

Übach-Palenberg, den 20. Januar 2012

**Niederschrift**  
**Einwohnerversammlung**  
**zum**  
**Entwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich**  
**des Nahversorgungszentrums Marienberg**  
**und zur**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Marienstraße**

Beginn: 19.40 Uhr

Heute fand in der Turnhalle an der Schulstraße eine Einwohnerversammlung statt, an der teilnahmen

- a) von der Verwaltung  
Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch  
Dezernent Hans-Peter Gatzen  
Stadtverwaltungsrat Helmut Mainz  
Techn. Ang. Achim Engels,  
Verw.-Ang. Marianne Handschuhmacher (Schriftführerin)
  
- b) seitens der Fraktionen  
Brigitte Appelrath (Bündnis 90/Die Grünen)  
Gillen Silvia (CDU) - entschuldigt  
Gerhard Gudduschat (CDU)  
Wolfgang Gudduschat (FDP)  
Eva Maria Piez (SPD)  
Corinna Weinhold (UWG)  
Heiner Weißborn (SPD)
  
- c) Dr. Rainer Kummer, Futura consult
  
- d) Einwohner  
siehe Anlage „Teilnehmerliste“

Bürgermeister Jungnitsch begrüßte die zahlreich erschienenen Bürgerinnen und Bürger, die Vertreter von Rat und Verwaltung sowie Herrn Dr. Kummer.

Im Anschluss daran gab Dezernent Gatzen ein kurzes Statement.

Hieran schlossen sich die Ausführungen von Herrn Dr. Kummer an (bis 20.05 Uhr). Dieser erklärte, dass es nicht nur um die Erweiterung des Lidl-Marktes gehe, sondern auch um die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Marienberg und Nutzungen wie beispielsweise, Ärzte, Apotheken, eventuell ein Reformhaus, ein Blumenladen etc.

Nach einer kurzen Überleitung durch Bürgermeister Jungnitsch stellte Techn. Ang. Engels anhand der als Anlage beigefügten Power Point Präsentation die Planung zur Änderung des Bebauungsplanes vor (bis 20.25 Uhr).

In der anschließenden regen Aussprache bezogen einige Bürger zu den Ausführungen Stellung.

#### Rudi Burbaum, Sandberg 1

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg solle unbedingt dem Vorschlag von Dr. Kummer folgen. Er sprach sich im Namen der Marienberger Bürger dafür aus, dass aufgrund der Altersstruktur die Nahversorgung in Marienberg gesichert sein muss.

#### Wolfgang Bien, Auf der Houff 34,

Herr Bien, stellv. Vorsitzender der UWG-Fraktion, war strikt gegen die Erweiterung des Lidl-Marktes und machte deutlich, dass er sich um den funktionsfähigen Fortbestand der Nahversorgung in Palenberg Sorge - hier nannte er insbesondere den Rewe-Markt, der kleiner sei als der jetzige Lidl-Markt -. Auch der Nonfood-Bereich bei den Discountern nehme einen immer größeren Platz ein.

Herr Bien signalisierte ein deutliches „Ja“ zur Nahversorgung in Marienberg, aber sprach ein deutliches „Nein“ zur Erweiterung des Lidl-Marktes aus. Dieser sei bereits jetzt zu groß. Er verwies auf die vielen Leerstände und verödeten Geschäftsstraßen in Palenberg. Insbesondere arbeitete er heraus, dass die Gesamt-Verkaufsfläche von 2.000 qm im Nahversorgungsbereich Marienberg durch die Erweiterung des Lidl-Marktes um 200 qm genau um diese Quadratmeter-Zahl verringert würde.

#### Techn. Ang. Engels

Herr Engels bezog Stellung zur Lidl-Verkaufsfläche und erklärte, dass der jetzt vorhandene Baukörper aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2006 errichtet sei. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche gehe „nach Innen“, indem Lagerflächen in Verkaufsflächen umgewandelt werden. Das Sortiment werde dabei nicht erweitert.

#### Frau Birgit Grittner - Fink, Schulstraße 14

Frau Grittner-Fink erklärte, dass sie 30 Jahre im Einzelhandel tätig sei und es sich bei dem Lidl-Markt um einen Discounter handle, der den Rewe-Vollsortimenter in Palenberg nicht schädige. Durch die Erweiterung würden mehr Arbeitsplätze entstehen, weil mehr Personal gebraucht wird. Eine Erweiterung des Sortiments werde es nicht geben. Es wird Effekte durch eine verbesserte Logistik geben und es müssen nicht mehrfach am Tage Waren in den Regalen nachgefüllt werden. Sie erwartet positive Effekte auf den Einzelhandel in Marienberg, insbesondere durch niederländische Kunden.

