

Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße - 1. Änderung
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Siehe Sitzungsvorlage SV 708/1
<u>Anschrift:</u>	
<u>Antrag:</u>	<p>Wegen des äußerst umfangreichen Antrages wird dieser als Kopie der Anlage 1.1 hinzugefügt.</p> <p>Hierzu wird ebenfalls die Stellungnahme der Dr. Jansen GmbH Stadt und Regionalplanung, Köln Juni 2012, „Stadt Übach-Palenberg, Stellungnahme zur Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Marienberg“ hinzugefügt. Eine ergänzende Stellungnahme der futura consult, Dr. Kummer, Eschweiler 02.10.2012, zum „Entwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich Marienberg in Übach-Palenberg“ als Antwort auf die Stellungnahme der Jansen GmbH ist ebenfalls der Beschlussvorlage beigefügt.</p>
<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß nachfolgender Begründung nicht berücksichtigt.
<u>Begründung:</u>	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist durch ein beauftragtes Rechtsanwaltsbüro im Auftrag der Eigentümerin des Grundstücks „Im Mühlenhof 10, 52531 Übach-Palenberg“ eine Stellungnahme abgegeben worden. Auf dem Grundstück der Einwenderin wird ein Lebensmittelvollsortimenter betrieben.</p> <p>Die Stellungnahme ist der Vorlage als Anlage beigefügt. Auf die dort im Einzelnen formulierten Einwände wird hier Bezug genommen.</p> <p>Im Kern wird in der Stellungnahme die Behauptung aufgestellt, dass sich die Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters im Plangebiet um 200 m² schädigend auf das Nebenzentrum Palenberg auswirken wird. Eine entsprechende Behauptung wird auch hinsichtlich der Folgewirkungen der sonstigen Nutzungen im Plangebiet aufgestellt. Inhaltlich stützt sich die Einwenderin dabei auf eine eingeholt Stellungnahme des Planungsbüros Dr. Jansen in Köln. Auch diese Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.</p> <p>Zudem rügt die Einwenderin einen unverhältnismäßigen Eingriff in ihre Eigentumsrechte, da das Gewerbeobjekt bei einer Schädigung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters vom Leerstand bedroht sei.</p> <p>Zur Prüfung der fachlichen Einwände hat die Verwaltung eine ergänzende Stellungnahme des Sachverständigenbüros Futura Consult, Dr. Kummer, eingeholt. Diese fachliche Auseinandersetzung mit den erhobenen Einwänden ist dieser Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt. Der Stellungnahme des Sachverständigenbüros Futura Consult ist überzeugend zu entnehmen, dass die Nutzungen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, geeignet sind, in Marienberg einen zentralen Versorgungsbereich für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zu etablieren. Weiter wird überzeugend dargestellt, dass die ermöglichten Nutzungen nicht zu einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs in Palenberg führen werden. Funktionsverluste dieses zentralen Versorgungsbereichs sind nicht zu erwarten. Insbesondere wird überzeugend das behauptete Gefährdungspotenzial der ermöglichten Ansiedlungen im Plangebiet für den Lebensmittelvollsortimenter in Palenberg widerlegt. Das Büro Futura Consult erläutert insoweit überzeugend, dass die von der Einwenderin behauptete Umsatzsteigerung des LIDL-Marktes übersetzt ist. Da sich die Sortimentszusammensetzung des LIDL-Marktes nicht verändern wird, würde ein lineares Verfahren zur Ermittlung des Mehrumsatzes einer Verkaufsflächenerweiterung ein unrealistisches Bild ergeben. Dr. Kummer geht vielmehr von einer zusätzlichen Umsatzerwartung des erweiterten LIDL-Marktes von ca. 200.000 € pro Jahr aus. Dass hiermit keine</p>

Gefährdung der Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich in Palenberg bzw. eine Gefährdung des dortigen Magnetbetriebes verbunden ist, wird in der ergänzenden Stellungnahme von Herrn Dr. Kummer überzeugend dargelegt. Ebenso nachvollziehbar wird von Herrn Dr. Kummer dargestellt, dass die Planung dazu beiträgt, die Entwicklungsabsicht der Stadt Übach-Palenberg umzusetzen, in Marienberg eine funktionierende Grundversorgung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu etablieren.

Soweit die Einwenderin darüber hinaus einen unverhältnismäßigen Eingriff in ihre Eigentumsrechte ins Feld führt, ist anzumerken, dass damit wettbewerbliche Auswirkungen thematisiert sind, gegenüber denen sich das öffentliche Planungsrecht neutral verhält. Die besondere Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich aus städtebaulichen Aspekten und nicht zum Schutz der in zentralen Versorgungsbereichen verorteten Wettbewerbsbetriebe.

Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

DR. KRÜPPEL & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

GEILENKIRCHEN

DR. JUR. HANS W. KRÜPPEL
DR. JUR. HELMUT FINKEN*
MARCUS H. P. KRÜPPEL
REINHARD RICHERT
ANITA GOUDER**
STEPHAN SCHMIDT
KLAUDIA MÜLLER

RECHTSANWÄLTE DR. KRÜPPEL & KOLLEGEN
POSTFACH 11 09 • 52501 GEILENKIRCHEN

Einwurf-Einschreiben

An die
Stadt Übach-Palenberg
- Fachbereich Stadtentwicklung -
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg

vorab per Telefax: 02451/979-1150

* zugl. Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
** zugl. Fachanwältin für Familienrecht

52511 GEILENKIRCHEN
KONRAD-ADENAUER-STRASSE 244-246 (AM GERICHT)
TELEFON (0 24 51) 4 84 56-0 . TELEFAX (0 24 51) 6 70 90
E-MAIL: INFO@ANWALTSKANZLEI-KRUEPPEL.DE

SPRECHSTUNDEN NUR NACH VEREINBARUNG

██████████ / . Stadt Übach-P.
SA (652/12F16) (KM)

GEILENKIRCHEN, DEN 18.07.2012

Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
Ihr Zeichen: FB 5 AE-BP 95 1. Änd.

Sehr geehrter Herr Jungnitsch,
sehr geehrter Herr Gatzen,
sehr geehrter Herr Engels,

hiermit zeigen wir an, die Interessen der Frau ██████████
██████████ 52531 Übach-Palenberg, in der vorbezeichneten Angelegenheit zu vertreten. Entsprechende **Originalvollmacht** fügen wir in der Anlage bei.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des bebauten Grundstückes „Im Mühlenhof 10, 52531 Übach-Palenberg“.

Namens und mit Vollmacht unserer Mandantin machen wir gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Nr. 95 „– Marienstraße – 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB“ folgende Einwendungen geltend:

I.

Der Bebauungsplanänderung fehlt eine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung. Zwar ist die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein legitimes städtebauliches Ziel. Jedoch fehlt es an einem schlüssigen und nachvollziehbaren städtebaulichen Gesamtkonzept.

1.

Ebenso wie die Bezirksregierung Köln vertritt unsere Mandantin die Auffassung, dass die Einstufung der Einkaufslage Marienberg als Nahversorgungszentrum falsch ist. Dies deckt sich mit dem anliegenden **Gutachten der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH**, dessen Inhalt wir zum Gegenstand der Einwendungen unserer Mandantin gegenüber dem Bebauungsplanentwurf machen.

Wenn man den derzeit vorhandenen Lidl-Discounter als wohnungsnahen Standort einstuft, liegt ein idealer Standort zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung nicht vor. Selbst wenn die Position vertreten wird, dass es sich um einen geeigneten Standort zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung handelt, würde ein Bedürfnis zur Vergrößerung der Betriebsgröße anhand der zu versorgenden Einwohnerzahl von ca. 4.500 Einwohnern nicht vorliegen. Wir dürfen insoweit auf die Begründung der in der Anlage überreichten Stellungnahme der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH verweisen.

2.

Sofern durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt wird, die Einzelhandelslage Marienberg zum Nahversorgungszentrum auszubauen, so liegen dem Bebauungsplanentwurf fehlerhafte Annahmen der eingeholten Stellungnahme der Futura Consult aus dem Jahre 2011 zugrunde. Entgegen den Darlegungen der Futura Consult-Stellungnahme

wirkt sich der mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigte Ausbau, d. h. die Aufstockung der Verkaufsflächen sowie die Vergrößerung des Lidl-Marktes um 200 m² schädigend auf das zentrale Nebenzentrum Palenberg aus. Insofern rügen wir für unsere Mandantin, dass bei der Bauleitplanung § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB missachtet wurde bzw. keine ordnungsgemäße Prüfung der Auswirkung des geplanten Ausbaus auf das Nebenzentrum Palenberg erfolgte.

II.

Im Einzelnen:

Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Als taugliche Ermittlung dieser Störung der Funktionsfähigkeit kommen der zu erwartende Kaufkraftabfluss, die Relation zwischen der Größe der Verkaufsfläche des Vorhabens und der Größe der Verkaufsfläche derselben Branche im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, etwaige Vorschäden des zentralen Versorgungsbereichs, die Gefährdung eines Magnetbetriebs und/oder Synergieeffekte am nicht integrierten Vorhabenstandort in Betracht (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 4.07; IBR 2008, 1028; VG Gelsenkirchen, Urteil vom 15.04.2010 – 5 K 1328/06 –, IBR-online; Beschluss des Verwaltungsgerichts Aachen vom 22.11.2010 – 3 L 235/10 –, IBR-online VGH Bayern, Urteil vom 14.04.2011 – 2 BV 10.397 –, IBR-online).

Gemäß Bebauungsplanentwurf sollen im Bebauungsplangebiet der bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter, eine Apotheke, ein Reformhaus, ein Blumengeschäft und ein Getränkemarkt zulässig sein. Ergänzt werden sollen diese Einzelhandelssortimente durch sonstige Dienstleistungen, z. B. Gastronomiebetriebe, Arztpraxen, medizinische Versorgung, Betreuungseinrichtung (z. B. für Senioren, Kinder), Reinigung, Geldinstitut und Reisebüro.

Ein entsprechender Komplex mit Gewerbeflächen befindet sich derzeit bereits im Rohbau. Danach sollen entsprechend der Stellungnahme der Fu-

tura Consult im Erdgeschoss dieser an der Marienstraße gelegenen Ladenzeile Einzelhandel und publikumsorientierte Dienstleister sowie im 1. u. 2. OG Arztpraxen/Büronutzungen angesiedelt werden.

Dies wird – entgegen den Darstellungen der Futura Consult und entgegen den Annahmen der Stadt Übach-Palenberg – einen erheblichen Kaufkraftabfluss des zentralen Versorgungszentrums Palenberg bewirken. Gleiches gilt für die ebenfalls vom Bebauungsplan umfasste Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters um 200 m² auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m².

Die Erweiterung des Lidl-Marktes um 200 m² ist dabei nicht isoliert zu betrachten, sondern im Zusammenhang mit der übrigen Erweiterung der Verkaufsflächen.

Insoweit sind seitens der Stadt Übach-Palenberg die Auswirkungen auf übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche, hier das B-Zentrum Palenberg, nicht ausreichend geprüft worden. Die von der Fa. Futura Consult verwendeten Daten und Berechnungsansätze sind weder sachlich richtig noch ausreichend, um eine umfassende Abwägung und Entscheidung zu ermöglichen. Insoweit dürfen wir auf das vorgelegte Gutachten der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH verweisen.

So weicht bereits die von der Futura Consult ermittelte zusätzliche Umsatzleistung des Lidl-Discounters mit ca. 0,2 Mio. € – dies entspräche einer Flächenleistung von ca. 1.000,00 €/m² Verkaufsfläche – deutlich von den Werten ab, die die Bezirksregierung ihren Modellrechnungen zugrunde legt. Setzt man – wie das beigefügte Gutachten auf S. 8 darlegt – einen realistischen Umsatzzuwachs von 5.000,00 €/m² Verkaufsfläche an, so erhöht sich der zu erwartende zusätzliche Umsatz auf ca. 1,0 Mio. €. Selbst wenn man davon ausgeht, dass ein Teil des Umsatzes mit Kunden aus den Niederlanden getätigt wird, wäre zu klären gewesen, **welchen Märkten dieser Umsatz entzogen wird.**

Dass dies sowohl der Rewe-Markt, der sich auf dem Grundstück der Mandantin befindet, als auch das Zentrum Palenberg im Übrigen sind, liegt auf der Hand.

Bislang befand sich im Bebauungsplangebiet ein Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² mit einer typischen Discounter-Ausgestaltung.

Zur Deckung weitergehender Kauf-Bedürfnisse wurden die Kaufströme sowohl aus den Niederlanden als auch aus den Bedarfsgemeinden Marienberg, Scherpenseel, Siepenbusch und Windhausen in das Zentrum Palenberg gelenkt.

Befindet sich nun am Standort neben dem Lidl-Discounter, an denselben Parkplatz angeschlossen, eine Apotheke, ein Reformhaus, ein Blumengeschäft, ein Getränkemarkt, Gastronomiebetriebe, Arztpraxen, medizinische Versorgung, Betreuungseinrichtungen, Reinigung, Geldinstitut und Reisebüro, können demnächst auf engstem Raum Einkäufe im Lebensmitteldiscounter mit Einkäufen im Reformhaus, im Blumengeschäft, dem Gang zur Apotheke und zur Reinigung, dem Besuch beim Arzt sowie der Abholung des Kleinkindes von der Kita etc. sowie weiteren Besorgungen und dem Besuch der Gastronomie verknüpft werden. Sowohl die aus den Niederlanden als auch aus den zuvor genannten Stadtteilen fließenden Kaufströme, die im Bereich des jetzigen Bebauungsplangebietes zusammenströmen, werden mithin demnächst in Marienberg abgefangen (!) und erreichen den Ortsteil Palenberg überhaupt nicht mehr, denn das jetzige Bebauungsplangebiet liegt bei Anreise mit dem Pkw wesentlich verkehrsgünstiger als die Ortslage Palenberg. Hinzu kommt, dass auf der Fläche des jetzigen Lidl-Discounters eine äußerst großzügige Parkplatzfläche vorhanden ist, die den in Palenberg vorhandenen Parkmöglichkeiten, auch denen des Rewe-Marktes überlegen ist. Auch dieser Aspekt ist im Rahmen der Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit zu prüfen (VG Aachen, Urteil vom 22.11.2010, 3 L 235/10, IBR-online). Insbesondere auf Grund der Verknüpfungsmöglichkeiten mit den weiteren o. g. Besorgungen sowie Arztbesuchen etc. macht das den Standort „Marienberg“ demnächst besonders attraktiv.

Gleiches gilt im Hinblick auf die Attraktivität für die Bewohner von Palenberg, die auf Grund der geringen Entfernung (ca. 800 m) das Bebauungsplangebiet fußläufig erreichen können und auf Grund der Kombination der geplanten Neuansiedlungen demnächst von dem Standort „Marienberg“ angezogen werden. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass ein gerade

noch unbedenkliches Nebeneinander eines Einzelhandelsbetriebs an einem nicht integrierten Standort in räumlicher Nähe zum Versorgungsbereich durch das Hinzutreten eines weiteren Vorhabens in eine städtebaulich beachtliche Schädigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs umschlagen kann. In diesem Zusammenhang ist auch die Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte zu beachten. Gerade im Bereich von Arztpraxen, Senioreneinrichtungen, Einrichtungen der Kinderbetreuung und Dienstleistungen aus den Bereichen Massage- und Haarschneiderhandwerk ist mit besonderem Durchgangsverkehr zu rechnen, der zusätzlichen Kundenzulauf bescheren kann (Urteil des VGH Bayern vom 14.04.2011 – 2 BV 10.397 –, IBR-online; Beschluss des Verwaltungsgerichts Aachen vom 22.11.2010 – 3 L 235/10 –, IBR-online).

Fehlerhaft ist auch die Annahme der Futura Consult, es könnte beispielsweise eine Praxis für Logopädie sowie eine Reinigung und ein Reisebüro angesiedelt werden, ohne den Standort Palenberg zu schädigen. Im Standort Palenberg gibt es bereits eine Praxis für Logopädie, eine Reinigung und ein Reisebüro, die durch die Konkurrenz in Marienberg geschädigt würden. Warum sollte ein Einwohner aus Scherpenseel oder Windhausen bei Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes mit dem PKW noch nach Palenberg hineinfahren, wenn er seine Kleidung verkehrsgünstig in Marienberg zur Reinigung geben oder dort seinen nächsten Urlaub planen kann? Die Logopädiepraxis in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten macht ebenfalls die weitere PKW-Fahrt nach Palenberg überflüssig.

