

VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

ZUR GEPLANTEN ANSIEDLUNG NEUER EINZELHANDELSFLÄCHEN IN
ÜBACH-PALENBERG ■ AM WASSERTURM

für
ITG Düsseldorf

vorgelegt von
FUTURA CONSULT DR. KUMMER
Nagelschmiedstr. 8
52249 Eschweiler
Tel. 02403 / 557961
Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, 10.05.2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Methodik	1
2.	Grundlagen der Untersuchung	2
3.	Marktanalytische Aspekte	6
3.1	Kurzskizze zum Makrostandort Übach-Palenberg	6
3.2	Planstandort „Am Wasserturm“ in Übach	7
3.3	Potential- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Übach-Palenberg	9
3.3.1	Verkaufsflächenbestände und Kaufkraftniveau	9
3.3.2	Marktpotentiale und derzeitige Kaufkraftbindungen in Übach-Palenberg	9
3.4	Einzugsgebiet der Planmaßnahme	13
4.	Potentielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens	17
4.1	Umsatzerwartung des Planvorhabens	17
4.1.1	Normalvariante	17
4.1.2	Maximalvariante	18
4.2	Umsatz-Kaufkraft-Relation gemäß LEPro NRW	20
4.3	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg	24
4.4	Zwischenfazit und Empfehlungen	31
4.5	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen	37
5.	Planungsrechtliche Hinweise	50
6.	Zusammenfassende Bewertung	51
6.1	Größenordnung des Projektes und Branchenmix	51
6.2	Standort und Zielvorstellung der Stadt Übach-Palenberg	52

6.3	Verträglichkeitsaspekte	53
6.3.1	Umsatz-Kaufkraft-Relation gemäß LEPro NRW	53
6.3.2	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bzw. in Nachbarkommunen	54

1. Aufgabenstellung und Methodik

In der Stadt Übach-Palenberg bestehen Planungsabsichten, innerhalb des Hauptzentrums Übach ein neues Einkaufszentrum mit ca. 9.600 qm Verkaufsfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter neu anzusiedeln.

Als Planareal, auf dem die Ansiedlung erfolgen soll, ist ein direkt an die jetzigen Bestandslagen des Hauptzentrums im Bereich „Am Wasserturm“ angrenzendes Grundstück vorgesehen.

Das Planareal stellt ein Grundstück dar, das in einem in 2008 erarbeiteten und in 2010 aktualisierten gesamtstädtischen Zentrenkonzept¹ für den Einzelhandel als Potentialfläche für die Ansiedlung neuer Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen innerhalb des Hauptzentrums Übach vorgesehen ist.

Die Planungsüberlegungen der Stadt Übach zielen darauf ab, durch die Ansiedlung neuer Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote am Planstandort

- den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach funktional zu stärken und eine neue, funktional stärkere Stadtmitte zu schaffen,
- die in bestimmten Branchen nicht überzeugende Kaufkraftbindung der Stadt Übach-Palenberg zu erhöhen,
- Kaufkraft im Bereich innenstadtrelevanter Sortimente, die derzeit in städtebaulich nicht integrierten Lagen gebunden wird (z.B. im Bereich des Gewerbegebietes Übach) in die Stadtmitte zurückzuholen und
- eine zukünftige Entwicklung so zu steuern, dass ein Funktionszuwachs möglich wird, gleichzeitig jedoch unerwünschte Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg (B-Zentrum Palenberg, Nahversorgungszentren Boscheln und Marienberg) sowie auf zentrale

¹ Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“, Eschweiler, 05 / 2008; Aktualisierung der Untersuchung in 09 / 2010; das gesamtstädtische Zentrenkonzept wurde durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg als Richtschnur für die Steuerung der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Übach-Palenberg verabschiedet.

Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen soweit als möglich vermieden werden

2. Grundlagen der Untersuchung

Im Unterschied zu dem von Projektentwicklern oftmals gewählten Weg hat die ITG ihre Planungsüberlegungen bereits in einer sehr frühen Planungsphase der Stadt Übach-Palenberg, der Bezirksregierung Köln sowie der IHK zu Aachen vorgestellt. Zudem wurde Futura Consult bereits frühzeitig durch die ITG kontaktiert, um die Planungen für denkbare neue Einzelhandelsnutzungen an Aspekten der Zentrenverträglichkeit auszurichten.

Im Ergebnis eines intensiven Informationsaustausches und Abstimmungsprozesses zwischen dem Projektentwickler, der Stadt Übach-Palenberg, der Bezirksregierung Köln, der IHK zu Aachen sowie Futura Consult ist eine konkrete Ausrichtung der Planung der ITG entstanden. Der ursprünglich aus Sicht des Projektentwicklers denkbare Ansatz für die Ansiedlung von Betrieben mit großen Verkaufsflächen für einzelne Sortimente – z.B. im Bereich der Unterhaltungselektronik mit ursprünglich geplanten ca. 3.000 qm Verkaufsfläche – wurde verlassen bzw. modifiziert.

Im Ergebnis ist die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Planung, die im Zuge des Verträglichkeitsgutachtens im Hinblick auf etwaige raumordnerische bzw. städtebauliche Folgewirkungen detailliert untersucht wurde, entstanden²:

² Die in der nachfolgenden Tabelle angegebene Verkaufsfläche beträgt in der Summe ca. 9.300 qm ausschließlich für Sortimente des Einzelhandels. Bei einer insgesamt durch den Projektentwickler angestrebten Verkaufsflächengröße von ca. 9.600 qm würden demzufolge weitere ca. 300 qm für sonstige Dienstleistungsbetriebe (z.B. Reisebüro etc.) zur Verfügung stehen.

Tab. Fiktiver Branchenmix für das Planvorhaben in Übach-Palenberg		
Warengruppen (nur Einzelhandel, ohne sonstige Dienstleister)	Verkaufsfläche	
	in qm ¹⁾	in %
1 Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel-Vollsortimenter)	2.400	26
2 Bäcker / Metzger	80	1
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	1.000	11
4 Pharmazie, Orthopädie	100	1
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	80	1
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	80	1
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.740	
7 Bekleidung, Wäsche	1.700	18
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	500	5
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)		
10 Baumarktsortiment		
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	150	2
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	250	3
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	350	4
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.950	
14 Teppiche, Gardinen, Deko	250	3
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	400	4
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)		
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	250	3
18 Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	1.550	17
19 Foto, Optik, Akustik	100	1
20 Uhren / Schmuck	60	1
überwiegend langfristiger Bedarf	2.610	
21 sonstiges		
Einzelhandel insgesamt	9.300	100

1) Verkaufsflächenangaben nur für Einzelhandel ohne sonstige Dienstleister (z.B. Reisebüro etc.)

Der o.a. Branchenmix wurde hinsichtlich seiner raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit detailliert geprüft. Die Bezugsmaßstäbe stellen diesbezüglich der § 11 Abs. BauNVO, der Einzelhandelserlass NRW sowie der § 24 a LEPro NRW dar. Zudem werden Zielvorstellungen bzw. Anforderungen an eine Einzelhandelsplanung, die sich aus dem für Übach-Palenberg in 2010 erarbeiteten Zentrenkonzept ergeben, aufgegriffen und auf die Planungsabsicht angewandt. Auch die Zentrenkonzepte aus ausgewählten Umlandstädten werden hinsichtlich relevanten Daten und Erkenntnisse (z.B. Definition der zentralen Versorgungsgebiete, Verkaufsflächenausstattungen etc.) in die Analysen zum vorliegenden Gutachten einbezogen.

Neben der Frage des Branchenmix, der im Zuge der Verträglichkeitsgutachtens detailliert auf etwaige raumordnerische bzw. städtebauliche Auswirkungen zu prüfen ist, wurden im Zuge des Abstimmungsprozesses zwischen Stadt Übach-

Palenberg, Bezirksregierung Köln, IHK zu Aachen, dem Projektentwickler sowie Futura Consult folgende Festlegungen getroffen:

- Hinsichtlich der Auswirkungen des Planvorhabens in der Stadt Übach-Palenberg ist vor allem die Frage der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen.
- Neben der Frage etwaiger Auswirkungen in Übach-Palenberg selbst ist im Gutachten auch die Frage etwaiger Auswirkungen auf Nachbarkommunen gutachterlich zu analysieren und darzustellen. Diesbezüglich wurde vereinbart, dass insbesondere die Umlandstädte Alsdorf, Baesweiler, Geilenkirchen und Herzogenrath detaillierter untersucht werden.
- Hinsichtlich der Sortimente, die auf etwaige Auswirkungen in Nachbarkommunen geprüft werden, wurde vereinbart, eine solche Prüfung für die Haupt- und Nebenzentren der Umlandstädte für folgende Sortimente durchzuführen:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerieartikel
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Unterhaltungselektronik

Eine solche Vorgehensweise ist vor dem Hintergrund, dass alle anderen Einzelhandelsbranchen in einer nur kleinteiligen Größenordnung von z.B. 100 qm oder 200 qm Verkaufsfläche geplant werden gerechtfertigt.

- Die Nahversorgungszentren in den Umlandstädten wurden in Bezug auf Verträglichkeitsaspekte hinsichtlich der Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogerieartikel analysiert. Eine Prüfung der Sortimentsbereiche Bekleidung, Schuhe und Unterhaltungselektronik entfällt hier aufgrund der mit der Zentrenhierarchie verbundenen Ausrichtung dieser Zentren auf lebensmittelnah Angebote der Grundversorgung.

Für die Bearbeitung der Themenstellung wurde durch FUTURA CONSULT auf mehrere Informationsquellen zurückgegriffen. Diese umfassen sowohl sekundärstatische Informationen als auch Vor-Ort-Recherchen durch den Gutachter. Zu den sekundärstatistischen Materialien gehören z.B. Planungsunterlagen des Auftraggebers, Informationen der Stadtverwaltung Übach-Palenberg sowie die gesamtstädtischen Zentrenkonzepte der Umlandstädte Alsdorf, Baesweiler, Geilenkirchen und Herzogenrath.

In den Fällen, in denen den gesamtstädtischen Zentrenkonzepten keine Verkaufsflächenangaben in den relevanten Branchen in den zentralen Versorgungsbereichen zu entnehmen waren, hat Futura Consult eine Primärerhebung dieser Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen der genannten Nachbarstädte im Februar 2011 durchgeführt. Zudem wurde eine Aktualisierung der Verkaufsflächenbestände im Einzelhandel der Stadt Übach-Palenberg durchgeführt.

Da für das Projekt noch kein abschließendes Betreiberkonzept vorliegt, wurde die Methodik mit Blick auf diesen Sachverhalt wie folgt gewählt:

- Im marktanalytischen Teil erfolgte zunächst eine Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe des Einzelhandels in Übach-Palenberg. Die diesbezüglich bereits in 2008 durchgeführte Bestandserhebung aller Betriebe des Einzelhandels wurde aktualisiert.
- Aufbauend auf diesen Marktdaten erfolgt die Ermittlung der aktuellen Kaufkraftbindungen in Übach-Palenberg, ebenso eine Einschätzung zur Umsatzerwartung des Planvorhabens.
- Neben der Berechnung einer Normalvariante umfasst das Gutachten auch eine Maximal-Variante hinsichtlich der Umsatzerwartung der neuen Einzelhandelsbetriebe insgesamt sowie nach Sortimenten. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Angebotsplanung handelt, der noch kein abschließendes Betreiberkonzept zugrunde liegt. Die Bandbreiten einer möglichen Entwicklung werden durch die beiden Szenarien aufgezeigt und abgedeckt. Sich hieraus ergebende Schlussfolgerungen z.B. in Bezug auf etwaige städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen werden gezogen.

3. Marktanalytische Aspekte

3.1 Kurzskeizze zum Makrostandort Übach-Palenberg

Die zentralörtliche Gliederung in der Bundesrepublik Deutschland basiert auf einer Einteilung von Städten und Gemeinden in Ober-, Mittel- und Grundzentren.

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

Diese Funktionseinstufung bedeutet in Bezug auf den Einzelhandel, dass Angebote vor allem der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen, teilweise auch des langfristigen Bedarfs vorgehalten werden.

Die bevölkerungsmäßig stärkste Ortslage stellt der Zentralort Übach-Palenberg (ca. 6.700 Einwohner) dar, gefolgt vom Stadtteil Palenberg mit ca. 4.900 und Boscheln ca. 4.700 Einwohnern. Die Ortslage Frelenberg weist eine Mantelbevölkerung von ca. 3.200 Einwohnern, Marienberg von ca. 2.000 und Scherpenseel von ca. 1.900 Einwohnern auf. Geringere Einwohnerzahlen von jeweils (deutlich) weniger als 500 Einwohnern weisen die Übach-Palenberger Stadtteile Holthausen, Rimburg, Windhausen, Zweibrüggen und Siepenbusch auf.

In Bezug auf mittelzentrale Versorgungstätigkeiten befindet sich Übach-Palenberg in einer stark ausgeprägten Konkurrenzsituation zu anderen Umlandstädten. So befinden sich mit den Oberzentren Mönchengladbach und Aachen funktional deutlich stärkere Oberzentren in räumlicher Nachbarschaft zu Übach-Palenberg. Zudem sind mit den Städten Alsdorf, Baesweiler, Herzogenrath und Geilenkirchen, weitere Konkurrenzzentren, die wie Übach-Palenberg als Mittelzentren eingestuft sind, direkt benachbart vorhanden.

In Bezug auf die innerstädtische Zentrenstruktur im Einzelhandel existieren in Übach-Palenberg Versorgungsschwerpunkte und -zentren unterschiedlicher Hierarchiestufen.

Den städtebaulich und funktional wichtigsten Versorgungsstandort stellt die Ortsmitte des Zentralortes Übach dar, die über einen verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügt. Der Bedeutung der Innenstadt entsprechend wird diese im Zentrenkonzept der Stadt als A-Zentrum (Hauptzentrum) ausgewiesen.

Einen ebenfalls verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ist in der Ortsmitte der Ortslage Palenberg vorhanden. Der funktionalen Bedeutung der hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen entsprechend wird diese im Zentrenkonzept der Stadt als B-Zentrum (Nebenzentrum) ausgewiesen.

Neben dem A- und B-Zentrum sind in den Ortslagen Boscheln und Marienberg Versorgungsbereiche, die als Nahversorgungszentren eingestuft sind, vorhanden.

