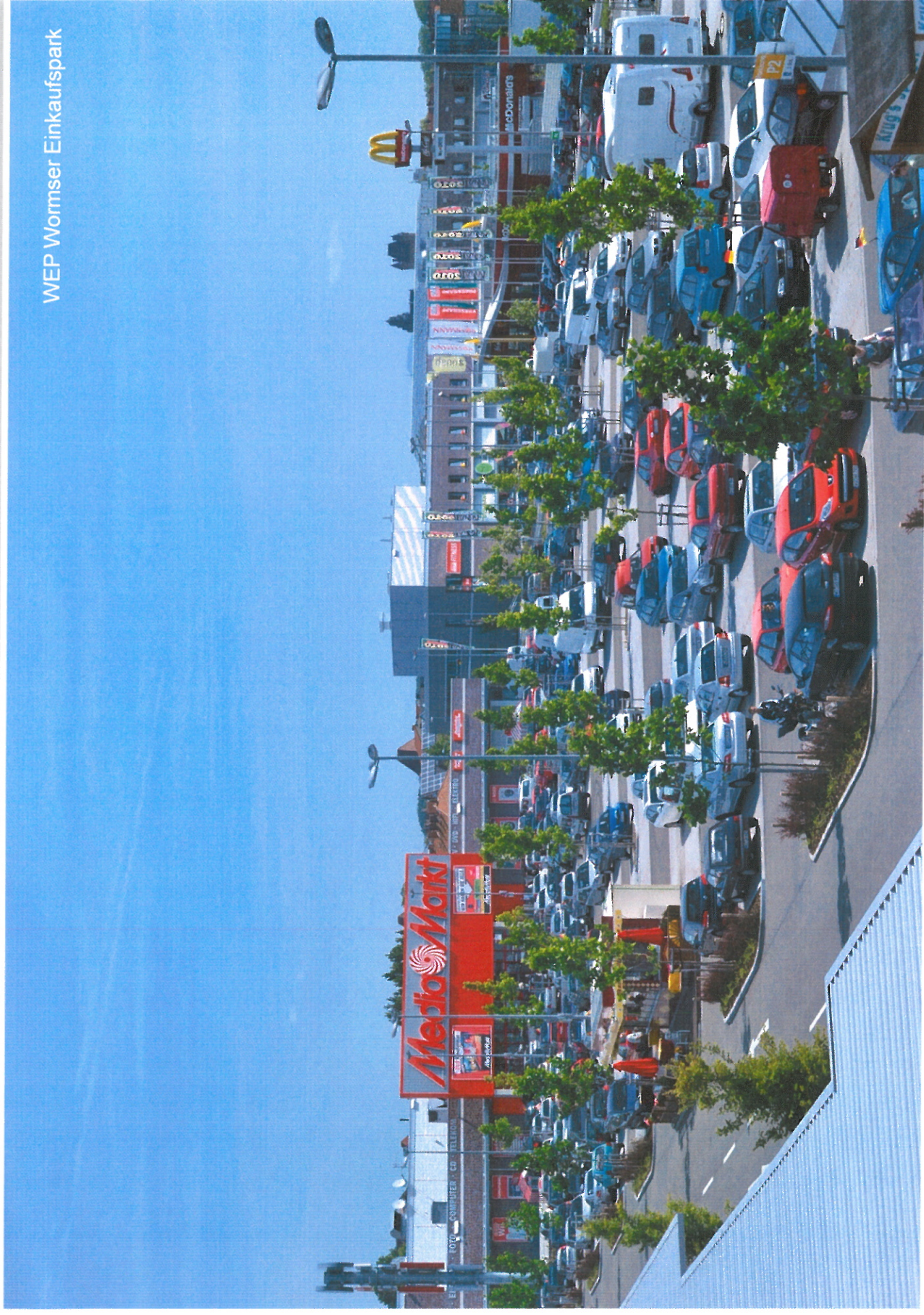
Fachmarktzentrum Sonthofen





WEP Wormser Einkaufspark

WEP Wormser Einkaufspark



WEP Wormser Einkaufspark







Altbestand Kiliansplatz Heilbronn



Geschäftshaus Heilbronn

Unternehmensgruppe

ITG

Konzeption,
Erstellung
und

Management
von

Geschäftshäusern
seit 1978

ITG

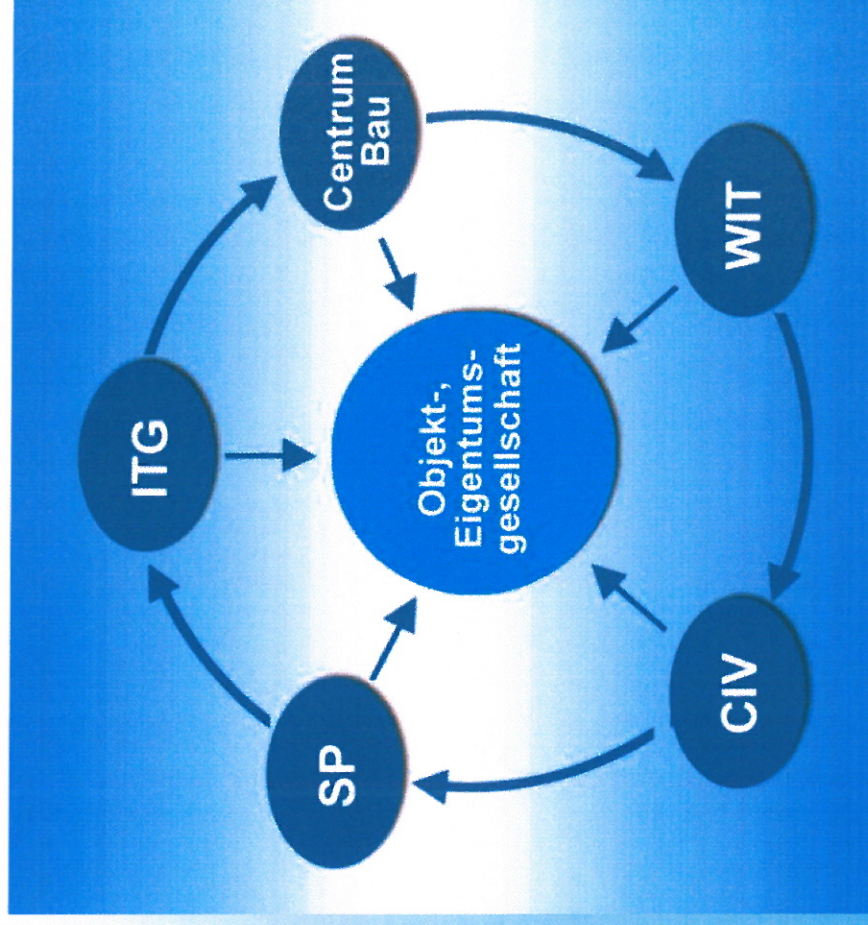
Immobilien Treuhandgesellschaft
Düsseldorf

- Die Unternehmensgruppe -

ITG – Umfassende Tätigkeit als Bauherr

Von der Entwicklung über die Erstellung bis zum langfristigen Management

- Standortanalyse
- Planung
- Vermietung
- Kapitalbeschaffung und Finanzierung
- Errichtung
- Betreuung & Pflege Management
- Werbung und Integration am Standort





- Mehr als 60 Geschäftshäuser
- über 600.000 m² Einzelhandelsfläche
- rd. € 1,5 Mrd. Investitionsvolumen



Eine Auswahl der ITG Mietpartner



Die ITG ist Bauherr,
bleibt (Mit-) Eigentümer
und pflegt und verwaltet
ihre Geschäftshäuser

Zumeist über
mehrere Jahrzehnte!





Wir feiern
Geburtstag



30 JAHRE
RONDELL



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



ITG

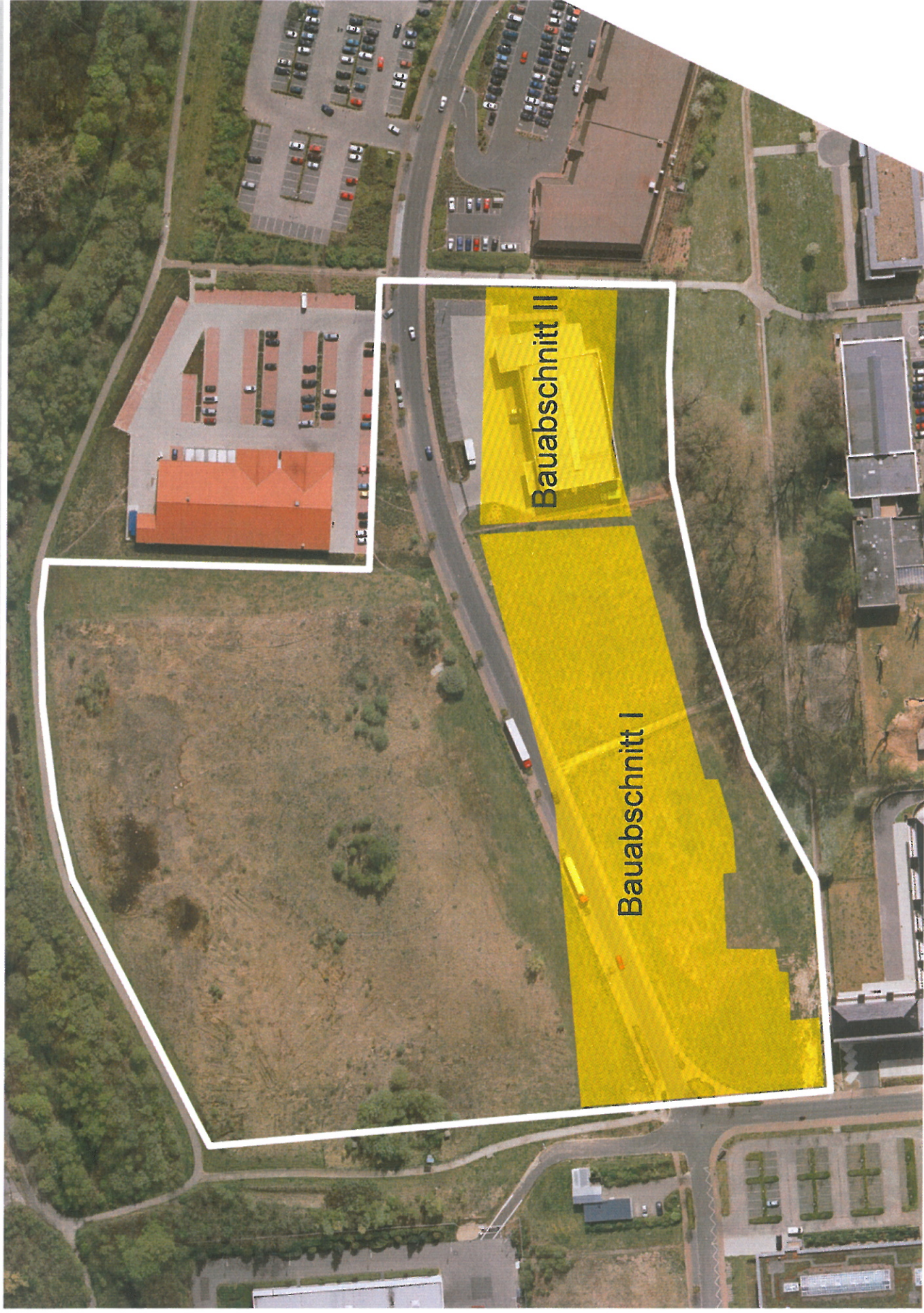
ITG



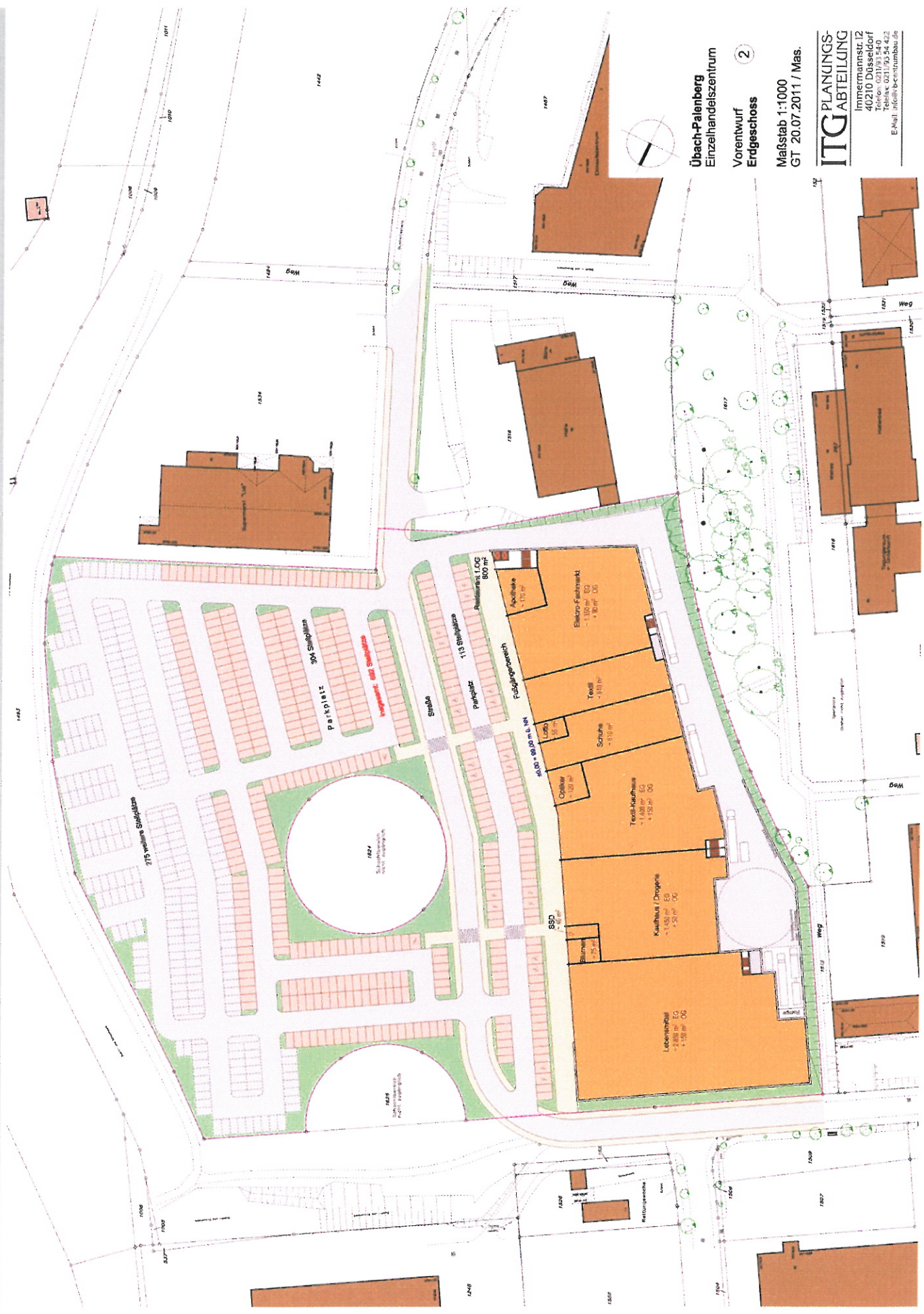
Konzeption, Erstellung und Management von Geschäftshäusern