Der geplante Getränkemarkt wird ebenfalls Kaufkraft aus dem Bereich Palenberg abziehen, da der bisherige Lidl-Lebensmitteldiscounter keine Getränke in Kisten/Kästen anbietet und der Käuferfluss daher bislang nach Palenberg gelenkt wurde, in dessen Rewe-Markt es derartige Getränke in Kisten/Kästen gibt. Das Bedürfnis, für diese Artikel in das Zentrum Palenberg zu fahren, entfällt, was wiederum zur Bindung der Kundenströme an das jetzige Bebauungsplangebiet und damit zum Abfluss von Kaufkraft von Palenberg in Richtung des Bebauungsplangebietes führen wird.

Auch die Ansiedlung eines Reformhauses wird zum Abzug von Kaufkraft aus dem Zentrum Palenberg und zur Umlenkung der Kundenströme in

das Bebauungsplangebiet führen. Der Vorteil eines Voll-Sortimenters wie z. B. des Rewe-Marktes in Palenberg ist das erweiterte und auch gegenüber einem Discounter gehobene Angebot von Lebensmitteln, z. B. von Bio-Lebensmitteln und Drogerieartikeln etc. Exakt diesen Bedarf deckt ein Reformhaus ab. Neben der Kurzzusammenfassung der Futura Consult auf S. 12 ihrer Stellungnahme aus dem Jahre 2011 kann man u. a. folgende qualitativ (zum größten Teil bio-qualitativ) hochwertige Produkte in einem Reformhaus erwerben:

- Gemüse,
- Brot,
- Drogerieartikel,
- Öle,
- Babykost,
- Getreide,
- Marmeladen und Honig,
- Gewürze,
- Nudeln,
- Soßen,
- Backmischungen,
- Reissorten,
- Gemüsebrühe,
- Ketchup,
- Joghurt/Milch/Eier,
- vegetarische Brotaufstriche,
- frische Käsesorten,
- hochwertige Kosmetik,
- Nahrungsergänzungsmittel,
- Tee, Säfte und vieles mehr.

Die Kombination aus einem Lidl-Lebensmitteldiscounter und einem Reformhaus stellt mithin nichts anderes als einen Voll-Sortimenter dar, der dem Rewe-Markt in Palenberg massiv Kaufkraft entziehen wird.

Der Rewe-Markt besitzt im Bereich Palenberg Magnetwirkung. Wird dem Rewe-Markt damit massiv Kaufkraft entzogen, droht nicht nur eine Beschädigung, sondern eine vollständige Zerstörung des Zentrums Palenberg.

Fehlerhaft ist die Einschätzung der Futura Consult auch im Bereich Drogerieartikel. Zwar lehnt die entsprechende Stellungnahme der Futura Consult die Errichtung eines Drogeriemarktes im Hinblick auf eine mögliche Zentrumschädigung des Zentrums Palenberg ab; hierbei wird jedoch übersehen, dass sowohl in Apotheken als auch im Reformhaus hochwertige und vielfältige Drogerieartikel angeboten werden, die zu einem Kaufkraftabfluss des Zentrums Palenberg führen werden.

Die Futura Consult geht ferner fehlerhaft davon aus, dass in Marienberg kein Blumengeschäft ansässig ist. Ob eine Umsiedlung dieses Blumengeschäfts in das jetzige Zentrum möglich ist, ist auch eine Frage der veranschlagten Gewerberaummiete und daher nicht sicher voranzusetzen.

Fehlerhaft ist insbesondere die von der Fa. Futura Consult vorgenommene und dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegte Fallprüfung der Erweiterung des Lidl-Marktes. Zum einen – und hier verweisen wir nochmal auf das beigefügte Gutachten der Stadt- und Regionalplanung GmbH – trifft es nicht zu, dass der Lidl-Markt im Falle der Vergrößerung seiner Verkaufsfläche um ca. 200 m² bei nicht verändertem Sortiment eine zusätzliche jährliche Umsatzleistung von lediglich 0,2 Mio. € generieren würde. Wahrscheinlich sind hier die im vorgelegten Gutachten prognostizierten 1,0 Mio. €. Zusammen mit dem geplanten Reformhaus sowie den weiteren Dienstleistungen etc. stellt der Lidl-Markt einen systemgleichen Anbieter dar, so dass der Rewe-Markt in Palenberg gravierende Umsatzeinbußen erleiden wird, wenn der Lidl-Markt in Marienberg um ca. 200 m² vergrößert wird.

Auch ohne die weiteren geplanten Dienstleistungen sowie das Reformhaus stellt alleine die Vergrößerung des Lidl-Marktes um 200 m² eine massive Beeinträchtigung des Rewe-Marktes in Palenberg dar. Bereits die jetzige Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² übertrifft die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes. Diese Überlegenheit wird durch eine Erweiterung um 200 m² noch vergrößert. Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 02.09.2009 (8 A 11057/08, IBR-online) kann auch die reine Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarkts schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich haben. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz führt hierzu in den Urteilsgründen aus, dass eine

Verkaufsflächenerweiterung eines im Übrigen unveränderten Einzelhandelsbetriebs nicht ohne relevante Auswirkung auf das bestehende Kaufkraftverhalten sei. Selbst wenn auf der erweiterten Verkaufsfläche die in ihrer Gesamtzahl unverändert bleibenden Produkte (bei gleich bleibendem Sortiment) lediglich auf größerer Fläche den Kunden präsentiert werde, führe dies zu einer Attraktivitätssteigerung gegenüber anderen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, weil die Zugänglichkeit zu den Produkten freier gestaltet werden könne, was ggf. auch durch den Wegfall von Nachsortiervorgängen während des Geschäftsbetriebs begünstigt werde (OVG Rheinland-Pfalz, a.a.O.; BVerwG, Beschluss vom 12.02.2009, BauR 2009, 944). Darüber hinaus könne nicht ausgeschlossen werden, dass später eine Produktanzahl und eine Sortimentsveränderung stattfinden könne. Möge die Unternehmensstruktur der Klägerin auch derzeit darauf ausgerichtet sein, in all ihren Märkten dieselbe Produktanzahl und dasselbe Sortiment anzubieten, so könne eine beabsichtigte Änderung baurechtlich schwerlich aufgefangen und einer Beurteilung zugeführt werden. Sie sei angesichts eines eng umkämpften Lebensmittelmarktes auch nicht als fernliegend anzusehen und deshalb mit zu berücksichtigen (OVG Rheinland-Pfalz, a.a.O.). Die Größe der Verkaufsfläche trage zur Kapazität, Wettbewerbskraft und Attraktivität eines Handelsbetriebs bei und beeinflusse von daher die geordnete städtebauliche Entwicklung (OVG Rheinland-Pfalz, a.a.O.).

Mithin führt auch die vorliegend vorgenommene reine Erweiterung der Verkaufsfläche zu einer vergrößerten Attraktivität des Lidl-Lebensmitteldiscounters im Bebauungsplangebiet. Der Wegfall von Nachsortiergängen und die vergrößerte Zugänglichkeit zu den Produkten sowie die Möglichkeit der Einrichtung von Sonderplatzierungen bestimmter Produkte vergrößert die Attraktivität des Lebensmittel-Discounters und führt zu Kaufkraftabflüssen im Hinblick auf den Rewe-Markt. Zudem verschiebt sich das Verhältnis der einzelhandelsspezifischen Verkaufsfläche noch weiter zu Gunsten des Lidl-Lebensmitteldiscounters, was ebenfalls bei der Betrachtung der Schädigung des Zentrums Palenberg und seines „Magneten“ Rewe-Markt berücksichtigt werden muss.

Die Annahme, dass die Erweiterung des Lidl-Marktes um 200 m² bei gleich bleibender Sortimentsbreite und -tiefe nicht mit einem Gefähr-

dungspotential für das Nebenzentrum Palenberg verbunden ist, ist damit falsch (!).

Darüber hinaus lassen die Stellungnahme der Futura Consult und die entsprechenden Erwägungen der Stadt Übach-Palenberg die Vorschädigung des Zentrums Palenberg außer Betracht. Dort sind bereits jetzt erhebliche Leerstände zu verzeichnen. Auch eine solche Vorschädigung ist im Rahmen der Bauleitplanung im Hinblick auf eine Zentrumschädigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigen. Auf die zitierten Entscheidungen dürfen wir verweisen. Hierzu finden sich weder in der Stellungnahme der Futura Consult noch in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Ausführungen. Es ist daher davon auszugehen, dass dieser Aspekt in den Erwägungen überhaupt nicht berücksichtigt wurde.

Rechnet man in diesem Zusammenhang einen weiteren Kaufkraftabfluss des Zentrums Palenberg auf Grund des vorgelagerten entstehenden Einkaufszentrums „Am Wasserturm“ hinzu, stellt die mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung vorgesehene Erweiterung der Lidl-Discounters sowie die beabsichtigte Ansiedlung weiterer Angebote im Bereich Marienberg dazu, dass, wie es im Zeitungsartikel vom 22.11.2001 zitiert wird, die Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 ein weiterer, möglicherweise sogar endgültiger „Sargnagel“ des Zentrums Palenberg sein wird.

III.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt aus den vorstehenden Gründen zugleich gegen das Abwägungsgebot des § 1 VII BauGB. Die Interessen der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden aus Palenberg wurden nicht hinreichend berücksichtigt.

IV.

Darüber hinaus rügt unsere Mandantin, dass Einzelhandelsbetriebe von über 1.000 m² nicht zur Nahversorgung dienen, sondern darüber hinausgehen. Der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist zu entnehmen, dass die Verkaufsflächenschwelle bei etwa 700 m² liegt, wenn auch die jüngste Rechtsprechung klarstellt, dass eine Überschreitung von 1.000 m² im Einzelfall noch vertretbar sein könnte. Wie bereits in dem

überreichten Gutachten deklariert, ist ein Markt mit einer Größe von 1.200 m² überdimensioniert, wenn er der Nachversorgung dienen soll. Die jetzige Planung widerspricht dem im Jahre 2005 von Seiten der Stadt eingeholten Gutachten des Herrn Dr. Kummer, in dem klar darstellt wurde, dass ein Markt in Marienberg mit mehr als 1.000 m² schädlich für den Standort Palenberg und daher nicht zu empfehlen sei. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern derselbe Gutachter nunmehr im Jahre 2011 zu einem gegenläufigen Schluss kommt, zumal bereits im Jahre 2008 im Vergleich zum Jahre 2005 die Verkaufsfläche im Stadtgebiet von ca. 1,5 m² pro Einwohner auf 1,7 m² pro Einwohner gestiegen war. Es gibt mithin überhaupt keinen Bedarf für die Vergrößerung des Lidl-Discounters. Zudem weist das Gutachten der BBE Unternehmensberatung aus September 2005 auf S. 21 darauf hin, dass „jegliche in Zukunft zu ergreifende Maßnahme darauf achten sollte, dass an keiner Stelle des Stadtgebietes Strukturen entstehen, die zur Ausbildung eines „dritten Zentrums“ führen“ dürften.

Unsere Mandantin befürchtet, dass insoweit nur einseitig die Belange des Lidl-Betreibers in die Abwägung mit eingeflossen sind, zumal der Investor das - zwar von der Stadt in Auftrag gegebene - Gutachten bezahlt hat. Nur am Rande ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass sich der Vorstandsvorsitzende der Fa. Lidl, Herr Walter Pötter, damit gebrüstet hat, die „Schokoladenfabrik“ nach Übach-Palenberg gebracht zu haben. Unsere Mandantin kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf einseitig Interessen des Investors bevorzugt wurden, ohne eine ordnungsgemäße Abwägung der Belange der Eigentümer der Geschäftsgrundstücke in Palenberg vorzunehmen.

Zu erwähnen sei hier noch, dass die durchschnittliche Verkaufsfläche der großen Discounter im Jahre 2011 bei 761 m² lag. Der Lidl-Discounter ist mithin jetzt bereits überdimensioniert.

V.

Ferner verletzt die Bebauungsplanänderung das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB, da durch den geänderten Bebauungsplan von den Festsetzungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes abgewi-

chen wird. Dieser setzt für den Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von 1.000,00 qm sowie insgesamt Verkaufsflächen im Sondergebiet von 1.600,00 qm fest.

VI.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsrechte unserer Mandantin dar, deren Gewerbeobjekt bei einer Schädigung des REWE-Marktes vom Leerstand bedroht ist.

VII.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass sowohl die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters Lidl als auch die Vergrößerung der Verkaufsflächen von 1.600 m² auf 2.000 m² mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Reformhauses, einer Apotheke, und von Arztpraxen etc. sich auf den Bereich Palenberg zentrumsschädigend bzw. zerstörend auswirkt. Insbesondere, da bereits im Zentrum Palenberg Leerstände vorhanden sind, was dazu führt, dass auch ein vergleichsweise geringer Kaufkraftabfluss zu weiteren Leerständen führt und insofern der zentrale Versorgungsbereich mit seiner Versorgungsfunktion in entsprechendem Maße gefährdet – bzw. zerstört – wird. Diese Umstände, die wir oben im Einzelnen dargestellt haben, wurden bei der Bauleitplanung nicht ordnungsgemäß berücksichtigt. Ferner verstößt die Bauleitplanung insoweit auch gegen § 24 a LEPro.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes werden mithin die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB niedergelegten Belange massiv verletzt, denn durch die Änderung des Bebauungsplans wird der zentrale Versorgungsbereich Palenberg, der sich traditionell entwickelt hat, in das Bebauungsplangebiet, das kein gewachsenes Zentrum darstellt, verlagert.

Wir bitten um Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise im Bebauungsplanverfahren.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Finken

Rechtsanwalt

Anlagen

VOLLMACHT

Hiermit erteile(n) ich/wir den Rechtsanwälten Dr. H. W. Krüppel, Dr. Finken, M. Krüppel, R. Richert, A. Gouder, S. Schmidt & K. Müller, Konrad-Adenauer-Str. 244 – 246, 52511 Geilenkirchen

in Sachen

Rubrum



Stadt Glad-Valenberg Az:

wegen

Erweiterung Lidl - Markt

sowohl Prozessvollmacht für alle Verfahren, u. a. gem. § 81 ff. ZPO, §§ 302, 374 StPO, § 67 VwGO und § 73 SGG, in allen Instanzen als auch Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art:

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

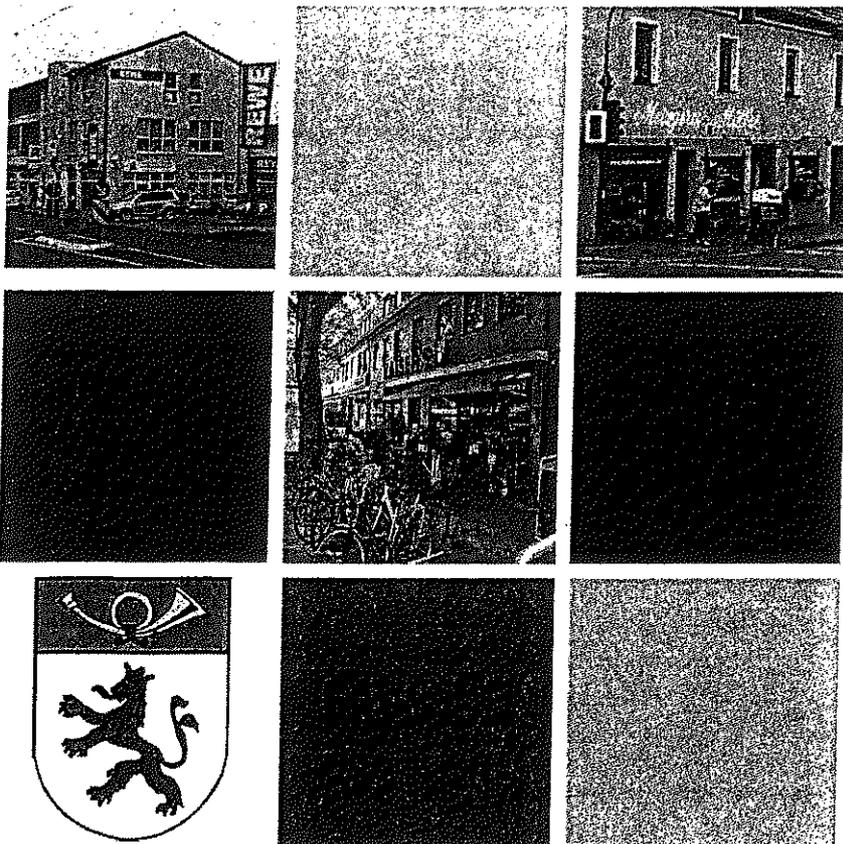
1. Verteidigung und Vertretung in Bußgeldsachen und Strafsachen einschließlich der Vorverfahren, auch für den Fall der Abwesenheit sowie auch als Nebenkläger; Vertretung gem. § 411 Abs. 2 StPO mit ausdrücklicher Ermächtigung gem. § 233 Abs. 1 StPO; Vertretung in sämtlichen Strafvollzugsangelegenheiten; Strafanträge zu stellen und zurückzunehmen sowie die Zustimmung gem. §§ 153 und 153 a StPO zu erteilen; Entschädigungsanträge nach dem StrEG zu stellen.
2. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigung und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
3. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere; die entstehenden Kosten trägt der Unterzeichnende.
4. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebung und Rücknahme von Widerklagen – auch in Ehesachen –.
5. Beilegung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis.
6. Vertretung vor den Familiengerichten gem. § 78 ZPO sowie Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen und Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften.
7. Vertretung vor den Verwaltungsgerichten, Sozialgerichten einschließlich deren Vorverfahren sowie Vertretung vor den Arbeitsgerichten. **Ich wurde darauf hingewiesen, dass eine Kostenerstattung I. Instanz vor den Arbeitsgerichten nicht stattfindet, mithin die Kosten durch mich selbst oder meine Rechtsschutz-Versicherung zu tragen sind.**
8. Vertretung im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gegners und in Freigabeprozessen sowie als Nebenintervenient.
9. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren.
10. Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen.
11. Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
12. Der Gerichtsvollzieher und jede andere gerichtliche, behördliche und private Stelle, einschließlich des/der gegnerischen Prozessbevollmächtigten, werden angewiesen, die in oben genannter Sache zurückzuzahlenden – zu leistenden – beigetriebenen – hinterlegten – Beträge an die prozessbevollmächtigte Anwaltskanzlei Dr. Krüppel & Kollegen, Konrad-Adenauer-Str. 244 – 246, 52511 Geilenkirchen, auszusahlen.
13. Ich bin gem. § 49 b Abs. 4 BRAO von meinem Prozessbevollmächtigten darüber belehrt worden, dass weder Betragsrahmen – noch Festgebühren der anwaltlichen Vergütungsberechnung zugrunde zu legen, die Gebühren vielmehr nach einem Gegenstandswert zu berechnen sind.