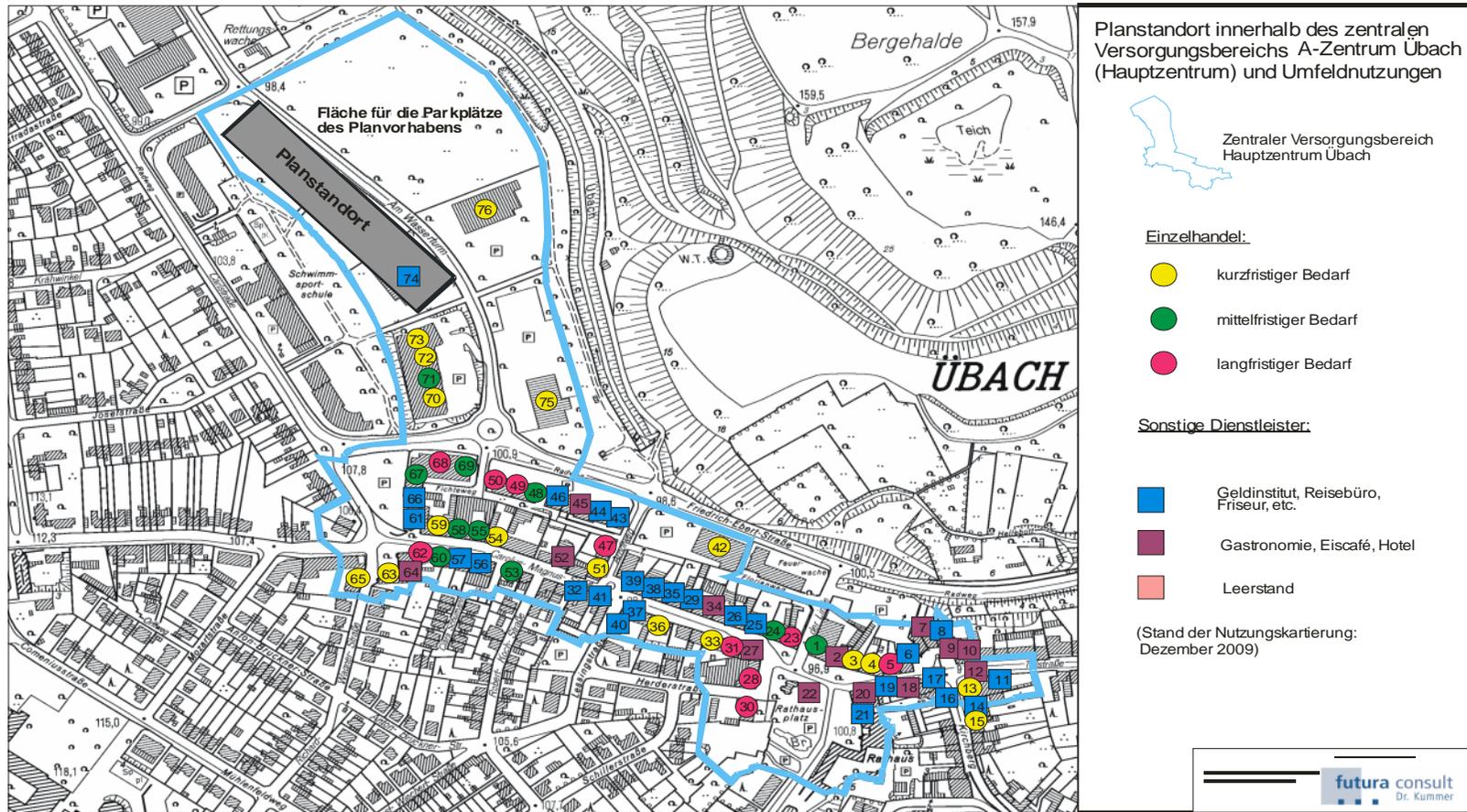
Neben den vier zentralen Versorgungsbereichen der Stadt ist als Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, jedoch auch mit einem großen SB-Warenhaus (real) das Gewerbegebiet Übach zu nennen. Einzelhandel ist darüber hinaus auch im Gewerbegebiet Boscheln ansässig. Streu- und Einzelstandorte sind darüber hinaus in den Ortsteilen vorhanden.

3.2 Planstandort „Am Wasserturm“ in Übach

- vgl. nachfolgende Kartendarstellung -

Als Mikrostandort für die neuen Einzelhandelsbetriebe ist ein Areal vorgesehen, das im Stadtteil Übach an der Straße „Am Wasserturm“ liegt.

Da das Planareal zum zentralen Versorgungsbereich des Übach-Palenberger Stadtteils Übach gehört, würde die Ansiedlungsmaßnahme innerhalb des Hauptzentrums der Stadt erfolgen. Der heute schon vorhandene Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des Hauptzentrums schließt sich südlich an den Planstandort im Bereich der Straße „Am Wasserturm“ sowie – über die Friedrich-Ebert-Straße hinweg – im Bereich um das Rathaus sowie der Carolus-Magnus-Straße einschließlich angrenzender Straßenzüge an.



Als Einzelhandelsanbieter befindet sich ein LIDL-Lebensmittel-Discountmarkt direkt neben dem Plangrundstück, ebenso ein derzeit nicht einzelhändlerisch genutztes Gewerbeobjekt. Als direkt benachbart vorhandene Einzelhandelsanbieter sind die Betriebe ALDI, TEDI und KIK zu nennen.

3.3 Potential- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Übach-Palenberg

3.3.1 Verkaufsflächenbestände und Kaufkraftniveau

Die Stadt Übach-Palenberg verfügt in 2011 über einen Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel von insgesamt ca. 41.000 qm.

Die Verkaufsflächen befinden sich zu ca. 38 % in zentralen Versorgungsbereichen (ca. 15.500 qm), und zu ca. 62 % außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Übach-Palenberg weist je Kopf ein handelsrelevantes Kaufkraftniveau von ca. 91,33 % - gemessen am Bundesdurchschnitt von 100 % - auf.¹ Dies bedeutet, dass pro Jahr ca. 4.931 EUR je Kopf von in Übach-Palenberg wohnenden Personen im Einzelhandel ausgegeben werden.

3.3.2 Marktpotentiale und derzeitige Kaufkraftbindungen in Übach-Palenberg

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotential der Übach-Palenberger Wohnbevölkerung ergibt sich aus der Multiplikation

¹ Quelle: einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2010 der IBH retail consultants Köln

- der durchschnittlichen Verbrauchsausgaben je Warengruppe gewichtet mit dem Kaufkraftniveau in Übach-Palenberg mit
- der Einwohnerzahl von Übach-Palenberg

Die Potentialermittlung macht deutlich, dass innerhalb des Stadtgebietes – über alle Branchen des Einzelhandels hinweg – ein Nachfragpotential von ca. 122,2 Mio. EUR jährlich vorhanden ist.

Dieses verteilt sich auf ca. 69,8 Mio. EUR für den kurzfristigen Bedarf, ca. 29,9 Mio. EUR für den mittelfristigen Bedarf und ca. 21,6 Mio. EUR für den langfristigen Bedarf.

Für die einzelnen Branchen des Einzelhandels stehen unterschiedlich große Nachfragevolumina zur Verfügung. Diese sind der nachfolgenden Tabelle detailliert zu entnehmen.

Tab. Nachfragepotential des Einzelhandels in der Stadt Übach-Palenberg (2010)				
Kaufkraftkennziffer ¹⁾ :		91,33	Potentialdaten Übach-Palenberg	
Bevölkerung ²⁾ :		24.776	Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr ¹⁾	
Warengruppen		Deutschland	Übach-Palenberg	Marktpotential in Mio. € p.a.
1	Nahrungs- und Genussmittel	1.776	1.622	40,19
2	Bäcker / Metzger	267	244	6,04
3	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	237	216	5,36
4	Pharmazie, Orthopädie	511	467	11,56
5	Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	105	96	2,38
6	PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	190	174	4,30
überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.086	2.818	69,83
7	Bekleidung, Wäsche	435	397	9,84
8	Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	109	100	2,47
9	Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	80	73	1,81
10	Baummarktsortiment	445	406	10,07
11	GPK / Hausrat / Geschenkartikel	67	61	1,52
12	Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	107	98	2,42
13	Sportartikel, Fahrräder, Camping	80	73	1,81
überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.323	1.208	29,94
14	Teppiche, Gardinen, Deko	59	54	1,34
15	Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	52	47	1,18
16	Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	272	248	6,15
17	Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	133	121	3,01
18	Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	284	259	6,43
19	Foto, Optik, Akustik	104	95	2,35
20	Uhren / Schmuck	49	45	1,11
überwiegend langfristiger Bedarf		953	870	21,56
21	sonstiges	37	34	0,84
Einzelhandel insgesamt		5.399	4.931	122,17

1) Quelle: Verbrauchsausgaben und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2010 der IBH retail consultants Köln

2) Quelle: Stadtverwaltung Übach-Palenberg; Stand 31.12.2010

Rundungsdifferenzen möglich

Die ermittelten Nachfragepotentiale sind mit Blick auf die geplanten Neuflächen im Einzelhandel hinsichtlich der Marktchancen für neue Betreiber von Bedeutung. Darüber hinaus stellen sie einen Bezugsmaßstab für eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 24 a LEPro NRW dar (Umsatz-Kaufkraftrelation, vgl. Kap. 4.2) dar.

Die Kaufkraftbindungen des Einzelhandels in Übach-Palenberg ergeben sich aus der Gegenüberstellung der Umsatzleistung der heute bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit den Nachfragepotentialen.

Eine detaillierte Übersicht über die in einzelnen Warengruppen zu verzeichnenden Bindungsniveaus gibt nachfolgende Darstellung.

Tab.: Potential- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Übach-Palenberg (Gesamtstadt)								
Kaufkraftkennziffer ¹⁾ :	91,33	Potentialdaten Übach-Palenberg			Leistungsdaten Übach-Palenberg			
Bevölkerung ²⁾ :	24.776	Prokopf-Ausgaben ¹⁾ in € pro Jahr		Marktpotential in Mio. € p.a.	Verkaufsfläche in qm		Umsatz in Mio. € p.a.	Kaufkraftbindung in %
Warengruppen	Deutschland	Übach-Palenberg	insgesamt		davon ZVBs			
1 Nahrungs- und Genussmittel	1.776	1.622	40,2	9.200	4.740	46,6	116,0	
2 Bäcker / Metzger	267	244	6,0	770	490	6,3	103,7	
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	237	216	5,4	2.890	1.910	6,7	124,8	
4 Pharmazie, Orthopädie	511	467	11,6	470	210	8,8	76,2	
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	105	96	2,4	1.690	990	1,5	64,4	
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	190	174	4,3	350	200	1,1	25,2	
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.086	2.818	69,8	15.370	8.540	71,0	101,7	
7 Bekleidung, Wäsche	435	397	9,8	2.580	1.750	4,6	46,9	
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	109	100	2,5	1.050	750	1,7	70,0	
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	80	73	1,8	800	0	0,7	36,3	
10 Baumarktsortiment	445	406	10,1	7.900	240	8,8	87,3	
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	67	61	1,5	2.100	740	1,5	100,9	
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	107	98	2,4	290	40	0,6	24,0	
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	80	73	1,8	1.335	330	1,7	92,7	
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.323	1.208	29,9	16.055	3.850	19,6	65,4	
14 Teppiche, Gardinen, Deko	59	54	1,3	1.480	80	0,8	59,9	
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	52	47	1,2	220	0	0,2	19,7	
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	272	248	6,2	4.480	1.090	2,9	47,2	
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	133	121	3,0	1.680	740	2,6	85,4	
18 UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	284	259	6,4	850	410	1,7	27,1	
19 Foto, Optik, Akustik	104	95	2,4	260	220	1,1	46,4	
20 Uhren / Schmuck	49	45	1,1	140	140	0,5	46,7	
überwiegend langfristiger Bedarf	953	870	21,6	9.110	2.680	9,9	45,7	
21 sonstiges	37	34	0,8	490	400	3,1	366,1	
Einzelhandel insgesamt	5.399	4.931	122,2	41.025	15.470	103,5	84,7	

1) Quelle: Verbrauchsausgaben pro Kopf und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der IBH retail consultants Köln 2010

2) Quelle: Stadtverwaltung Übach-Palenberg; Stand 31.12.2010

ZVBs = zentrale Versorgungsbereiche

Rundungsdifferenzen möglich

Es ist festzustellen, dass Übach-Palenberg über alle Branchen des Einzelhandels hinweg eine Kaufkraftbindung von ca. 84,7 % aufweist.

In einzelnen Branchen sind deutlich unterschiedliche Bindungsniveaus festzustellen. Hohe Kaufkraftbindungen sind im Bereich der Grundversorgung bei Drogerieartikeln (ca. 124,8 %), Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 116,0 %) und Bäcker/Metzger (ca. 103,7 %) zu verzeichnen. Speziell in diesen Bereichen führt das bereits beschriebene Grenzgefälle zu den Niederlanden, welches zu einem grenzüberschreitenden Kaufkraftzustrom aus dem niederländischen Grenzgebiet nach Übach-Palenberg beim Einkauf von lebensmittelnahen Produkten führt (vgl. nachfolgendes Kapitel), zu einer hohen Kaufkraftbindungsquote.

Darüber hinaus ist – als einziger Bereich über 100 % im Bereich des mittelfristigen Bedarfs – eine über 100 % liegende Kaufkraftbindung im Marktsegment Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Geschenkartikel (ca. 100,9 %) zu verzeichnen. Der Bereich Sportartikel, Fahrräder, Camping weist eine Kaufkraftbindung von ca. 92,7 %, der Bereich des Baumarktsortiments von ca. 87,3 % auf. Nicht überzeugen können die Bindungsquoten in Sortimentsbereichen wie Bekleidung (ca. 46,9 %) und Spielwaren etc. (ca. 24,0 %). Auch im Bereich Schuhe liegt die Bindungsquote (ca. 70,0 %) derzeit deutlich unter 100 %.