### Herr Walter Pötter

Herr Pötter – gebürtiger Marienberger – erläuterte, dass er früher das Geschäft seiner Eltern geführt habe. Nach und nach hätten sich größere Geschäfte und Discounter wie ALDI, Tengelmann, Plus, Allkauf angesiedelt. Hinzu kam lagebedingt die offene Grenze zu den Niederlanden. Wenn dies alles nicht geschehen wäre, gäbe es sicherlich auch die Metzgerei Emonds nicht mehr. Auch die Schließung der Zeche Carolus Magnus dürfe man nicht vergessen.

Er sei derjenige, der die Nahversorgung der Marienberger Bürger erhalten möchte.

Seine Ausführungen wurden mit viel Beifall aus dem Publikum bedacht.

Herr Pötter verwies auf Aktivitäten im Einzelhandel in den Nachbarstädten. So sei in den letzten Monaten in Waubach ein ALDI eröffnet worden.

In Baesweiler sei der Lidl-Markt auf 1.200 qm vergrößert worden. Zusätzlich gäbe es noch Planungen für ein SB-Warenhaus mitten im Ort.

Auch auf die Neueröffnung des Warenhauses mitten in Geilenkirchen (Kaufland) wies er hin.

Damit Marienberg und Übach-Palenberg nicht ins Hintertreffen gerate, müsse nun gehandelt werden. Die Nonfood-Artikel werden zukünftig bei Lidl und ALDI reduziert, da man mit der starken Konkurrenz im Internet nicht mithalten könne.

Zum Abschluss seiner Ausführungen nannte er drei Punkte, die für eine Stadt wichtig seien, damit der Standort lebenswert bleibe:

1. Kindergärten und Schulen
2. Arbeitsplätze
3. Der Bürger muss sich in der Stadt wohlfühlen.

Die jetzigen Planungen haben einen positiven Effekt für den Einzelhandel in Marienberg.

### Herr Gerhard Gudduschat

Herr Gudduschat, Stadtverordneter und Vorsitzender der CDU-Fraktion im Rat erklärte, dass die CDU das vorgelegte Konzept von Dr. Kummer unterstütze. Marienberg brauche dieses Nahversorgungszentrum dringend.

#### Herr Heiner Weißborn

Herr Weißborn, Vorsitzender der SPD-Fraktion im Rat, führte aus, dass ein Konzept für ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden muss. Alle im Rat seien der Auffassung, dass das Nahversorgungszentrum in Marienberg weiter entwickelt werden muss. Es sei der Wunsch der SPD gewesen, diese heutige Einwohnerversammlung einzuberufen. Für die Vergrößerung des Lidl-Marktes um 200 qm gäbe es aber noch Beratungs- und Klärungsbedarf. Die Sicherung der Nahversorgung in Marienberg ist sehr wichtig, aber es müsse auch eine gesamtstädtische Betrachtung geben. Daher gibt es im Rat und in den Fraktionen noch Klärungsbedarf.

#### Frau Änne Bartel, Am Erbbusch 8

Frau Bartel äußerte im Namen der älteren Bevölkerung den Wunsch, man möge bei der Erweiterung auch unbedingt eine Kundentoilette mit einplanen.

#### Artur Wörthmann, Luisenstraße 10

Herr Wörthmann führte an, dass er früher in einer Unternehmensberatung tätig gewesen und jetzt stellv. Vorsitzender des Behinderten- und Seniorenbeirats sei, die Vergrößerung des Lidl-Marktes um 200 qm für gut halte. Größere Gänge böten mehr Platz für Kunden, z. B. auch mit Rollatoren etc.

Palenberg sei rückläufig. Als Gründe führte er beispielhaft die Schließung des früheren Kaufhauses Ka De Ce, die Schließung der Aachener Straße und die Führung der Verkehrsströme an Palenberg vorbei durch das Brückenbauwerk an.

Er plädierte dafür, der Rat möge dem Konzept von Herrn Dr. Kummer unbedingt zustimmen.