Die Planung für Übach-Palenberg



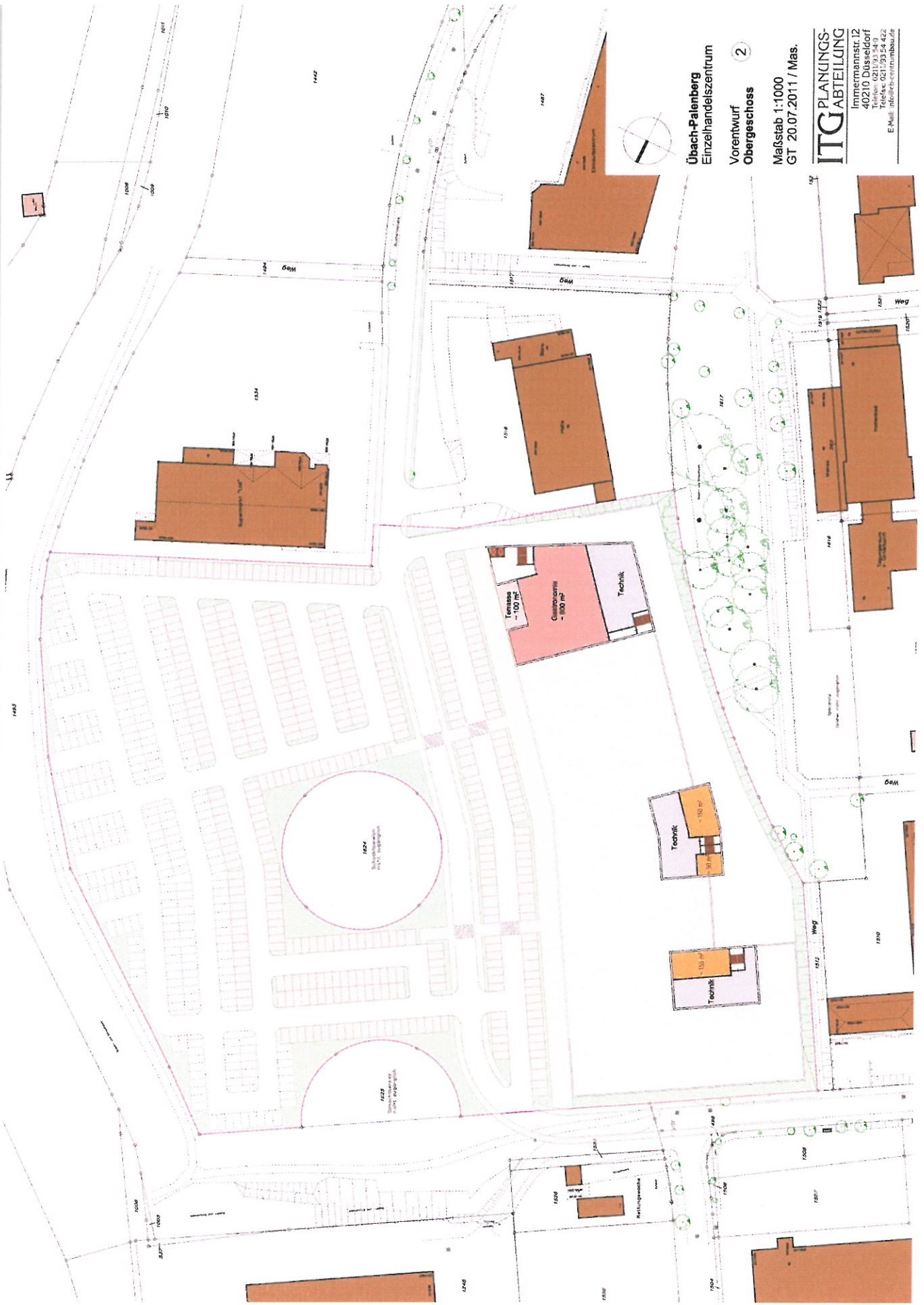






Übach-Palenberg
Einzelhandelszentrum
Vorentwurf
Erdgeschoss
2
Maßstab 1:1000
GT 20.07.2011 / Mas.

ITG PLANINGS-
ABTEILUNG
Immermannstr. 12
40210 Düsseldorf
Telefon: 0217/93 54 0
Telefax: 0217/93 54 23
E-Mail: info@itg-planings.de



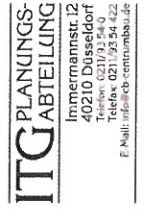
Übach-Palenberg
Einzelhandelszentrum

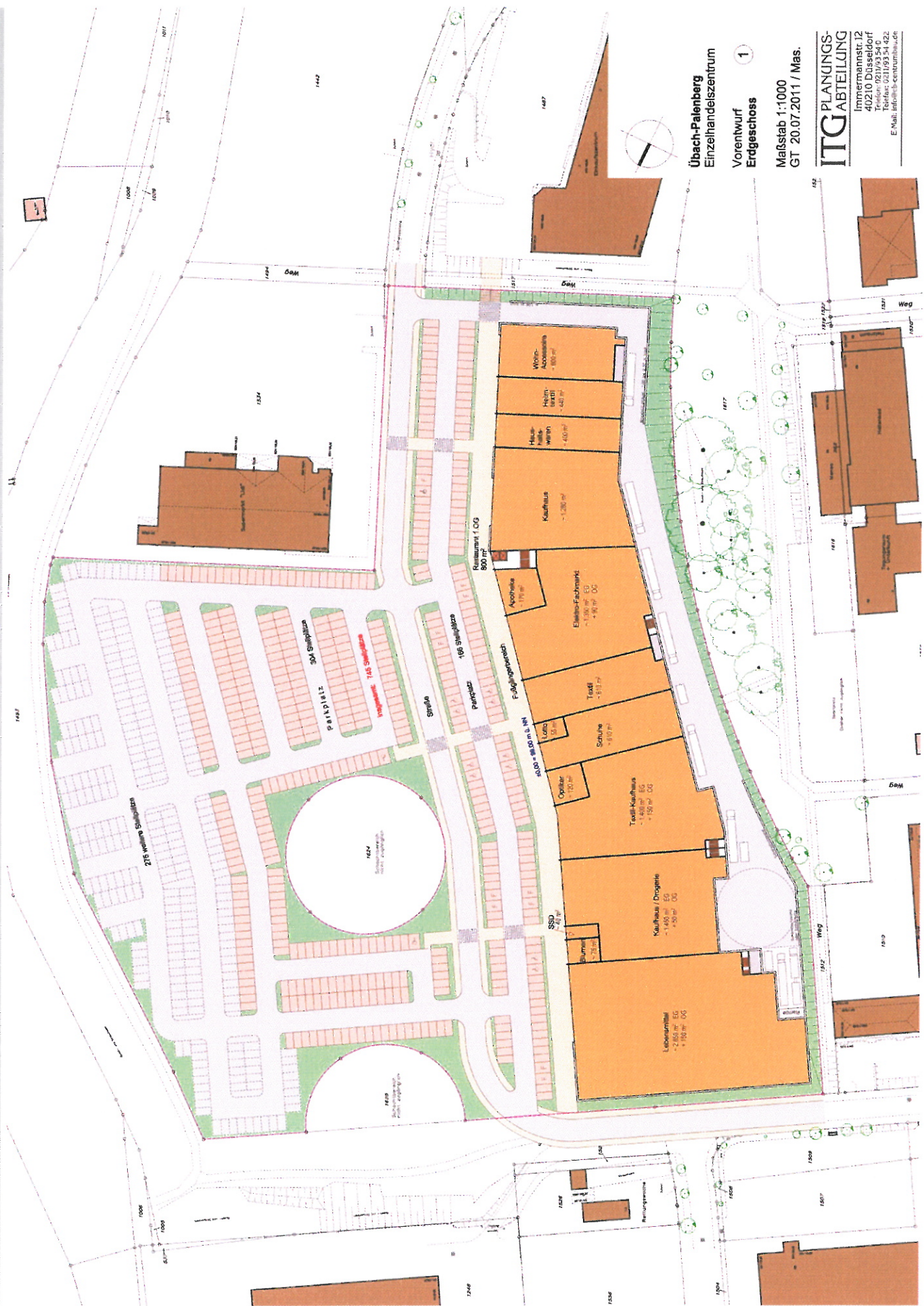
Vorentwurf
Obergeschoss 2

Maßstab 1:1000
GT 20.07.2011 / Mas.

ITG PLANUNGS-
ABTEILUNG

Immermannstr. 12
40210 Düsseldorf
Telefon 0211/93 54 0
Telefax 0211/93 54 422
E-Mail: itg@itg-planung.de





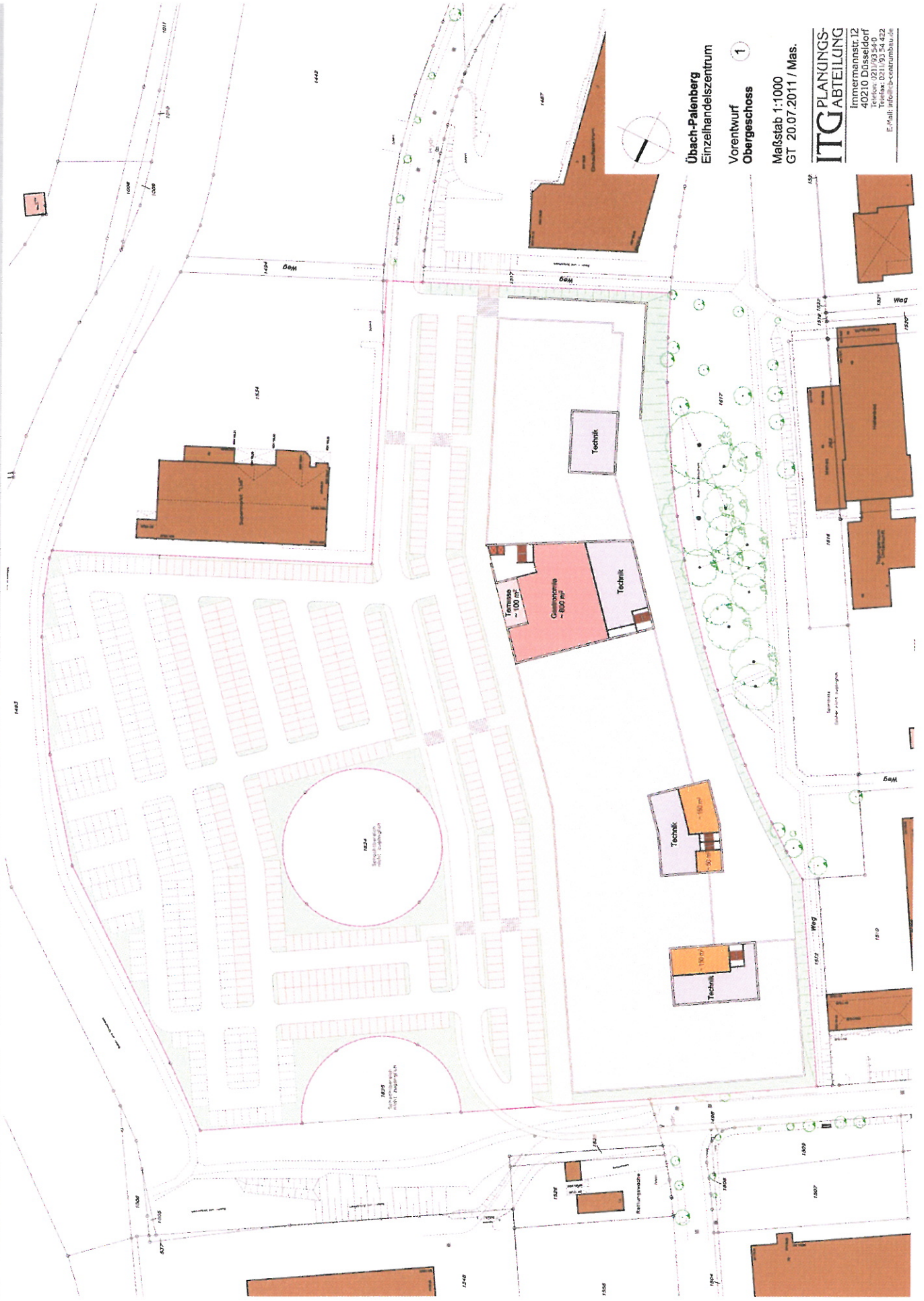
Übach-Palenberg
Einzelhandelszentrum

Vorentwurf
Erdgeschoss

Maßstab 1:1000
GT 20.07.2011 / Mas.