Auch der langfristige Bedarf weist niedrige Bindungsquoten in einer Spannweite zwischen – je nach Branche – ca. 27 % und ca. 60 % auf, wobei zu berücksichtigen ist, dass das langfristige Bedarfssegment nicht zu den Versorgungsfunktionen zu zählen ist, die durch ein Mittelzentrum vorrangig abgedeckt werden sollen. Eine diesbezügliche Ausnahme stellt der Sortimentsbereich Elektro, Leuchten etc. dar, der ein Bindungsniveau von ca. 85,4 % erreicht.

3.4 Einzugsgebiet der Planmaßnahme

Für die Beurteilung etwaiger Auswirkungen des Planvorhabens in Übach-Palenberg ist die Bestimmung des zu erwartenden Einzugsgebietes der Planmaßnahme von Bedeutung.

Das Einzugsgebiet wird dabei von grundsätzlichen Faktoren, die durch das Einkaufsverhalten der Bevölkerung beeinflusst werden, als auch von der konkreten Markt- und Wettbewerbssituation in Übach-Palenberg und den Angeboten im Umland bestimmt.

Die Bestimmung des Einzugsgebietes des Planvorhabens erfolgt nachfolgend auf Basis des für die Planmaßnahme entwickelten Branchenmix.

Als Faktoren von eher grundsätzlicher Bedeutung sind zu nennen:

- Die Größe einer Planmaßnahme und deren Branchenmix stellen eine wesentliche Einflussgröße für die räumliche Ausdehnung eines Einzugsgebietes dar.
- Von erheblicher Bedeutung ist die Qualität des Mikrostandortes eines Angebotsstandortes. Zu den diesbezüglichen Attraktivitätsfaktoren zählen z.B. die Erreichbarkeit sowie Synergiewirkungen zu – sofern vorhanden – anderen Anbietern im Umfeld („Agglomerationseffekte“).
- Die Ausdehnung der Einzugsgebiete von Angebotsstandorten wird durch die Lagebeziehungen zu Konkurrenzstandorten stark beeinflusst.
- In ländlich strukturierten Räumen führt die Siedlungsstruktur oftmals zu eher großen Einzugsgebieten von Einzelhandelsanbietern, während in verdichteten Bereichen urbaner Prägung oftmals kleiner dimensionierte Einzugsgebiete zu verzeichnen sind.
- Neben der Siedlungsstruktur und den Konkurrenzbeziehungen ist die Marktstärke eines Planvorhabens von Bedeutung. Diese wird neben der Zahl der Betriebe und der Betreiberkompetenz auch von der Größe der Verkaufsfläche mit bestimmt.

Als spezifische Faktoren in Übach-Palenberg, die das Einzugsgebiet des Planvorhabens beeinflussen werden, sind folgende Faktoren zu nennen:

- Die direkte räumliche Nähe der neu geplanten Betriebe zu den Bestandslagen im Umfeld stellt aus Kundensicht einen Attraktivitätsfaktor dar, da hierdurch Koppelungsmöglichkeiten entstehen. So würde es Kunden des Planvorhabens – eine sinnvolle funktionale Verknüpfung der neuen Anbieter mit den Bestandslagen vorausgesetzt – möglich sein, neben Einkäufen bei den neu hinzukommenden Betrieben weitere Einkäufe bei den heute schon vorhandenen Angeboten innerhalb des Hauptzentrums Übach vorzunehmen. Hierdurch werden Vorgangskoppelungen und Synergien mög-

lich, die sich positiv auf die kundenseitige Akzeptanz des Angebotsstandortes auswirken.

- Das Planvorhaben in Übach-Palenberg wird in jedem Falle auch zukünftig von Wettbewerbsstandorten umgeben sein, die das Einzugsgebiet des neuen Angebotsstandortes begrenzen. Zu nennen sind diesbezüglich die Angebotsstandorte in den benachbarten Mittelzentren Alsdorf, Baesweiler, Geilenkirchen und Herzogenrath.¹
- Zudem werden - auch zukünftig – die Oberzentren Aachen und Mönchengladbach Versorgungstätigkeiten für die gesamte Region einschließlich Übach-Palenbergs ausüben.
- Im Falle der Realisierung des Planvorhabens in Übach-Palenberg ist davon auszugehen, dass sich das Einkaufsverhalten im Standortraum verändern wird. Im Speziellen ist zu erwarten, dass Einkaufsvorgänge, die gegenwärtig von Übach-Palenberg aus auf Angebotsstandorte in Umlandorten gerichtet sind, abnehmen und durch Einkäufe in Übach-Palenberg ersetzt werden.

Zur räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebietes der geplanten Einzelhandelsflächen in Übach-Palenberg sind aus der gutachterlichen Sicht folgende Feststellungen zu treffen.

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wird zunächst die Stadt Übach-Palenberg selbst umfassen. Über diesen Kerneinzugsbereich hinaus ist zu erwarten, dass insbesondere Kunden aus den Niederlanden, die bereits heute einen erheblichen Anteil an Einkäufen im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel-, Drogerieangebote etc.) aufweisen, das Planvorhaben aufsuchen würden.²

¹ In den genannten Umlandstädten wurden – analog zur angestrebten Situation in Übach-Palenberg – in der jüngeren Vergangenheit Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels speziell in den zentralen Versorgungsbereichen ergriffen, die auch Verkaufsflächenansiedlungen umfassen. In diesem Zusammenhang sind z.B. ein Planvorhaben in Baesweiler sowie ein Einzelhandelsprojekt in Geilenkirchen, das erwartbar noch in 2011 Jahres zur Ansiedlung eines großen SB-Warenhauses in der Innenstadt führen wird, zu nennen.

² Ein regelhaft im deutsch-niederländischen Grenzgebiet zu beobachtendes Verhaltensmuster besteht darin, dass Kunden aus dem niederländischen Siedlungsgebiet in erheblicher Zahl Angebotsstandorte in den grenznahen deutschen Kommunen aufsuchen, um hier z.B. Lebensmittelan-

- In Bezug auf die Übach-Palenberg auf deutschem Siedlungsgebiet umgebenden Nachbarkommunen ist aus der gutachterlichen Sicht nicht mit einer stark ausgeprägten Inanspruchnahme des Hauptzentrums Übach durch Kunden aus diesen Nachbarkommunen zu rechnen. Diese Einschätzung ist auch deshalb zu treffen, da in Bezug auf die Nachbarkommunen auf deutschem Siedlungsgebiet das Fehlen eines Grenzgefälleeffektes als auch die Eigenausstattung der deutschen Nachbarkommunen einen solchen Effekt nicht erwarten lassen.
- Vor dem Hintergrund dieses Effektes ist nicht zu erwarten, dass in erheblichem Umfang Kaufkraft von Personengruppen, die in den benachbarten Mittelzentren auf deutschem Siedlungsgebiet wohnen, in das Hauptzentrum Übach fließen wird, wenn das Planvorhaben verwirklicht wird. Der stattdessen vorrangig zu erwartende Effekt dürfte vielmehr darin bestehen, dass
 - Kaufkraft von Personen aus Übach-Palenberg, die derzeit in Richtung benachbarten Zentren fließt, verstärkt in Übach gebunden wird und
 - Kaufkraft von Personen, die im niederländischen Grenzgebiet wohnen, durch das Planvorhaben angesprochen werden kann.

gebote einzukaufen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieses „Grenzgefälle“ auch zugunsten des Planvorhabens in Übach-Palenberg auswirken wird.

4. Potentielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der Markt- und Standortbedingungen besitzt das Planvorhaben in Übach-Palenberg nach Einschätzung von Futura Consult die nachfolgend dargestellte Umsatzerwartung.

Um die Bandbreiten einer möglichen Entwicklung abzudecken, erfolgen die diesbezüglichen Berechnungen auf der Basis einer Normalvariante sowie einer Maximalvariante.

4.1.1 Normalvariante

Tab. Umsatzerwartung des Planvorhabens in Übach-Palenberg - Normalvariante					
Warengruppen	Leistungsdaten EKZ Übach-Palenberg				
	fiktiver Branchenmix EKZ		Raumleistung ¹⁾	Umsatz	in Mio. € p.a.
	in qm	%			
1 Nahrungs- und Genussmittel	2.400	26	4.000	9,60	
2 Bäcker / Metzger	80	1	15.000	1,20	
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	1.000	11	4.300	4,30	
4 Pharmazie, Orthopädie	100	1	17.000	1,70	
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	80	1	4.500	0,36	
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	80	1	4.000	0,32	
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.740			17,48	
7 Bekleidung, Wäsche	1.700	18	2.600	4,42	
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	500	5	2.700	1,35	
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)				0,00	
10 Baumarktsortiment				0,00	
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	150	2	2.500	0,38	
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	250	3	3.000	0,75	
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	350	4	2.500	0,88	
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.950			7,77	
14 Teppiche, Gardinen, Deko	250	3	2.000	0,50	
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	400	4	2.000	0,80	
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)				0,00	
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	250	3	2.500	0,63	
18 Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	1.550	17	3.000	4,65	
19 Foto, Optik, Akustik	100	1	5.000	0,50	
20 Uhren / Schmuck	60	1	6.500	0,39	
überwiegend langfristiger Bedarf	2.610			7,47	
21 sonstiges					
Einzelhandel insgesamt	9.300	100	0	32,7	

1) Raumleistung = Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche und Jahr
Rundungsdifferenzen möglich

Die Berechnungen der Normalvariante des zu erwartenden Umsatzes des Planvorhabens gehen zunächst davon aus, dass von den insgesamt ca. 9.600 qm

Verkaufsfläche des Planvorhabens ca. 9.300 qm auf Betriebe des Einzelhandels und ca. 300 qm auf sonstige Dienstleistungsbetriebe entfallen.

Mit einer solchen Verkaufsflächenrelation wird – auch aus Gründen der Planungssicherheit – ein eher hoher Anteil von Einzelhandelsflächen an der Gesamtausstattung zugrunde gelegt.

Aufgrund der Normalvariante zur Umsatzerwartung des Planvorhabens ist zu erwarten, dass die Neufächen des Einzelhandels einen Umsatz von ca. 32,7 Mio. EUR erzielen werden. Hiervon entfallen auf den kurzfristigen Bedarf ca. 17,5 Mio. EUR, auf den mittelfristigen Bedarf ca. 7,8 Mio. EUR und auf den langfristigen Bedarf ca. 7,5 Mio. EUR.

Die höchste Umsatzleistung entfällt auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel, der ca. 9,6 Mio. EUR Umsatz erzielen würde, gefolgt von der Warengruppe Unterhaltungselektronik etc. mit ca. 4,7 Mio. EUR, Bekleidung mit ca. 4,4 Mio. EUR und Drogerieartikel mit ca. 4,3 Mio. EUR.

Sofern die Einzelhandelsflächen, die den Berechnungen zugrunde gelegt wurden, z.B. durch eine verstärkte Integration von sonstigen Dienstleistungsbetrieben, Gastronomieeinrichtungen etc. kleiner dimensioniert würden, wird die Umsatzerwartung für den Bereich des Einzelhandels geringer ausfallen.

4.1.2 Maximalvariante

Die bei der Normalvariante berücksichtigten Flächenproduktivitäten können im Falle eines maximalen betriebswirtschaftlichen Erfolges zukünftiger Betreiber in den jeweiligen Branchen höher ausfallen.

Diesen Umstand berücksichtigt die nachfolgende Berechnung, der eine höhere Flächenproduktivität als bei der Normalvariante zugrunde legt.

Im Ergebnis stellt die Modellrechnung die maximale Obergrenze der aus der gutachterlichen Sicht zu erwartenden Umsätze dar, die mit einem hohen Maß an Wahrscheinlichkeit nicht erreicht wird, jedoch dennoch zu berechnen ist, um die Bandbreiten etwaiger Auswirkungen der Planmaßnahme abzudecken.

In Bezug auf die aus der maximalen Umsatzleistung resultierenden Folgewirkungen für die Bestandslagen des Einzelhandels – einschließlich der zentralen Versorgungsbereiche – stellt die nachfolgende Berechnung die Worst-Case-Variante dar.

Tab. Umsatzerwartung des Planvorhabens in Übach-Palenberg - Maximalvariante					
Warengruppen	Leistungsdaten EKZ Übach-Palenberg				
	fiktiver Branchenmix EKZ		Raumleistung ¹⁾	Umsatz	
	in qm	%		in Mio. € p.a.	
1 Nahrungs- und Genussmittel	2.400	26	4.400	10,56	
2 Bäcker / Metzger	80	1	16.500	1,32	
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	1.000	11	4.730	4,73	
4 Pharmazie, Orthopädie	100	1	18.700	1,87	
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	80	1	4.950	0,40	
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	80	1	4.400	0,35	
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.740			19,23	
7 Bekleidung, Wäsche	1.700	18	2.860	4,86	
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	500	5	2.970	1,49	
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)				0,00	
10 Baumarktsortiment				0,00	
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	150	2	2.750	0,41	
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	250	3	3.300	0,83	
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	350	4	2.750	0,96	
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.950			8,55	
14 Teppiche, Gardinen, Deko	250	3	2.200	0,55	
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	400	4	2.200	0,88	
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)				0,00	
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	250	3	2.750	0,69	
18 Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	1.550	17	3.300	5,12	
19 Foto, Optik, Akustik	100	1	5.500	0,55	
20 Uhren / Schmuck	60	1	7.150	0,43	
überwiegend langfristiger Bedarf	2.610			8,21	
21 sonstiges					
Einzelhandel insgesamt	9.300	100	0	36,0	

1) Raumleistung = Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche und Jahr
Rundungsdifferenzen möglich

Aufgrund der Maximalvariante zur Umsatzerwartung des Planvorhabens wäre zu erwarten, dass die Neuf Flächen des Einzelhandels einen Umsatz von ca. 36,0 Mio. EUR erzielen werden. Hiervon entfallen auf den kurzfristigen Bedarf ca. 19,2 Mio. EUR, auf den mittelfristigen Bedarf ca. 8,6 Mio. EUR und auf den langfristigen Bedarf ca. 8,2 Mio. EUR.

Die höchste Umsatzleistung entfällt auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel, der ca. 10,6 Mio. EUR Umsatz erzielen würde, gefolgt von der Warengruppe Unterhaltungselektronik³ etc. mit ca. 5,1 Mio. EUR, Bekleidung mit ca. 4,9 Mio. EUR und Drogerieartikel mit ca. 4,7 Mio. EUR.