#### Herr Günter Reinartz, Marienstraße 36

Herr Reinartz erklärte, da es sich bei der Vergrößerung um 200 qm lediglich um eine größere Stellfläche und keine Sortimentserweiterung handele, solle man dem Vorhaben zustimmen. Er gab zu bedenken, dass in Marienberg überwiegend ältere Leute leben.

#### Herr Hans-Leo Dohmen, Hügelstraße 26

Herr Dohmen sprach sich für die Zustimmung zur Erweiterung des Lidl-Marktes aus. Bei der Erweiterung und Verlagerung des Plus-Marktes in den Randbereich von Palenberg wurden auch keine Bedenken geltend gemacht.

### Frau Corinna Weinhold

Frau Weinhold, Vorsitzende der UWG-Fraktion im Rat, führte aus, dass keine Kritik der UWG an der Nahversorgung in Marienberg geäußert werde.

Die UWG kritisiere aber die „scheibchenweise“ Vergrößerung des Lidl-Marktes und unterstellte, dass die Vergrößerung beim Bau im Jahre 2007 bereits geplant gewesen sei.

Daraufhin kam es zu Unmutsäußerungen aus dem Publikum.

### Herr Pötter

Herr Pötter entgegnete, dass die Vergrößerung des Lidl nie „von vorne herein und scheibchenweise“ vorgesehen war. Die Kreissparkasse und auch die Lotto-Annahmestelle sollten dort bleiben. Außerdem wurde ein Bäcker angesiedelt.

Ihm sei lediglich daran gelegen, die Nahversorgung für die ältere Bevölkerung sicherzustellen.

### Frau Astrid Peters, Wirichstraße 6

Frau Peters, Vorsitzende des Seniorenbeirates, erklärte, dass das Nahversorgungszentrum sowohl für alte als auch für junge Menschen gut ist. Darüber sei man sich einig.

Bei der Errichtung einer Kundentoilette solle man bedenken, dass diese auch für Rollstuhlfahrer geeignet ist.

Sie wünsche sich im Sinne der Senioren eine Umsetzung der Planung.

### Frau Eva Maria Piez

Frau Piez erinnerte Herrn Pötter noch einmal an die Einrichtung eines Cafe`s.

Sie erklärte in Bezug auf die Überwindung des „Marienberger Berges“, man solle die Bevölkerung aus dem oberen Bereich Marienbergs und aus Scherpenseel und Siepenbusch nicht vergessen und plädierte erneut für die Einführung eines Bürgerbusses und erinnerte gleichzeitig an die Errichtung eines Buswartehäuschens auf der anderen Seite der Marienstraße.

Bürgermeister Jungnitsch

Bürgermeister Jungnitsch nannte als Alternative zum „Marienberger Berg“ den Waubacher Weg zu benutzen, da dieser etwas weniger steil sei als die Marienstraße und erst recht jetzt nach dem Ausbau gut zu begehen sei.

Frau Maria Cybulski, Endstr. 4

Frau Cybulski erklärte, dass es gut sei, dass in Marienberg Geschäfte angesiedelt werden. Geschäfte seien für soziale Kontakte sehr wichtig.

Frau Brigitte Appelrath,

Die GRÜNEN befürworten das Nahversorgungszentrum. Allerdings gäbe es noch Beratungsbedarf innerhalb der Fraktion. Es dürfe nicht zu einer Konkurrenz mit anderen Stadtteilen kommen.

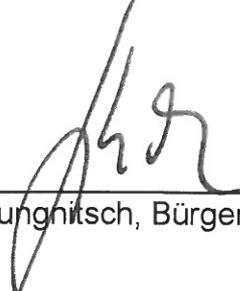
Erwin Skibba, Marienstraße 46

Herr Skibba sprach sich für die Lidl-Erweiterung um 200 qm aus und erklärte, dass diese Vergrößerung um 200 qm eigentlich in Marienberg kaum jemanden interessiere.

Wichtig sei die Vorortversorgung und er plädierte daher für die Zustimmung zur Erweiterung. Dadurch kann der Lidl langfristig an den Standort Marienberg gebunden werden.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen wurde die Einwohnerversammlung nach einem kurzen Schlusswort von Bürgermeister Jungnitsch um 21.30 Uhr geschlossen.

  
Handschuhmacher, Verw.-Ang.