ITG PLANINGS-
ABTEILUNG

Immermannstr. 12
40210 Düsseldorf
Telefon: 0217/934 0
Telefax: 0217/934 22
E-Mail: info@itg-consulting.de



Übach-Palenberg
Einzelhandelszentrum

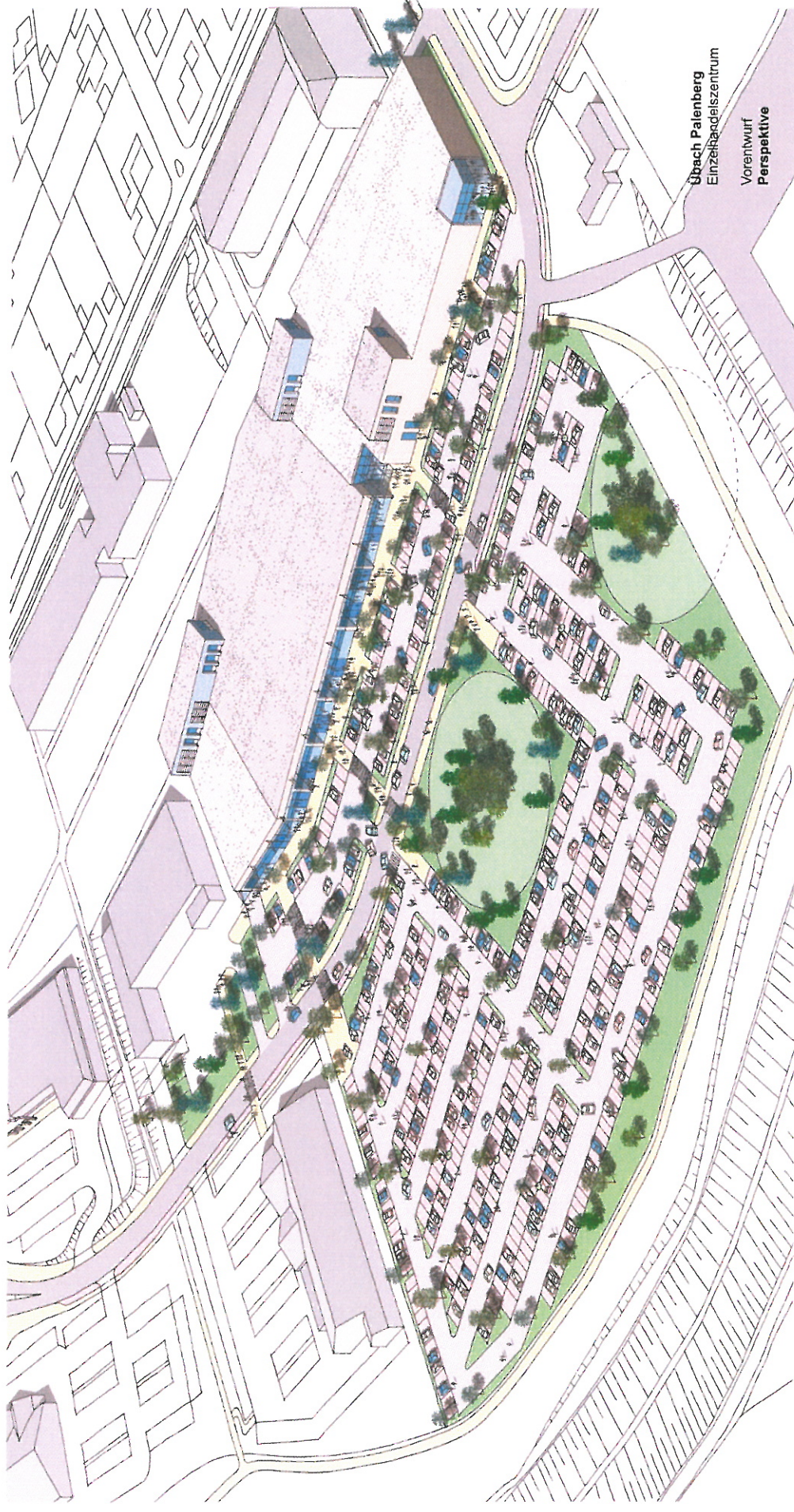
Vorentwurf
Obergeschoss

1

Maßstab 1:1000
GT 20.07.2011 / Mas.

ITG PLANUNGS-
ABTEILUNG

Immermannstr. 12
40210 Düsseldorf
Telefon 0211/93 54 4 0
Telefax 0211/93 54 4 22
E-Mail: info@itg-planung.de



js 28.02.2011

ITG PLANUNGS-
ABTEILUNG

Immermannstr. 12
40210 Düsseldorf
Telefon: 0211 93 54-0
Telefax: 0211 93 54-422
E-Mail: info@itg-consulting.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



ITG

Verträglichkeitsanalyse
zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandels-
flächen in Übach-Palenberg Am Wasserturm

■ **Einwohnerversammlung am 14.09.2011**

FUTURA CONSULT Dr. Rainer Kummer

- **Realisierung eines Einkaufszentrums:**
 - Potentieller Investor
 - Standort / Politik und Verwaltung
 - Genehmigungsbehörden
 - Bezirksregierung Köln
 - IHK zu Aachen
 - Fachgutachter, z.B.
 - Einzelhandelsgutachten (Verträglichkeit)
 - Planungsbüro für FNP und Bebauungsplan
 - Verkehrsplaner

- Standort des Einkaufszentrums
- Größe des Einkaufszentrums
- Branchenmix

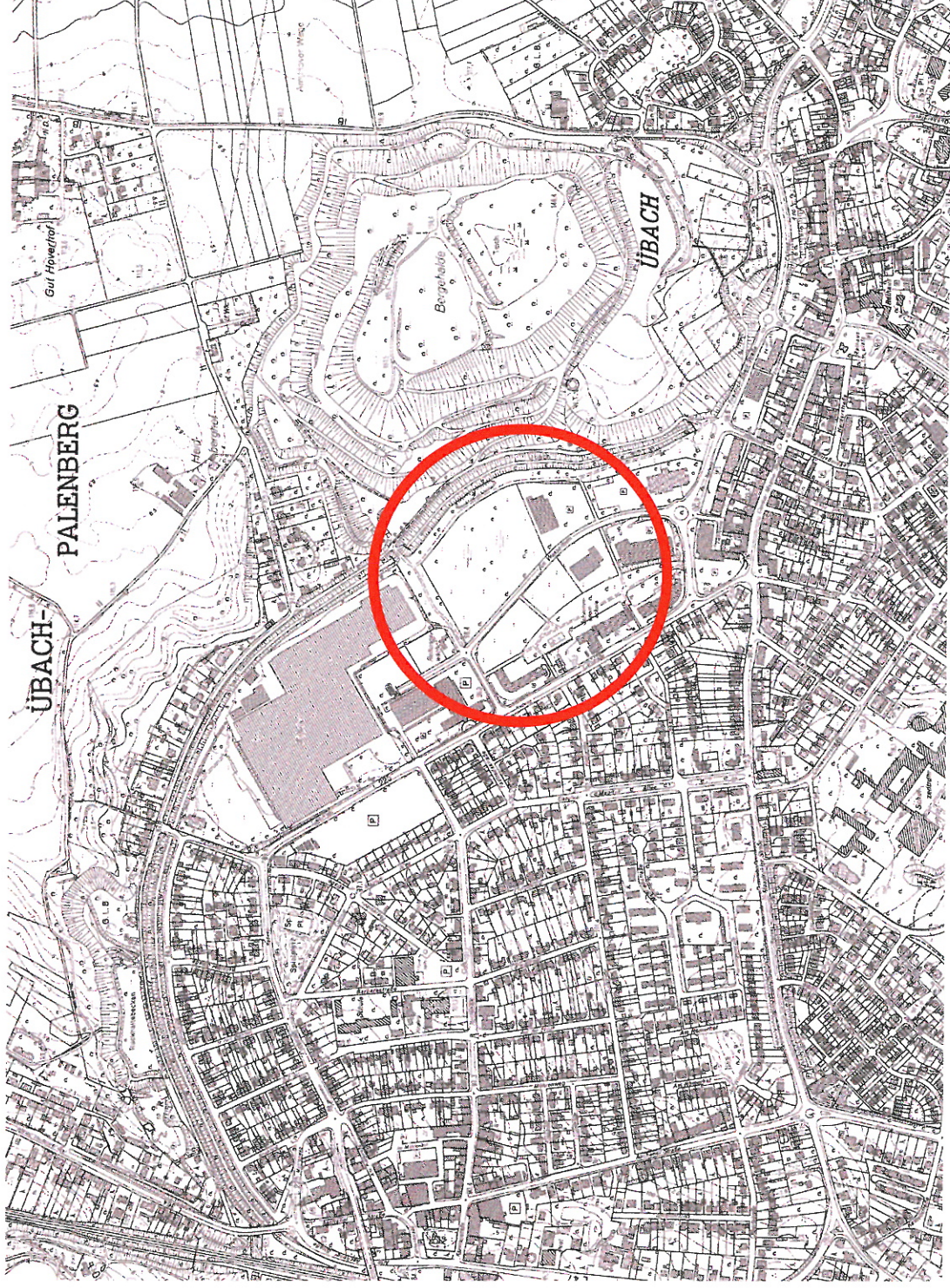
fiktiver Branchenmix

- „größere“ Verkaufsflächen
 - LM-Vollsortimenter ca. 1.600 qm
 - separater Getränkemarkt ca. 600 qm
 - Bekleidung ca. 1.900 qm
 - Unterhaltungselektronik ca. 1.550 qm
 - Drogerie ca. 750 qm
 - Schuhe ca. 500 qm
- Kleinteilige Einheiten N.N.