Sofern die Einzelhandelsflächen, die den Berechnungen zugrunde gelegt wurden, z.B. durch eine verstärkte Integration von sonstigen Dienstleistungsbetrieben, Gastronomieeinrichtungen etc. kleiner dimensioniert würden, wird die Umsatzerwartung für den Bereich des Einzelhandels geringer ausfallen.

4.2 Umsatz-Kaufkraft-Relation gemäß LEPro NRW

Das Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) definiert die Anforderungskriterien, nach denen großflächige Einzelhandelsbetriebe und -agglomerationen zugelassen bzw. abgelehnt werden können.

“Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung – BauNVO – (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden... Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich nach Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Ge-

³ Der Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik weist generell eine nach Betreibern und Verkaufsflächengrößen große Spannweite unterschiedlicher Flächenproduktivitäten auf. Die im vorliegenden Fall zu erwartende Verkaufsflächengröße sowie die Markt- und Standortbedingungen lassen erwarten, dass Flächenproduktivitäten von ca. 3.000 EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr (Normalvariante) bzw. ca. 3.300 EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr (Maximalvariante) nicht überschritten werden.

meinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen.“⁴

Das Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) geht davon aus, dass ein Planvorhaben im Einzelhandel in der Regel dann keine unerwünschten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auslöst, wenn bestimmte Umsatz-Kaufkraftrelationen eingehalten werden.

Da im vorliegenden Fall der Standort des Planvorhabens innerhalb des Hauptzentrums Übach liegt, sind folgende Ausführungen des LEPro NRW von Bedeutung:

„Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in Hauptzentren die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet ... weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Warengruppen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i.S. des Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.“

Eine Anwendung der durch das LEPro NRW gestellten Anforderung an die Umsatz-Kaufkraftrelation ergibt im vorliegenden Fall das nachfolgend detailliert dargestellte Resultat.

Erneut wird hierbei zwischen einer Normal- und einer Maximalvariante hinsichtlich des Umsatzes des Planvorhabens unterschieden.

⁴ Quelle: § 24 a Abs. 1 LEPro NRW

Tab.: Umsatz-Kaufkraft-Reaktion gemäß LEPro NRW für das Planvorhaben in Übach-Palenberg 2010 - Normalvariante									
Kaufkraftkennziffer ¹⁾ :		Potentialdaten Übach-Palenberg			Leistungsdaten EKZ Übach-Palenberg				
Bevölkerung ²⁾ :		Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr ¹⁾		Marktpotential in Mio. € p.a.	fiktiver Branchenmix EKZ		Raum- leistung ³⁾	Umsatz in Mio. € p.a.	Abweichung Umsatz Mio. EUR
Warengruppen		Deutschland	Übach-Palenberg		in qm	%			
1	Nahrungs- und Genussmittel	1.776	1.622	40,19	2.400	26	4.000	9,60	-30,59
2	Bäcker / Metzger	267	244	6,04	80	1	15.000	1,20	-4,84
3	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	237	216	5,36	1.000	11	4.300	4,30	-1,06
4	Pharmazie, Orthopädie	511	467	11,56	100	1	17.000	1,70	-9,86
5	Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	105	96	2,38	80	1	4.500	0,36	-2,02
6	PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	190	174	4,30	80	1	4.000	0,32	-3,98
überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.086	2.818	69,83	3.740			17,48	-52,35
7	Bekleidung, Wäsche	435	397	9,84	1.700	18	2.600	4,42	-5,42
8	Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	109	100	2,47	500	5	2.700	1,35	-1,12
9	Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	80	73	1,81				0,00	-1,81
10	Baummarktsortiment	445	406	10,07				0,00	-10,07
11	GPK / Hausrat / Geschenkartikel	67	61	1,52	150	2	2.500	0,38	-1,14
12	Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	107	98	2,42	250	3	3.000	0,75	-1,67
13	Sportartikel, Fahrräder, Camping	80	73	1,81	350	4	2.500	0,88	-0,94
überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.323	1.208	29,94	2.950			7,77	-22,17
14	Teppiche, Gardinen, Deko	59	54	1,34	250	3	2.000	0,50	-0,84
15	Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	52	47	1,18	400	4	2.000	0,80	-0,38
16	Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	272	248	6,15				0,00	-6,15
17	Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	133	121	3,01	250	3	2.500	0,63	-2,38
18	Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kom	284	259	6,43	1.550	17	3.000	4,65	-1,78
19	Foto, Optik, Akustik	104	95	2,35	100	1	5.000	0,50	-1,85
20	Uhren / Schmuck	49	45	1,11	60	1	6.500	0,39	-0,72
überwiegend langfristiger Bedarf		953	870	21,56	2.610			7,47	-14,10
21	sonstiges	37	34	0,84					
Einzelhandel insgesamt		5.399	4.931	122,17	9.300	100	0	32,7	-88,62

1) Quelle: Verbrauchsausgaben und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der IBH retail consultants Köln

2) Quelle: Stadtverwaltung Übach-Palenberg; Stand 31.12.2010

3) Raumleistung = Umsatz in EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr

Rundungsdifferenzen möglich

Tab.: Umsatz-Kaufkraft-Reaktion gemäß LEPro NRW für das Planvorhaben in Übach-Palenberg 2010 - Maximalvariante

Kaufkraftkennziffer ¹⁾ :	Potentialdaten Übach-Palenberg		Leistungsdaten EKZ Übach-Palenberg						
	Bevölkerung ²⁾ :	Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr ¹⁾		Marktpotential in Mio. € p.a.	fiktiver Branchenmix EKZ		Raum- leistung ³⁾	Umsatz in Mio. € p.a.	Abweichung Umsatz Mio. EUR
Deutschland		Übach-Palenberg	in qm		%				
Warengruppen									
1 Nahrungs- und Genussmittel	1.776	1.622	40,19	2.400	26	4.400	10,56	-29,63	
2 Bäcker / Metzger	267	244	6,04	80	1	16.500	1,32	-4,72	
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	237	216	5,36	1.000	11	4.730	4,73	-0,63	
4 Pharmazie, Orthopädie	511	467	11,56	100	1	18.700	1,87	-9,69	
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	105	96	2,38	80	1	4.950	0,40	-1,98	
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	190	174	4,30	80	1	4.400	0,35	-3,95	
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.086	2.818	69,83	3.740			19,23	-50,60	
7 Bekleidung, Wäsche	435	397	9,84	1.700	18	2.860	4,86	-4,98	
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	109	100	2,47	500	5	2.970	1,49	-0,98	
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	80	73	1,81				0,00	-1,81	
10 Baummarktsortiment	445	406	10,07				0,00	-10,07	
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	67	61	1,52	150	2	2.750	0,41	-1,10	
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	107	98	2,42	250	3	3.300	0,83	-1,60	
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	80	73	1,81	350	4	2.750	0,96	-0,85	
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.323	1.208	29,94	2.950			8,55	-21,39	
14 Teppiche, Gardinen, Deko	59	54	1,34	250	3	2.200	0,55	-0,79	
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	52	47	1,18	400	4	2.200	0,88	-0,30	
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	272	248	6,15				0,00	-6,15	
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	133	121	3,01	250	3	2.750	0,69	-2,32	
18 Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kom	284	259	6,43	1.550	17	3.300	5,12	-1,31	
19 Foto, Optik, Akustik	104	95	2,35	100	1	5.500	0,55	-1,80	
20 Uhren / Schmuck	49	45	1,11	60	1	7.150	0,43	-0,68	
überwiegend langfristiger Bedarf	953	870	21,56	2.610			8,21	-13,35	
21 sonstiges	37	34	0,84						
Einzelhandel insgesamt	5.399	4.931	122,17	9.300	100	0	36,0	-85,34	

1) Quelle: Verbrauchsausgaben und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der IBH retail consultants Köln

2) Quelle: Stadtverwaltung Übach-Palenberg; Stand 31.12.2010

3) Raumleistung = Umsatz in EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr

Rundungsdifferenzen möglich

Es ist festzustellen, dass das Planvorhaben in keinem der geplanten Sortimentsbereiche die durch das LEPro definierten Obergrenzen für einen in der Regel als zentrenverträglich einzustufenden Umsatz überschreitet. Diese Schwerpunktaussage gilt sowohl mit Blick auf die Normal- als auch auf die Maximalvariante der Umsatzerwartung des Planvorhabens.

Somit ist festzustellen, dass das Planvorhaben den Anforderungen des § 24 a Abs. 2 LEPro NRW in Bezug auf die Umsatz-Kaufkraftrelation entspricht.

4.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg

Aus Sicht von Futura Consult sowie in Übereinstimmung mit den Ergebnissen der während der Bearbeitungsphase des vorliegenden Gutachtens vorgenommenen Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln sowie der IHK zu Aachen ist neben der Prüfung der Umsatz-Kaufkraft-Relation gemäß LEPro eine darüber hinausgehende detaillierte Analyse über etwaige durch das Planvorhaben zu erwartende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bzw. in Nachbarkommunen sinnvoll und erforderlich.

Um diesbezüglich eine datengestützte Einschätzung erarbeiten zu können, wurden durch Futura Consult Modellrechnungen über die in den zentralen Versorgungsbereichen zu erwartenden Umsatzumlenkungen im Falle der Realisierung des Planvorhabens vorgenommen.

Folgendes Ergebnis wurde ermittelt:

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bei Realisierung des Planvorhabens - Normalvariante															
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neufächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Übach-Palenberg in Mio. EUR				Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Übach-Palenberg								
			HZ Übach	NZ Palenberg	NVZ Boscheln	NVZ Marienberg	HZ Übach		NZ Palenberg		NVZ Boscheln		NVZ Marienberg		
							Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.480 ¹⁾	10,8	13,8	6,1	*	*	1,40	10,1	0,8	13,0	*	4,6	*	8,0	
Drogerieartikel	1.000	4,3	3,9	*	*	*	0,70	17,9	*	7,4	*	0,0	*	0,0	
Bekleidung / Wäsche	1.700	4,4	2,1	*	*	*	0,20	9,5	*	4,8					
Schuhe, Lederwaren	500	1,4	1,1	*	*	*	0,15	13,6	*	5,0					
Unterhaltungselektronik	1.550	4,7	1,1	*	*	*	0,10	9,1	*	5,6					

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 2.400 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

bei Additionen Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bei Realisierung des Planvorhabens - Maximalvariante															
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neufächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Übach-Palenberg in Mio. EUR				Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Übach-Palenberg								
			HZ Übach	NZ Palenberg	NVZ Boscheln	NVZ Marienberg	HZ Übach		NZ Palenberg		NVZ Boscheln		NVZ Marienberg		
							Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.480 ¹⁾	11,9	13,8	6,1	*	*	1,60	11,6	0,9	14,7	*	5,2	*	10,0	
Drogerieartikel	1.000	4,7	3,9	*	*	*	0,80	20,5	*	10,3	*	0,0	*	0,0	
Bekleidung / Wäsche	1.700	4,9	2,1	*	*	*	0,25	11,9	*	5,8					
Schuhe, Lederwaren	500	1,5	1,1	*	*	*	0,20	18,2	*	6,0					
Unterhaltungselektronik	1.550	5,1	1,1	*	*	*	0,12	10,9	*	6,7					

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 2.400 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

bei Additionen Rundungsdifferenzen möglich

Für das Hauptgeschäftszentrum in Übach-Palenberg lassen sich aus vorstehender Tabelle zunächst folgende Erkenntnisse auf Basis der Normalvariante gewinnen:

- Im Falle der Realisierung des Planvorhabens ist für die relevanten Branchen einer Umsatzverlagerung zuungunsten der heutigen Betriebe von ca. 2,6 Mio. EUR zu rechnen. Da das Planvorhaben in den untersuchten Branchen eine Umsatzerwartung von ca. 25,5 Mio. EUR aufweist, wird im Ergebnis ein deutlich höherer Umsatz als heute im Hauptzentrum Übach realisiert, so dass insgesamt eine Funktionsstärkung des Hauptzentrums Übach zu erwarten ist.
- In einzelnen Branchen sind unterschiedliche Verlagerungsanteile zu erwarten. Absolut fallen diese im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Bäcker / Metzger mit ermittelt ca. 1,4 Mio. am höchsten auf. Eine solche Umsatzumlenkung beträgt ca. 10,1 % des derzeit im Hauptzentrum realisierten Umsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Bäcker / Metzger.
- Im Sortimentsbereich Drogerieartikel ist mit einer Umsatzverlagerung zuungunsten der bereits heute im Hauptzentrum Übach bestehenden Anbieter von ca. 0,7 Mio. EUR, dies entspricht ca. 17,9 % des gegenwärtig realisierten Umsatzes.
- Absolut betrachtet geringe Umsatzumlenkungen sind im Bereich Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik zwischen ca. 0,1 Mio. EUR bis ca. 0,2 Mio. EUR zu erwarten. Dies entspricht je nach Branche einer Umlenkung zwischen ca. 9,1 % bis ca. 13,6 %.
- Die ermittelten Umsatzumlenkungen fallen im Falle der Maximal-Variante mit den in obiger Tabelle dargestellten Umlenkungswerten höher aus.

Für das Nebenzentrum Palenberg lassen sich aus vorstehender Tabelle folgende Erkenntnisse auf Basis der Normalvariante gewinnen:

- Eine Umsatzumverteilung von ca. 0,8 Mio. EUR ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Bäcker / Metzger) zu erwarten, wenn das Planvorhaben in der geplanten Struktur realisiert wird.
- Die genannte Größenordnung entspricht einer Umsatzumverteilung von ca. 13,0 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Bäcker / Metzger).
- Umsatzumverteilungen von ca. 7,4 % sind im Sortimentsbereich Drogerieartikel zu erwarten, Umverteilungen zwischen ca. 4,8 % und ca. 5,6 % in den Sortimentsbereichen Bekleidung / Lederwaren, Schuhe und Unterhaltungselektronik.

Für die Nahversorgungszentren Boscheln und Marienberg sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumlenkungen zwischen ca. 4,6 % und ca. 8,0 % zu erwarten.

Als Schwerpunktaussage kann festgestellt werden, dass die Umlenkungseffekte im Falle der Maximal-Variante über dem Niveau der Normalvariante liegen. Die genauen Niveaus der nach diesem Szenario zu erwartenden Umlenkungen sind aus der Tabelle zu Beginn des Kapitels ersichtlich.