52511 Geilenkirchen, den 18.07.12


(Unterschrift)



Stadt Übach-Palenberg Stellungnahme zur Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Marienberg





Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Stadt Übach-Palenberg

Stellungnahme zur Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Ma- rienberg

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

Info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	AUFGABENSTELLUNG	2
2	EINSTUFUNG DER NAHVERSORGUNGS- LAGE MARIENBERG ALS ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH, VERSORGUNGSFUNKTION NACH FUTURA CONSULT	3
3	BEWERTUNG DER ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DER EINZELHANDELSLAGE MARIENBERG	4
3.1	Vorliegende Einschätzungen	4
3.2	Einstufung als wohnungsnaher Standort	5
3.3	Einstufung als Zentraler Versorgungsbereich	6

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Aufgabenstellung

Im Stadtgebiet Übach-Palenberg ist die Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort Marienstraße geplant. Dieser Markt war im Jahr 2005 von ca. 500 auf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert worden. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 wird aufgeführt, dass der alte Markt „heutigen Flächen- und Nutzungsanforderungen dieser Art von Lebensmittelmärkten und der angrenzenden Nachbarschaft nicht gerecht“ wird. Ergänzt werden sollte der Discounter durch eine Filiale der Sparkasse, ein Lotto-Toto-Geschäft, ein Getränkemarkt mit ca. 400 qm Verkaufsfläche und ein Back-Shop. Insgesamt würden so ca. 1.600 qm Verkaufsfläche belegt. Von dieser Angebotsergänzung sollten auch die umliegenden Geschäfte profitieren, die Nahversorgung in Marienberg sollte langfristig gesichert werden. Von den genannten Betrieben bestehen heute ein Lotto-Toto-Geschäft und eine Bäckerei, der Getränkemarkt wurde nicht realisiert.

Nun ist vorgesehen, den Lidl-Discounter um weitere ca. 200 qm Verkaufsfläche zu erweitern. Die Bezirksregierung lehnte dieses Vorhaben ab mit dem Hinweis, dass es sich bei der Standortlage Marienberg nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt.

Das von FUTURA CONSULT DR. KUMMER, Eschweiler, im Oktober 2011 vorgelegte „Entwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg in Übach-Palenberg“, das im Auftrag der Stadtverwaltung Übach-Palenberg erstellt wurde, zeigt die für das Nahversorgungszentrum Marienberg verträglichen Angebotsergänzungen aus Einzelhandel und Dienstleistungen auf sowie Standorte, die sich für neue Geschäftsgebäude anbieten.

Diese Ausarbeitung stützt sich dabei auf das im September 2005 im Auftrag der Stadtverwaltung Übach-Palenberg erstellte „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Übach-Palenberg“ der BBE UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH, Köln, sowie die im Dezember 2009 von FUTURA CONSULT DR. KUMMER erfolgte „Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“. Die überarbeiteten Ausarbeitungen wurden von den Ausschüssen der Stadt im Januar 2010 und vom Rat der Stadt Übach-Palenberg im Februar 2010 beschlossen.

 Übach-Palenberg, sieht das Erweiterungsvorhaben kritisch und hat das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen beauftragt, die der Erweiterungsplanung zugrunde liegenden gutachterlichen Ausarbeitungen im Hinblick auf die Plausibilität ihrer Aussagen und ihre Vereinbarkeit mit der Erweiterungsplanung zu prüfen. Diese Aufgabenstellung bearbeiten wir gerne und greifen hierzu wichtige Daten und Informationen aus

diesen beiden Quellen auf. Eigene Recherchen hingegen waren auftragsgemäß nicht vorgesehen.

2 Abgrenzung und Einstufung der Einkaufslage Marienberg nach FUTURA CONSULT

In der Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Übach-Palenberg wurde im Jahr 2008 ein Einzelhandelsbestand von ca. 42.815 qm Verkaufsfläche ermittelt, auf dem eine Umsatzleistung von ca. 100 Mio EUR erzielt wurde. Die Verkaufsfläche hatte sich dabei im Vergleich zur BBE- Vorläuferuntersuchung 2005 um ca. 5.000 qm und der Umsatz um ca. 5 – 6 Mio. EUR erhöht. Folgende Bewertungen wurden in diesem Zusammenhang in beiden aufeinander folgenden Untersuchungen abgegeben:

- Im Jahr 2005 wurde festgestellt, dass die Verkaufsfläche von ca. 1,5 qm pro Einwohner am unteren Rand der Vergleichswerte (1,5 – 1,7 qm pro Einwohner) liegt. Im Jahr 2008 war diese Differenz abgebaut worden, sodass die Stadt mit ca. 1,7 qm pro Einwohner eine „anderen Mittelzentren vergleichbare Verkaufsflächenausstattung aufweist“.
- Insgesamt steht im Stadtgebiet im Jahr 2008 ein Umsatz von ca. 100 Mio. EUR einer Kaufkraft von ca. 118 Mio. EUR gegenüber; damit verliert die Stadt im Saldo ca. 18 Mio. EUR (ca. 8 %).
- Im kurzfristigen Bedarfsbereich werden allerdings im Saldo Kaufkraftzuflüsse generiert, hier liegt das Verhältnis von Umsatz zu Kaufkraft über 100 %. Bei Nahrungs- und Genussmitteln wird im Gutachten 2009 explizit ein Wert von 119 % benannt. Die Begründung von 2005, die sich auf die Ausstattung bezog, die bereits 2005 pro Einwohner am oberen Rand der Vergleichswerte lag (0,35 – 0,4 qm pro Einwohner), wird jedoch nicht wiederholt, bestätigt sich allerdings bei Ergänzung eigener Berechnungen (2009: 0,42 qm Verkaufsfläche pro Einwohner).

Übergeordnete Bedeutung für die Standortstruktur und Einzelhandelsfunktion in der Stadt Übach-Palenberg übernehmen die Ortsmittellagen Übach und Palenberg. Beide Einzelhandelslagen wurden 2009 als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt, dabei wurde Übach als Hauptzentrum (A-Zentrum) mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion und Palenberg als Nebenzentrum (B-Zentrum) mit Versorgungsfunktionen für die Ortsteile Palenberg, Marienberg, Freienberg, Windhausen, Scherpenseel und Siepenbusch eingestuft. Alle für die rechtssichere Einstufung erforderlichen Inhalte wurden dabei zusammengestellt. Zum Hauptzentrum Übach zählt dabei der Bereich des Gewerbegebietes Am Wasserturm, an dem auch über den Bestand hinaus ein Entwicklungsbereich verortet wurde. Die Abgrenzung des B-Zentrums Palenberg hingegen orientiert sich stärker am vorhandenen Besitz, weist aber ebenfalls räumliche Ergänzungsmöglichkeiten auf.

In Boscheln und Marienberg wurden ebenfalls zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt, allerdings mit Nahversorgungsfunktion. Der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg wurde mit „Ortsteile westlich der Bahnlinie“ abgegrenzt, umfasst somit neben Marienberg auch die Ortsteile Scherpenseel, Siepenbusch und Windhausen. Die Einwohnerzahl lag 2008 bei ca. 4.500 Einwohnern. Explizit führt das Gutachten 2009 aus, dass in beiden Versorgungsbereichen keine über die Nahversorgung hinausreichenden Angebote gewünscht sind.

Die Strukturdaten für das Versorgungszentrum Marienberg werden dabei im Jahr 2005 mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm und einer Umsatztätigkeit von ca. 6,6 Mio. EUR umrissen. Insgesamt zählt der Gutachter 5 Einzelhandelsbetriebe, der Lidl-Discounter übernimmt Magnetfunktionen. Das Angebot wird durch einen Imbiss und einen Friseur abgerundet, öffentliche Infrastruktur fehlt. Auch die Ergänzung und Aktualisierung im Oktober 2011 erfasst nur 6 Einzelhandelsbetriebe, die benannten Dienstleister und eine Sparkassenfiliale. Damit handelt es sich auch bei einem leichten Ausbau um eine grundsätzlich schwache Einzelhandelslage, deren Einzelhandelsfunktionen sich wesentlich auf die Ausstrahlungskraft des Lidl-Discounters gründen. Dieser Markt wurde in den letzten Jahren bereits von 500 qm auf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert. Mit dem Ausbau dieser Magnetfunktionen ging aber offenbar keine Stabilisierung und Angebotsergänzung der gesamten Einzelhandelslage einher. Nach wie vor fehlt der Getränkemarkt, der den Bebauungsplanfestsetzungen zufolge zulässig wäre.

3 Bewertung der Entwicklungsperspektiven der Einzelhandelslage Marienberg

3.1 Vorliegende Einschätzungen

Die Bezirksregierung Köln sieht die Einstufung der Einkaufslage Marienberg als Nahversorgungszentrum kritisch und begründet dies mit der unzureichenden Ausstattung. Diese Einschätzung ist insofern bedeutsam, als sich durch eine veränderte Einstufung der Einkaufslage auch veränderte Entwicklungsperspektiven für den Lidl-Discounter ergeben, da er andernfalls als wohnungsnaher Standort zu bewerten wäre. Ein solcher Markt könnte sich dann entwickeln, wenn es das Einwohnerpotenzial im umgebenden, ansonsten unterversorgten Siedlungsbereich erlaubt. Wenn die Standortlage als zentraler Versorgungsbereich eingestuft ist, bemessen sich die Ausbaumöglichkeiten des Marktes an der gesamten für Nahrungs- und Genussmittel vorhandenen Kaufkraft der Einwohner im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs, so dass wesentlich größere Spielräume gegeben sind.

Dem von FUTURA CONSULT in 2011 vorgelegten Entwicklungskonzept kommt daher hohe Bedeutung zu, da es die Entwicklungsperspektiven zur Stärkung bzw. zum Erreichen des Status eines zentralen Versorgungsbereichs aufzeigt.

Folgende Einschätzungen zu den Ausbaumöglichkeiten am Standort Marienberg erfolgen in diesem Zusammenhang:

- Apotheke: wäre tragfähig, sollte angesiedelt werden
- Reformhaus: eingeschränkte Marktchancen, Ansiedlung aber grundsätzlich möglich
- Blumengeschäft: keine Aussagen zur Tragfähigkeit, aber Empfehlung für eine Ansiedlung
- Getränkemarkt: keine Aussagen zur Tragfähigkeit, aber Empfehlung für eine Ansiedlung
- Drogeriemarkt: obwohl kein Drogeriemarkt im Nahversorgungszentrum Marienberg vorhanden ist, wird eine Ansiedlung mit Blick auf mögliche Wirkungen auf das B-Zentrum Pallenberg nicht empfohlen
- Vollsortimenter: gleiche Argumentation wie bei Drogeriemarkt
- Lidl-Erweiterung um ca. 200 qm: wird empfohlen;

Diese Einschätzungen erfolgen, obwohl eine Reihe der genannten Betriebe sich in den letzten Jahren hätten ansiedeln können, dies aber aus unterschiedlichen Gründen nicht erfolgt ist.

Des Weiteren wird die Ergänzung einiger Dienstleistungsanbieter empfohlen.

Für die Bewertung und Genehmigung der Erweiterung des Lidl-Discounters ergeben sich insofern zwei Varianten:

- Wohnungsnaher Standort
- Standort in einem zentralen Versorgungsbereich.

In beiden Fällen wäre zu klären, ob die Unterlagen für eine sachgerechte Abwägung und damit rechtssichere Genehmigung vorliegen.

3.2 Einstufung als wohnungsnaher Standort

Nach Einschätzung der Bezirksregierung und der Bewertung unseres Büros ist der Lidl-Discounter derzeit als wohnungsnaher Standort einzustufen. Allerdings überlagern sich die Einzugsbereiche von Lidl und Rewe, so dass nur der westliche Teil des wohnungsnahen Versorgungsbereichs, der in der Karte durch den 700 m-Radius dargestellt wird, als „unterversorgt“ einzustufen ist. Ein idealer Standort zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung liegt somit nicht vor, da er in jedem Fall ausstrahlt auf das Gebiet, das bevorzugt durch das Nebenzentrum Pallenberg und den dort ansässigen Vollsortimenter versorgt werden soll.



Selbst wenn die Position vertreten wird, dass es sich um einen geeigneten Standort zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung handelt, würde sich die Dimensionierung des Marktes anhand der in der Modellrechnung der Bezirksregierung enthaltenen Werte wie folgt errechnen:

Einwohnerzahl x Pro-Kopf-Ausgabe für Nahversorgung x örtliche Kaufkraftkennziffer (liegt hier nicht vor) = Kaufkraftpotenzial x 0,35 (= Anteil der Ausgaben, die für wohnungsnaher Versorgung eingesetzt wird) = maximaler Umsatz des Marktes

Dieser Wert würde dann durch die maximale Flächenleistung des Marktes dividiert, bei Discountern wird eine Spanne von ca. 5.000 bis 8.000 EUR/qm Verkaufsfläche angesetzt.

Rechnet zurück von der jetzt gewünschten Betriebsgröße von ca. 1.200 qm mit der unteren Flächenleistung von ca. 5.000 Eur/qm Verkaufsfläche, so ergibt sich das Erfordernis einer Einwohnerzahl von ca. 7.400 im fußläufigen Umfeld. Erhöht man die Flächenleistung in diesem Berechnungsansatz, muss auch die im Nahversorgungsbereich liegende Einwohnerzahl erhöht werden. Da die Einwohnerwerte nicht vorliegen, kann diese Berechnung nicht präzisiert werden. Allerdings ist mit Blick auf die Siedlungsstrukturen nicht davon auszugehen, dass diese Werte erreicht werden.

Damit ergeben sich folgende Bewertungen im Hinblick auf die mögliche Einstufung als wohnungsnaher Standort:

- Der Standort ist nur eingeschränkt geeignet, die wohnungsnaher Versorgung zu verbessern, da der östliche Teil des fußläufigen Einzugsgebietes bereits fußläufig an den im Nebenzentrum Palenberg ansässigen Rewe-Vollsortimenter angebunden ist.
- Die Erweiterung ist zur Verbesserung der Nahversorgung nicht erforderlich.

3.3 Einstufung als Zentraler Versorgungsbereich

Sofern die Einzelhandelslage Marienberg ausgebaut wird zu einem zentralen Versorgungsbereich mit Nahversorgungsfunktion, bemisst sich die maximale Betriebsgröße des Lidl-Discounters an der Zahl der Einwohner im zugeordneten Einzugsgebiet.