Bebauungsplan Nr. 110 Einkaufszentrum Am Wasserturm

**Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
Übach-Palenberg, 14.09.2011**

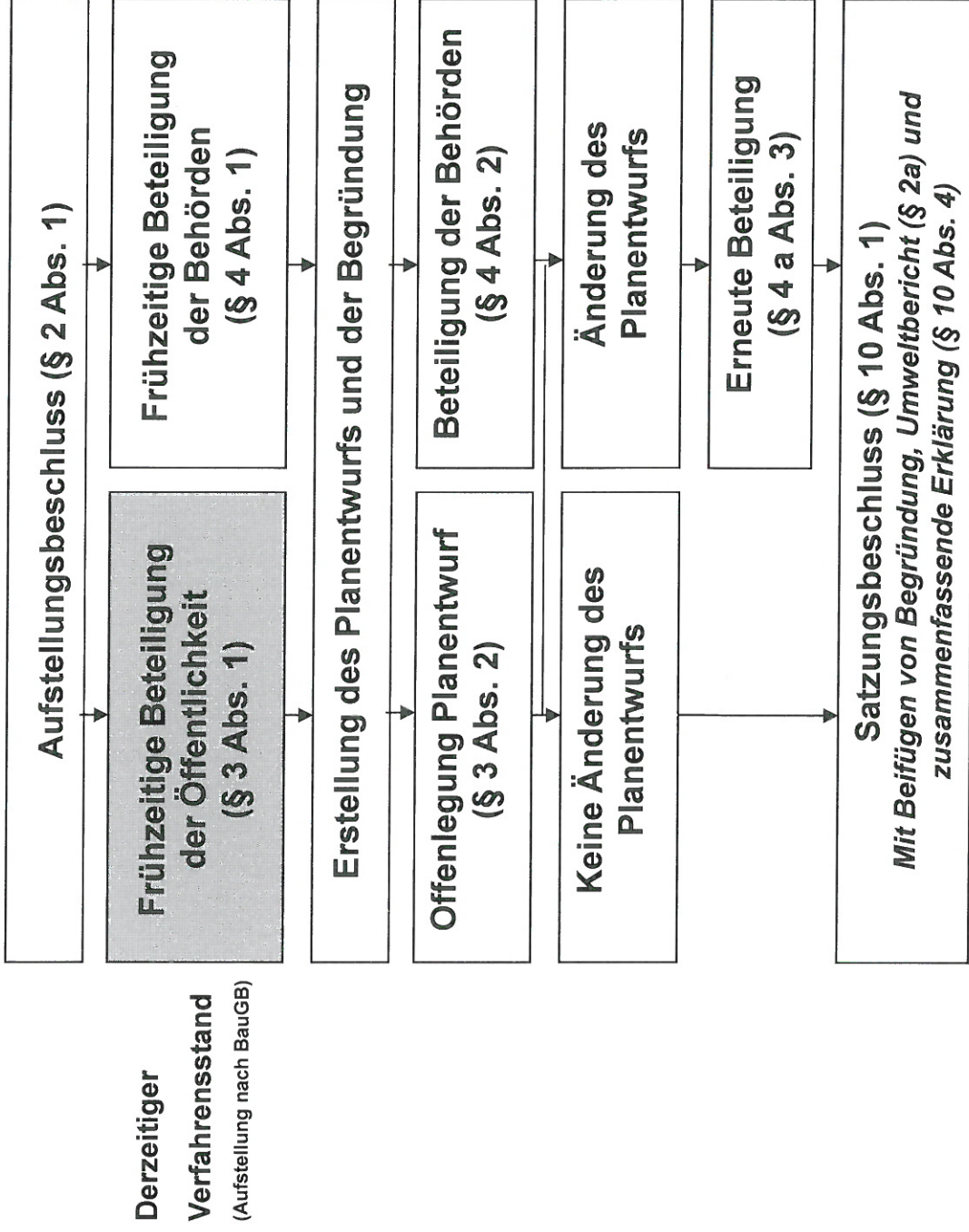
Lage Plangebiet



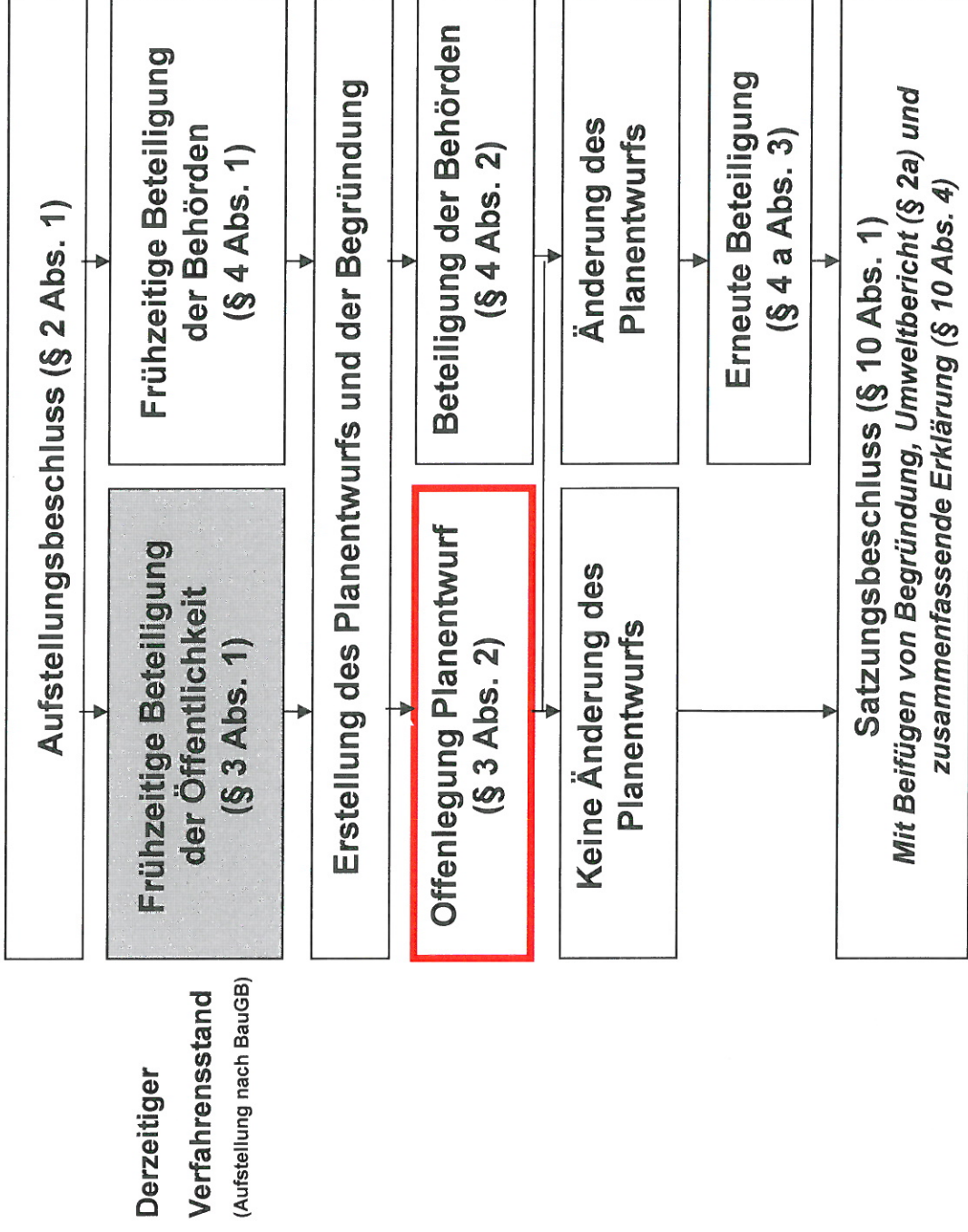
Planungsanlass, Planungsziele

- Weiterentwicklung des Hauptzentrums, Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs
- Stärkung der mittelfunktionalen Funktion Übach-Palenbergs
- Verbesserung der Versorgungsfunktion und Angebotsstruktur des Zentrums
- Nachnutzung Altstandortes Zeche Carolus Magnus
- Sinnvolle Innenentwicklung durch Aktivierung eines integrierten Standortes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums
- Einkaufszentrum mit max. 9.600 m² Verkaufsfläche, Angebot zentrenrelevanter Sortimente