Die ermittelten Werte der zu erwartenden Umsatzumverteilungen der Normal- sowie der Maximalvariante bedürfen einer Bewertung hinsichtlich der Frage, inwieweit sich hieraus städtebauliche Verträglichkeiten bzw. Unverträglichkeiten ableiten lassen.

Folgende Aspekte sind aus der gutachterlichen Sicht von Bedeutung.

- Als eine erste Kennzahl für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen einer Planmaßnahme wird oftmals ein Schwellenwert für eine Umsatzverlagerung von 10 % angesehen.
- Da ein solcher Wert alleine betrachtet jedoch keine hinreichende Aussage über z.B. die Gefährdung eines zentralen Versorgungsbereiches, die unter Umständen schon bei Unterschreiten einer Umsatzumverteilung von 10 % eintreten, jedoch ebenfalls bei einem Überschreiten einer Umsatzumverteilung von 10 % nicht eintreten kann, zulässt, sind weitergehende Aspekte bei einer gutachterlichen Bewertung zu berücksichtigen.
- Insbesondere ist von Bedeutung, ob durch eine zu erwartende Umsatzumlenkung ein „Umschlagen“ von wettbewerblichen Wirkungen in städtebaulich unerwünschte Auswirkungen zu befürchten ist. Ein solches Umschlagen kann z.B. dann befürchtet werden, wenn durch eine Planmaßnahme im Einzelhandel ein oder mehrere Leitbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches gefährdet würden und durch deren „Wegbrechen“ ein Funktionsverlust für den zentralen Versorgungsbereich eintreten würde.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Aspekte sind aus Sicht von Futura Consult im vorliegenden Fall folgende Aspekte von Bedeutung:

Die ermittelten Umsatzumlenkungen in den Bereichen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik sind mit Blick auf das Hauptzentrum wie

auch auf das Nebenzentrum Palenberg als unkritisch zu bewerten, da die absolut zu erwartende, geringe Größenordnung der Umlenkungen keinen Funktionsverlust der Zentren erwarten lassen. Vielmehr wird der gegenteilige, städtebaulich außerordentlich wünschenswerte Effekt darin bestehen, dass das Hauptzentrum Übach funktional gestärkt wird, wenn in diesen Sortimentsgruppen Ansiedlungen von Betrieben in der geplanten Größenordnung vorgenommen werden.

Der genannte Effekt ist aus der gutachterlichen Sicht aus deshalb als besonders wünschenswert anzusehen, da hierdurch erwartet werden kann, dass Kaufkraft, die derzeit in dezentralen Lagen der Stadt Übach-Palenberg (Gewerbegebiet Übach) gebunden wird, zugunsten des Hauptzentrums „zurückgeholt“ werden kann.

Ein hiervon abweichendes Bild entsteht beim Blick auf etwaige Auswirkungen des geplanten Nahrungs- und Genussmittelsortiments. Zwar ist auch diesbezüglich festzustellen, dass im Falle der Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 2.400 qm Verkaufsfläche eine funktionale Stärkung des Hauptzentrums Übach eintreten wird. Parallel ist jedoch ebenfalls zu erwarten, dass mit einer solchen Ansiedlungsmaßnahme eine Gefährdung des derzeit im Nebenzentrum Palenberg vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenters (REWE) verbunden sein wird.

Eine solche Einschätzung ist aus der gutachterlichen Sicht auch deshalb zu treffen, da es sich bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter am Planstandort Am Wasserturm sowie beim Bestandsstandort des Lebensmittelvollsortimenters in Palenberg um systemgleiche Anbieter handelt und ein etwaiger neuer Anbieter aufgrund seines deutlichen Größenvorteils zu dem in Palenberg vorhandenen Anbieter in erheblichem Umfang Umsatz von diesem Anbieter an den Planstandort umlenken wird.

Da der REWE-Markt in Palenberg einen zentralen Standort innerhalb des Nebenzentrums innehat und als einziger großflächiger Anbieter eine Leitfunktion für diesen zentralen Versorgungsbereich ausübt, ist ein „Wegbrechen“ dieses Anbieters, welches im Falle der Ansiedlung eines ca. 2.400 qm großen Wettbewerbers zu befürchten ist, als städtebaulich unverträglich einzustufen.

Somit kann festgestellt werden, dass im Falle der Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.400 qm unerwünschte städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Palenberg zu erwarten sind.

Hinsichtlich des geplanten Drogeriesortiments ist festzustellen, dass dieses im Falle der Ansiedlung eines neuen Anbieters mit ca. 1.000 qm Umsatzumlenkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Übach von ca. 17,9 % (Normalvariante) bzw. ca. 20,5 % innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Übach und ca. 7,4 % bis ca. 10,3 % innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Palenberg auslösen wird. Eine solche Größenordnung ist aus Sicht von Futura Consult mit Blick auf den zentralen Versorgungsbereich Übach nicht mit der Gefahr eines Funktionsverlustes verbunden, da zum einen die derzeit vorhanden Betriebe als marktstabil einzuschätzen sind und zudem selbst im Falle einer Aufgabe eines Anbieters die neuen Anbieter innerhalb des Hauptzentrums die relevante Versorgungsfunktion würden ausüben können.

Eine andere, erneut städtebaulich problematische Situation ist demgegenüber mit Blick auf das Nebenzentrum Palenberg zu attestieren. Die Ansiedlung eines ca. 1.000 qm großen neuen Drogerieangebotes würde mit Blick auf das Nebenzentrum Palenberg ebenfalls mit der Gefahr eines Funktionsverlustes verbunden sein. Ein solcher Funktionsverlust würde insbesondere dann eintreten, wenn durch die Ansiedlung am Wasserturm ein Anbieter wie z.B. Ihr Platz aus dem Markt ausscheiden würde. Da dieser der einzige Anbieter mit einem umfangreicheren Drogeriesortiment im Nebenzentrum Palenberg darstellt, ist somit mit Blick auf diesen Sortimentsbereich festzustellen, dass die geplante Ansiedlung eines neuen Anbieters mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche unerwünschte städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Palenberg hervorrufen könnte.

Bei einer integrierenden Betrachtung der ermittelten Ergebnisse zur Verträglichkeit der geprüften Sortimente des Planvorhabens am Wasserturm ist festzustellen, dass die geplanten Sortimente Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik keine unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg auslösen werden, solche unerwünschten Auswirkungen jedoch im Falle der Ansiedlung eines neuen Lebens-

mittel-Vollsortimenters mit ca. 2.400 qm zu erwarten sowie eines Drogeriemarktes mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche möglich sind.

4.4 Zwischenfazit und Empfehlungen

Die Prüfung potentieller Auswirkungen der Planmaßnahme macht deutlich, dass die geplanten Anbieter der Sortimentsbereiche Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik keine unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg hervorrufen werden, eine städtebauliche Unverträglichkeit jedoch im Hinblick auf die geplanten Anbieter des Lebensmittel-Vollsortimenters sowie des geplanten Drogeriemarktes besteht.

Aus den ermittelten Erkenntnissen ergibt sich aus der gutachterlichen Sicht die Notwendigkeit, die Planung zur Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen am Standort Am Wasserturm in Übach-Palenberg zu modifizieren.

Diesbezüglich ist im speziellen die Frage des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters sowie des Drogeriemarktes hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche dieser Anbieter zu thematisieren.

Speziell im Hinblick auf den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters wurde im Zuge der Besprechung der Zwischenergebnisse des vorliegenden Gutachtens mit der Stadt Übach-Palenberg, der Bezirksregierung Köln, der IHK zu Aachen sowie dem Projektentwickler ein Prüfverfahren entwickelt, welches Hinweise für eine als zentrenverträglich einzustufende Größenordnung des Lebensmittel-Vollsortimenters liefert.

Zunächst wurde geprüft, welche Größenordnung ein Lebensmittel-Vollsortimenters aufweisen würde, wenn dieser ausschließlich Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil Übach sowie anteilig für den Stadtteil Frelenberg (50 % der Bevölkerung) aufweisen würde. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung marktüblicher Ausstattungen für den Vertriebstyp Lebensmittel-Vollsortimenters

eine Größenordnung von ca. 1.200 qm als zielführend für einen ausschließlich der Nahversorgung dienenden Lebensmittel-Vollsortimenter angesehen werden kann. Da es sich bei dem für den Lebensmittel-Vollsortimenter vorgesehenen Planareal um einen Standort innerhalb des Hauptzentrums Übach handelt, ist aus der gutachterlichen Sicht eine darüber hinausgehende Verkaufsfläche möglich und – auch vor dem Hintergrund der für einen solchen Anbieter erforderlichen Mindestbetriebsgröße – sinnvoll.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Ansiedlung von Lebensmittelsortimenten mit ca. 1.600 qm Verkaufsfläche, die durch einen separaten Getränkemarkt von ca. 600 qm ergänzt werden können, ein deutlich geringeres Gefährdungspotential für den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Palenberg aufweisen, als dies bei Ansiedlung eines Vollsortimenters von ca. 2.400 qm der Fall wäre.

Das geringere Gefährdungspotential für den zentralen Versorgungsbereich in Palenberg resultiert dabei insbesondere daraus, dass

- die Umsatzerwartung des Lebensmittel-Vollsortimenters deutlich geringer ausfällt, wenn eine deutlich kleinere Verkaufsfläche gewählt wird,
- ein separater Getränkemarkt¹ keinen direkten Wettbewerbsbogen zum REWE-Markt in Palenberg entwickeln wird, da dieser – bis auf eine kleine Fachabteilung im vorderen Teil des Marktes – nicht über ein umfangreiches Angebot mit Getränken als Kistenware verfügt,
- eine Maßstäblichkeit zwischen einem ca. 1.000 qm großen REWE-Markt im Nebenzentrum Palenberg zu einem ca. 1.600 qm großen Lebensmittel-Vollsortimenter im Hauptzentrum Übach eine deutlich andere Relation aufweist als bei der Ursprungsplanung mit einem mehr als doppelt so großen Lebensmittel-Vollsortimenter am Planstandort.

Mit der geringeren Größenordnung eines Lebensmittel-Vollsortimenters von ca. 1.600 qm kann neben einem deutlich geringerem Wettbewerbsdruck auf den Lebensmittel-Vollsortimenter in Palenberg auch die Erwartung verbunden werden,

¹ Ein solcher Anbieter sollte 90 % oder mehr seines Sortiments für den Verkauf von Getränken in Kisten / Kästen bzw. Fässern vorhalten.

einen bislang in Übach nicht vorhandenen Betriebstyp des Lebensmittel-Einzelhandels, der ohne Zweifel zu einer Verbesserung der Versorgungsqualität der Bevölkerung an einem der denkbar besten Standorte im Stadtgebiet führen würde, anzusiedeln.

Sofern ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem separaten Getränkemarkt in der dargestellten Größenordnung angesiedelt wird, ist zu erwarten, dass im relevanten Marktsegment Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Bäcker / Metzger) die Umsatzerwartung des Planvorhabens von vormals ca. 10,8 Mio. EUR (Normalvariante) bzw. ca. 11,9 Mio. EUR (Maximalvariante) auf ca. 8,4 Mio. EUR (Normalvariante) bzw. ca. 9,3 Mio. EUR sinken wird.

Für diesen Fall ergibt sich für den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Palenberg eine Umsatzumlenkungsquote von ca. 0,55 Mio. EUR bis ca. 0,6 Mio. EUR. Dies entspricht einer prozentualen Umlenkung aus dem zentralen Versorgungsbereich von ca. 9,0 % bzw. ca. 9,8 % (vgl. Tabelle am Ende des Kapitels).

Da es sich bei dem REWE-Markt um den Leitbetrieb des zentralen Versorgungsbereiches handelt ist die Frage von Bedeutung, ob bei einer Umsatzumlenkungsquote von weniger als 10 % im Falle der Alternativplanung eine Bestandsgefährdung dieses Anbieters möglich ist.

Da die Marktverankerung des REWE-Marktes aus der gutachterlichen Sicht nicht zwangsläufig als stabil gelten kann, wenn eine Reduzierung der Verkaufsfläche des neuen Anbieters vorgenommen wird, empfiehlt der Gutachter, stabilisierende Maßnahmen für den Lebensmittel-Markt in Palenberg zu ergreifen. So könnte und sollte für den Fall, dass das Unternehmen REWE der Betreiber eines neuen Marktes am Standort Am Wasserturm sein würde, mit diesem Unternehmen eine Vereinbarung in Form einer Bestandsgarantie für den bestehenden Markt in Palenberg getroffen werden. Eine z.B. für fünf Jahre vereinbarte Betreiberpflichtung könnte diesbezüglich nicht nur den Bestand des Palenberger Marktes für eine solche – im Einzelhandel als durchaus längerfristig einzustufende – Zeitspanne sichern, sie würde dem Palenberger REWE-Markt auch die Möglichkeit

bieten, sich innerhalb dieser Frist auf die veränderte Marktposition einzustellen und seine Marktchancen zu erhalten.

Zur Umsetzung einer an den dargestellten Anforderungen ausgerichteten Planung sollten die Möglichkeiten, die ein städtebaulicher Vertrag diesbezüglich bietet, geprüft werden.

Sofern am Planstandort in Übach ein anderer Betreiber als das Unternehmen Rewe angesiedelt wird, sollte ebenfalls angestrebt werden, dass auch ein anderer Betreiber einen Lebensmittel-Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich Palenberg betreibt, sofern der heutige Bestandsmarkt der REWE aus dem Markt ausscheidet.

Um auch hinsichtlich des Drogeriesortiments nicht nur eine Aussage über Unverträglichkeiten zu treffen, sondern auch einen Hinweis für eine städtebaulich verträgliche Anpassung der Planungen beizusteuern, wurde durch Futura Consult eine Modellrechnung vorgenommen, die prüft, inwieweit eine städtebauliche Verträglichkeit der Planungsabsicht durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Drogerieangebotes hergestellt werden kann.

Um ein Umschlagen etwaiger wettbewerblicher Wirkungen in einen Funktionsverlust speziell für das Nebenzentrum Palenberg zu vermeiden, geht Futura Consult davon aus, dass eine maximale Umsatzumlenkung aus dem Hauptzentrum Nebenzentrum Palenberg in Richtung des Planstandortes von 10 % unterschritten werden sollte. Eine als verkraftbar einzustufende Umsatzumverteilung zuungunsten des Nebenzentrums Palenberg würde bei einer Verkleinerung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf ca. 750 qm entstehen.