Damit ergeben sich bei ca. 4.500 Einwohnern und einer nahversorgungsrelevante Kaufkraft von ca. 2.300 EUR insgesamt ca. 10,4 Mio. EUR, die bei einer durchschnittlichen Flächenleistung eines Lebensmitteldiscounters von ca. 5.000 – 8.000 EUR/qm Verkaufsfläche

¹ Bezirksregierung Köln: Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. ffM (3) BauNVO – Ausnahmen außerhalb von Regelvernetzungsgrenze, Köln 2010

Werten abweicht, die die Bezirksregierung ihren Modellrechnungen zugrunde legt und die sich zudem auch nicht in den Angaben des EHI Retail Institute bestätigt. Setzt man somit einen realistischen Wert von ca. 5.000 EUR/qm Verkaufsfläche an, so erhöht sich der erwartete zusätzliche Umsatz auf ca. 1,0 Mio. EUR. Selbst wenn man die Argumentation von FUTURA CONSULT aufrecht erhält, dass ein Teil des Umsatzes mit Kunden aus den Niederlanden getätigt wird, wäre zu klären, welchen Märkten dieser Umsatz entzogen wird.

Der Nachweis, dass die Vergrößerung des Lidl-Discounters keine Schädigung eines zentralen Versorgungsbereichs auslösen wird, ist somit nicht erbracht.

Zu klären wäre, ob somit die handelswirtschaftlichen Wirkungen einer Lidl-Erweiterung, die Umverteilungseffekte beim Rewe-Vollsortimenter und anderen Wettbewerbsbetrieben im Nebenzentrum Palenberg, eine städtebaulich relevante Größenordnung erreichen. Dies wäre der Fall, wenn eine Betriebsaufgabe des Rewe nicht auszuschließen wäre und dem Nebenzentrum Palenberg einer der wichtigsten Frequenzbringer entzogen würde.

Damit ergeben sich für eine Vorhabenbewertung im Fall der Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs Marienberg folgende Schlussfolgerungen:

- Die Einkaufslage genügt aktuell nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, umfangreiche Angebotsergänzungen sind hierzu erforderlich. Wie die Entwicklung der letzten Jahre gezeigt hat, ist eine Realisierung der von FUTURA CONSULT vorgeschlagenen Angebotsergänzungen wenig wahrscheinlich. Wenn, hätte eine Angebotsarrondierung im Zusammenhang mit oder im Nachgang zu der bereits erfolgten deutlichen Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Discounters erfolgen müssen.
- In jedem Fall gilt es, bei der Beurteilung eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens die Auswirkungen auf übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche, hier das B-Zentrum Palenberg, zu überprüfen. Die von FUTURA CONSULT verwendeten Daten und Berechnungsansätze sind weder sachlich richtig (Umsatzzuwachs) noch ausreichend, um eine umfassende Abwägung und Entscheidung zu ermöglichen.

Stadt Übach-Palenberg
Der Bürgermeister
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg

Eschweiler, 04.01.2013

Entwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich Marienberg in Übach-Palenberg

- ergänzende Stellungnahme -

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Jungnitsch,

im Oktober 2011 wurde Ihnen ein durch Futura Consult erarbeitetes Entwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich Marienberg in Übach-Palenberg vorgelegt.

Dieses Entwicklungskonzept wurde im Rahmen mehrerer Besprechungs- bzw. Präsentationstermine den Vertretern der Stadt Übach-Palenberg zur Kenntnis gebracht. Die Entscheider der Stadt Übach-Palenberg haben dem Entwicklungskonzept mehrheitlich zugestimmt.

Im Ergebnis haben Sie ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 – Marienstraße eingeleitet.

Zu diesem Bebauungsplanentwurf wurden durch die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Krüppel & Kollegen im Auftrag von Frau [REDACTED] / Übach-Palenberg Einwände geltend gemacht.

Die Einwände beziehen sich auf die durch die Stadt Übach-Palenberg praktizierte Vorgehensweise zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 – Marienstraße sowie auf das Entwicklungskonzept, das durch Futura Consult für den zentralen Versorgungsbereich Marienberg erarbeitet wurde.

Eine Grundlage für die Einwände gegen das von Ihnen eingeleitete Verfahren ist eine Stellungnahme, die durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln erarbeitet wurde.

Sie haben uns sowohl das Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Dr. Krüppel & Kollegen als auch die Stellungnahme des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen zugeleitet.

Ihrer Bitte, zu den Aspekten, die durch die Stellungnahme des Büros Dr. Jansen thematisiert wurden, Stellung zu nehmen, kommen wir gerne nach.

Untersuchungstiefe

Von den insgesamt 8 Seiten der Stellungnahme des Büros Dr. Jansen beschäftigen sich die ersten vier Seiten annähernd ausnahmslos mit einer Deskription bekannter Sachverhalte sowie einer Beschreibung des eigenen Prüfauftrags.

Hinsichtlich des Prüfauftrags für das Büro Dr. Jansen wird darauf verwiesen, dass dieser ausschließlich in einer Plausibilitätsprüfung der Konzeptaussagen von Futura Consult, nicht jedoch in einer detaillierten Analyse oder zumindest Inaugenscheinnahme der Strukturen in Marienberg bzw. im Umfeld bestanden hat.

Somit ist zunächst festzustellen, dass sich das Entwicklungskonzept, welches Futura Consult für Marienberg erarbeitet hat, und die Stellungnahme, welche durch das Büro Dr. Jansen erarbeitet wurde, in Bezug auf deren Untersuchungstiefe deutlich voneinander unterscheiden.

Während das durch Futura Consult erarbeitete Entwicklungskonzept für Marienberg auf umfangreichen Vor-Ort-Analysen und einer – hieraus resultierenden – detaillierten Ortskenntnis der Einzelhandelsstrukturen in Übach-Palenberg resultiert, stellt die Stellungnahme des Büros Dr. Jansen eine Ausarbeitung dar, die Einschätzungen trifft, ohne vor Ort gewesen zu sein.

Einschätzung des Gefährdungspotentials für den REWE-Markt in Palenberg

In der Stellungnahme des Büros Dr. Jansen wird die Frage thematisiert, ob und wenn ja welche Auswirkungen die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept für Marienberg für den REWE-Markt in Palenberg hervorrufen würde.

Dieser Fachaspekt besitzt in der Tat – auch aus Sicht von Futura Consult – einen durchaus hohen Stellenwert.

Der hohe Stellenwert etwaiger Auswirkungen einer Entwicklung am Standort Marienberg auf den REWE-Markt in Palenberg ergibt sich sicherlich dadurch, dass der REWE-Markt einen zentral gelegenen Standort im Nebenzentrum Palenberg einnimmt und als Leitbetrieb dieses zentralen Versorgungsbereichs einzustufen ist.

Die Versorgungsleistungen des REWE-Marktes als Leitbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs in Palenberg sind daher – auch aus Sicht von Futura Consult – städtebaulich sehr positiv zu werten.

Die auf den REWE-Markt bezogenen Aussagen des Büros Dr. Jansen machen deutlich, dass durch das Büro Dr. Jansen eine Gefährdung des REWE-Marktes in

Palenberg für möglich gehalten wird, wenn die Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes für Marienberg umgesetzt werden.

Begründet wird dieses behauptete Gefährdungspotential mit der Erweiterung des Bestandsbetriebes des Unternehmens LIDL in Marienberg, für den im Zuge des Entwicklungskonzeptes bzw. der nunmehr eingeleiteten Änderung des Bebauungsplanes eine Verkaufsflächenerweiterung von ca. 200 qm vorgesehen ist.

Das durch das Büro Dr. Jansen vermutete Gefährdungspotential wird damit begründet, dass für eine Erweiterung von ca. 200 qm Verkaufsfläche eines LIDL-Marktes von einem zusätzlich generierten Umsatz von ca. 1,0 Mio. EUR auszugehen sei.

Im Gegensatz zu dieser Einschätzung steht die Einschätzung von Futura Consult, welche im Falle der Erweiterung der Verkaufsfläche des LIDL-Marktes von einem Umsatzzuwachs von ca. 0,2 Mio. EUR pro Jahr ausgeht.

Somit liegt den Einschätzungen des durch die LIDL-Erweiterung zu erwartenden Umsatzzuwachses eine unterschiedliche Einschätzung der Büros Dr. Jansen und Futura Consult zugrunde.

Zu der durch das Büro Dr. Jansen getroffenen Einschätzung des Umsatzzuwachses können aus Sicht von Futura Consult folgende Feststellungen getroffen werden:

- Die durch das Büro Dr. Jansen vorgenommene Einschätzung zur Erhöhung der Umsatzleistung des LIDL-Marktes basiert auf einer Berechnung, bei der eine „discounterübliche“ Verkaufsflächenproduktivität (ca. 5.000 EUR je qm Verkaufsfläche) mit der Verkaufsfläche, die neu hinzukommen soll (ca. 200 qm), multipliziert wird.
- Im Ergebnis eines solchen „linearen“ Berechnungsverfahrens ergibt sich ein Mehrumsatz der LIDL-Filiale im Falle der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von ca. 1,0 Mio. EUR.
- Wenngleich nicht in Abrede zu stellen ist, dass der o.a. Rechenschritt – rein mathematisch betrachtet – zu den durch das Büro Dr. Jansen ermittelten Werten führt, so muss dennoch darauf hingewiesen werden, dass der hier in Ansatz gebrachte Rechenschritt die tatsächlich zu erwartenden Effekte einer LIDL-Erweiterung nicht realistisch abbildet.
- Vielmehr ist aus Sicht von Futura Consult nach wie vor von einer deutlich geringeren Erhöhung der Umsatzleistung des LIDL-Marktes im Falle von dessen Verkaufsflächenerweiterung auszugehen.
- Ursächlich für diese Einschätzung ist der Umstand, dass sich das Sortiment des LIDL-Marktes nicht verändern wird, wenn der Markt wie geplant erweitert wird. Mit Blick auf diese Korrelation – größere Verkaufsfläche jedoch glei-

ches Sortiment – ist nicht mit deutlich erhöhten Umsatzeffekten in „linearer Form“ zu rechnen. Dieser Sachverhalt sei nachfolgend an einem Beispiel verdeutlicht:

- Unter heutigen Bedingungen hat ein LIDL-Kunde vor Aufsuchen des LIDL-Marktes – rein beispielhaft – 20 Artikel auf seinem Einkaufszettel, die er beim LIDL-Markt einkaufen möchte.
- Durch Impulskäufe innerhalb des Marktes verlässt er den LIDL-Markt mit – erneut beispielhaft – 25 eingekauften Artikeln.
- Wird jetzt die LIDL-Filiale um ca. 200 qm erweitert, so hat der gleiche Kunde immer noch seine 20 vorher festgelegten Artikel auf dem Einkaufszettel, die er innerhalb der Filiale erwirbt. Auch die im obigen Beispiel benannten fünf zusätzlich gekauften Artikel wird er zusätzlich mitnehmen, darüber hinaus werden einzelne Kunden jedoch möglicherweise noch einen oder zwei weitere Artikel „mitnehmen“, weil eine zukünftig verbesserte Warenpräsentation einen zusätzlichen Kaufimpuls im Einzelfall auslösen kann.

Aus dem dargestellten Fallbeispiel kann abgeleitet werden, dass

- sich der Einkauf von Zielkaufartikeln, die bereits vor Aufsuchen der LIDL-Filiale feststanden, nicht verändern wird, wenn die LIDL-Filiale erweitert wird und
- für die Neuflächen statistisch betrachtet nicht von einer den Altflächen entsprechenden Verkaufsflächenproduktivität, sondern von einer deutlich geringeren Flächenproduktivität auszugehen ist.¹

Mit Blick auf die dargelegten Aspekte halten wir nach wie vor eine zusätzliche Umsatzerwartung eines erweiterten LIDL-Marktes von ca. 0,2 Mio. EUR pro Jahr für realistisch.

Auch ist zu sehen, dass das Unternehmen LIDL keine standortbezogene Sortimentspolitik betreibt, sondern alle Filialen mit im Grunde identischen Sortimenten ausstat-

¹ Würde ein lineares Verfahren zur Ermittlung des Mehrumsatzes einer Verkaufsflächenerweiterung ein realistisches Bild ergeben, so müsste die Verdoppelung der Verkaufsfläche einer Bestandsfiliale eines Anbieters „zwangsläufig“ zu einer Verdoppelung des Umsatzes führen. Dass ein solcher „1-zu-1-Zusammenhang“ zwischen Verkaufsflächen- und Umsatzwachstum nicht bzw. nicht zwangsläufig erwartet werden kann, stellt eine gesicherte Erkenntnis der Handelsnetzplanung dar.

tet. Eine von anderen LIDL-Filialen abweichende Sortimentsausstattung des LIDL-Marktes in Übach-Palenberg-Marienberg, welche möglicherweise Auswirkungen auf die Höhe des Mehrumsatzes des LIDL-Marktes hervorrufen könnte, ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Neben der insgesamt geringen Höhe des Zusatzumsatzes im Falle der LIDL-Erweiterung ist im vorliegenden Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, dass für eine Beurteilung etwaiger Auswirkungen dieses Umsatzzuwachses auf den REWE-Markt in Palenberg eine nach Betriebstypen ausgerichtete Betrachtung für eine realistische Einschätzung etwaiger Effekte von Bedeutung ist.

Es kann als eine gesicherte Erkenntnis gelten, dass etwaige wettbewerbliche Wirkungen von Einzelhandelsbetrieben am Markt sowohl von der konkreten örtlichen Standortkonstellation, die Futura Consult detailliert, das Büro Dr. Jansen jedoch nicht untersucht hat, als auch von den Betriebskonzepten einzelner Betriebstypen abhängig sind. Deshalb ist im vorliegenden Fall zunächst von Bedeutung, dass der LIDL-Markt in Marienberg der Gruppe der Lebensmittel-Discounter zuzurechnen ist. Umgekehrt handelt es sich bei dem REWE-Markt in Palenberg um einen Lebensmittel-Vollsortimenter. Die beiden Anbieter LIDL und REWE stellen somit keine systemgleichen Angebotsformen des Lebensmittel-Einzelhandels dar, sondern unterscheiden sich in Bezug auf Sortimentspolitik und Zielgruppenansprache.²

Die Zugehörigkeit zu unterschiedlichen Betriebstypen des Lebensmittel-Einzelhandels wird im vorliegenden Fall neben der ohnehin geringen Umsatzerhöhung im Falle der LIDL-Erweiterung dazu führen, dass der REWE-Markt in Palenberg keinen Funktionsverlust erleiden wird, wenn der LIDL-Markt bei gleichbleibendem Sortiment um ca. 200 qm Verkaufsfläche vergrößert wird.³

² Es ist festzustellen, dass Lebensmittel-Discounter eine gegenüber Lebensmittel-Vollsortimentern deutlich geringere Sortimentsbreite und -tiefe aufweisen. Auch unterscheiden sich beiden Angebotsformen dadurch, dass das Sortiment eines Lebensmittel-Vollsortimenters deutlich mehr Frischekomponenten (z.B. Bedienungstheken für Frischfleisch, Käse), angerichtete Salate, heiße Theke etc. umfasst.

³ Die Bedeutung der Zugehörigkeit zu unterschiedlichen Betriebstypen des Lebensmittel-Einzelhandels für das Entstehen oder Ausbleiben eines etwaigen Wettbewerbsbogens kann auch anhand eines Fallbeispiels demonstriert werden. So ist z.B. bekannt, dass die direkte räumliche Nachbarschaft eines Lebensmittel-Vollsortiments und eines Lebensmitteldiscounters oftmals keine rivalisierenden Wirkungen zueinander entwickelt, während dies im Falle der direkten räumlichen Nachbarschaft von zwei Lebensmitteldiscountern in aller Regel durchaus der Fall ist.

Futura Consult bleibt daher bei der Einschätzung, dass der REWE-Markt keinen nennenswerten Umsatzverlust wird hinnehmen müssen, wenn der LIDL-Markt in Übach-Palenberg-Marienberg ohne Sortimentserweiterung um ca. 200 qm vergrößert wird.

Einstufung zentraler Versorgungsbereich

Die Stellungnahme des Büros Dr. Jansen beschäftigt sich mit der Frage, ob es sich bei dem Standortbereich um den LIDL-Markt in Marienberg um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, oder ob es sich um einen verbrauchernahen Standort umgeben von Wohngebieten handelt.

Durch das Büro Dr. Jansen erfolgt der Hinweis, dass die Bezirksregierung wie auch das eigene Büro den Standort nicht als zentralen Versorgungsbereich einstuft.