Verfahrensablauf



Verfahrensablauf



Plangebiet, Luftbild



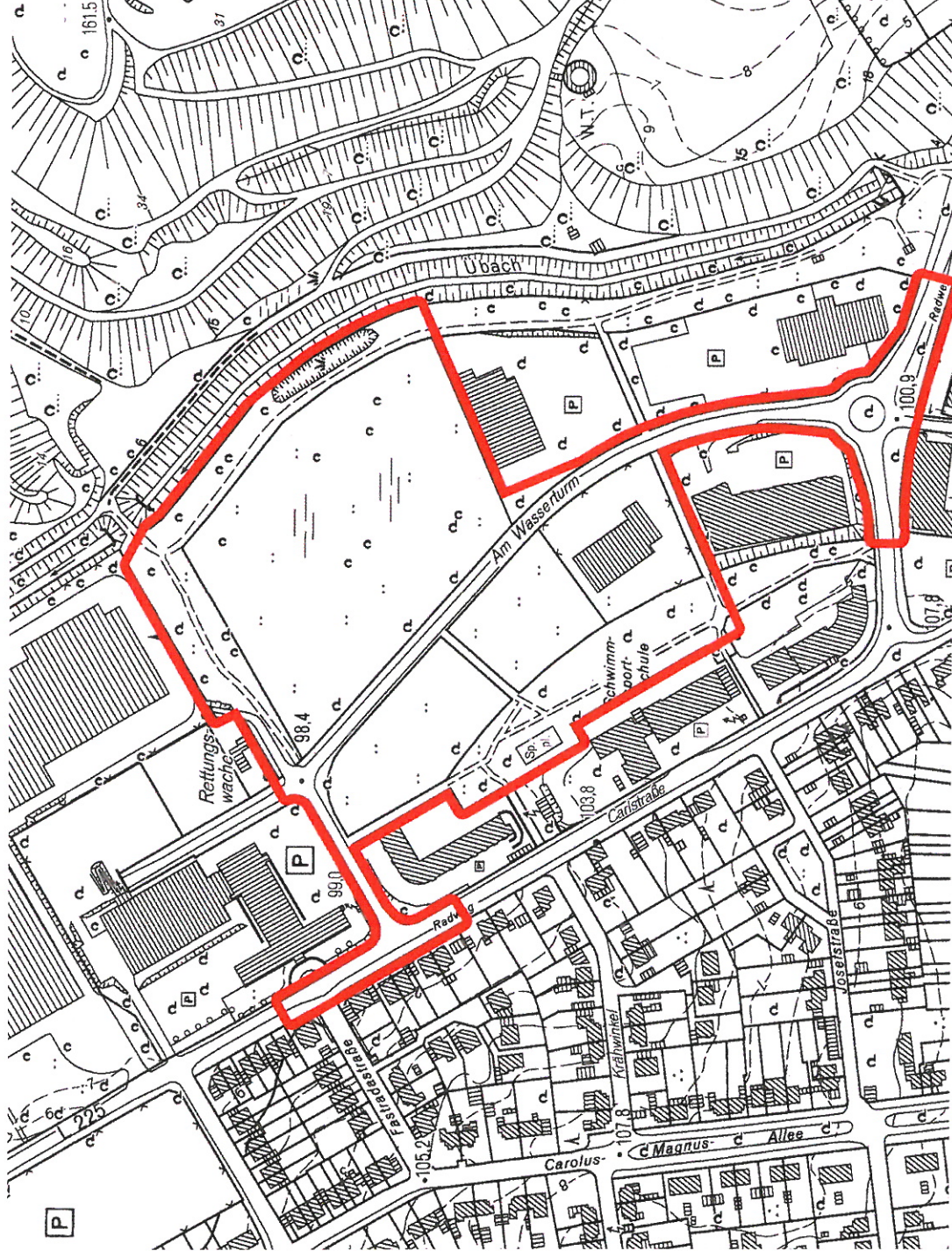
Luftbild, Quelle Stadt Übach-Palenberg

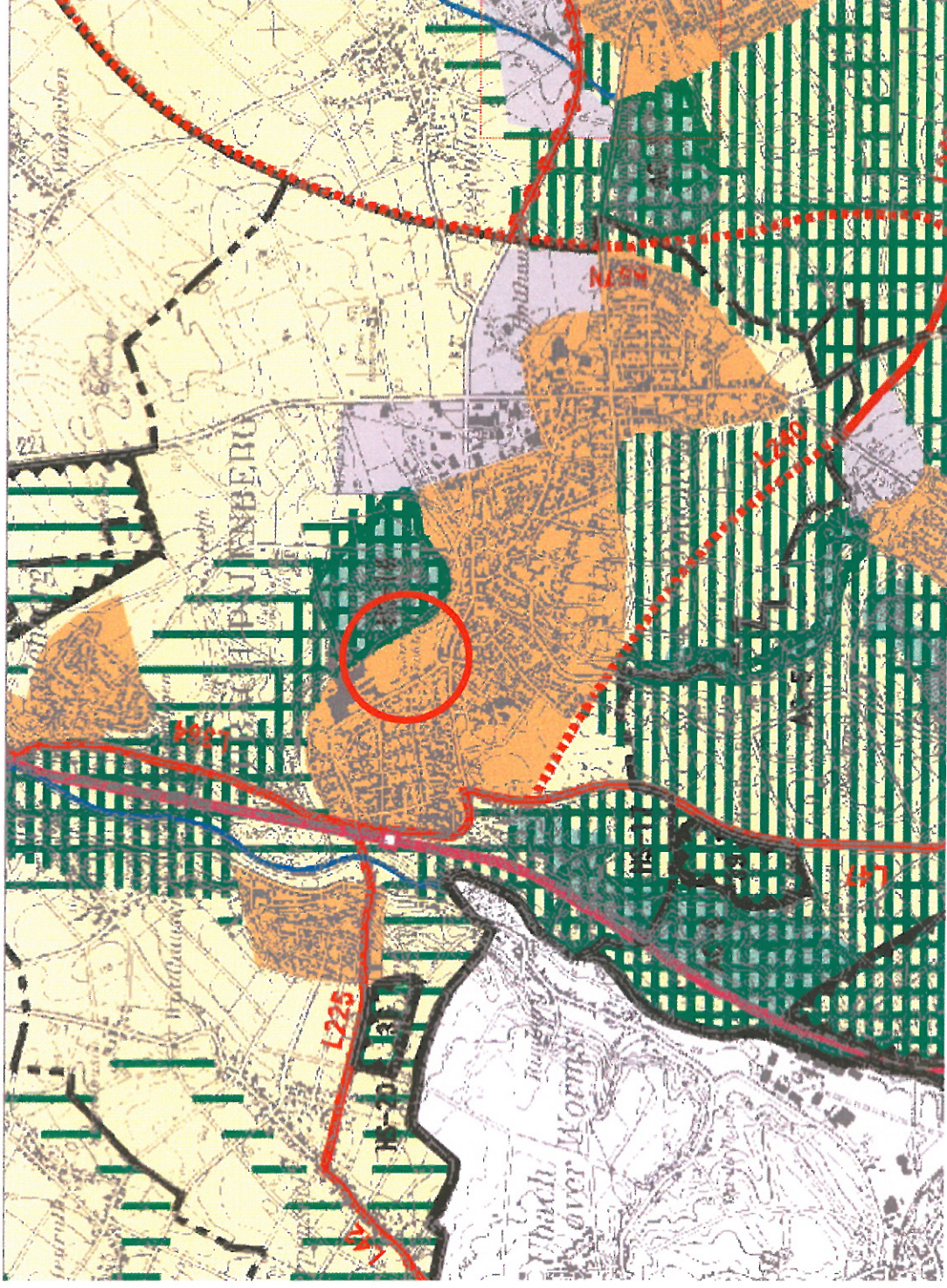
Plangebiet, Geltungsbereich



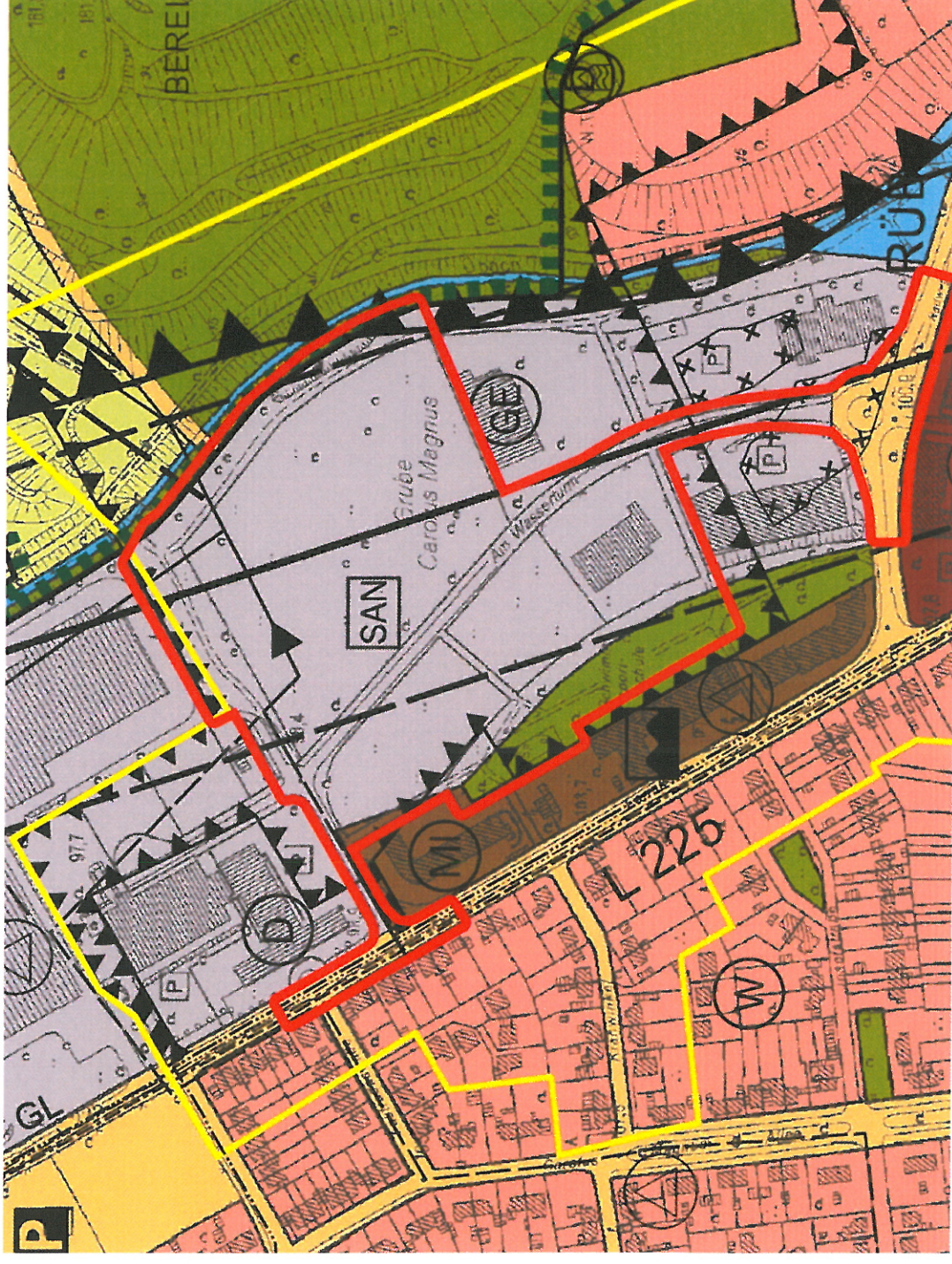
Luftbild, Quelle Stadt Übach-Palenberg

Plangebiet, Geltungsbereich



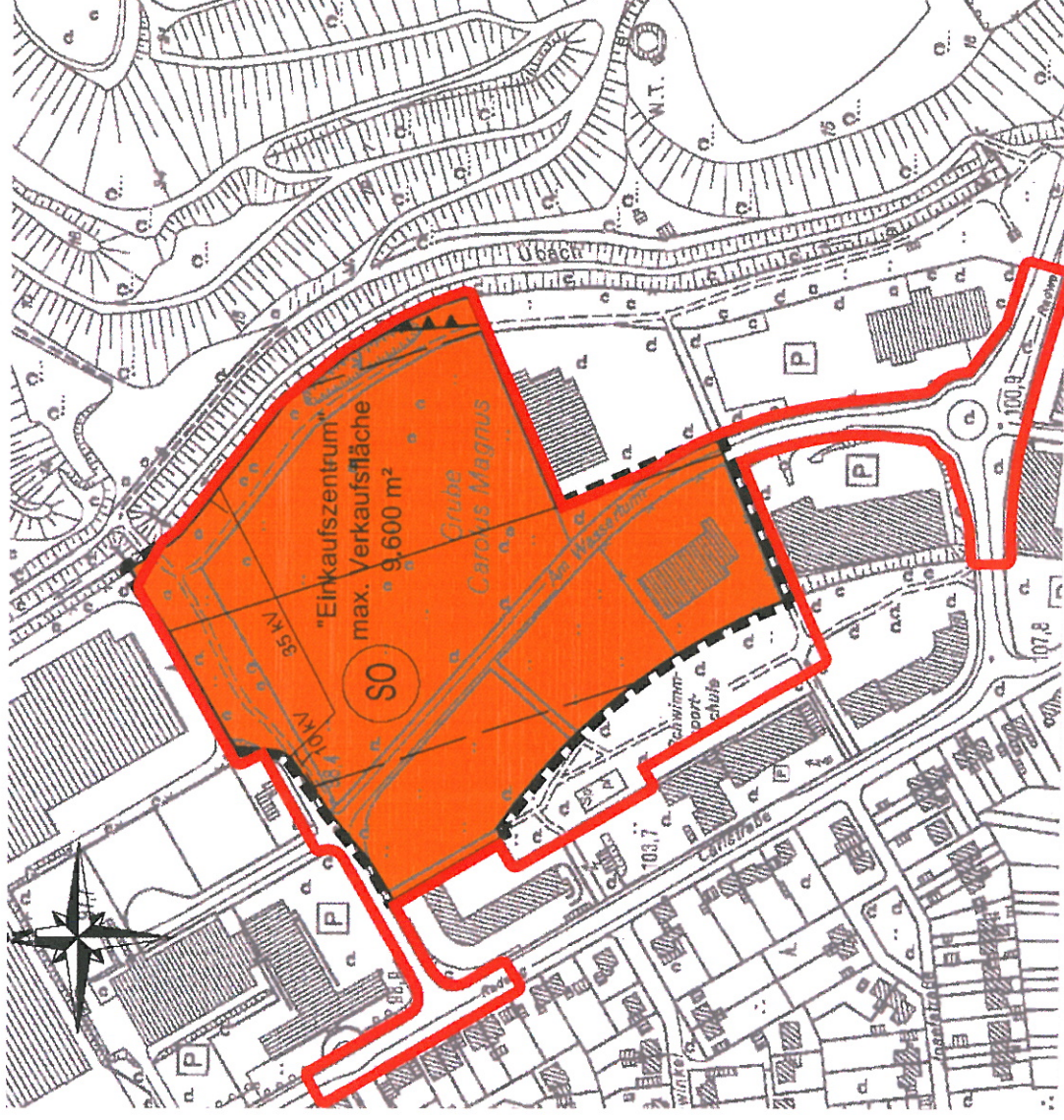


Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Übach-Palenberg

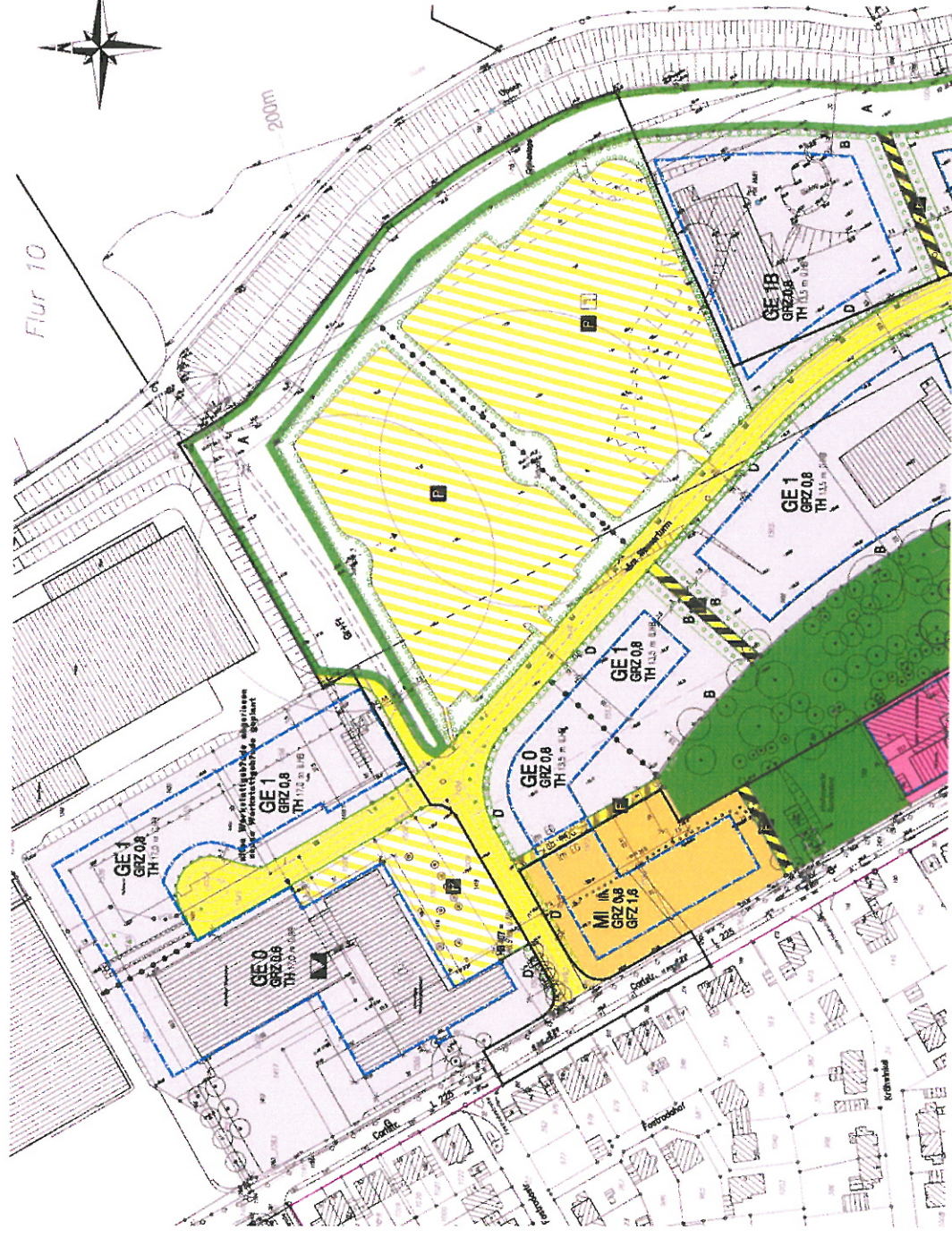
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



Entwurf 42 Änderung Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Übach-Palenberg