In Bezug auf die Größenordnung der Verkaufsfläche eines neuen Drogeriemarktes ist eine städtebauliche Verträglichkeit aus der gutachterlichen Sicht somit dann gegeben, wenn die Verkaufsfläche des Drogeriewarenangebotes um ca. 250 qm auf im Ergebnis ca. 750 qm reduziert wird.

Die im Falle einer Anpassung der Planung in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Bäcker / Metzger) sowie Drogeriewaren zu er-

wartenden Umsatzzumlenkungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Übach-Palenberg sind der nachfolgenden Tabelle detailliert zu entnehmen.

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bei reduzierter Verkaufsfläche für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - Normalvariante														
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neuf lächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Übach-Palenberg in Mio. EUR				Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Übach-Palenberg							
			HZ Übach	NZ Palenberg	NVZ Boscheln	NVZ Marienberg	HZ Übach		NZ Palenberg		NVZ Boscheln		NVZ Marienberg	
							Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.280 ¹⁾	8,4	13,8	6,1	*	*	1,20	8,7	0,55	9,0	*	4,0	*	7,0
Drogerieartikel	750	3,2	3,9	*	*	*	0,55	14,1	*	5,9	*	0,0	*	0,0

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.600 qm, Getränkemarkt ca. 600 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

bei Additionen Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bei reduzierter Verkaufsfläche für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - Maximalvariante														
Sortimentsbereiche	modifizierte Verkaufsfläche in qm	Umsatz Neuf lächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Übach-Palenberg in Mio. EUR				Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Übach-Palenberg							
			HZ Übach	NZ Palenberg	NVZ Boscheln	NVZ Marienberg	HZ Übach		NZ Palenberg		NVZ Boscheln		NVZ Marienberg	
							Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.280 ¹⁾	9,3	13,8	6,1	*	*	1,40	10,1	0,6	9,8	*	4,6	*	9,0
Drogerieartikel	750	3,6	3,9	*	*	*	0,65	16,7	*	8,8	*	0,0	*	0,0

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.600 qm, Getränkemarkt ca. 600 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

bei Additionen Rundungsdifferenzen möglich

4.5 Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen

Gemäß den Abstimmungen zum Arbeitsprogramm des vorliegenden Gutachtens wurden etwaige Auswirkungen der am Planstandort geplanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik in den Haupt- und – sofern vorhanden – Nebenzentren der Umlandstädte Alsdorf, Baesweiler, Geilenkirchen und Herzogenrath geprüft, zudem die Auswirkungen der Nahrungs- und Genussmittelangebote sowie des geplanten Drogeriesortimentes auch in den Nahversorgungszentren dieser Städte.

Für eine Analyse der Verträglichkeit der geplanten Sortimente ist zunächst die Zentrenstruktur der genannten Umlandstädte von Bedeutung. Diese ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen, ebenso die in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Verkaufsflächenbestände und Umsatzleistungen.¹

¹ Quellen: BBE retail experts: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, Köln, Juli 2008, BBE retail experts: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Baesweiler, Köln, November 2008, Stadt Geilenkirchen: Einzelhandelskonzept (Entwurf), Geilenkirchen, Oktober 2010, BBE retail experts: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Herzogenrath, Köln, Mai 2007; in den zentralen Versorgungsbereichen, für die keine Verkaufsflächenangaben bzw. Umsätze in den Zentrenkonzepten angegeben sind, erfolgte eine Bestandserhebung der Verkaufsflächen in den relevanten Sortimentsbereichen sowie eine Umsatzzuschätzung durch Futura Consult.

Tab.: Verkaufsflächenbestände und Umsätze in ausgewählten Einzelhandelsbranchen in den zentralen Versorgungsbereichen der untersuchten Umlandstädte von Übach-Palenberg																																																																							
Stadt	relevante Branchen	zentrale Versorgungsbereiche															ZVBs insgesamt	sonstige Standorte	Stadt insgesamt																																																				
		Hauptzentrum		Nebenzentren				Nahversorgungszentren																																																															
		VKF qm	Umsatz Mio. EUR	Name des ZVB	VKF qm	Umsatz Mio. EUR	Name des ZVB	VKF qm	Umsatz Mio. EUR	Name des ZVB	VKF qm	Umsatz Mio. EUR	Name des ZVB	VKF qm	Umsatz Mio. EUR	VKF qm				VKF qm	VKF qm																																																		
Alsdorf	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	3.960	21,8	keine Nebenzentren ausgewiesen																																																																			
	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	835	4,0																	keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																																																			
	Bekleidung, Wäsche	5.470	12,3																																	keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																																			
	Schuhe, Lederwaren	1.055	2,2																																																	keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																			
	UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	660	3,1																																																																	keine Nahversorgungszentren ausgewiesen	keine Nahversorgungszentren ausgewiesen	keine Nahversorgungszentren ausgewiesen	keine Nahversorgungszentren ausgewiesen
relevante Branchen insgesamt	11.980	43,4																																																																					
Baesweiler	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.000	10,8	keine Nebenzentren ausgewiesen																																																																			
	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	685	3,6																		keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																																																		
	Bekleidung, Wäsche	2.245	5,1																																			keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																																	
	Schuhe, Lederwaren	485	1,1																																																				keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																
	UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	205	0,8																																																																				
relevante Branchen insgesamt	5.620	21,4																																																																					
Geilenkirchen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	3.920	19,8	keine Nebenzentren ausgewiesen																																																																			
	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	800	3,4																		keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																																																		
	Bekleidung, Wäsche	3.075	7,5																																			keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																																	
	Schuhe, Lederwaren	480	1,1																																																				keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																
	UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	845	3,2																																																																				
relevante Branchen insgesamt	9.120																																																																						
Herzogenrath	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	5.750	31,0	keine Nebenzentren ausgewiesen																																																																			
	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	790	3,9																		keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																																																		
	Bekleidung, Wäsche	1.365	3,7																																			keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																																	
	Schuhe, Lederwaren	70	*																																																				keine Nahversorgungszentren ausgewiesen																
	UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	0																																																																					
relevante Branchen insgesamt	7.975																																																																						

ZVB: zentraler Versorgungsbereich k.A.: keine Angaben verfügbar * = keine Ausweisung von Umsätzen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen
 Quellen: Zentrenkonzepte der Kommunen Alsdorf, Baesweiler, Geilenkirchen (Entwurf) sowie Herzogenrath, eigene Erhebungen in ausgewählten Standortlagen der Städte einschließlich Umsatzeinschätzungen durch Futura Consult
 Rundungsdifferenzen möglich

Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche in den o.a. Städten wurden durch Futura Consult Modellrechnungen über die Umsatzzumlenkungen in den zentralen Versorgungsbereichen durchgeführt.

Die diesbezüglichen Berechnungen berücksichtigen die Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung zum Standort Übach-Palenberg und gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Bäcker / Metzger) von einer Verkaufsflächengröße von insgesamt ca. 2.280 qm, die sich aus der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit ca. 1.600 qm, eines separaten Getränkemarktes mit ca. 600 qm sowie einer von ca. 80 qm für den Sortimentsbereich Bäcker / Metzger zusammensetzen.

Zudem wird für das Sortiment Drogerieartikel die mit Blick auf den zentralen Versorgungsbereich in Palenberg als verträglich einzustufende Verkaufsflächengröße von ca. 750 qm zugrunde gelegt.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Alsdorf im Falle der Projektrealisierung - Normalvariante											
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neufächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Alsdorf in Mio. EUR			Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Alsdorf					
			HZ Alsdorf	NVZ Mariadorf / Begau	NVZ Blumenrath / Broicher Siedlung	HZ Alsdorf		NVZ Mariadorf / Begau		NVZ Blumenrath / Broicher Siedlung	
						Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.280 ¹⁾	8,4	21,8	15,2	*	0,25	1,1	0,05	0,3	N.N.	N.N.
Drogerieartikel	750	3,2	4,0	*	*	0,10	2,5	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Bekleidung / Wäsche	1.700	4,4	12,3			0,20	1,6				
Schuhe, Lederwaren	500	1,4	2,2			0,10	4,5				
Unterhaltungselektronik	1.550	4,7	3,1			0,10	3,2				

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.600 qm, Getränkemarkt ca. 600 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

N.N. : Umsatzverlagerungen < 0,05 Mio. EUR

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Alsdorf im Falle der Projektrealisierung - Maximalvariante											
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neufächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Alsdorf in Mio. EUR			Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Alsdorf					
			HZ Alsdorf	NVZ Mariadorf / Begau	NVZ Blumenrath / Broicher Siedlung	HZ Alsdorf		NVZ Mariadorf / Begau		NVZ Blumenrath / Broicher Siedlung	
						Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.280 ¹⁾	9,3	21,8	15,2	*	0,30	1,4	0,06	0,4	N.N.	N.N.
Drogerieartikel	750	3,6	4,0	*	*	0,11	2,8	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Bekleidung / Wäsche	1.700	4,9	12,3			0,22	1,8				
Schuhe, Lederwaren	500	1,5	2,2			0,11	5,0				
Unterhaltungselektronik	1.550	5,1	3,1			0,11	3,5				

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.600 qm, Getränkemarkt ca. 600 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

N.N. : Umsatzverlagerungen < 0,05 Mio. EUR

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Baesweiler im Falle der Projektrealisierung - Normalvariante								
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neufächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Baesweiler in Mio. EUR		Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Baesweiler			
			HZ Baesweiler	NZ Setterich	HZ Baesweiler		NZ Setterich	
					Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.280 ¹⁾	8,4	10,8	13,7	0,20	1,9	N.N.	N.N.
Drogerieartikel	750	3,2	3,6	*	0,05	1,4	N.N.	N.N.
Bekleidung / Wäsche	1.700	4,4	5,1	1,9	0,33	6,5	N.N.	N.N.
Schuhe, Lederwaren	500	1,4	1,1	0,0	0,05	4,5	0,0	0,0
Unterhaltungselektronik	1.550	4,7	0,8	*	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.600 qm, Getränkemarkt ca. 600 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

N.N. : Umsatzverlagerungen < 0,05 Mio. EUR

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Baesweiler im Falle der Projektrealisierung - Maximalvariante								
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neuf Flächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Baesweiler in Mio. EUR		Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Baesweiler			
			HZ Baesweiler	NZ Setterich	HZ Baesweiler		NZ Setterich	
					Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.280 ¹⁾	8,4	10,8	13,7	0,25	2,3	N.N.	N.N.
Drogerieartikel	750	3,2	3,6	*	0,06	1,7	N.N.	N.N.
Bekleidung / Wäsche	1.700	4,4	5,1	1,9	0,40	7,9	N.N.	N.N.
Schuhe, Lederwaren	500	1,4	1,1	0,0	0,06	5,4	0,0	0,0
Unterhaltungselektronik	1.550	4,7	0,8	*	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.600 qm, Getränkemarkt ca. 600 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

N.N. : Umsatzverlagerungen < 0,05 Mio. EUR

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Geilenkirchen im Falle der Projektrealisierung - Normalvariante														
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neufächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Geilenkirchen in Mio. EUR				Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Geilenkirchen							
			HZ Geilenkirchen	NVZ Berliner Ring	NVZ Quimperléstraße	NVZ Blumenrath / Broicher Siedlung	HZ Geilenkirchen		NVZ Berliner Ring		NVZ Quimperléstraße		NVZ Thomashofstraße	
							Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.280 ¹⁾	8,4	19,8	*	*	*	0,20	1,0	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Drogerieartikel	750	3,2	3,4	*	*	*	0,05	1,5	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Bekleidung / Wäsche	1.700	4,4	7,5				0,35	4,6						
Schuhe, Lederwaren	500	1,4	1,1				0,05	4,5						
Unterhaltungselektronik	1.550	4,7	3,2				0,05	1,6						

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.600 qm, Getränkemarkt ca. 600 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

N.N. : Umsatzverlagerungen < 0,05 Mio. EUR

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Geilenkirchen im Falle der Projektrealisierung - Maximalvariante														
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neuf lächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Geilenkirchen in Mio. EUR				Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Geilenkirchen							
			HZ Geilenkirchen	NVZ Berliner Ring	NVZ Quimperléstraße	NVZ Blumenrath / Broicher Siedlung	HZ Geilenkirchen		NVZ Berliner Ring		NVZ Quimperléstraße		NVZ Thomashofstraße	
							Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.280 ¹⁾	9,3	19,8	*	*	*	0,25	1,3	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Drogerieartikel	750	3,6	3,4	*	*	*	0,06	1,7	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Bekleidung / Wäsche	1.700	4,9	7,5				0,40	5,3						
Schuhe, Lederwaren	500	1,5	1,1				0,06	5,4						
Unterhaltungselektronik	1.550	5,1	3,2				0,06	1,9						

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.600 qm, Getränkemarkt ca. 600 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

N.N. : Umsatzverlagerungen < 0,05 Mio. EUR

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Herzogenrath im Falle der Projektrealisierung - Normalvariante											
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neufächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Herzogenrath in Mio. EUR			Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Herzogenrath					
			HZ Herzogenrath	NZ Merkstein	NZ Kohlscheid	HZ Herzogenrath		NZ Merkstein		NZ Kohlscheid	
						Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.280 ¹⁾	8,4	31,0	7,2	*	0,10	0,3	0,10	1,4	N.N.	N.N.
Drogerieartikel	750	3,2	3,9	*	*	0,05	1,3	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Bekleidung / Wäsche	1.700	4,4	3,7	1,1	1,1	0,10	2,7	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Schuhe, Lederwaren	500	1,4	*	*	*	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Unterhaltungselektronik	1.550	4,7	0,0	*	*	0,00	0,0	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.600 qm, Getränkemarkt ca. 600 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

N.N. : Umsatzverlagerungen < 0,05 Mio. EUR

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen zuungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Herzogenrath im Falle der Projektrealisierung - Maximalvariante											
Sortimentsbereiche	geplante Verkaufsflächen in qm	Umsatz Neufächen Mio. EUR	Umsatz ZVBs Herzogenrath in Mio. EUR			Umsatzverlagerungen zentrale Versorgungsbereiche Herzogenrath					
			HZ Herzogenrath	NZ Merkstein	NZ Kohlscheid	HZ Herzogenrath		NZ Merkstein		NZ Kohlscheid	
						Mio. EUR	%	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger)	2.280 ¹⁾	9,3	31,0	7,2	*	0,11	0,4	0,11	1,5	N.N.	N.N.
Drogerieartikel	750	3,6	3,9	*	*	0,06	1,5	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Bekleidung / Wäsche	1.700	4,9	3,7	1,1	1,1	0,11	3,0	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Schuhe, Lederwaren	500	1,5	*	*	*	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.
Unterhaltungselektronik	1.550	5,1	0,0	*	*	0,00	0,0	N.N.	N.N.	N.N.	N.N.

1) Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 1.600 qm, Getränkemarkt ca. 600 qm, Bäcker / Metzger ca. 80 qm Verkaufsfläche

N.N. : Umsatzverlagerungen < 0,05 Mio. EUR

* = keine Ausweisung von Umsatzleistungen und Umsatzverlagerungen zur Vermeidung von Rückschlüssen auf Einzelunternehmen

HZ = Hauptzentrum

NZ = Nebenzentrum

NVZ = Nahversorgungszentrum

Rundungsdifferenzen möglich

Als Schwerpunktaussage ist festzustellen, dass keiner der untersuchten Sortimentsbereiche Umsatzumlenkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der untersuchten Nachbarkommunen von 10 % oder mehr auslösen wird.

Berücksichtigt man neben dem jeweils ermittelten prozentualen Niveau den Umstand, dass die absoluten Größenordnungen der in den zentralen Versorgungsbereichen zur Umlenkung anstehenden Umsätze niedrige bzw. sehr niedrige Niveaus erreichen, so wird deutlich, dass in keiner der untersuchten Städte ein Funktionsverlust der dort vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten ist, wenn das Planvorhaben in Übach-Palenberg in der dargelegten Struktur realisiert wird.

Eine diesbezügliche raumordnerische Verträglichkeit ist somit aus der gutachterlichen Sicht gegeben.¹⁰

Diese Schwerpunktaussage ist auch dann zu treffen, wenn für den Sortimentsbereich Bekleidung / Wäsche ein Verkaufsflächenansatz bis maximal ca. 1.900 qm gewählt wird. Da auch mit Blick auf die zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg keine städtebaulich unerwünschten Wirkungen in einem solchen Fall zu erwarten sind, ist ein über dem geprüften Verkaufsflächenansatz von ca. 1.700 qm um ca. 200 qm höher liegender Verkaufsflächenansatz aus der gutachterlichen Sicht für den Bereich Bekleidung / Wäsche möglich, ohne dass ein Konfliktpotential hinsichtlich der raumordnerischen bzw. städtebaulichen Verträglichkeit entsteht.

Hierdurch könnte dem Projektentwickler die Möglichkeit eingeräumt werden, ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich der Projektumsetzung zu erlangen, ohne

¹⁰ Der durch die gutachterliche Prüfung festgestellte Effekt einer mit Blick auf die Umlandstädte Alsdorf, Baesweiler, Geilenkirchen und Herzogenrath gegebenen raumordnerischen Verträglichkeit ist sicherlich nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Bemühungen von Stadt Übach-Palenberg, Projektentwickler, Bezirksregierung Köln, IHK zu Aachen sowie Futura Consult zu sehen, bereits in der Planungsphase Aspekte der Verträglichkeit – z.B. bei Verkaufsflächengrößen – soweit wie vorhersehbar bei der Planung zu berücksichtigen.

die raumordnerische bzw. städtebauliche Verträglichkeit des Projektes in Frage zu stellen.

Hinsichtlich des geplanten Sortiments Unterhaltungselektronik ist darauf hinzuweisen, dass marktübliche Vertriebskonzepte neben dem Offerieren von Unterhaltungselektronikprodukten in der Regel auch andere Sortimentsanteile, insbesondere aus dem Bereich Elektro / Weiße Ware umfassen. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes ist aus der gutachterlichen Sicht möglich, neben dem geplanten Unterhaltungselektronik-Sortiment ein Teilsortiment aus dem Bereich Elektro / Weiße Ware innerhalb des Ladenlokals eines solchen Anbieters zu integrieren. Eine diesbezügliche Flächenrelation könnte z.B. in der Summe ca. 1.850 qm, die sich aus ca. 1.550 qm für Sortimente der Unterhaltungselektronik und ca. 300 qm für Elektroartikel, Weiße Ware zusammensetzen, umfassen.

Im genannten Zusammenhang weist Futura Consult darauf hin, dass mit den dargestellten Optionen nicht die Gesamtgrößenordnung des geplanten Projektes verändert werden sollte. Diese sollte in jedem Fall bei maximal ca. 9.600 qm, hiervon maximal 9.300 qm Verkaufsfläche für Einzelhandelsangebote liegen. Vielmehr bedeutet der für den Sortimentsbereich Bekleidung / Wäsche vorhandene Spielraum für eine über den geprüften Größenordnungen liegende Verkaufsfläche, dass im Fall der Ausschöpfung des diesbezüglichen Spielraumes andere Sortimente so reduziert werden müssen, dass eine Verkaufsfläche im Einzelhandel von insgesamt 9.300 qm nicht überschritten wird.

5. Planungsrechtliche Hinweise

Im Ergebnis der vorliegenden Analysen ist festzustellen, dass das Planvorhaben in Übach-Palenberg dann keine unerwünschten raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bzw. in Nachbarkommunen auslösen wird, wenn die dargestellten Konzeptmodifizierungen und Anforderungen an die Umsetzung beachtet werden.

Um diesbezüglich eine möglichst präzise Steuerung vornehmen zu können, empfiehlt Futura Consult, das Planvorhaben durch Ausweisung eines Sondergebietes mit textlichen Festsetzungen über die hier zulässigen Sortimente einschließlich deren Obergrenzen der Verkaufsflächen zu realisieren.

Auch sollte der Fortgang der Planungen so vorgenommen werden, dass Austauschbeziehungen des neuen Einkaufsbereiches mit den heute schon vorhandenen Bestandlagen des Hauptzentrums Übach soweit wie möglich erreicht werden.

Mit Hilfe der genannten Vorgehensweise kann erreicht werden, dass Synergien mit den heute schon vorhandenen Bestandlagen, die zu einem echten Funktionszuwachs für Übach-Palenberg führen, möglich werden.

Zur Umsetzung einer an den dargestellten Anforderungen ausgerichteten Planung sollten die Möglichkeiten, die ein städtebaulicher Vertrag diesbezüglich bietet, geprüft werden.

6. Zusammenfassende Bewertung

6.1 Größenordnung des Projektes und Branchenmix

Ein durch die ITG Düsseldorf in Übach-Palenberg geplante Projektentwicklung sieht die Neuansiedlung von insgesamt ca. 9.600 qm Verkaufsfläche für Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsbertriebe am Standort „Am Wasserturm“ vor.

Im Unterschied zu dem von Projektentwicklern oftmals gewählten Weg hat die ITG ihre Planungsüberlegungen bereits in einer sehr frühen Planungsphase der Stadt Übach-Palenberg, der Bezirksregierung Köln sowie der IHK zu Aachen vorgestellt. Zudem wurde Futura Consult bereits frühzeitig durch die ITG kontaktiert, um die Planungen für denkbare neue Einzelhandelsnutzungen an Aspekten der Zentrenverträglichkeit auszurichten.

Im Ergebnis eines intensiven Informationsaustausches und Abstimmungsprozesses zwischen dem Projektentwickler, der Stadt Übach-Palenberg, der Bezirksregierung Köln, der IHK zu Aachen sowie Futura Consult ist eine konkrete Ausrichtung der Planung der ITG entstanden. Der ursprünglich aus Sicht des Projektentwicklers denkbare Ansatz für die Ansiedlung von Betrieben mit großen Verkaufsflächen für einzelne Sortimente – z.B. im Bereich der Unterhaltungselektronik mit ursprünglich geplanten ca. 3.000 qm Verkaufsfläche – wurde verlassen bzw. modifiziert.

Im Ergebnis ist die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Planung für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen, die im Zuge des Verträglichkeitsgutachtens im Hinblick auf etwaige raumordnerische bzw. städtebauliche Folgewirkungen detailliert untersucht wurde, entstanden.

Dieser geht davon aus, dass von den ca. 9.600 qm Verkaufsfläche ca. 9.300 qm auf Einzelhandelsangebote entfallen.

Tab. Fiktiver Branchenmix für das Planvorhaben in Übach-Palenberg		
Warengruppen (nur Einzelhandel, ohne sonstige Dienstleister)	Verkaufsfläche	
	in qm ¹⁾	in %
1 Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel-Vollsortimenter)	2.400	26
2 Bäcker / Metzger	80	1
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	1.000	11
4 Pharmazie, Orthopädie	100	1
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	80	1
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	80	1
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.740	
7 Bekleidung, Wäsche	1.700	18
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	500	5
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)		
10 Baumarktsortiment		
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	150	2
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	250	3
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	350	4
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.950	
14 Teppiche, Gardinen, Deko	250	3
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	400	4
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)		
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	250	3
18 Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	1.550	17
19 Foto, Optik, Akustik	100	1
20 Uhren / Schmuck	60	1
überwiegend langfristiger Bedarf	2.610	
21 sonstiges		
Einzelhandel insgesamt	9.300	100

1) Verkaufsflächenangaben nur für Einzelhandel ohne sonstige Dienstleister (z.B. Reisebüro etc.)

6.2 Standort und Zielvorstellung der Stadt Übach-Palenberg

Von grundsätzlicher Bedeutung hinsichtlich des Planvorhabens ist der Umstand, dass es sich bei dem für die Ansiedlung vorgesehenen Planareal um einen Standort innerhalb des Hauptzentrums Übach handelt. Der Planstandort befindet sich somit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Zentralortes Übach.

Die Planungsüberlegungen der Stadt Übach hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung zielen darauf ab, dieses Planareal für Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedlungen zu nutzen. Die diesbezügliche Absicht wurde bereits in einem in 2010 erarbeiteten Zentrenkonzept der Stadt dokumentiert und das nunmehr durch den Projektentwickler geplante Areal als Potentialfläche für die zusätzliche Ansiedlung

von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben innerhalb des Hauptzentrums ausgewiesen.

Mit der Entwicklung der Potentialfläche durch Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedlungen wird seitens der Stadt Übach die Erwartung verbunden,

- den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach durch die Ansiedlung neuer Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen funktional zu stärken und eine neue, funktional stärkere Stadtmitte zu schaffen,
- Kaufkraft im Bereich innenstadtrelevanter Sortimente, die derzeit in städtebaulich nicht integrierten Lagen gebunden wird (z.B. im Bereich des Gewerbegebietes Übach) in die Stadtmitte zurückzuholen und
- eine zukünftige Entwicklung so zu steuern, dass ein Funktionszuwachs für den Einzelhandelsstandort Übach-Palenberg möglich wird, gleichzeitig jedoch unerwünschte Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg (B-Zentrum Palenberg, Nahversorgungszentren Boscheln und Marienberg) sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen soweit als möglich vermieden werden.

6.3 Verträglichkeitsaspekte

6.3.1 Umsatz-Kaufkraft-Relation gemäß LEPro NRW

Zunächst ist festzustellen, dass die o.a. wie auch die übrigen Sortimente, die dem fiktiven Branchenmix des Einkaufszentrums zugrunde gelegt wurden, die durch das LEPro NRW als Obergrenzen definierten Umsatz-Kaufkraft-Relationen einhalten:

Tab.: Umsatz-Kaufkraft-Reaktion gemäß LEPro NRW für das Planvorhaben in Übach-Palenberg 2010 - Normalvariante									
Kaufkraftkennziffer ¹⁾ :	91,33	Potentialdaten Übach-Palenberg			Leistungsdaten EKZ Übach-Palenberg				
Bevölkerung ²⁾ :	24.776	Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr ¹⁾		Marktpotential	fiktiver Branchenmix EKZ		Raumleistung ³⁾	Umsatz	Abweichung Umsatz Mio. EUR
Warengruppen	Deutschland	Übach-Palenberg	in Mio. € p.a.	in qm	%	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.	EUR	
1 Nahrung- und Genussmittel	1.776	1.622	40,19	2.400	26	4.000	9,60	-30,59	
2 Bäcker / Metzger	267	244	6,04	80	1	15.000	1,20	-4,84	
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	237	216	5,36	1.000	11	4.300	4,30	-1,06	
4 Pharmazie, Orthopädie	511	467	11,56	100	1	17.000	1,70	-9,86	
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	105	96	2,38	80	1	4.500	0,36	-2,02	
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	190	174	4,30	80	1	4.000	0,32	-3,98	
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.086	2.818	69,83	3.740			17,48	-52,35	
7 Bekleidung, Wäsche	435	397	9,84	1.700	18	2.600	4,42	-5,42	
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	109	100	2,47	500	5	2.700	1,35	-1,12	
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	80	73	1,81				0,00	-1,81	
10 Baumarktsortiment	445	406	10,07				0,00	-10,07	
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	67	61	1,52	150	2	2.500	0,38	-1,14	
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	107	98	2,42	250	3	3.000	0,75	-1,67	
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	80	73	1,81	350	4	2.500	0,88	-0,94	
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.323	1.208	29,94	2.950			7,77	-22,17	
14 Teppiche, Gardinen, Deko	59	54	1,34	250	3	2.000	0,50	-0,84	
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	52	47	1,18	400	4	2.000	0,80	-0,38	
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	272	248	6,15				0,00	-6,15	
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	133	121	3,01	250	3	2.500	0,63	-2,38	
18 Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kom	284	259	6,43	1.550	17	3.000	4,65	-1,78	
19 Foto, Optik, Akustik	104	95	2,35	100	1	5.000	0,50	-1,85	
20 Uhren / Schmuck	49	45	1,11	60	1	6.500	0,39	-0,72	
überwiegend langfristiger Bedarf	953	870	21,56	2.610			7,47	-14,10	
21 sonstiges	37	34	0,84						
Einzelhandel insgesamt	5.399	4.931	122,17	9.300	100	0	32,7	-88,62	

- 1) Quelle: Verbrauchsausgaben und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der BH retail consultants Köln
2) Quelle: Stadtverwaltung Übach-Palenberg; Stand 31.12.2010
3) Raumleistung = Umsatz in EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr
Rundungsdifferenzen möglich