Nicht erwähnt wird, dass die Bezirksregierung Köln die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in Marienberg für möglich hält, wenn etwaige Entwicklungsmaßnahmen ergriffen werden, die den Bereich in Marienberg stärken, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere den zentralen Versorgungsbereich Palenberg – zu schädigen.

Auch darf darauf hingewiesen werden, dass die IHK zu Aachen die Entwicklung des Standortes Marienberg zu einem zentralen Versorgungsbereich begrüßt.⁴

Aus der Bewertung der faktisch bestehenden Situation in Marienberg abgeleitet kommt das Büro Dr. Jansen zu dem Ergebnis, dass der Standort als wohnungsnah für die verbrauchernahe Versorgung einzustufen sei. Anschließend erfolgt ein Berechnungsverfahren, dass auf dieser Einschätzung – kein zentraler Versorgungsbereich stattdessen Standort für die verbrauchernahe Versorgung – aufbaut.

Futura Consult stimmt der Einschätzung des Büros Dr. Jansen zu, dass die heutigen Besatzstrukturen einen (zu) geringen Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungen aufweisen, so dass der Standort Marienberg sicherlich kein voll ausgestattetes Nahversorgungszentrum darstellt.

Wir dürfen jedoch daran erinnern, dass es ja gerade die Absicht des Entwicklungskonzeptes für Marienberg ist, dazu beizutragen, dass diese Standortlage durch die

⁴ Entsprechende Stellungnahmen der Bezirksregierung Köln sowie der IHK zu Aachen liegen der Stadt Übach-Palenberg vor. Es ist möglich, dass die in diesen Stellungnahmen enthaltenen Positionen der Bezirksregierung und der IHK zu Aachen dem Büro Dr. Jansen nicht bekannt waren bzw. nicht bekannt sein konnten.

Umsetzung der im Entwicklungskonzept empfohlenen Maßnahmen zu einem Nahversorgungszentrum mit umfangreicheren Angeboten ausgebaut wird.

Auch ist zu sehen, dass die Entscheider der Stadt Übach-Palenberg den Standortbereich um den LIDL in Marienberg als zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) einstufen. Futura Consult unterstützt dies nachdrücklich. Ein diesbezüglicher Vorschlag des Zentrenkonzeptes aus 2010, den Standortbereich in Marienberg als Nahversorgungszentrum auszuweisen, wurde als Beschluss der Stadt Übach-Palenberg verabschiedet.

Vor diesem Hintergrund sollte klar sein, dass die Entwicklungsabsicht der Stadt Übach-Palenberg darauf abzielt, in Marienberg eine funktionierende Grundversorgung in einem zentralen Versorgungsbereich zu erhalten bzw. zu schaffen. Zwar ist es dem Büro Dr. Jansen unbenommen, eine solche Entscheidung bei der eigenen Stellungnahme weitgehend unberücksichtigt zu lassen, jedoch führt dies im Ergebnis dazu, dass ein Berechnungsverfahren Anwendung findet, das den politischen Willen der Stadt Übach-Palenberg nicht widerspiegelt.

Da erneut unstrittig sein dürfte, dass zentrale Versorgungsbereiche – auch solche, die - wie Marienberg - erst durch zukünftige Entwicklungsmaßnahmen diesen Status werden erreichen können, durch die Kommunen festgelegt werden, entspricht das alternative Berechnungsverfahren des Büros Dr. Jansen im vorliegenden Fall nicht der für Marienberg zugrunde zu legenden Ausgangssituation.

Zustimmend nimmt Futura Consult zur Kenntnis, dass das Büro Dr. Jansen für den Fall, dass in Marienberg ein zentraler Versorgungsbereich vorgehalten werden soll, die Erweiterung des LIDL-Marktes um ca. 200 qm als „kompatibel“ einzustufen sei.

Somit vertritt offensichtlich auch das Büro Dr. Jansen die Einstellung, dass gegen die Erweiterung des LIDL-Marktes dann keine Einwände geltend zu machen sind, wenn – wie von der Stadt Übach-Palenberg explizit gewünscht und durch Futura Consult empfohlen – ein zentraler Versorgungsbereich in Marienberg vorhanden sein soll.

Konzeptausrichtung

Das Büro Dr. Jansen wurde durch die Eigentümerin der REWE-Immobilie in Palenberg beauftragt, zu prüfen, ob die Umsetzung des Konzeptes von Futura Consult für den Standort Marienberg zu einer Gefährdung des eigenen REWE-Marktes führen könnte.

Die Prüfung durch das Büro Dr. Jansen kommt zwar nicht zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung des REWE-Marktes faktisch zu erwarten ist, die in der Stellung-

nahme enthaltenen Aussagen machen jedoch deutlich, dass eine solche Gefährdung des REWE-Marktes durch das Büro Dr. Jansen im Falle der Umsetzung des durch Futura Consult entwickelten Konzeptes für möglich gehalten wird.

Wir gestatten uns den Hinweis, dass wir diese Schlussfolgerung nicht nachvollziehen können.

Wir dürfen zunächst darauf hinweisen, dass unser Entwicklungskonzept Ansiedlungs- und Verzichtsempfehlungen enthält.

Für die Ansiedlung empfohlen werden bestimmte Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Gastronomieangebote, Arztpraxen und medizinisch ausgerichtete Dienstleistungen, Kindergarten, Reinigung, Reisebüro, Geldinstitute) sowie – bestimmte und ausnahmslos kleinteilige bzw. nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen (Apotheke, Reformhaus, Blumengeschäft, Getränkemarkt).

Die Ansiedlung eines neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird nicht empfohlen.

Insbesondere wird explizit empfohlen, am Standort Marienberg auf die Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Vollsortimenters bzw. eines Drogeriemarktes – letzterer auch dann, wenn er nicht großflächig wäre – zu verzichten.

Die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Discounters in Marienberg wird ebenfalls nicht empfohlen, jedoch wird eine Genehmigungsempfehlung für die Erweiterung des Bestandsbetriebes LIDL um ca. 200 qm Verkaufsfläche, welche nicht mit einer Veränderung des Sortiments verbunden sein soll, ausgesprochen.

In Bezug auf die ausgesprochene Empfehlung, einen Lebensmittel-Vollsortimenter in Marienberg nicht anzusiedeln, weisen wir darauf hin, dass der maßgebliche Grund für diese Empfehlung darin bestanden hat, den zentralen Versorgungsbereich Palenberg und hier speziell den Leitbetrieb REWE zu schützen.

Eine identische Grundüberlegung liegt auch der ebenfalls deutlich formulierten Verzichtsempfehlung für einen Drogeriemarkt zugrunde.

Gerade mit Blick auf die durch Futura Consult deutlich formulierten Verzichtsempfehlungen, für einen zentralen Versorgungsbereich durchaus angebotstypische Betriebstypen wie einen Lebensmittel-Vollsortimenter oder einen Drogeriemarkt in Marienberg nicht anzusiedeln, hätten wir eine andere Würdigung unseres Entwicklungskonzeptes durch ein anderes Fachinstitut erhofft.

Wir hätten es im Speziellen für möglich gehalten, dass ein anderes Fachinstitut anerkennt, dass das durch Futura Consult erarbeitete Entwicklungskonzept für Marienberg – wie geschehen – der Bestandssicherung des zentralen Versorgungsbereiches

in Palenberg und hier im Speziellen des Leitbetriebes REWE einen hohen Stellenwert einräumt und durch entsprechende „Verzichts-Empfehlungen“ berücksichtigt hat.

Futura Consult gestattet sich diesbezüglich den Hinweis, dass ein neuer Lebensmittel-Vollsortimenter am Standort Marienberg, dem ein Einwohnerpotential im Einzugsgebiet von ca. 4.500 Einwohnern zugeordnet ist, rein landesplanerisch betrachtet als tragfähig einzustufen wäre. Unabhängig von dieser grundsätzlich gegebenen Ansiedlungsfähigkeit hat sich Futura Consult explizit und eindeutig gegen die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Marienberg ausgesprochen, um den REWE-Markt in Palenberg zu schützen.

Dass das Büro Dr. Jansen in Ansehung der unmissverständlichen Aussage von Futura Consult, am Standort Marienberg

- keinen Lebensmittel-Vollsortimenter,
- keinen weiteren Lebensmittel-Discounter und auch
- keinen Drogeriemarkt

anzusiedeln, um den zentralen Versorgungsbereich in Palenberg und im Speziellen den REWE-Markt als Leitbetrieb dieses zentralen Versorgungsbereichs zu schützen, dennoch ein (behauptetes) Konfliktpotential für den REWE-Markt in Palenberg sieht, gehört zu den für uns nicht nachvollziehbaren Aspekten der Stellungnahme des Büros Dr. Jansen.

Ausblick

Im Falle der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes für den Standort Marienberg würden im Bereich des Einzelhandels Strukturen geschaffen, welche die Versorgungssituation dieses Stadtteils und des zugehörigen Einzugsgebietes, das dem Nahversorgungszentrum zugeordnet ist, verbessert.

Das durch Futura Consult erarbeitete Entwicklungskonzept schlägt – wie dargelegt – nur solche Maßnahmen zur Umsetzung am Standort Marienberg vor, welche andere zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg nicht schädigen.

Im Ergebnis ist ein Konzept „mit Augenmaß“ entstanden. Dies dürfte – durch Blick in das Entwicklungskonzept für jedermann nachvollziehbar – bereits dadurch belegbar sein, dass

- das Entwicklungskonzept keinerlei Nutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten am Standort Marienberg empfiehlt,
- aus den für Nahversorgungszentren typischen Angebotsformen die Betriebsformen des Lebensmittel-Vollsortimenters, eines weiteren Lebensmittel-Discounters sowie eines Drogeriemarktes – explizit begründet mit dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Palenberg – nicht für die Ansiedlung empfohlen werden und
- eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche des Bestandsbetriebes LIDL um ca. 200 qm, welche nicht mit einer Veränderung des Sortiments verbunden sein wird, empfohlen wird.

In Ansehung dieser Empfehlungen kann aus unserer Sicht kein Zweifel bestehen, dass Futura Consult ein Entwicklungskonzept vorgelegt hat, das dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Palenberg sowie des für die Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereiches wichtigen Leitbetriebes REWE durchaus Rechnung trägt.

Die Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes in der Bauleitplanung der Stadt Übach-Palenberg dürfte aus unserer Sicht dem Übach-Palenberger Stadtteil Marienberg dazu verhelfen, den hier vorhandenen zentralen Versorgungsbereich zu erhalten bzw. die Versorgungssituation für die Wohnbevölkerung zu verbessern.

Darüber hinaus wird die Umsetzung dieser Bauleitplanung jedoch auch mit einer Schutzwirkung für den zentralen Versorgungsbereich Palenberg verbunden sein, welche sich dadurch ergibt, dass Planungssicherheit in Bezug auf eine auch zukünftig nicht stattfindende Ansiedlung z.B. eines Lebensmittel-Vollsortimenters, eines weiteren Discounters und eines Drogeriemarktes entsteht.

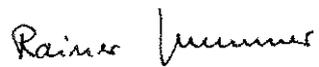
Da im Falle des Verzichts auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung in der nunmehr beabsichtigten Form eine planerische Situation nach § 34 BauGB entstehen könnte, wäre die Frage zu beantworten, ob sich hierdurch eine bessere oder eher schlechtere Schutzwirkung für den zentralen Versorgungsbereich in Palenberg bzw. den hier ansässigen Leitbetrieb REWE ergäbe.

Aus Sicht von Futura Consult wäre eine „34-er-Situation“, welche die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsnutzungen durchaus zuließe, mit einer eher geringeren Schutzwirkung für den zentralen Versorgungsbereich Palenberg verbunden als die nunmehr verfolgte Bauleitplanung, welche die Ausweisung des Planareals als Sondergebiet vorsieht.

Somit sollte gesehen werden, dass die nunmehr verfolgte Bauleitplanung Planungssicherheit für den Standort Marienberg und auch für den zentralen Versorgungsbereich Palenberg einschließlich des hier vorhandenen REWE-Marktes in Bezug auf im

zentralen Versorgungsbereich Marienberg zukünftig vorhandene – und nicht vorhandene – Einzelhandelsnutzungen schafft, die nach Einschätzung von Futura Consult im Falle einer planerischen Situation nach § 34 BauGB nicht bzw. nicht in gleicher Weise gegeben wäre.

FUTURA CONSULT



Dr. Rainer Kummer

Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße - 1. Änderung
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Siehe Sitzungsvorlage SV 708/1
<u>Anschrift:</u>	
<u>Antrag:</u>	Mit diesem Schreiben möchten wir zum Ausdruck bringen, dass wir die Bemühungen der Antragstellerin (gemäß Anlage 1.1) im Kampf gegen das o.g. Einkaufszentrum uneingeschränkt unterstützen werden. Insbesondere verweisen wir auf das Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Krüppel und Kollegen.
<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß nachfolgender Begründung nicht berücksichtigt.
<u>Begründung:</u>	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist durch ein beauftragtes Rechtsanwaltsbüro im Auftrag der Eigentümerin des Grundstücks „Im Mühlenhof 10, 52531 Übach-Palenberg“ eine Stellungnahme abgegeben worden. Auf dem Grundstück der Einwenderin wird ein Lebensmittelvollsortimenter betrieben.</p> <p>Die Stellungnahme ist der Vorlage als Anlage beigelegt. Auf die dort im Einzelnen formulierten Einwände wird hier Bezug genommen.</p> <p>Die Antragsteller schließen sich der o.g. Stellungnahme der Einwenderin gemäß Anlage 1.1 vollinhaltlich an.</p> <p>Im Kern wird in der Stellungnahme die Behauptung aufgestellt, dass sich die Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters im Plangebiet um 200 m² schädigend auf das Nebenzentrum Palenberg auswirken wird. Eine entsprechende Behauptung wird auch hinsichtlich der Folgewirkungen der sonstigen Nutzungen im Plangebiet aufgestellt. Inhaltlich stützt sich die Einwenderin dabei auf eine eingeholte Stellungnahme des Planungsbüros Dr. Jansen in Köln. Auch diese Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.</p> <p>Zudem rügt die Einwenderin einen unverhältnismäßigen Eingriff in ihre Eigentumsrechte, da das Gewerbeobjekt bei einer Schädigung des vorhandenen Lebensmittelvollsortimenters vom Leerstand bedroht sei.</p> <p>Zur Prüfung der fachlichen Einwände hat die Verwaltung eine ergänzende Stellungnahme des Sachverständigenbüros Futura Consult, Dr. Kummer, eingeholt. Diese fachliche Auseinandersetzung mit den erhobenen Einwänden ist dieser Vorlage ebenfalls als Anlage beigelegt. Der Stellungnahme des Sachverständigenbüros Futura Consult ist überzeugend zu entnehmen, dass die Nutzungen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, geeignet sind, in Marienberg einen zentralen Versorgungsbereich für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zu etablieren. Weiter wird überzeugend dargestellt, dass die ermöglichten Nutzungen nicht zu einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs in Palenberg führen werden. Funktionsverluste dieses zentralen Versorgungsbereichs sind nicht zu erwarten. Insbesondere wird überzeugend das behauptete Gefährdungspotenzial der ermöglichten Ansiedlungen im Plangebiet für den Lebensmittelvollsortimenter in Palenberg widerlegt. Das Büro Futura Consult erläutert insoweit überzeugend, dass die von der Einwenderin behauptete Umsatzsteigerung des LIDL-Marktes übersetzt ist. Da sich die Sortimentszusammensetzung des LIDL-Marktes nicht verändern wird, würde ein lineares Verfahren zur Ermittlung des Mehrumsatzes einer Verkaufsflächenerweiterung ein unrealistisches Bild ergeben. Dr. Kummer geht vielmehr von einer zusätzlichen Umsatzerwartung des erweiterten LIDL-Marktes von ca. 200.000 € pro Jahr aus. Dass hiermit keine Gefährdung der Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich in</p>

Palenberg bzw. eine Gefährdung des dortigen Magnetbetriebes verbunden ist, wird in der ergänzenden Stellungnahme von Herrn Dr. Kummer überzeugend dargelegt. Ebenso nachvollziehbar wird von Herrn Dr. Kummer dargestellt, dass die Planung dazu beiträgt, die Entwicklungsabsicht der Stadt Übach-Palenberg umzusetzen, in Marienberg eine funktionierende Grundversorgung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu etablieren.

Soweit die Einwenderin darüber hinaus einen unverhältnismäßigen Eingriff in ihre Eigentumsrechte ins Feld führt, ist anzumerken, dass damit wettbewerbliche Auswirkungen thematisiert sind, gegenüber denen sich das öffentliche Planungsrecht neutral verhält. Die besondere Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich aus städtebaulichen Aspekten und nicht zum Schutz der in zentralen Versorgungsbereichen verorteten Wettbewerbsbetriebe.

Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
RAT			

Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße - 1. Änderung
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	IHK Aachen		
<u>Anschrift:</u>	Postfach 10 07 40 52007 Aachen		
<u>Antrag:</u>	<p>Gegen die geplante Erweiterung des LIDL – Marktes in Marienberg sowie die im Bebauungsplan beabsichtigte Ansiedlung verschiedener kleinerer Einzelbetriebe und Dienstleister bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da durch diese planerische Maßnahme das Nahversorgungszentrum Marienberg gefördert wird und damit die Voraussetzung für eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gegeben sind. Wir regen allerdings an, die Festsetzung zu den Randsortimenten noch einmal zu prüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten. Nach der vorliegenden Planung sind als Randsortimente zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Übach-Palenberger Liste bis maximal 20 Prozent der Verkaufsfläche zulässig. Nach dieser Festsetzung sind bei einer Worst-Case-Betrachtung zentrenrelevante Sortimente auf einer Fläche bis zu 20 Prozent der Verkaufsfläche zulässig. In einem solchen Fall sind aus unserer Sicht schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Übach-Palenberg nicht auszuschließen. Wir regen daher an, die Fläche der Randsortimente mit zentrenrelevanten Sortimenten auf zehn Prozent der Verkaufsfläche zu reduzieren und für die nicht zentrenrelevanten Sortimente keine maximale Verkaufsfläche festzusetzen.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß nachfolgender Begründung nicht berücksichtigt.		
<u>Begründung:</u>	<p>Im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 – Marienstraße – ist eine textliche Festsetzung getroffen, die Randsortimente mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Übach-Palenberger Liste bis maximal 20 % der Verkaufsfläche (VK) begrenzt. Dies stellt eine absolut übliche Größe dar, die einem Unternehmen ausreichende Flexibilität bietet. Der bestehende Bestandsbetrieb soll um eine Fläche von 200 m² VK erweitert werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass von der geplanten Erweiterungsfläche 20 % für Randsortimente zur Verfügung gestellt werden. Die geplante Begrenzung auf 20 % der VK für Randsortimente stellt eine praxisübliche Festsetzung dar, die vom Gutachter Dr. Kummer bestätigt wird.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
RAT			

Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße - 1. Änderung
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

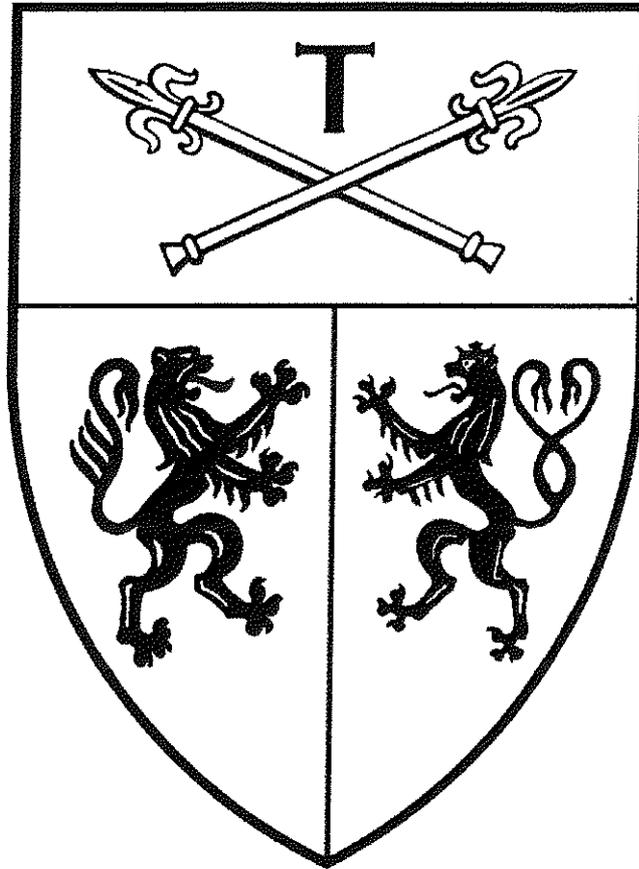
<u>Antragsteller/in</u>	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energien in NRW
<u>Anschrift:</u>	Postfach 44025 Dortmund
<u>Antrag:</u>	<p>Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Herbach – Trennstück“ und dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“. Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die Carolus Magnus GmbH, Nikolaus Becker Straße 27 in 52511 Geilenkirchen.</p> <p>Bodenbewegungen durch die Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen.</p> <p>Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: 01.10.2010) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen im Grenzbereich betroffen.</p> <p>Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.</p> <p>Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen.</p> <p>Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, die Carolus Magnus GmbH und RWE Power AG an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.</p> <p>Außerdem liegt der Planbereich über dem zu gewerblichen Zwecken auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“. Rechtsinhaberin dieses Feldes ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel. Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung eines Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldes grenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren. Eine Beteiligung der genannten Rechtsinhaberin stelle ich Ihnen anheim.</p>
<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß

	nachfolgender Begründung berücksichtigt		
<u>Begründung:</u>	<p>In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zu den Folgen von Grundwasserabsenkungen und Grundwasserwiederanstieg durch Braunkohle-tagebau und Steinkohlebergbau aufgenommen. Die Carolus Magnus GmbH und RWE Power AG wurden am Verfahren beteiligt.</p> <p>Eine Beteiligung der Wintershall Holding GmbH an der jetzigen Bauleitplanung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich, sondern wird erst im Falle eines konkreten durch die Wintershall Holding GmbH angestoßenen Genehmigungs-verfahrens zur Aufsuchung eines Bodenschatzes erfolgen.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Stadt-entwicklung, Infrastruk-tur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
RAT			

Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße - 1. Änderung
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Bezirksregierung Köln		
<u>Anschrift:</u>	Dezernat 54 – Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz 50606 Köln		
<u>Antrag:</u>	<p>Bezugnehmend auf Ihr Beteiligungsschreiben vom 02.07.2012, Az.: FB 5 AE - BP 95 1. Änd. teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Unter 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, hier: Regionalplan schreiben Sie, dass das Plangebiet außerhalb der Überschwemmungsbereiche der Wurm liegt.</p> <p>Diese Aussage ist nicht richtig bzw. nicht mehr richtig.</p> <p>Nach neuesten Berechnungen vom November 2010 liegen Teile des Plangebietes im Überschwemmungsbereich der Wurm für das HQ Ext, HQ 100 und das HQ 20. Die entsprechenden Karten mit dem Überschwemmungsgebiet finden Sie unter http://www.hochwassergefahrenkarten-rur-und-wurm.de/karten/hq100_wurm_009.pdf und http://www.hochwassergefahrenkarten-rur-und-wurm.de/karten/hq020_wurm_009.pdf sowie http://www.hochwassergefahrenkarten-rur-und-wurm.de/karten/hqext_wurm_009.pdf</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß nachfolgender Begründung berücksichtigt.		
<u>Begründung:</u>	Bereits zum Aufstellungsbeschluss wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing am 13.03.2012 mitgeteilt, dass eine Anpassung des Planentwurfs hinsichtlich der Überschwemmungsgebiete erfolgt ist. Grundsätzlich war die Änderung einer Teilfläche in ein Überschwemmungsgebiet unerheblich, da sie außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Zwischenzeitlich wurde auch die Begründung des Bebauungsplanes angepasst.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG
1. ÄNDERUNG
Gem. § 13 a BauGB
BEBAUUNGSPLAN NR. 95
- Marienstraße -

Stand – Januar 2013

Gliederung

BEGRÜNDUNG	3
1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	3
1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation	4
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
1.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept.....	9
1.6 Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen- erweiterung	9
2. Inhalte des Bebauungsplanes	12
2.1 Städtebauliches Konzept.....	12
2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	12
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	12
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	14
2.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	15
2.2.3 Nebenanlagen	15
2.2.4 Grünflächen	15
2.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
2.2.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	16
3. Erschließung	16
3.1 Verkehrsflächen	16
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	17
4. Technische Infrastruktur	17
4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung	17
4.2 Entwässerung.....	17
5. Lärmschutz	17
6. Sonstige Hinweise	18
UVPG – allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	19

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Der im Jahr 2005 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lidl-Lebensmittelmarktes.

Bei der jetzt geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine unselbständige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Marienstraße -, sondern um einen selbständigen Änderungsplan, der den ursprünglichen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

Mit der jetzt geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen Entwicklungsmöglichkeiten für das Nahversorgungszentrum Marienberg manifestiert werden. Weitere Sortimente sowie Dienstleistungen sollen zukünftig zulässig sein. Die zulässige Verkaufsflächenobergrenze im Nahversorgungszentrum wird angehoben. Ein konkretes Vorhaben stellt die geplante Expansion des Lidl-Lebensmittelmarktes dar. Außerdem sind Anpassungen der textlichen Festsetzungen aufgrund neuerer Rechtsprechung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erforderlich. Eine Baugrenze wird aus Gründen der geometrischen Eindeutigkeit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan leicht korrigiert. Außerdem werden die Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechend eines genehmigten Gewerbeobjektes im Änderungsplan angepasst.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, weil die anrechenbare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht.

Im Übrigen kommen die Vorgaben des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren zur Anwendung. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2012 bis 30.07.2012 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 angepasst.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Stadt Übach-Palenberg, am Kreuzungspunkt der Landesstraßen L 225 (Marienstraße) und der L 364 (Grenzweg).

Im Norden begrenzt die L 225 Marienstraße den Bebauungsplan. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die L 364 Grenzweg festgelegt. Im Osten grenzt der Bebauungsplan ans Wurmatal und umfasst Auenbereiche der Wurm. Ebenso schließen sich im Süden Grünlandflächen der Wurmauen an.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,1 ha umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 34, die Flurstücke 354 tw., 690 tw., 368 tw., 367 tw., 247, 347, 317, 257, 256, 318, 306, 305 tw., 304 tw., 138, 310, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 505, 506, 508, 287, 289, 291, 307, 308, 316, 309, 315, 314, 311, 312, 310. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage und Umgebung

Das Plangebiet umfasst neben einem Mehrfamilienwohnhaus an der Marienstraße insbesondere die Einzelhandelsflächen rund um den vorhandenen Lidl-Lebensmittelmarkt. Aufgrund des bestehenden Baurechts entsteht zurzeit an der Marienstraße ein Gewerbeobjekt, in dem neben Einzelhandel auch ergänzende Dienstleistungsnutzungen integriert werden sollen. Zusammen mit dem auf der nördlichen Seite der Marienstraße gelegenen Einzelhandel bildet das Plangebiet den Zentralen Versorgungsbereich Marienberg. Es handelt sich gemäß der „Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“ aus 2008 bzw. mit Ergänzungen aus 2009 um ein Nahversorgungszentrum. Die übrigen Flächen umfassen insbesondere Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe zur Wurm, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2005 angelegt wurden.

Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 225 Marienstraße und die L 364 Grenzweg. Der Grenzweg stellt auch die Hauptzufahrt zum Parkplatz des Lidl-

Lebensmittelmarktes dar. Über beide Straßen ist das Plangebiet gut an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden.

Durch die Stadtbuslinie ÜP 1 und die Linien 431, 491 und 497 bestehen sehr gute Busverbindungen. Der nächstgelegene DB-Haltepunkt befindet sich rd. 0,5 km Entfernung östlich des Plangebietes.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist aufgrund der integrierten Lage über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Bezirksregierung (BezReg) Köln hat bislang keine abschließende Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Übach-Palenberg akzeptiert. Haupthindernis ist aus Sicht der BezReg Köln die Einordnung des Einzelhandelsstandortes Marienberg als „Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)“ im Sinne eines Nahversorgungszentrums. Die BezReg Köln ist der Ansicht, dass der Standort und das vorhandene Angebot bislang den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht genügen.

Die Bezirksregierung hat in einem Schreiben an die Stadt Übach-Palenberg zum Ausdruck gebracht, dass für den Fall, dass die Stadt Übach-Palenberg einen den Anforderungen entsprechenden zentralen Versorgungsbereich in Marienberg schaffen wolle, dies so geschehen soll und muss, dass insbesondere das Nebenzentrum Palenberg nicht geschädigt wird.

Die durch die BezReg Köln vertretene Position, dass der Funktionsbereich in Marienberg dann als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann, wenn zukünftig zentrenverträgliche neue Angebote ohne schädliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Palenberg angesiedelt werden, korrespondiert mit den grundsätzlichen Überlegungen der Stadt Übach-Palenberg, die ebenfalls an einem zentrenverträglichen Funktionsausbau in Marienberg interessiert ist.

Die Stadt Übach-Palenberg hat daher ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes aufzeigt und eine Einstufung als Zentralen Versorgungsbereich untermauert. Die Stadt Übach-Palenberg und der Gutachter sind der Ansicht, dass die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Marienberg aufgrund der funktional zugeordneten Stadt-

teile „westlich der Wurm“ nämlich Marienberg, Scherpenseel, Windhausen und Siepenbusch mit ca. 4.500 Einwohnern geboten ist. Dies wurde auch durch den Beschluss zur „Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbe-
reiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“ durch den Rat am 04.02.2010 dokumentiert.

Um aber eine abschließende Abstimmung mit BezReg Köln zu erreichen, ist das Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven für den ZVB Marienberg einschließlich der Benennung konkreter Maßnahmen zu dessen Weiterentwicklung erforderlich. Hierzu dient die erfolgte Beauftragung zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Marienberg. Die für das Konzept vorgegebene Prämisse besteht darin, nur solche Empfehlungen zu erarbeiten, die ohne schädliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Palenberg realisiert werden können. Der seitens der Stadt für erforderlich gehaltene Ausbau des Nahversorgungszentrums soll somit andere ZVB in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen.

Die Überlegungen der Stadt Übach-Palenberg zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches treffen zeitlich parallel auf die bereits genannten Investitionsüberlegungen eines privaten Investors, den in Marienberg ansässigen Lebensmittel-discounter zu erweitern. Der bereits heute großflächige Lebensmittelmarkt soll um 200 m² Verkaufsfläche (VK) erweitert werden und käme damit auf eine VK von insgesamt 1.200 m².

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und die Empfehlung, weitere Sortimente im Hinblick auf Entwicklung des Nahversorgungszentrums zuzulassen macht eine Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze für das gesamte Sondergebiet erforderlich.

Zusammen mit dem derzeit an der Marienstraße im Bau befindlichen Gewerbeobjekt wird die Erweiterung des Lidl-Marktes die Funktion des ZVB Marienberg stärken. Der Stadtteil Marienberg erfährt durch die Stärkung des ZVB, das jüngst ausgewiesene Baugebiet am Waubacher Weg und die günstige Lage zum DB-Haltepunkt und dem Naherholungsgebiet eine angemessene Aufwertung, die vermutlich zukünftig weitere städtebauliche Maßnahmen wie z.B. die Modernisierung des Wohnungsbestandes nach sich ziehen wird.

Aufgrund fehlerhafter Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die nicht mehr der neueren Rechtsprechung entsprechen, muss der Bebauungsplan ebenfalls angepasst werden. Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus 2008, sind baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiete mangels Rechtsgrundlage unzulässig (sogenanntes „Windhundrennen“). Der Bebauungsplan aus 2005 enthält noch diese veralteten Festsetzungen.

Eine Baugrenze entlang der Marienstraße wird aus Gründen der geometrischen Eindeutigkeit gegenüber dem ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan im Änderungsplan um 0,5 m korrigiert.

Für das an der Marienstraße im Bau befindliche Gewerbeobjekt wurden aufgrund der Geschossigkeit des Gebäudes Befreiungen gem. § 31 BauGB erteilt. Die Befreiung konnte erteilt werden, weil sich das Vorhaben städtebaulich einfügt. Maßstab für die Höhenentwicklung war hier das Haus Marienstraße 7-9. Das im Bau befindliche Gebäude ist von der Marienstraße aus gesehen III-geschossig. Vom Grenzweg, der topografisch um einige Meter höher liegt, handelt es sich aus bauordnungsrechtlicher Sicht aber nur um ein II-geschossiges Gebäude. Nachträglich wird die Bauleitplanung an diese Situation angepasst. Es werden innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ drei unterschiedliche Nutzungsbereiche ausgewiesen (SO 1, SO 2, SO 3), die unterschiedliche Geschosshöhen und daran angelehnt auch Geschossflächenzahlen aufweisen.

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Das Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsbereiche der Wurm.