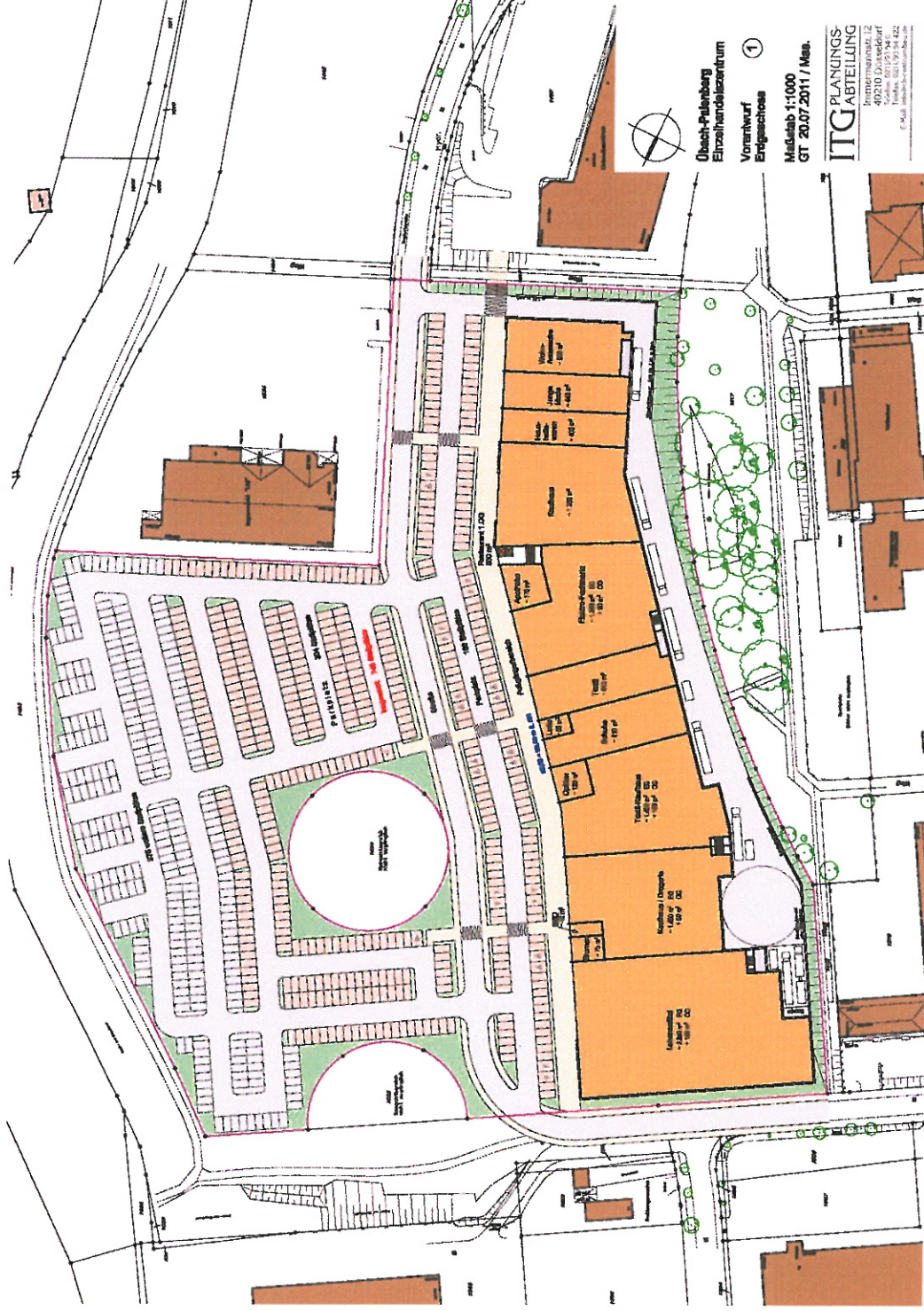


Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



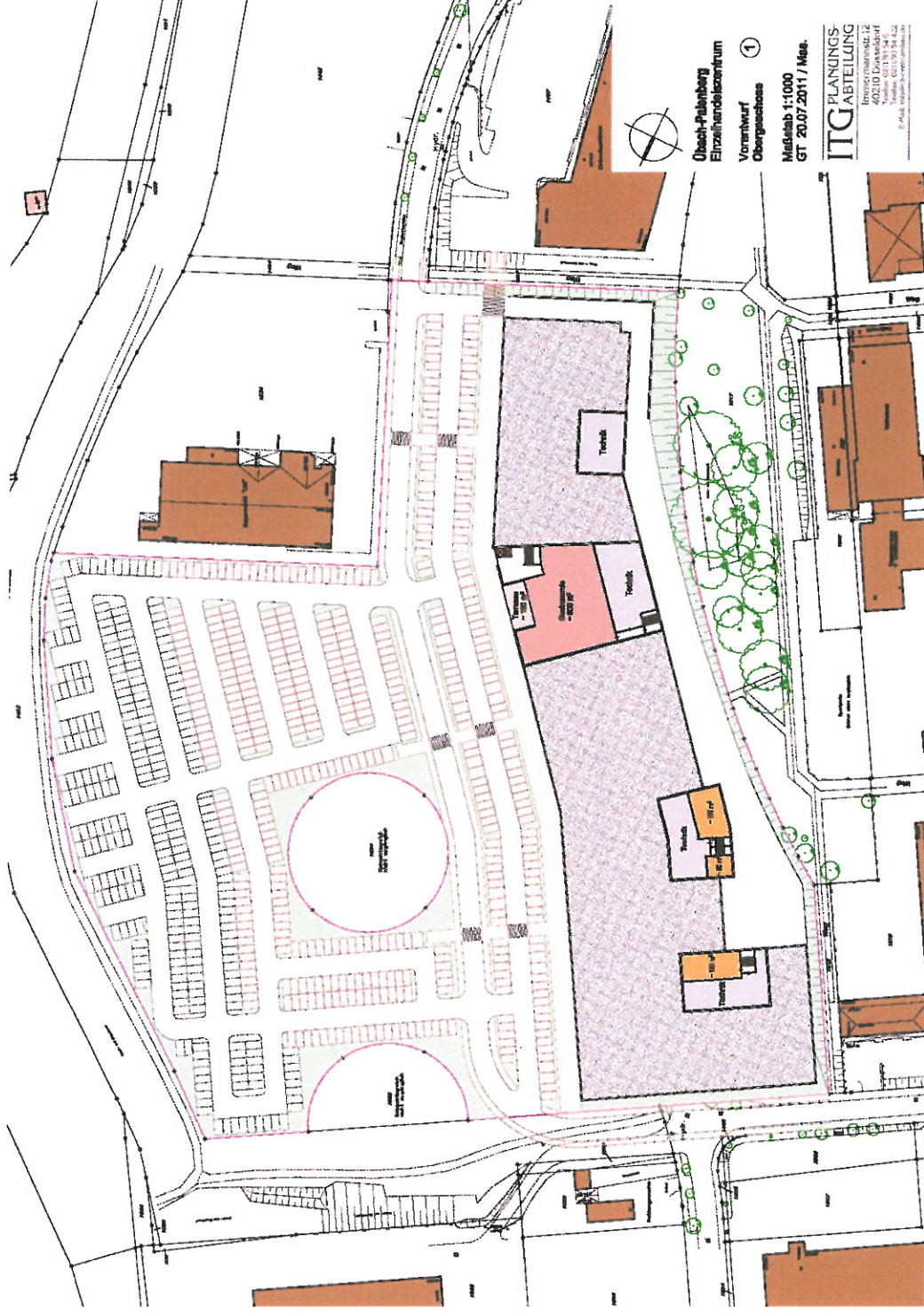
Bebauungsplan Nr. 71, 6. Änderung, Quelle Stadt Übach-Palenberg

Planung Einkaufszentrum



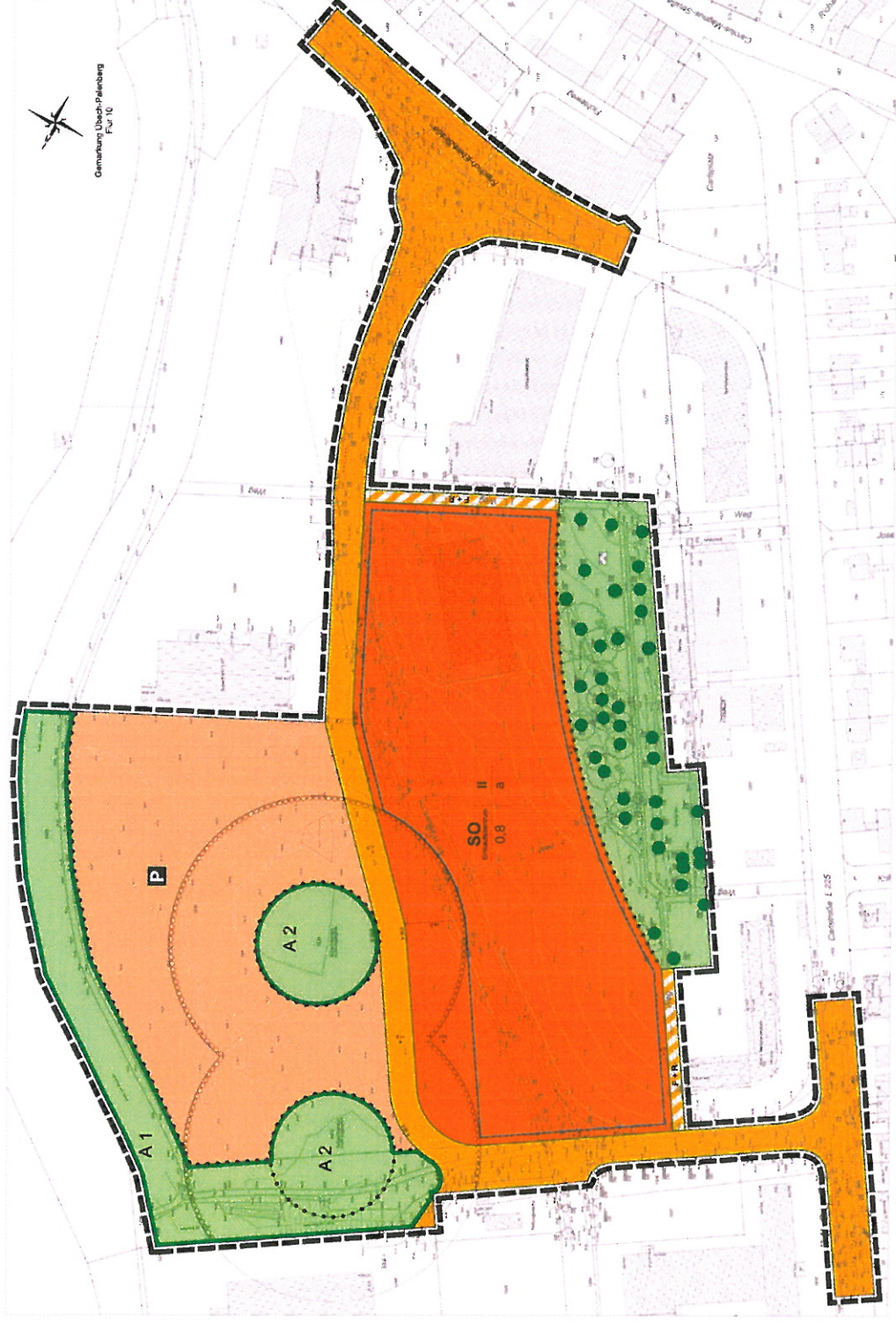
Entwurf, Quelle ITG

Planung Einkaufszentrum



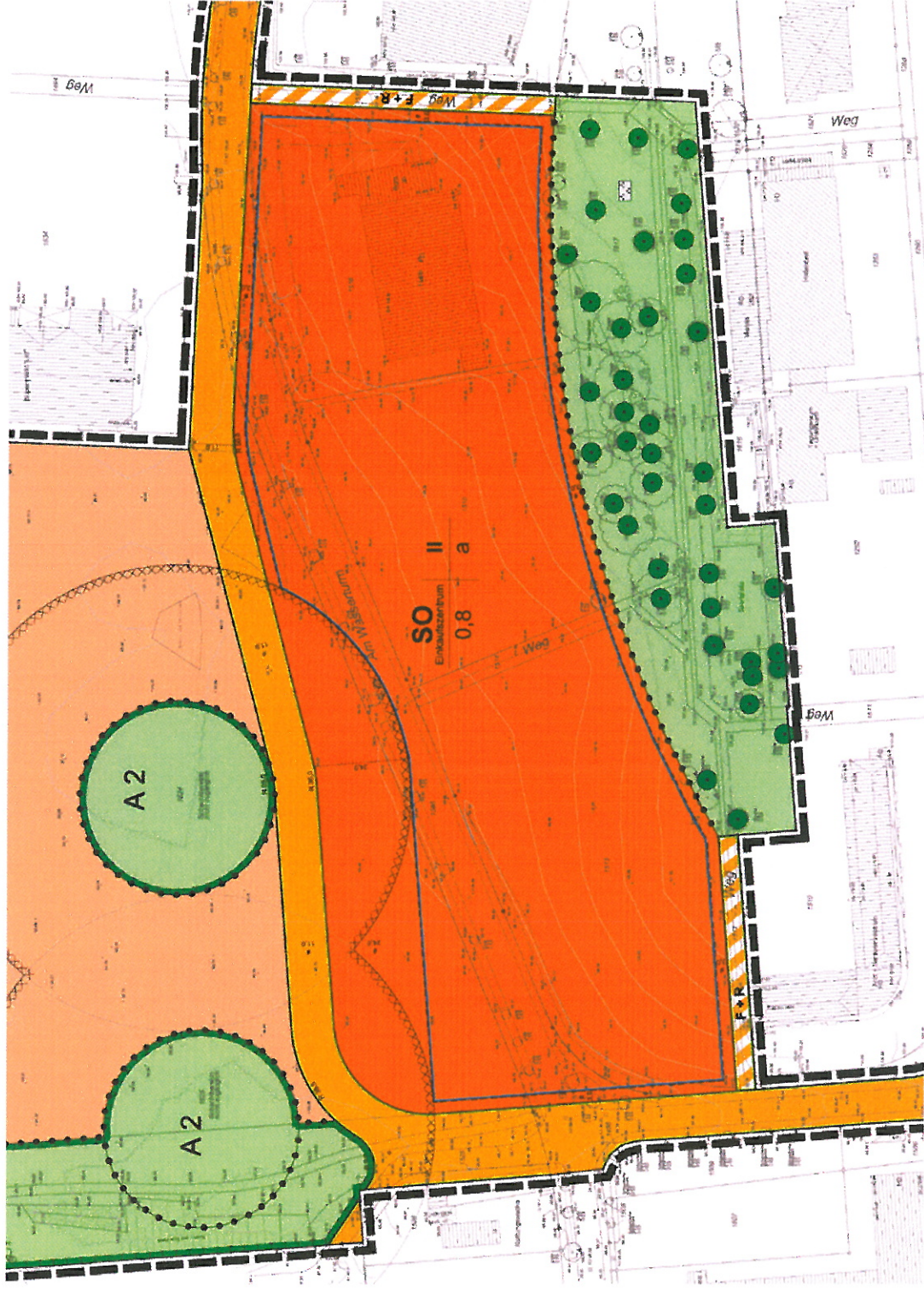
Entwurf, Quelle ITG

Rechtsplan-Vorentwurf



Bebauungsplan-Vorentwurf, Quelle ISR Stadt und Raum

Rechtsplan-Vorentwurf



Bebauungsplan-Vorentwurf, Quelle ISR Stadt und Raum

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauGB, Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit 9.600 m² VKF - Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Vergnügungsstätten (Ausnahme)
- Weitere Regelungen zur Verkaufsfläche sowie Sortimenten aufgrund Verträglichkeitgutachten notwendig

- Bekleidung / Wäsche	1.900 m ²
- Unterhaltungselektronik	1.550 m ²
- Elektrogroßgeräte „Weiße Ware“	300 m ²
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel	1.600 m ²
- Drogerieartikel	750 m ²
- Getränke	600 m ²
- Schuhe, Lederwaren	500 m ²

Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ 0,8)
- Anzahl Vollgeschosse (II)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- abweichende Bauweise
- Festsetzung von Baugrenzen

Verkehrsflächen

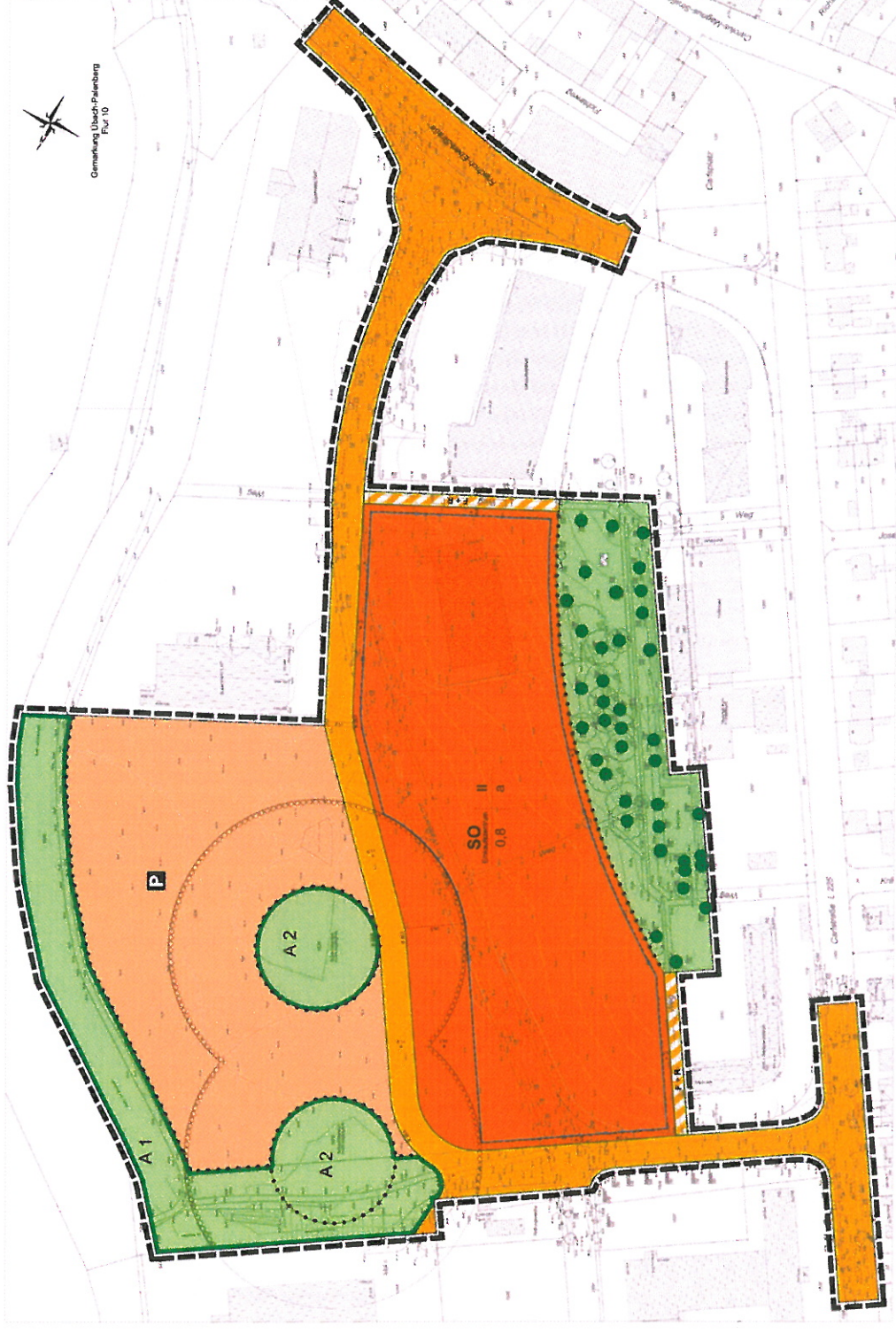
- Verlagerung Straße, Festsetzung Verkehrsfläche
- Festsetzung private Verkehrsfläche - Parkplätze