  
Jungnitsch, Bürgermeister

Anlagen

- **Ergebnispräsentation Übach Palenberg /  
Bürgerversammlung am 20.01.2012**

FUTURA CONSULT Dr. Rainer Kummer

# Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Nahversorgungszentrum Marienberg

Stand der Nutzungskartierung: 09 / 2011

Zentraler Versorgungsbereich Marienberg

## Einzelhandel:

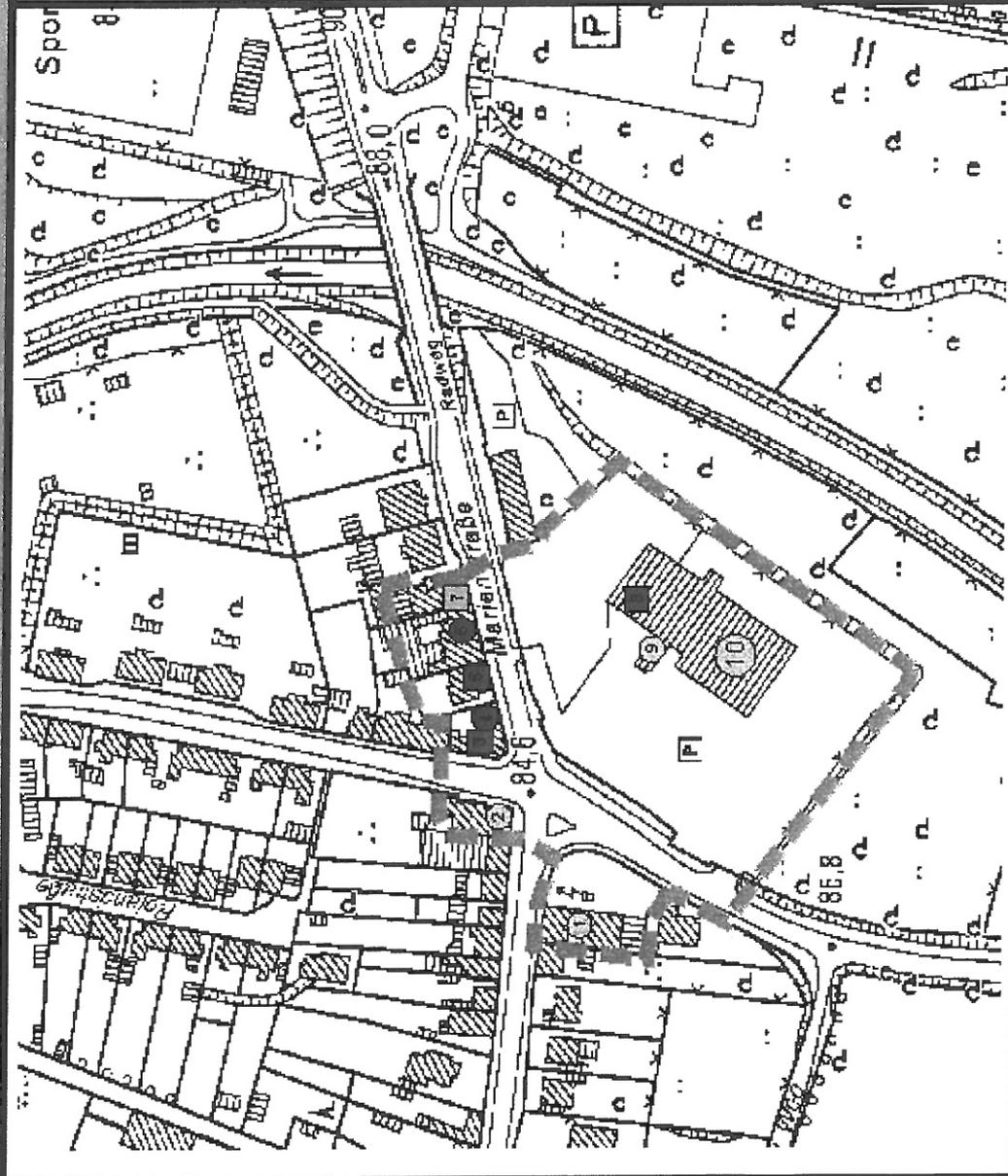
-  kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf

## Sonstige Dienstleister:

-  Geldinstitut, Reisebüro, Friseur, etc.
-  Gastronomie, Esscafé, Hotel
-  Leerstand

Kartographisch  
Grundlage: Deutsche  
Grundkarte (Mastab  
1:50.000)