Die BezReg hat mit Schreiben vom 05.06.2012 mitgeteilt, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen. Daher werden Konflikte mit dem in der Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplan NRW, sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht gesehen. Unter dem Ziel 1 heißt es dort, dass Kerngebiete

und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Die Fläche, in dem sich das Vorhaben befindet, ist mit ihrer Größe < 10 ha zudem so klein, dass eine Abweichung der Darstellung im Regionalplan unerheblich ist.

Landschaftsplan/Naturschutzrecht

Das Plangebiet wird durch die Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Tevereener Heide 1/2 des Kreises Heinsberg durchschnitten.

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg wird der Großteil des Plangebietes bereits als Sondergebiet mit dem Zusatz „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ dargestellt. Der Bereich, in dem sich das Mehrfamilienhaus befindet, ist als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Hinzu kommen „Flächen für die Landwirtschaft“.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 wurde der Hinweis zum Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ aufgenommen, so dass folgende Nutzungen zulässig sind:

- Ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche
- Weitere nicht innenstadtrelevante Nahversorgungsunternehmen wie z.B. Bach-Shop, Lotto-Toto-Geschäft etc. mit einer Verkaufsfläche von jeweils 100 m²
- Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet wird auf 1.600 m² begrenzt.

Da bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Marienstraße – das Verfahren gem. § 13 a BauGB gewählt wird, werden die o.g. Hinweise im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 angepasst.

Die BezReg Köln hat mit Schreiben vom 05.06.2012 bestätigt, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Bebauungsplan

Der seit 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – soll durch die 1. Änderung überplant werden. Es wird hierzu ein selbständiger Änderungsplan aufgestellt.

1.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels. Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für das Stadtgebiet auch Nahversorgungsbereiche erfasst. Das Plangebiet liegt demnach im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg (Nahversorgungszentrum).

Ein wesentliches, planerisches Steuerungsinstrument für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist die Sortimentsliste des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Diese „Übach-Palenger-Liste“ wurde im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung durch die Firma Futura Consult erarbeitet und definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept und im Zuge dessen auch die Liste wurde durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg beschlossen und bildet somit eine zu berücksichtigende Grundlage für die Bauleitplanung.

1.6 Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung

Da das Landesentwicklungsprogramm am 31.12.2011 außer Kraft getreten ist, soll nach den Planungen des Landes NRW der Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ an dessen Stelle treten. Der Entwurf des Teilplans befindet sich zurzeit in der Abstimmung. Nach Zielsetzung der Landesregierung soll der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ - nach der Aufstellung durch Kabinettsbeschluss und anschließender Beratung im Landtag - möglichst in der ersten Jahreshälfte 2013 als Verordnung in Kraft treten. Bis dahin stellen die Ziele, die im Teilplan formuliert werden und sich somit derzeit in der Aufstellung befinden, lediglich ein „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“ dar, welches in städtebaulichen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen ist.

Nach dem im Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehenen Ziel 2 sollen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Übach-Palenberg handelt es sich im vorliegenden Fall Marienberg gemäß der Einzelhandelsuntersuchung von Dr. Kummer aus dem Jahr 2009 und dem Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 ebenfalls von Dr. Kummer um einen zu schaffenden zentralen Versorgungsbereich, der über die Planfestsetzungen des Bebauungsplanes in seiner Versorgungsfunktion entwickelt und gestärkt werden soll.

Die Planung ist daher mit dem im Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW, Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ formulierten Ziel der Raumordnung vereinbar.

Auch gilt es, bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen den zu beachtenden Katalog von Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu berücksichtigen. Insbesondere ist hier der § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB anzuführen, nach dem bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Es gilt also, die zuvor benannten Aspekte bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen in der Abwägung ausreichend Gewicht beizumessen.

Die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen findet nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Übach-Palenberg im zentralen Versorgungsbereich Marienberg statt.

Nach Aussage des Entwicklungskonzeptes des Gutachters Dr. Kummer stellt eine Erweiterung des Lidl-Marktes eine Stärkung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Marienberg dar. Der Lidl-Markt hat eine wichtige Ankerfunktion für den Einzelhandelsstandort Marienberg. Daher ist die geplante Erweiterung als sinnvoll zu betrachten. Eine Gefährdung des ZVB Palenberg und insbesondere des hier ansässigen Lebensmittelvollsortimenters REWE kann nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen werden, da eine bauliche Veränderung des Lidl-Marktes ohne Ausweitung der Sortimentsbreite und -tiefe erfolgen soll. Zudem ist zu sehen, dass es sich bei dem Lidl-Markt in Marienberg und dem REWE-Markt in Palenberg nicht um „systemgleiche Anbieter“ mit jeweils zumindest partiell unterschiedlicher Zielgruppenansprache handelt. Im Ergebnis ist aus der gu-

tachterlichen Sicht zu erwarten, dass es nicht zu nennenswerten Umsatzeinbußen beim REWE-Markt in Palenberg kommen wird, wenn der Lidl-Markt in Marienberg ohne Sortimentsumstellung um ca. 200 m² erweitern wird.

Neben der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes schlägt der Gutachter weitere Entwicklungsmaßnahmen für den ZVB Marienberg vor. Hierzu zählen z.B. die Ansiedlung einer Apotheke (in Kombination mit Arztpraxen), eines Blumenladens, eines – sofern tragfähig – Reformhauses, eines – bereits heute genehmigungsfähigen - Getränkemarktes sowie nicht einzelhändlerische Dienstleister wie z.B. medizinische Versorgungseinrichtungen oder Betreuungseinrichtungen (Senioren / Kinder). Auch Angebote wie z.B. die Ansiedlung einer Reinigung oder eines Reisebüros können als zentrenverträglich und funktionsfördernd eingestuft werden. Neben Empfehlungen zur Ansiedlung rät der Gutachter aber auch von bestimmten Ansiedlungsmaßnahmen ab, um eine Gefährdung anderer ZVB auszuschließen. So kann und sollte kein weiterer Lebensmittel-Vollsortimenter und auch kein Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich von Marienberg angesiedelt werden, um eine Funktionsgefährdung des Nebenzentrums Palenberg zu vermeiden.

Durch die genannten Festsetzungen wird das Ziel 3 des Entwurfs des Landesentwicklungsplanes NRW, Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ erfüllt. Danach dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei Beachtung der Empfehlungen des Entwicklungskonzeptes kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der ZVB Marienberg gestärkt und funktional weiterentwickelt wird.

Die Empfehlungen des Gutachtens werden durch verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen übernommen.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und die Empfehlung, weitere Sortimente im Hinblick auf Entwicklung des Nahversorgungszentrums zuzulassen macht eine Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze für das gesamte Sondergebiet erforderlich. Die Erhöhung von 1.600 m² auf insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche ist im Zusammenhang mit der funktional zugeordneten und zu versorgenden Bevölkerung unbedenklich. Die vorhandene Kaufkraft der Bevölkerung überschreitet den voraussichtlichen Umsatz bei 2.000 m² Verkaufsfläche. Insofern sind die landesplanerischen Vorgaben erfüllt.

Das „Entwicklungskonzept für den Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg in Übach-Palenberg“ wird Bestandteil dieser Begründung.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Änderungsplanes bleibt im Wesentlichen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan gleich. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

Beim Lidl-Lebensmittelmarkt sollen 200 m² zusätzlicher Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Verkaufsfläche wird dadurch entstehen, dass bereits im Gebäude des Lidl-Lebensmittelmarktes vorhandene Lagerflächen in Verkaufsflächen umgewandelt werden. Das Gebäude wird demnach nicht vergrößert.

Desweiteren werden zusätzliche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß dem Entwicklungskonzept zugelassen. Die entsprechenden Verkaufsflächen werden begrenzt. Hinzu kommen noch ergänzende Dienstleistungen.

Die Anpassung der zulässigen Anzahl der Geschosse an die heute bestehende Situation hat keine gravierenden Auswirkungen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt vor, da die Planung städtebaulich vertretbar ist. Auch die Anpassung der Geschossflächenzahl wird zu keiner tiefgreifenden Veränderung des städtebaulichen Konzeptes führen.

Die Parkplatzflächen werden nicht vergrößert.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll auch zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und

die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für die Änderung des Bebauungsplanes und den beabsichtigten Regelungen bezüglich des Warensortiments sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Innerhalb des Sondergebietes sollen auch zukünftig insbesondere Einzelhandelsbetriebe ergänzt durch Dienstleistungen zugelassen werden.

Zulässig sein werden aufgrund der Aussagen des Entwicklungskonzeptes nahversorgungsrelevante Sortimente. Hierunter fallen Lebensmitteldiscounter, Apotheke, Reformhaus, Blumengeschäft und Getränkemarkt, Ergänzt werden diese Einzelhandelssortimente durch sonstige Dienstleistungen. Hier sind zu nennen: Gastronomiebetriebe, Arztpraxen, medizinische Versorgung, Betreuungseinrichtungen (z.B. für Senioren, Kinder), Reinigung, Geldinstitut und Reisebüro.

Nur die hier aufgeführten Sortimente bzw. Dienstleistungen sind im Sondergebiet zulässig.

Als Randsortimente sind zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Übach-Palenberger Liste bis maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig. Dies entspricht der heute üblichen Aktionswarenfäche im Bereich der Lebensmitteldiscounter.

Die einzelnen Sortimente bzw. Sortimentsgruppen sollten durch Verkaufsflächenobergrenze reglementiert werden, um keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg oder benachbarter Gemeinden auszulösen.

Dies ist aber aufgrund der neueren Rechtsprechung nicht möglich. Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus 2008, sind baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiete mangels Rechtsgrundlage unzulässig (sogenanntes „Windhundrennen“). Der Bebauungsplan aus 2005 enthält noch diese veralteten Festsetzungen.

Zukünftig soll diese Steuerung über eine Verhältniszahl festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche wird als Verhältniszahl angegeben, die in Relation zu der Größe des im Sondergebiet befindlichen Baugrundstücksteiles steht.

Die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben wird in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit einer Verhältniszahl von 0,172 (dies entspricht in etwa einer Größe von 2000 m²) begrenzt.

Innerhalb der maximal zulässigen Verhältniszahl von 0,172 sind folgende Sortimente in Anlehnung an die „Übach-Palenberger Liste“ gemäß der „Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer Übach-Palenberger-Liste“, Eschweiler, Dezember 2009, mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verhältniszahl zulässig:

Lebensmittel	0,103 (dies entspricht in etwa einer Größe von 1.200 m ²)
Getränke	0,052 (dies entspricht in etwa einer Größe von 600 m ²)
Reformhaus	0,026 (dies entspricht in etwa einer Größe von 300 m ²)
Apothekenartikel	0,009 (dies entspricht in etwa einer Größe von 100 m ²)
Schnittblumen	0,009 (dies entspricht in etwa einer Größe von 100 m ²)

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse festgesetzt werden.

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird das Sondergebiet in drei Bereiche SO 1, SO 2 und SO 3 gegliedert. Im zur Marienstraße hin gelegenen SO 3 werden die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt. Die Zahl der höchstzulässigen Geschosse im SO 3 wird mit III festgesetzt. Das Gebäude Marienstraße 7-9 ist hier der Maßstab für die Festsetzung der Geschosse. Es soll dadurch eine einheitliche Höhengliederung der Gebäude zur Marienstraße erreicht werden. Im SO 2 wird die Zahl der Geschosse auf II festgesetzt. Die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,6. Im SO 1 ist die Höhengliederung weniger bedeutend. Daher wird die I-

Geschossigkeit festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,8 und die GFZ 1,0.

Die Festsetzungen im Mischgebiet bleiben erhalten.

Diese Regelungen erscheinen notwendig, um so den Anforderungen des Nahversorgungszentrums gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO.

2.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Entlang der Marienstraße im SO 3 soll eine geschlossene Fassadenfront entstehen. Analog erfolgt die Festsetzung im SO 2 und SO 1.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im SO 1, SO 2 und SO 3 werden durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch ergibt sich bei der Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück.

2.2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sollen im SO 1, SO 2 und SO 3 ausnahmsweise zulässig sein, um die Versorgung des Gebiets sicherstellen zu können. Zudem sind solche Nebenanlagen mit dem baulichen Erscheinungsbild des geplanten Sondergebietes verträglich.

2.2.4 Grünflächen

Die östlich und südlich der Sondergebiete gelegenen Grünflächen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – übernommen und als private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen wurden die Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – erforderlich wurden, angelegt.

2.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die zum Ausgleich des ursprünglichen Eingriffs in Natur und Landschaft angelegten Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 besteht keine Ausgleichsverpflichtung für das jetzt geplante Vorhaben.

2.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

In den Änderungsplan werden die grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert, die dem Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße –, die beim Bau des Lidl-Marktes im Jahr 2006 angelegt wurden, dienen.

Folgende Pflegemaßnahmen sind daher durch den Eigentümer der privaten Grünflächen vorzunehmen:

- Die zur Eingrünung der Aufschüttungsfläche und zur Verbesserung des Landschaftsbildes angepflanzte freiwachsende Hecke mit Überhältern muss dauerhaft erhalten werden.
- Zur Gewährleistung der im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten ökologischen Wertigkeit der Aufschüttungsfläche ist die eingebrachte Abdeckfolie bis zum 28.02.2013 vollständig zu entfernen.
- Die vorhandene Streuobstwiese sowie die Grünlandfläche sind 2 mal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnitt ist nach dem 15. Juni der zweite Schnitt ist nach dem 01. September durchzuführen.
- Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von Düngemitteln jeglicher Art ist verboten.
- Ausgefallene Anpflanzungen sind zu ersetzen.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch zwei Landesstraßen erschlossen. Die L 225 (Marienstraße) verbindet den Stadtteil Scherpenseel mit dem Hauptzentrum Übach und verläuft von West nach Ost durchs Plangebiet. An ihr liegt das SO 3. Der Lidl-Lebensmittelmarkt im SO 2 und SO 1 ist über die in nord-südlicher Richtung verlaufende L 364 (Grenzweg) erschlossen.

Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs nutzt die Zufahrt über die L 364, um zum Lidl-Lebensmittelmarkt zu gelangen. Hier stehen 144 Stellplätze für die Kunden zur Verfügung. Für die Nutzungen im SO 3 an der Marienstraße stehen 37 Stellplätze mit einer Zufahrt im Kreuzungsbereich zur Verfügung.

Zusätzliche Maßnahmen an der Verkehrsinfrastruktur sind durch die geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen und die Ausweisung weiterer Nutzungen nicht erforderlich. Die Stellplatzzahl ist absolut ausreichend.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Stadtbuslinie ÜP 1 und die Linien 431, 491 und 497 bestehen sehr gute Busverbindungen. Der nächstgelegene DB-Haltepunkt befindet sich rd. 0,5 km Entfernung östlich des Plangebietes.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist sichergestellt und muss nicht geändert werden.

4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes durch den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem ist sichergestellt. Das Niederschlagswassers wird gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort versickert. Zusätzliche zu entsorgende Niederschlagswässer entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5. Lärmschutz

Die immissionschutzrechtliche Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan, dass gem. TA Lärm und der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung Wohnnutzung im Sondergebiet (SO 1, SO 2 und SO 3) ausgeschlossen werden muss, besteht auch weiterhin.

6. Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmäßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Böden zu finden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung gekennzeichnet. Bei der Bebauung dieser Flächen sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3.

UVPG – allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfall erforderlich. Diese wird dadurch begründet, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.1) gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten wird.