Grünflächen, Maßnahmenflächen, grünordnerische Festsetzungen

- Grünfläche im Westen
- Vorgabe Pflanzerverhalt innerhalb Grünfläche
- Maßnahmenflächen an Nord- und Ostflanke
- Maßnahmenfläche Schachtstandorte

Bebauungsplan-Vorentwurf, Quelle ISR Stadt und Raum

Rechtsplan-Vorentwurf



Bebauungsplan-Vorentwurf, Quelle ISR Stadt und Raum

Verfahren / Zeitplanung

- | | |
|---------------------------|---|
| 3. Quartal 2011 | <ul style="list-style-type: none">- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit B-Plan (14.09.2011 – CMC)- frühzeitige Beteiligung der TÖB B-Plan- Beschluss und Durchführung öffentliche Auslegung 42. Änderung FNP |
| 4. Quartal 2011 | <ul style="list-style-type: none">- Beschluss und Durchführung öffentliche Auslegung B-Plan |
| 1. Quartal 2012 | <ul style="list-style-type: none">- Satzungsbeschluss B-Plan- Feststellungsbeschluss FNP- Genehmigung FNP |
| 2. Quartal 2012 | <ul style="list-style-type: none">- Rechtskraft B-Plan |
| Ab. 3 Quartal 2012 | <ul style="list-style-type: none">- potenzieller Baubeginn Erschließung, Bau Einkaufszentrum- Bauzeit ca. 18 Monate |

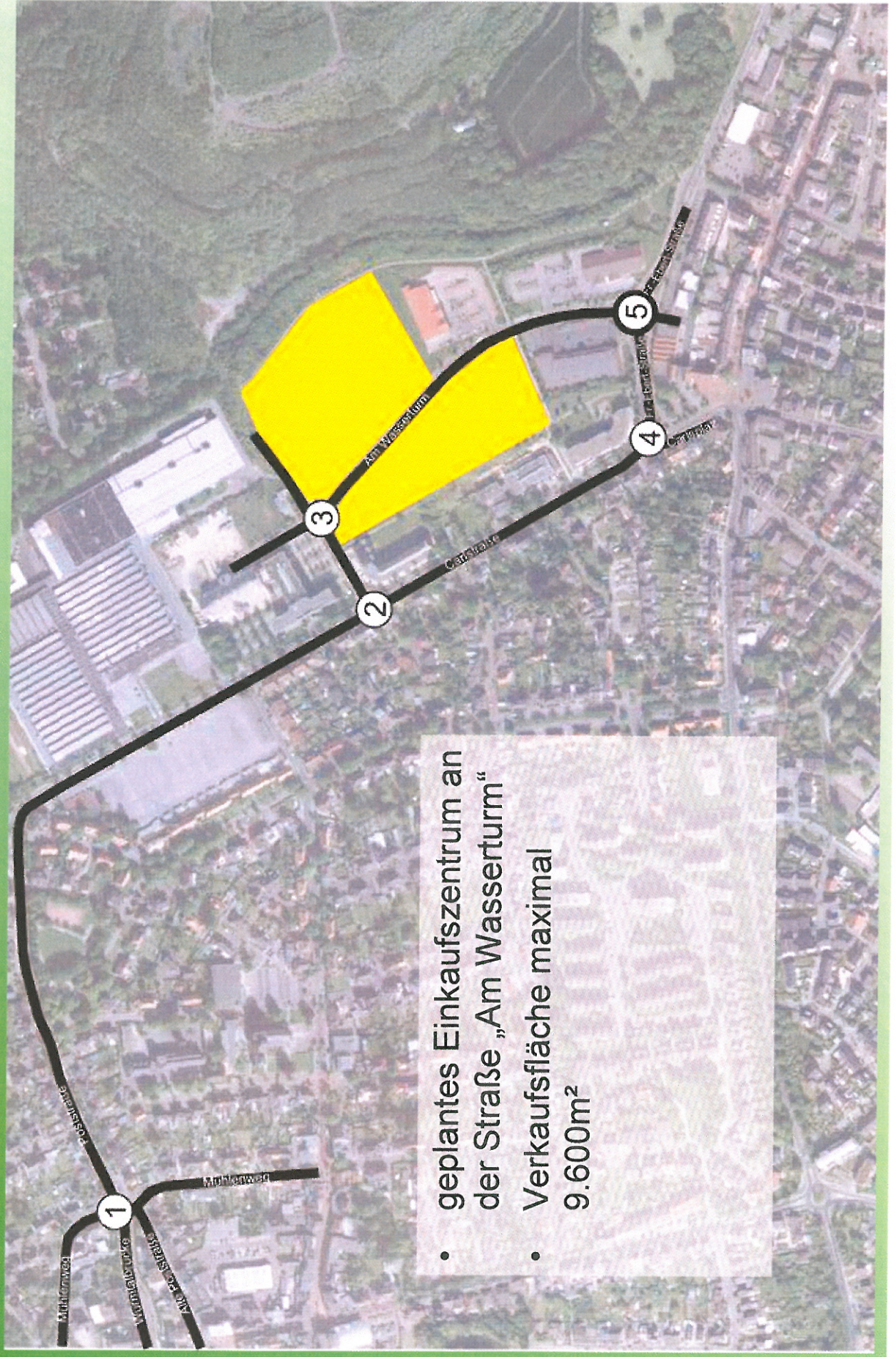
Bebauungsplan Nr. 110 Einkaufszentrum Am Wasserturm

**Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
Übach-Palenberg, 14.09.2011**

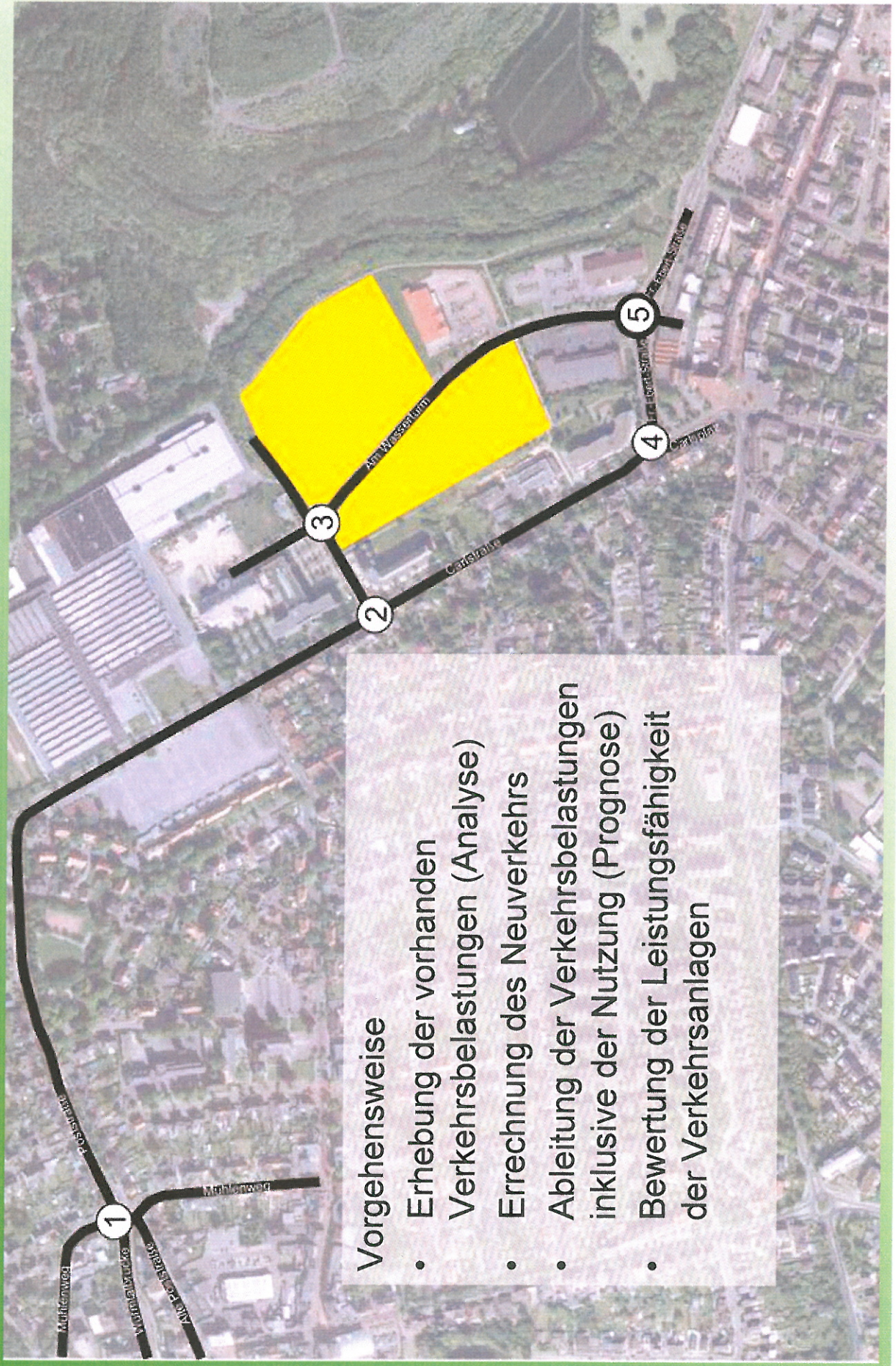
Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum Am Wasserturm“ - Verkehrstechnische Untersuchung

Dr.-Ing. Roland Weinert
im Auftrag der
ITG Immobilien-Treuhand-GmbH

Ausgangssituation



Ausgangssituation

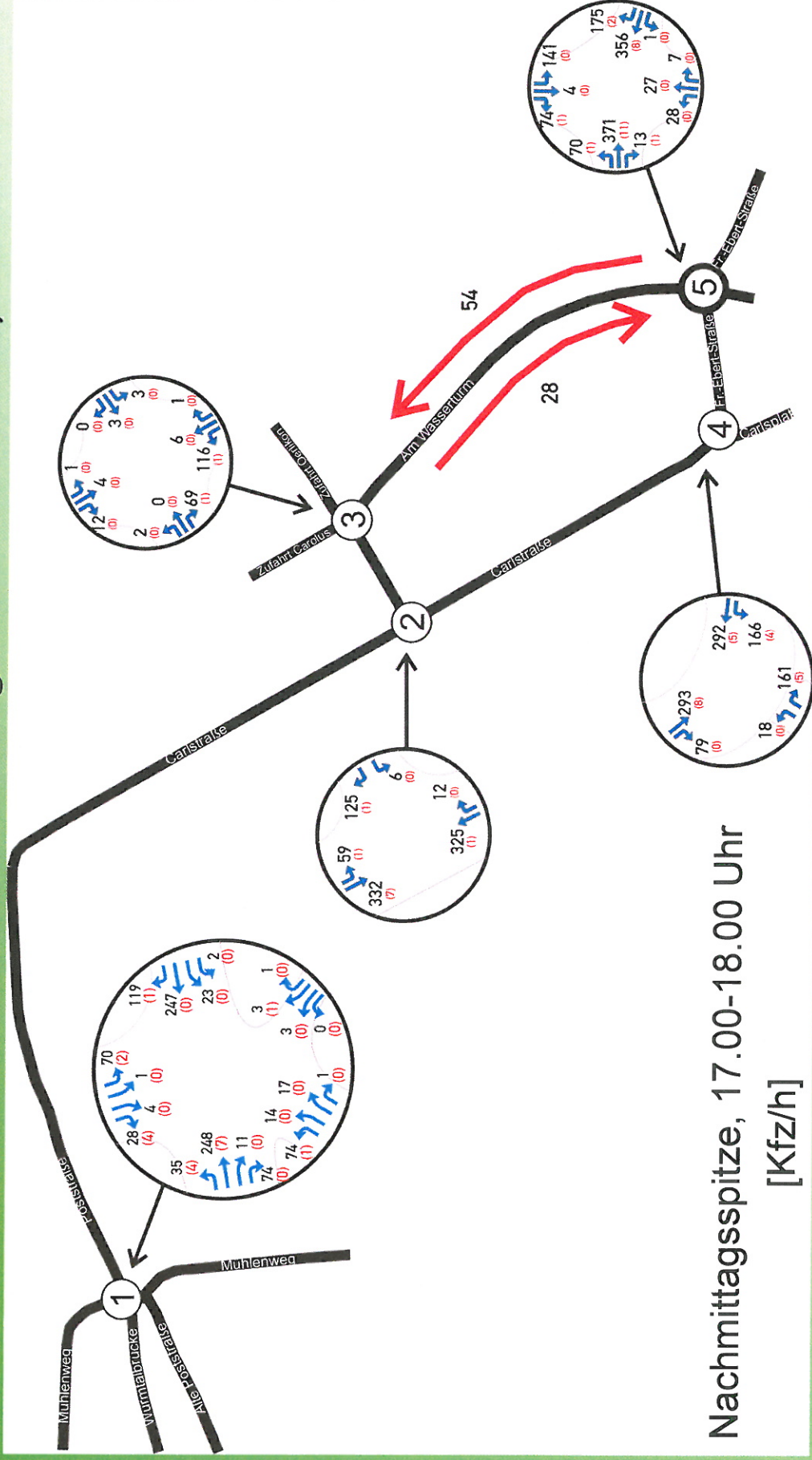


Vorgehensweise

- Erhebung der vorhanden Verkehrsbelastungen (Analyse)
- Errechnung des Neuverkehrs
- Ableitung der Verkehrsbelastungen inklusive der Nutzung (Prognose)
- Bewertung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen

Analyse der Verkehrssituation

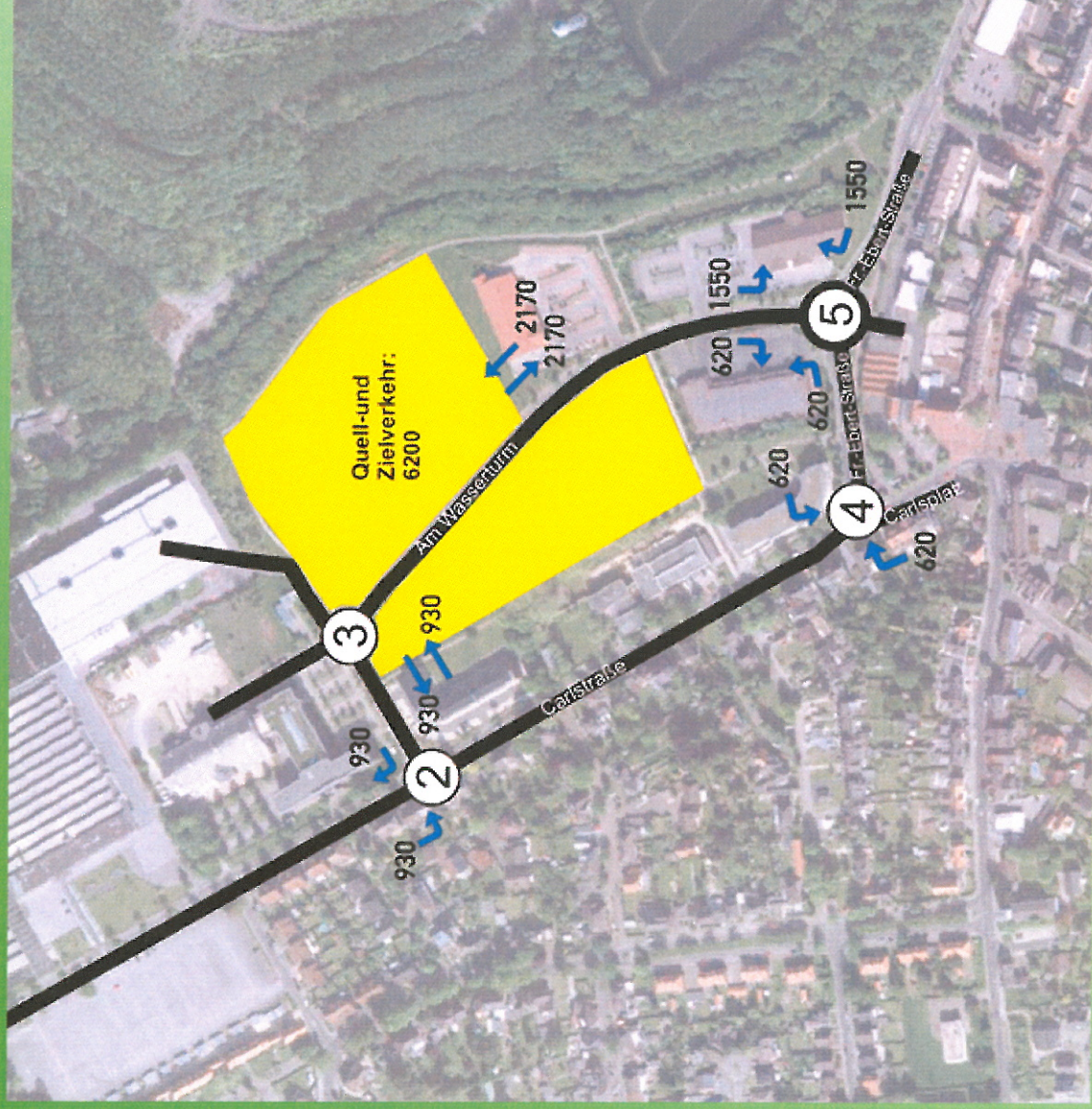
Erhebung der Verkehrsbelastungen am 28.06.2011, 15 – 19 Uhr



Seite 4 - Stadt Ubach-Palenberg, B-Plan Nr. 110, „Einkaufszentrum Am Wasserturm“
Verkehrstechnische Untersuchung

Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Neuverkehr



Zusätzliches
Verkehrsaufkommen durch
Kunden, Beschäftigte,
Lieferverkehr
Gesamtverkehr
in Kfz / 24h

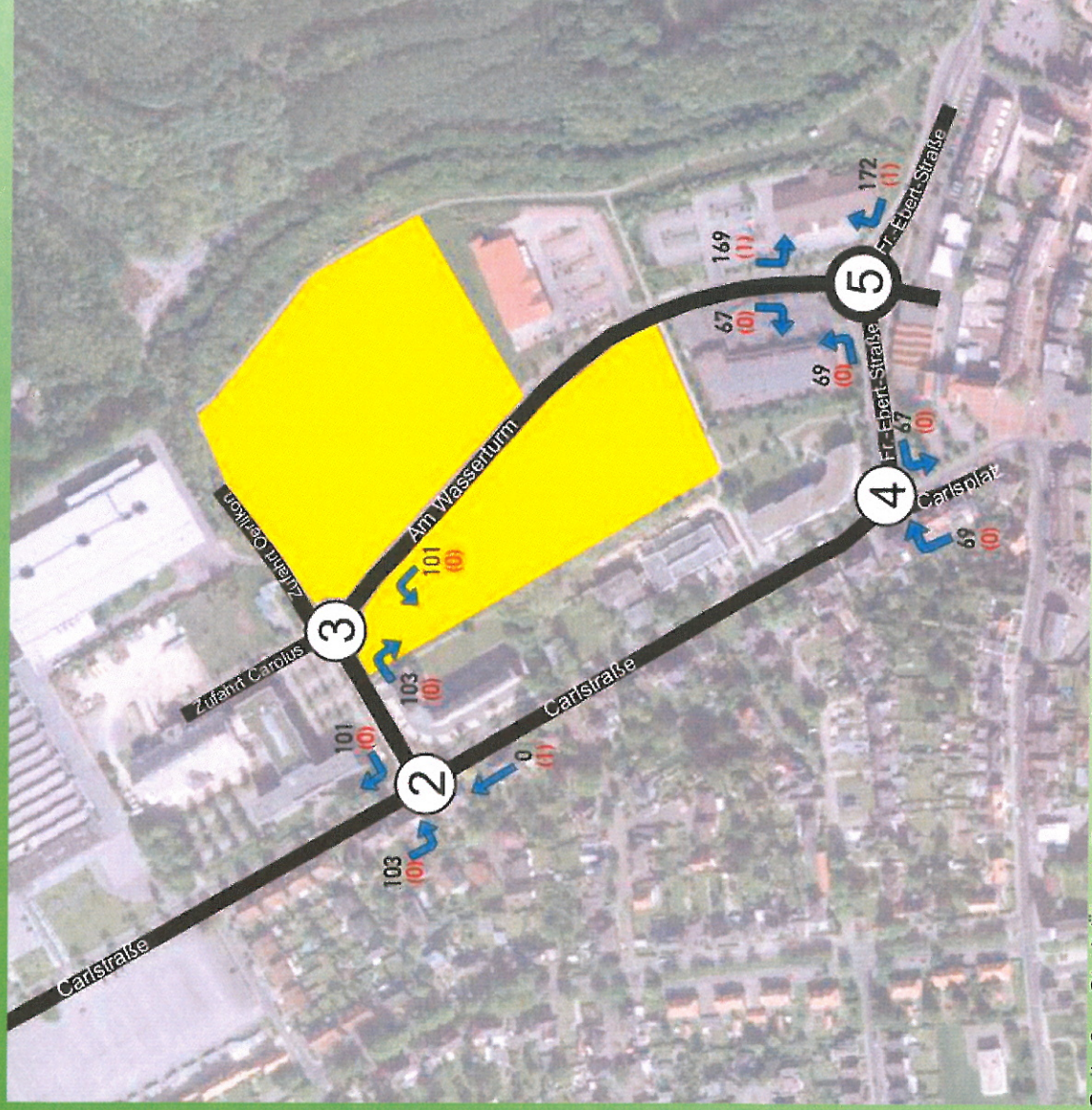
Grundlage sind typisierte
Ansätze für Einzelhandels-
nutzungen auf der Basis
der BGF oder VKF

Annahme: 100%
zusätzlicher Verkehr,
Schätzung zur „sicheren
Seite“



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Neuverkehr

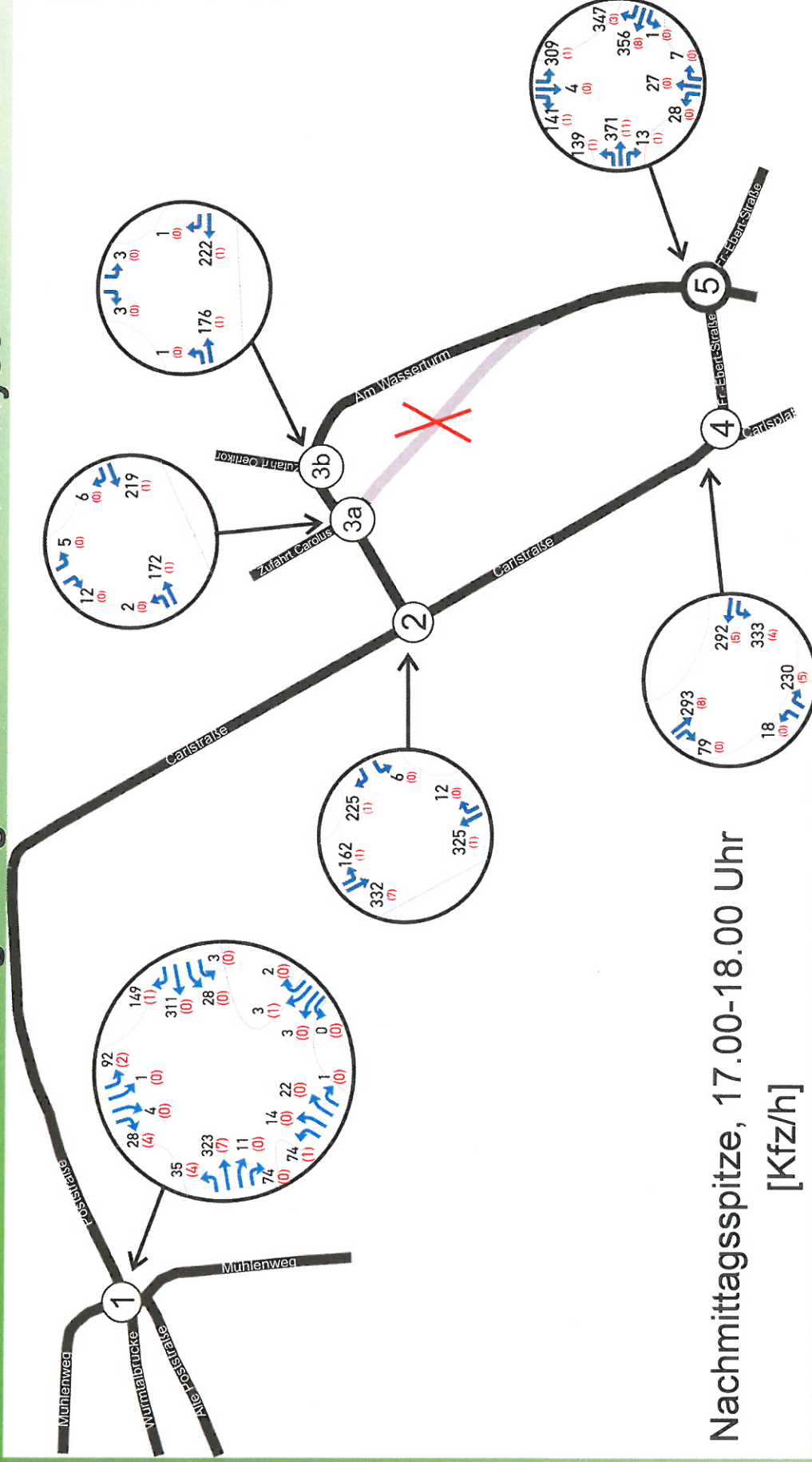


Zusätzliches
Verkehrsaufkommen
durch Kunden,
Beschäftigte, Lieferverkehr
Nachmittagssp. 17-18h
in Kfz / h

Verteilung des
Gesamtverkehrsauf-
kommens im Tagesverlauf
anhand standardisierter
Ganglinien für die
einzelnen Verkehrsarten

Planfall

Überlagerung Neuverkehr mit Analyse



Nachmittagsspitze, 17.00-18.00 Uhr
[Kfz/h]

Nachweis der Verkehrsqualität - Berechnungsverfahren aus dem HBS

Ermittlung der Verkehrsqualität von Einzelnotenpunkten

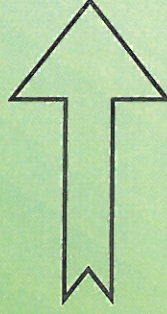
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

HBS

Handbuch für die Bemessung
von Straßenverkehrsanlagen

Ausgabe 2009

maßgebende
Kenngröße



mittlere Wartezeit
pro Fahrzeug

[s / Fz]

Verkehrsqualität gemäß dem HBS				
		<u>LSA</u>	<u>Vorfahrt</u>	
A	sehr gut	$w \leq 20 \text{ s}$	$w \leq 10 \text{ s}$	
B	gut	$w \leq 35 \text{ s}$	$w \leq 20 \text{ s}$	
C	befriedigend	$w \leq 50 \text{ s}$	$w \leq 30 \text{ s}$	
D	ausreichend	$w \leq 70 \text{ s}$	$w \leq 45 \text{ s}$	
E	mangelhaft	$w \leq 100 \text{ s}$	$w > 45 \text{ s}$	
F	ungenügend	$w > 100 \text{ s}$	$g > 1$	

Nachweis der Verkehrsqualität - Ergebnisse