Bearbeitet durch die  
futura consult  
AG



- **Zentrenkonzept 2009**
- **Stellungnahme der Bezirksregierung**
- **Konkrete Planungsabsicht eines privaten Investors:**
  - **Neubau Geschäftshaus Marienstraße**
  - **Erweiterung Bestandsfiliale LIDL**  
(ca. 200 qm VKF, ohne Sortimentserweiterung)

## ▪ **Ansiedlungsempfehlungen**

- **Apotheke**
- **Reformhaus**
- **Blumengeschäft**
- **Getränkemarkt**
- **Erweiterung LIDL**
- **Gastronomieangebote**
- **Arztpraxen**
- **mediz. Versorgung**
- **Betreuungseinricht.**
- **Reinigung**
- **Geldinstitut**
- **Reisebüro**

# WIRTSCHAFTSRECHT

- **Verzichtsempfehlungen**
- **Lebensmittel-Vollsortimenter**
- **Drogeriemarkt**

FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung

---



Einwohnerversammlung zur

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Marienstraße -

Marienberg, 20.01.2012

# FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung



## Luftbild und Geltungsbereich des B-Plans





→ Der Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße - ist seit dem 02.06.2006 rechtskräftig.

→ Ziele des Bebauungsplanes:

1. Ausweisung eines Sondergebietes zum Neubau und zur Vergrößerung eines bestehenden Lidl-Marktes.
2. städtebauliche Neuordnung des gesamten Plangebietes
3. Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Marienberg



# FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung



## Neubau Lidl-Markt 2007





# FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung

---



## Neubau Geschäftshaus 2011



# FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung



2008/2009

## Einzelhandelsuntersuchung Übach-Palenberg

**futura** consult  
Dr. Kummer

AKTUALISIERUNG DER

EINZELHANDELSUNTERSUCHUNG

ZUR DEFINITION DER ZENTRALEN VERSORGBEREICHE IN  
ÜBACH PALENBERG SOWIE ZUR ERARBEITUNG EINER  
„ÜBACH-PALENBERGER LISTE“

für

Stadtverwaltung Übach-Palenberg

vorgelegt von

**FUTURA CONSULT DR. KUMMER**

Nagelschmidstr. 8

52249 Eschweiler

Teil. 02403 / 557961

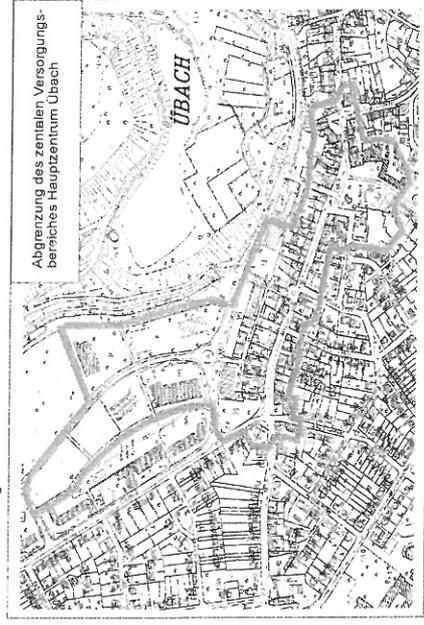
Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, im Dezember 2009

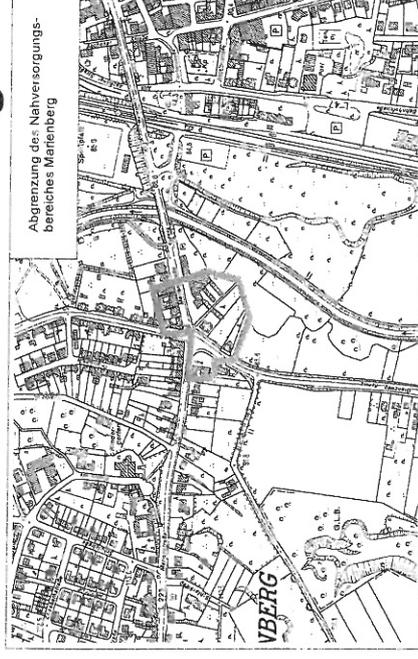
# FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung



## Definition der Zentralen Versorgungsbereich gem. § 24 a LEPro Nebenzentrum Palenborg



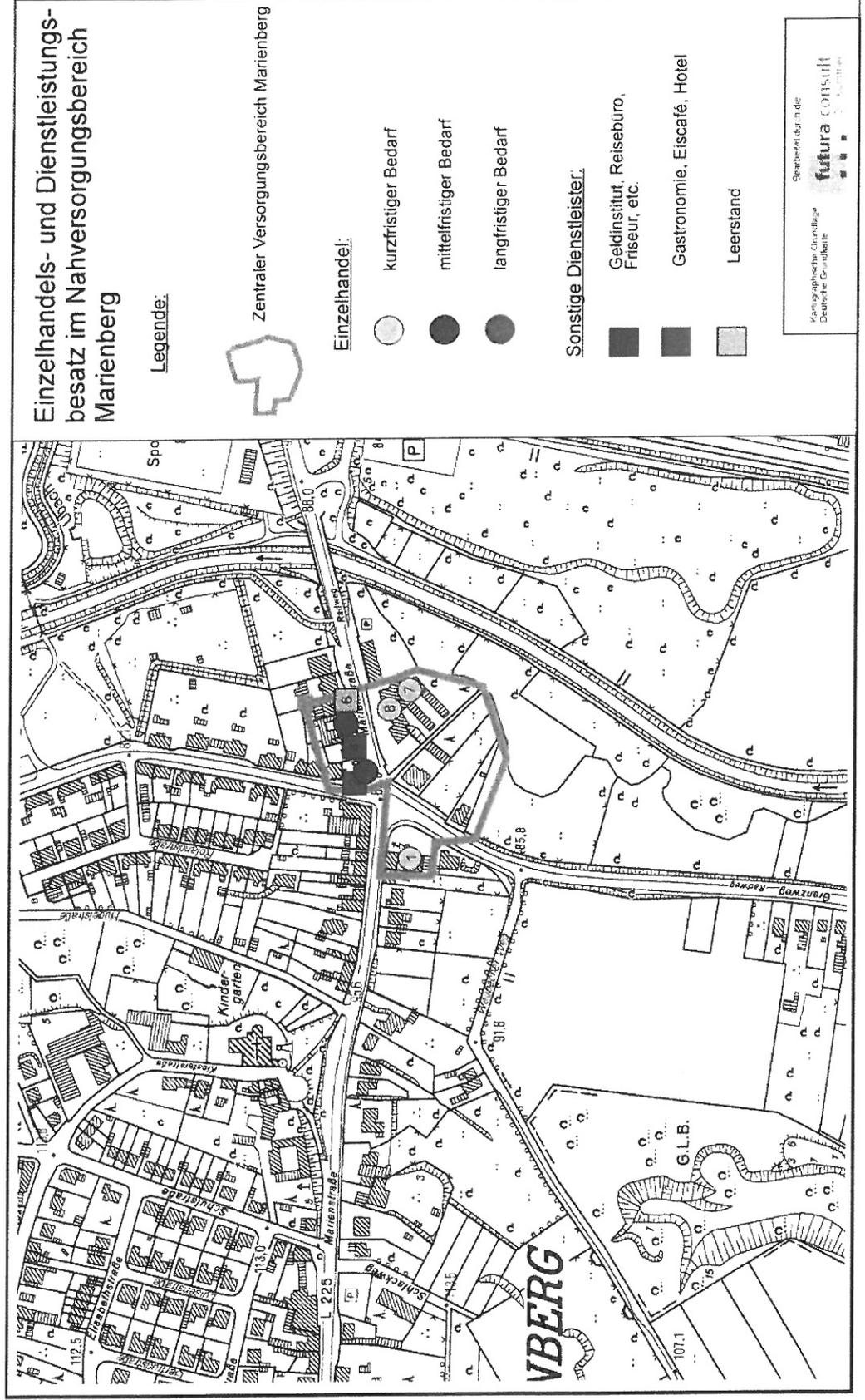
## Nahversorgungszentren Boscheln & Marienberg



# FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung



## Nahversorgungszentrum Marienberg





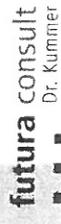
- ➔ BezReg Köln hat Einzelhandelskonzeption der Stadt Übach-Palenberg bislang nicht anerkannt.
- ➔ Aus Sicht der BezReg Köln ist das Nahversorgungszentrum Marienberg kein Zentraler Versorgungsbereich.
- ➔ Hierzu ist das Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven einschließlich der Benennung konkreter Maßnahmen für das Nahversorgungszentrum Marienberg erforderlich.

# FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung



2011

## Entwicklungskonzept für das Nahversorgungszentrum Marienberg



### ENTWICKLUNGSKONZEPT

FÜR DEN ZENTRALEN VERSORGBEREICH DES  
NAHVERSORGUNGZENTRUMS 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



- ➔ Empfehlungen des Entwicklungskonzeptes müssen ins Baurecht umgesetzt werden.
  
- ➔ Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 – Marienstraße – ist erforderlich.
  
- ➔ Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor.



Folgende Änderungen sollen durchgeführt werden:

- **Art der baulichen Nutzung:**
  - Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenzen je Sortiment
  - Angabe der Verkaufsflächenobergrenzen durch eine Verhältniszahl (gem. Urteil BVerwG)
  - Zusätzliche Sortimente und Dienstleistungen
- **Maß der baulichen Nutzung:**
  - Anpassung der Zahl der Vollgeschosse (gemäß genehmigter Bebauung)
- **Anpassung der überbaubaren Fläche** (wegen geometrischer Eindeutigkeit)



Folgende Sortimente sind/wären zukünftig zulässig:\*

	bisher	zukünftig
Lebensmittel	1.000	1.200
Getränke	400	600
Reformhaus	---	300
Apothekenartikel	---	100
Schnittblumen	---	100
Nicht Innenstadt relevante Nah- versorgung	je 100	---
Summe	1.600	2.000

\*Darstellung hier wegen der Verständlichkeit in m<sup>2</sup>.

FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung

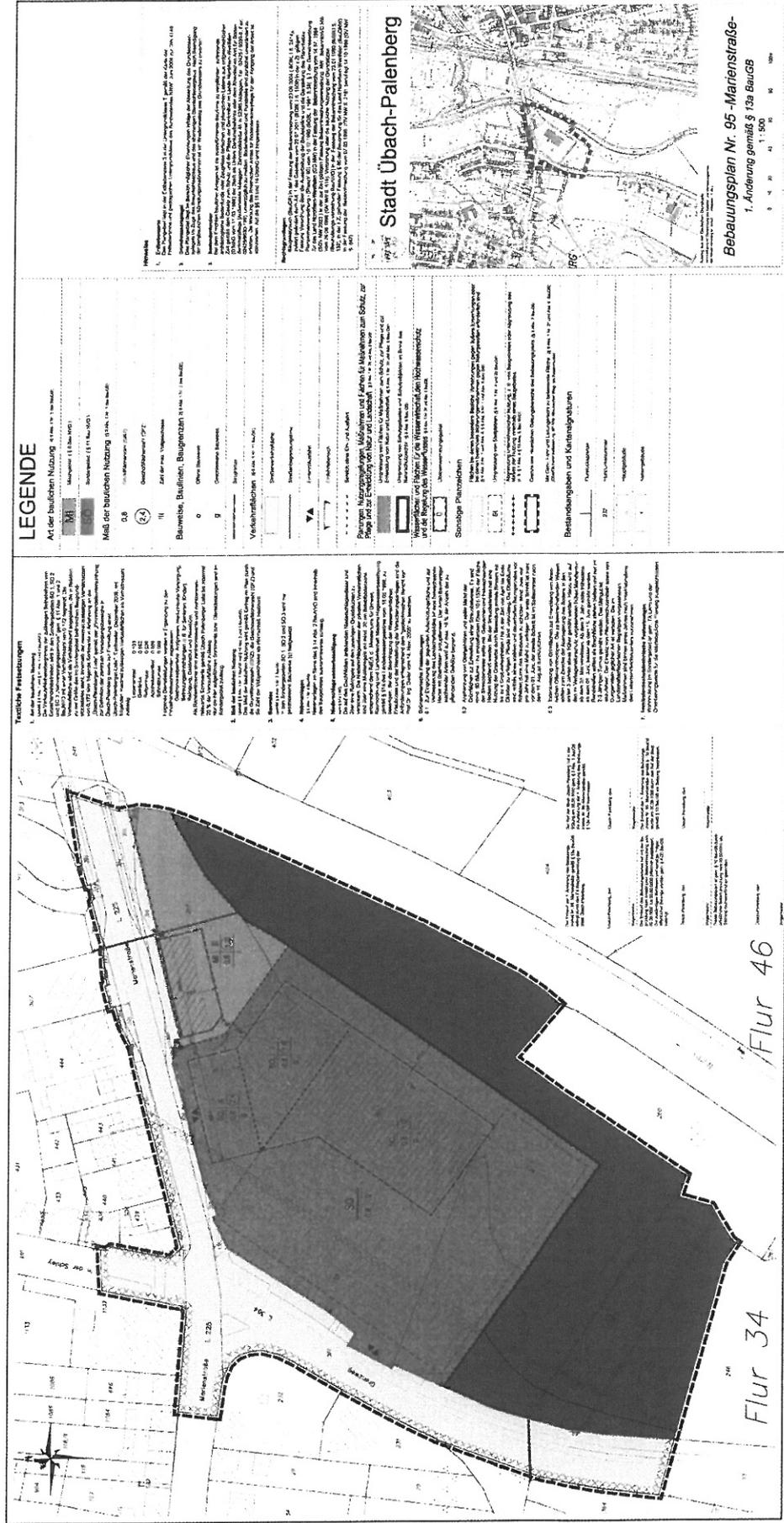


---

In Ergänzung zum Einzelhandel sollen folgende Dienstleistungen zugelassen werden:

Gastronomiebetriebe  
Arztpraxen  
Medizinische Versorgung  
Betreuungseinrichtungen  
(z.B. für Senioren oder Kinder)  
Reinigung  
Geldinstitut  
Reisebüro

# FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung



**Technische Festsetzungen**

1. Maßstab: 1:1000  
 2. Die Flurstücksgrenzen sind durch rote gestrichelte Linien dargestellt.  
 3. Die Flurstücksnr. sind durch schwarze Zahlen angegeben.  
 4. Die Flurstückshöhe ist durch schwarze Zahlen angegeben.  
 5. Die Flurstücksbreite ist durch schwarze Zahlen angegeben.  
 6. Die Flurstückstiefe ist durch schwarze Zahlen angegeben.  
 7. Die Flurstückslänge ist durch schwarze Zahlen angegeben.  
 8. Die Flurstückswinkel sind durch schwarze Zahlen angegeben.  
 9. Die Flurstückswinkel sind durch schwarze Zahlen angegeben.  
 10. Die Flurstückswinkel sind durch schwarze Zahlen angegeben.

**LEGENDE**

Art der baulichen Nutzung: 4 (1) bis 4 (10) im Anhang

Maß der baulichen Nutzung: 0,1 bis 0,4 im Anhang

Blauweisse, Blaulinien, Blaugrün: 0 bis 10 im Anhang

Verkehrsflächen: 1 bis 10 im Anhang

Ständige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

Bestandsgutachten und Kartenaufnahmen: 1 bis 10 im Anhang

**Ständige Platzzeichen**

1. Einmalige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

2. Einmalige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

3. Einmalige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

4. Einmalige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

5. Einmalige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

6. Einmalige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

7. Einmalige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

8. Einmalige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

9. Einmalige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

10. Einmalige Platzzeichen: 1 bis 10 im Anhang

**Bestandsgutachten und Kartenaufnahmen**

1. Bestandsaufnahme: 1 bis 10 im Anhang

2. Bestandsaufnahme: 1 bis 10 im Anhang

3. Bestandsaufnahme: 1 bis 10 im Anhang

4. Bestandsaufnahme: 1 bis 10 im Anhang

5. Bestandsaufnahme: 1 bis 10 im Anhang

6. Bestandsaufnahme: 1 bis 10 im Anhang

7. Bestandsaufnahme: 1 bis 10 im Anhang

8. Bestandsaufnahme: 1 bis 10 im Anhang

9. Bestandsaufnahme: 1 bis 10 im Anhang

10. Bestandsaufnahme: 1 bis 10 im Anhang



**Stadt Übach-Palenberg**

Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstr. 1. Änderung gemäß § 13a BauGB

1:500

**Verfahren**

1. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

2. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

3. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

4. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

5. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

6. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

7. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

8. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

9. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

10. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

**Verfahren**

1. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

2. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

3. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

4. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

5. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

6. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

7. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

8. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

9. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang

10. Einmündige Bürger: 1 bis 10 im Anhang



→ Wie geht es weiter?

- Ausschuss und Rat müssen zunächst einen Aufstellungsbeschluss fassen.
- Anschließend wird dann eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit Gelegenheit zur Stellungnahme erfolgen.
- Aushangzeiten des Planes werden im Amtsblatt Bekannt gemacht.

FB Stadtentwicklung BP 95 Marienstr. 1. Änderung



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