Tab.: Umsatz-Kaufkraft-Reaktion gemäß LEPro NRW für das Planvorhaben in Übach-Palenberg 2010 - Maximalvariante									
Kaufkraftkennziffer ¹⁾ :	91,33	Potentialdaten Übach-Palenberg			Leistungsdaten EKZ Übach-Palenberg				
Bevölkerung ²⁾ :	24.776	Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr ¹⁾		Marktpotential	fiktiver Branchenmix EKZ		Raumleistung ³⁾	Umsatz	Abweichung Umsatz Mio. EUR
Warengruppen	Deutschland	Übach-Palenberg	in Mio. € p.a.	in qm	%	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.	EUR	
1 Nahrung- und Genussmittel	1.776	1.622	40,19	2.400	26	4.400	10,56	-29,63	
2 Bäcker / Metzger	267	244	6,04	80	1	16.500	1,32	-4,72	
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	237	216	5,36	1.000	11	4.730	4,73	-0,63	
4 Pharmazie, Orthopädie	511	467	11,56	100	1	18.700	1,87	-9,69	
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	105	96	2,38	80	1	4.950	0,40	-1,98	
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	190	174	4,30	80	1	4.400	0,35	-3,95	
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.086	2.818	69,83	3.740			19,23	-50,60	
7 Bekleidung, Wäsche	435	397	9,84	1.700	18	2.860	4,86	-4,98	
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	109	100	2,47	500	5	2.970	1,49	-0,98	
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	80	73	1,81				0,00	-1,81	
10 Baumarktsortiment	445	406	10,07				0,00	-10,07	
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	67	61	1,52	150	2	2.750	0,41	-1,10	
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	107	98	2,42	250	3	3.300	0,83	-1,60	
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	80	73	1,81	350	4	2.750	0,96	-0,85	
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.323	1.208	29,94	2.950			8,55	-21,39	
14 Teppiche, Gardinen, Deko	59	54	1,34	250	3	2.200	0,55	-0,79	
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	52	47	1,18	400	4	2.200	0,88	-0,30	
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	272	248	6,15				0,00	-6,15	
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	133	121	3,01	250	3	2.750	0,69	-2,32	
18 Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kom	284	259	6,43	1.550	17	3.300	5,12	-1,31	
19 Foto, Optik, Akustik	104	95	2,35	100	1	5.500	0,55	-1,80	
20 Uhren / Schmuck	49	45	1,11	60	1	7.150	0,43	-0,68	
überwiegend langfristiger Bedarf	953	870	21,56	2.610			8,21	-13,35	
21 sonstiges	37	34	0,84						
Einzelhandel insgesamt	5.399	4.931	122,17	9.300	100	0	36,0	-85,34	

- 1) Quelle: Verbrauchsausgaben und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der BH retail consultants Köln
2) Quelle: Stadtverwaltung Übach-Palenberg; Stand 31.12.2010
3) Raumleistung = Umsatz in EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr
Rundungsdifferenzen möglich

6.3.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bzw. in Nachbarkommunen

Eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit kann in Bezug auf die kleinteiligen Verkaufsflächeneinheiten des Planvorhabens unterstellt werden. Bedingt durch die Tatsache, dass der Standort des Planvorhabens innerhalb des

Hauptzentrums Übach liegt und die absoluten Größenordnungen der zu erwartenden Umsätze in einem überschaubaren Umfang liegen werden, sind diesbezüglich weder in Übach-Palenberg noch mit Sicht auf Umlandkommunen unerwünschte raumordnerische bzw. städtebauliche Wirkungen zu erwarten.

Über die kleinteiligen Angebote hinaus wurden im Rahmen des Gutachtens folgende Sortimentsbereiche detailliert hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bzw. in den Nachbarkommunen Alsdorf, Baesweiler, Geilenkirchen und Herzogenrath geprüft.

Schuhe, Lederwaren	ca. 500 qm Verkaufsfläche
Drogerieartikel	ca. 1.000 qm Verkaufsfläche
Bekleidung, Wäsche	ca. 1.700 qm Verkaufsfläche
Unterhaltungselektronik	ca. 1.550 qm Verkaufsfläche und
Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel-Vollsortimenter)	ca. 2.400 qm Verkaufsfläche

Als städtebaulich verträglich können mit Blick auf etwaige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bzw. in Nachbarkommunen die Sortimentsbereiche Schuhe / Lederwaren, Bekleidung / Wäsche und Unterhaltungselektronik eingestuft werden. Im Falle der Ansiedlung dieser Sortimente am Planstandort in der o.a. Größenordnung ist nicht damit zu rechnen, dass unerwünschte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg oder in den Nachbarkommunen Alsdorf, Baesweiler, Geilenkirchen und Herzogenrath im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen. Die zur Einhaltung des Kriteriums der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit anzusehende Obergrenze für den Sortimentsbereich Bekleidung / Wäsche sind aus der gutachterlichen Sicht bei ca. 1.900 qm Verkaufsfläche angesiedelt. Unterstellt man, dass ein etwaiger Anbieter für Unterhaltungselektronik am Planstandort neben den diesem Sortimentsbereich direkt zuzuordnenden Warengruppen einen Anteil an Elektrogroßgeräten führen würde, so wäre für einen solchen Anbieter eine raumordnerische bzw. städtebauliche Verträglichkeit auch dann gegeben, wenn die

Verkaufsfläche insgesamt ca. 1.850 qm (z.B. 1.550 qm für Unterhaltungselektronik sowie zusätzlich ca. 300 qm für „Weiße Ware“) betragen würde.

Hinsichtlich der Sortimentsbereiche Drogerieartikel sowie Nahrungs- und Genussmittel ist aus der gutachterlichen Sicht eine Modifizierung der Planung erforderlich, um eine raumordnerische bzw. städtebauliche Verträglichkeit zu erlangen.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Sortimentsbereich Drogerieartikel um ca. 250 qm von geplant ca. 1.000 qm Verkaufsfläche auf ca. 750 qm reduziert werden sollte, um unerwünschte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu vermeiden.

In Bezug auf den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 2.400 qm Verkaufsfläche sind aus der gutachterlichen Sicht zunächst folgende Feststellungen zu treffen:

- Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters würde mit Blick auf den Zentralort Übach dazu führen, dass ein derzeit in Übach nicht vorhandener Angebotstyp des Lebensmittel-Einzelhandels hier erstmals angesiedelt würde. Im Ergebnis wäre eine Ergänzung des Betriebstypenmix durch einen derzeit in Übach fehlenden Betriebstyp und eine Verbesserung der Versorgungsqualität für die Wohnbevölkerung im Umfeld zu erwarten.
- Ein neuer Vollsortimenter würde sowohl eine Nahversorgungsfunktion als auch eine darüber hinausgehende Versorgungsbedeutung aufweisen. Nahversorgungsfunktionen können mit Blick auf den Zentralort Übach sowie Teile von Frelenberg erwartet werden.
- Neben einer Nahversorgungsfunktion des neuen Vollsortimenters für Übach sowie ergänzende Stadtteile (z.B. Frelenberg) würde ein neuer Lebensmittel-Vollsortimenter in der Lage sein, auch Personengruppen außerhalb des Nahbereichs anzusprechen. Eine solche über die Nahversorgungsfunktion hinausgehende Versorgungsbedeutung steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Funktionen, die innerhalb des Hauptzentrums eines Mittelzentrums ausgeübt werden sollen.
- Neben der Ansprache der eigenen Wohnbevölkerung in Übach-Palenberg ist im speziellen Fall auch davon auszugehen, dass nicht zuletzt Kunden aus dem niederländischen Siedlungsgebiet durch einen neuen Lebensmittel-Vollsortimenter am Planstandort angesprochen werden können.
- Zuflüsse von Umlandkaufkraft aus auf deutschem Siedlungsgebiet liegenden Nachbarkommunen in Richtung des Vollsortimenters in Übach-Palenberg sind grundsätzlich möglich, da diese jedoch nicht in einer aus-

geprägten Weise zu erwarten sind, werden diese die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarstädten nicht in Frage stellen.

- Zuflüsse von Kaufkraft in Richtung des neuen Anbieters sind auch aus dem Gewerbegebiet Übach, in dem ein großes real-SB-Warenhaus ansässig ist, zu erwarten. Ein solcher Effekt ist städtebaulich betrachtet als überaus wünschenswert anzusehen, da hierdurch Kaufkraft aus einer nicht integrierten Lage in das Hauptzentrum Übach zurückverlagert wird.

Neben den dargestellten, auch unter städtebaulichen Aspekten positiv zu bewertenden Effekten der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters ist festzustellen, dass die geplante Ansiedlung eines solchen Anbieters mit ca. 2.400 qm Verkaufsfläche den im B-Zentrum Palenberg vorhandenen REWE-Markt in seiner Existenz gefährden würde. Da bereits heute eine über 100 % liegende Kaufkraftbindung im relevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Übach-Palenberg zu verzeichnen ist und der REWE-Markt in Palenberg einen systemgleichen Anbieter (Vollsortimenter) darstellt, ist zu erwarten, dass dieser Anbieter Umsatzanteile an einen neuen Vollsortimenter am Planstandort abgeben wird, die zu einer Existenzgefährdung des REWE-Marktes führen werden.

Da der REWE-Markt in Palenberg einen städtebaulich integrierten Standort inmitten des B-Zentrums besetzt und zudem den einzigen Betrieb mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot darstellt, wäre ein Ausscheiden des REWE aus dem Marktgeschehen als städtebaulich unerwünscht im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Somit wäre im Ergebnis davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters am Planstandort Am Wasserturm zwar deutlich positive Effekte für die Nahversorgung in Übach und z.B. Frelenberg, für die „Rückholung“ von Kaufkraft aus dem Gewerbegebiet Übach sowie für die Zentralität der Stadt Übach-Palenberg insgesamt auslösen würde, gleichzeitig jedoch mit einer Gefährdung der Nahversorgung in Palenberg verbunden wäre. Eine solche Entwicklung sollte aus der gutachterlichen Sicht in jedem Falle vermieden werden.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Unverträglichkeit der neuen Planung mit Blick auf die Nahversorgung in Palenberg sollte aus der gutachterlichen Sicht eine Anpassung der Planung am Standort Am Wasserturm erfolgen. Insbesondere empfiehlt Futura Consult folgende Maßnahmen, die mit Blick auf den Erhalt der

Nahversorgungsfunktion des REWE-Marktes in Palenberg ergriffen werden sollten:

- Reduzierung der Verkaufsfläche des neuen Lebensmittel-Vollsortimenters von geplant ca. 2.400 qm auf ca. 1.600 qm Verkaufsfläche sowie
- Verpflichtung eines neuen Betreibers am Planstandort Am Wasserturm, im Nebenzentrum Palenberg einen Lebensmittel-Vollsortimenter in einer nicht geringeren als der derzeit vorhandenen Größenordnung über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren zu betreiben.

Sofern am Planstandort in Übach ein REWE-Markt angesiedelt würde, könnte in Form eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt werden, dass das Unternehmen für mindestens 5 Jahre den Bestandsmarkt in Palenberg weiter betreibt.

Eine z.B. für fünf Jahre vereinbarte Betreiberpflichtung könnte diesbezüglich nicht nur den Bestand des Palenberger Marktes für eine solche – im Einzelhandel als durchaus längerfristig einzustufende – Zeitspanne sichern, sie würde dem Palenberger REWE-Markt auch die Möglichkeit bieten, sich innerhalb dieser Frist auf die veränderte Marktposition einzustellen und seine Marktchancen zu erhalten.

Sofern am Planstandort in Übach ein anderer Betreiber als das Unternehmen Rewe angesiedelt wird, sollte ebenfalls angestrebt werden, dass auch ein anderer Betreiber einen Lebensmittel-Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich Palenberg betreibt, sofern der heutige Bestandsmarkt der REWE aus dem Markt ausscheidet.

Neben etwaigen Entzugseffekten für den REWE-Markt in Übach-Palenberg dürfte auch das im Gewerbegebiet Übach-Palenberg ansässige real-SB-Warenhaus Kaufkraft an den neuen Anbieter abgeben. Ein solcher Effekt ist städtebaulich betrachtet als wünschenswert anzusehen, da hierdurch Kaufkraft aus einer nicht integrierten Lage in das Hauptzentrum Übach zurückverlagert wird.

Sofern eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächengröße des Lebensmittel-Vollsortimenters auf ca. 1.600 qm erfolgt, kann aus der gutachterlichen Sicht die ergänzende Ansiedlung eines separaten Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 qm erfolgen. Ein solcher Anbieter sollte 90 % oder mehr seines

Sortiments für den Verkauf von Getränken in Kisten / Kästen bzw. Fässern vorhalten. Eine solche Ansiedlungsmaßnahme ist mit Blick auf den Bestandmarkt in Palenberg, der bis auf eine kleine Fachabteilung innerhalb des eigenen Ladenlokals über keinen angegliederten Getränkemarkt verfügt, als städtebaulich verträglich einzustufen.

Um eine möglichst präzise Steuerung der Umsetzung des Projektes vornehmen zu können, empfiehlt Futura Consult, das Planvorhaben durch Ausweisung eines Sondergebietes mit textlichen Festsetzungen über die hier zulässigen Sortimente einschließlich deren Obergrenzen der Verkaufsflächen zu realisieren.

Auch sollte der Fortgang der Planungen so vorgenommen werden, dass Austauschbeziehungen des neuen Einkaufsbereiches mit den heute schon vorhandenen Bestandlagen des Hauptzentrums Übach soweit wie möglich erreicht werden.

Mit Hilfe der genannten Vorgehensweise kann erreicht werden, dass Synergien mit den heute schon vorhandenen Bestandlagen, die zu einem echten Funktionszuwachs für Übach-Palenberg führen, möglich werden.

Zur Umsetzung einer an den dargestellten Anforderungen ausgerichteten Planung sollten die Möglichkeiten, die ein städtebaulicher Vertrag diesbezüglich bietet, geprüft werden.

Für den Fall, dass die aufgezeigten Anforderungen an die Planungsabsicht erfüllt werden, sprechen aus der gutachterlichen Sicht keine raumordnerischen bzw. städtebaulichen Gründe gegen die Realisierung der Ansiedlung der neuen Einzelhandelsflächen am Standort Am Wasserturm.

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.