In Umsetzung des geschaffenen Planungsrechts wird der vorhandene großfläche Betrieb nur insoweit geändert, als das bisherige Lagerflächen nunmehr zu Verkaufsflächen umgenutzt werden. Die weitere Versiegelung von Grundflächen durch eine Vergrößerung des Gebäudekörpers oder auch die Anlage weiterer Stellplätze ist hingegen nicht erforderlich. Dass von dem Markt keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärmemissionen zu erwarten sind, ist im Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße - durch eine gutachterliche Abschätzung der Ingenieurbüros IBK geprüft worden. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Emissionsorten im Umfeld werden deutlich unterschritten. Das durch die Erweiterung der Verkaufsfläche um 200 m² mit so erheblichen Mehrverkehren zu rechnen ist, dass die Immissionsrichtwerte überschritten werden, kann ausgeschlossen werden. Es sind daher durch das plangegegenständliche Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Übach-Palenberg, im Januar 2013

Jungnitsch
Bürgermeister

ENTWICKLUNGSKONZEPT

FÜR DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICH DES
NAHVERSORGUNGSZENTRUMS MARIENBERG
IN ÜBACH-PALENBERG

für

Stadtverwaltung Übach-Palenberg

vorgelegt von

FUTURA CONSULT DR. KUMMER

Nagelschmiedstr. 8

52249 Eschweiler

Tel. 02403 / 557961

Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, im Oktober 2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Grundlagen der Untersuchungen	3
2.	Einordnung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg in die Zentrenstruktur der Stadt Übach-Palenberg	4
3.	Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg	9
3.1	Denkbarer Branchenmix im Einzelhandel	9
3.1.1	Ansiedlung Apotheke	11
3.1.2	Ansiedlung Reformhaus	12
3.1.3	Ansiedlung Blumengeschäft	13
3.1.4	Ansiedlung Getränkemarkt	14
3.2	Fallprüfung Drogeriemarkt	14
3.3	Fallprüfung Vollsortimenter	16
3.4	Fallprüfung Erweiterung LIDL-Markt	18
3.5	Nutzungsergänzungen außerhalb des Einzelhandels	19
3.6	Synthese zu den Besatzempfehlungen	21
3.7	Empfehlungen für etwaige neue Baukörper	22
4.	Synthese	24

1. Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Aufgabenstellung

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

Diese Funktionseinstufung resultiert nicht zuletzt aus den Versorgungstätigkeiten, welche die Stadt im Bereich des Einzelhandels erbringt.

Um nicht beim Erreichten stehen zu bleiben, sondern – auch zukünftig – positive Impulse für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Übach-Palenberg zu setzen, wurden durch die Stadt sowohl konzeptionell als auch städtebaulich Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet bzw. umgesetzt.

So wurde zum einen in 2010 ein Zentrenkonzept¹ für den Einzelhandel erarbeitet und durch den Rat der Stadt als Richtschnur für die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsfunktion der Stadt verabschiedet.

In diesem Konzept wird der Bereich Marienberg um den dort vorhandenen LIDL-Markt als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

In mehreren mit der Stadt Übach-Palenberg geführten Gesprächen hat diese ihre Absicht zum Ausdruck gebracht, den zentralen Versorgungsbereich Marienberg weiterzuentwickeln.

Die Zielrichtung soll darin bestehen, den ZVB Marienberg als Nahversorgungszentrum auszubauen, hierbei jedoch darauf zu achten, dass insbesondere der zentrale Versorgungsbereich in Palenberg sowie andere zentrale Versorgungsbereiche funktional nicht geschädigt werden.

¹ Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“, Eschweiler, 09 / 2010

Die Frage des Status und der Entwicklungschancen des zentralen Versorgungsbereiches in Marienberg ist in jüngster Zeit auch im Meinungsaustausch mit der Bezirksregierung Köln thematisiert worden. Konkreter Anlass ist die Planungsabsicht eines privaten Investors, den LIDL-Markt in Marienberg, der den einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im zentralen Versorgungsbereich Marienberg darstellt, von derzeit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.200 qm Verkaufsfläche zu vergrößern.

Von Seiten der Bezirksregierung wird die Erweiterung des LIDL-Marktes nach gegenwärtigem Sachstand abgelehnt. Im Speziellen wird darauf hingewiesen, dass nach Einschätzung der Bezirksregierung der Standortbereich in Marienberg mit der derzeit vorhandenen Ausstattung (noch) keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt. Zudem wird durch die Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass die Stadt Übach-Palenberg den Standortbereich zukünftig zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln möchte, dies so geschehen sollte, dass speziell das Nebenzentrum Palenberg funktional nicht geschädigt wird.

Die derzeit zu verzeichnende Sachlage, zu der der eindeutige Wunsch der Stadt Übach-Palenberg zur Weiterentwicklung des Standortbereiches in Marienberg, die diesbezüglichen Überlegungen der Bezirksregierung Köln sowie das Interesse des privaten Investors an der Vergrößerung der Verkaufsfläche des LIDL-Marktes gehören, veranlassen die Stadt Übach-Palenberg, ein Entwicklungskonzept für den Standort Marienberg erarbeiten zu lassen, das diesbezüglich relevante Fachfragen analysiert und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung ausspricht.

Mit einem solchen Konzept kann ein fachdienlicher Beitrag für eine etwaige zukünftige Entwicklung in Marienberg geleistet werden.

Die durch das Entwicklungskonzept zu beantwortenden Fachfragen sind insbesondere diese:

- Welche Einzelhandelsnutzungen, die der zentrale Versorgungsbereich in Marienberg derzeit nicht aufweist, können in der Zukunft unter Wahrung

des Grundsatzes des Zentrenschutzes des Nebenzentrums Palenberg im zentralen Versorgungsbereich Marienberg angesiedelt werden?

- Welche Einzelhandelsnutzungen, die der zentrale Versorgungsbereich in Marienberg derzeit nicht aufweist, sollten trotz derzeit nicht vorhandener Präsenz in der Zukunft im zentralen Versorgungsbereich Marienberg nicht angesiedelt werden?
- Wie ist die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes um ca. 200 qm Verkaufsfläche hinsichtlich der Ziele eines Entwicklungskonzeptes sowie mit Blick auf etwaige Auswirkungen auf das Nebenzentrum Palenberg zu beurteilen?
- Welche sonstigen Empfehlungen können – z.B. mit Blick auf denkbare Funktionsergänzungen außerhalb des Bereiches des Einzelhandels – ausgesprochen werden?

1.2 Grundlagen der Untersuchungen

Für die Bearbeitung der Themenstellung wurde durch Futura Consult auf mehrere Informationsquellen zurückgegriffen. Diese umfassen sowohl sekundärstatistische Informationen als auch Vor-Ort-Recherchen. Zu den sekundärstatistischen Materialien gehören Planungsunterlagen der Stadtverwaltung (z.B. Zentrenkonzept, Einwohnerdaten).

In die Untersuchungen wurden zudem aktuelle Daten über die Verkaufsflächenbestände im Einzelhandel in Übach-Palenberg, insbesondere im Nahversorgungszentrum Marienberg einbezogen. Zum einen wurden die Ergebnisse einer Bestandserhebung aus 2010, die im Nahversorgungszentrum Marienberg und im Nebenzentrum Palenberg durchgeführt wurde, berücksichtigt. Die hier ermittelten Bestandsdaten wurden im Zuge der vorliegenden Untersuchung im September 2011 aktualisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

Die Bestandsdaten stellen eine Bezugsbasis für die Ableitung von Empfehlungen – z.B. zu einem für den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg anzustrebenden Branchenmix – dar.

Hinsichtlich der auszusprechenden Empfehlungen wurden zudem Erfahrungswerte aus anderen Projekten über die Realisierungschancen bestimmter Branchen bzw. Betriebstypen in Nahversorgungszentren einbezogen.

2. Einordnung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg in die Zentrenstruktur der Stadt Übach-Palenberg

Gemäß LEPro zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch einen verdichteten Besatz mit öffentlichen und privaten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen aus.

Unterschieden wird nach Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren. Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten darf gemäß LEPro nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) bzw. in Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich durch folgende Ausstattungsmerkmale auszeichnen:

„ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und

eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und

eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.“²

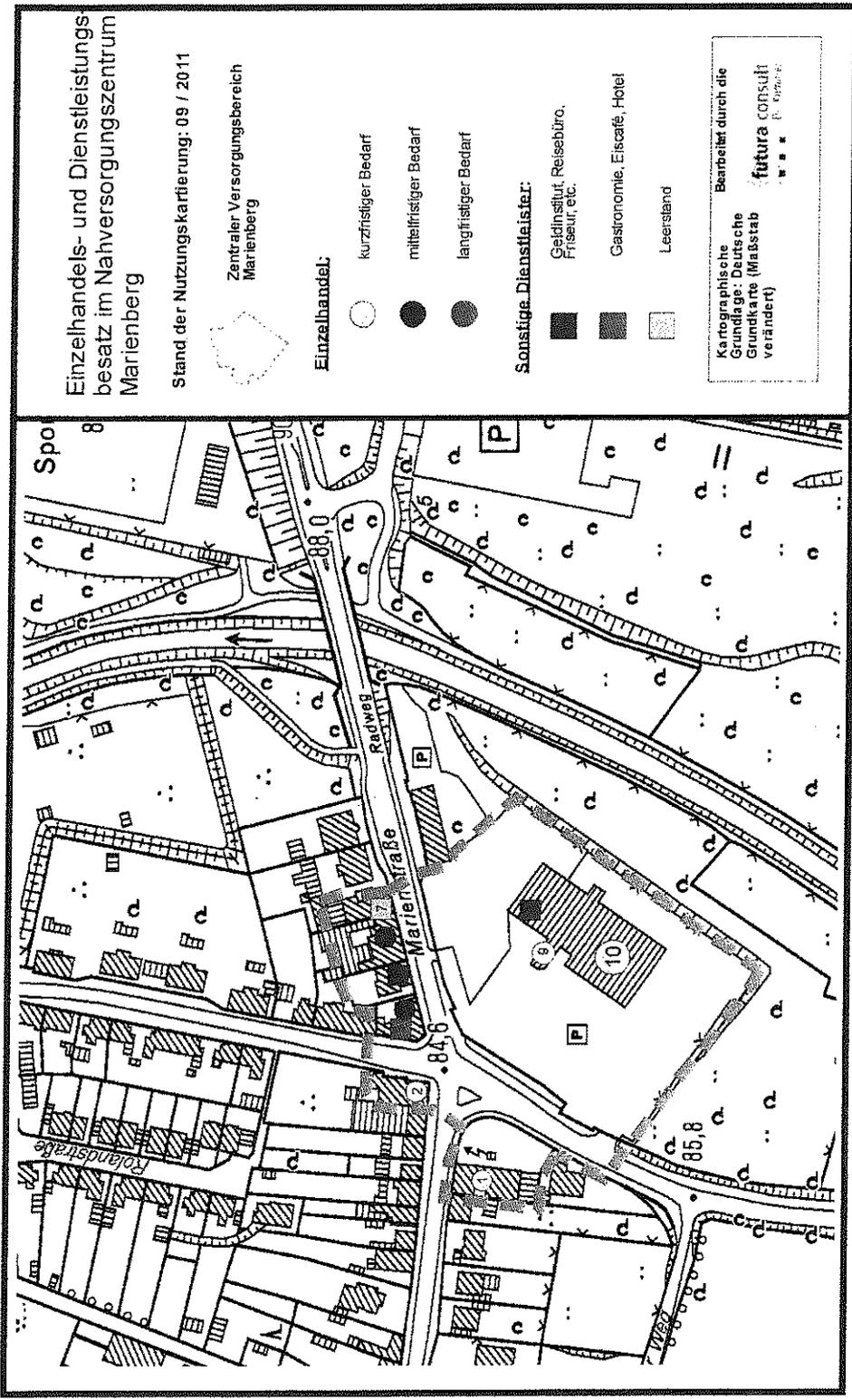
Das für die Stadt Übach-Palenberg in 2010 erarbeitete Zentrenkonzept weist für Übach-Palenberg vier zentrale Versorgungsbereiche aus, und zwar:

² Quelle: § 24 a Abs. 2 LEPro NRW

- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Übach als Hauptzentrum (A-Zentrum)
- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Palenberg als Stadtteilzentrum (B-Zentrum)
- Zentraler Versorgungsbereich Boscheln als Nahversorgungszentrum
- Zentraler Versorgungsbereich Marienberg als Nahversorgungszentrum

Somit ist festzustellen, dass der zentrale Versorgungsbereich in Marienberg als eines von zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen wurde.

Die durch das räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Marienberg sowie der derzeit vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sind aus nachfolgender Karte ersichtlich.



Die in der Nutzungskartierung vorhandenen Anbieter sind folgende:

Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im ZVB Übach-Palenberg-Marienberg (Nahversorgungszentrum)			
Kartierungs-Nr.		Kartierungs-Nr.	
1	Fleischerei Emonds	6	Reinartz Hausgeräte
2	Lotto / Toto Weber (inkl. Postagentur)	7	Leerstand
3	Hellas Grill	8	Kreissparkasse
4	"Dreikäsehoch" (Kinderbekleidung)	9	Bäckerei Mertens
5	Friseursalon	10	Lidl

ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Erhebungen

Die Ausstattung des zentralen Versorgungsbereiches mit Verkaufsflächen im Einzelhandel, das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches sowie die ÖPNV-Anbindung gehen aus nachfolgender Übersicht hervor.

Steckbrief zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Marienberg		
Funktionseinordnung gemäß LEPro	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Ortsteile "westlich der Bahnlinie": Marienberg, Scherpenseel, Siepenbusch, Windhausen	ca. 4.500 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen:	N.N. ²⁾
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung S. 6	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe gemäß Checkliste Bezirksregierung		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 970 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 10 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 100 qm VKF
	sonstige: ³⁾	ca. 100 qm VKF
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	• LIDL-Markt	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen in Übach-Palenberg 09 / 2011

2) Haltestelle Wurmtal direkt am ZVB: Linien 431 (Geilenkirchen Bahnhof - Baesweiler), 491 (Geilenkirchen - Übach-Palenberg) ÜP 1 (Boscheln - Frelenberg)

3) Aktionsflächen beim LIDL-Markt

3. Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg

Durch die Bezirksregierung Köln wurde in jüngster Zeit darauf hingewiesen, dass nach dortiger Auffassung der derzeitige Besitz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des in Marienberg als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen Areals nicht ausreicht, um bereits unter heutigen Bedingungen als zentraler Versorgungsbereich eingestuft zu werden.

Zudem wird durch die Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass die Stadt Übach-Palenberg den Standortbereich zukünftig zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln möchte, dies so geschehen sollte, dass speziell das Nebenzentrum Palenberg funktional nicht geschädigt wird.

Die Einschätzungen der Bezirksregierung sowie die durch die Stadt Übach-Palenberg ohnehin verfolgte Zielsetzung, den im Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen Funktionsbereich in Marienberg weiterzuentwickeln, hat dazu geführt, durch das vorliegende Entwicklungskonzept Vorschläge für die Weiterentwicklung des Kernbereichs von Marienberg zu erarbeiten.

Neben grundsätzlichen Überlegungen zu in Nahversorgungszentren sinnvollen bzw. nicht sinnvollen Nutzungen folgen die nachfolgenden Empfehlungen dem Grundsatz, nur solche Maßnahmen, die das Nebenzentrum Palenberg bzw. andere zentrale Versorgungsbereiche nicht schädigen, vorzuschlagen.

3.1 Denkbarer Branchenmix im Einzelhandel

Als übergeordnete Richtschnur für eine zukünftige Entwicklung kommen aus Sicht von Futura Consult nur solche Maßnahmen in Betracht, die in Übereinstimmung mit einer Einstufung als Nahversorgungszentrum stehen.

Dies bedeutet, dass aus dem Bereich des Einzelhandels grundsätzlich folgende Branchen bzw. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs für eine Präsenz im Nahversorgungszentrum Marienberg in Frage kommen:

- Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel¹
- Zeitungen, Zeitschriften

Die o.a. Sortimente entsprechen den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Übach-Palenberger Sortimentsliste.

Ein Abgleich der derzeit tatsächlich vorhandenen Nutzungen mit der o.a. Sortimentsliste macht deutlich, dass derzeit

- Lebensmittel und Drogerieartikel beim ansässigen LIDL-Markt
- Metzgereiartikel beim Anbieter Fleischerei Emonds
- Backwaren beim Anbieter Bäckerei Mertens (Konzessionär beim LIDL-Markt)
- Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren beim Anbieter Lotto / Toto Weber (*inklusive Postagentur*)

angeboten werden.

Der Verkaufsflächenbestand im kurzfristigen Bedarfsbereich des Einzelhandels beträgt derzeit ca. 1.100 qm, wovon ca. 1.000 qm auf den LIDL-Markt entfallen.

Stimmt man der Überlegung zu, dass eine Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg durch den Zentrenschutz insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches in Palenberg berücksichtigende Neuansiedlungen erreicht werden kann, so ergeben sich folgende Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung.

¹ inklusive Reformwaren, Tabakwaren

3.1.1 Ansiedlung Apotheke

Als eine funktionsfördernde Maßnahme zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Marienberg kann die Ansiedlung einer Apotheke innerhalb des abgegrenzten Bereiches angesehen werden.

Eine solche Ansiedlungsmaßnahme würde der grundsätzlichen Ausrichtung des Nahversorgungszentrums entsprechen und ein derzeit in diesem Bereich vorhandenes Angebotsdefizit beheben.

Es ist davon auszugehen, dass eine Apotheke im Falle ihrer Ansiedlung nicht mit funktionsbeeinträchtigenden Wirkungen für das Nebenzentrum Palenberg verbunden sein wird, da die relevanten Anbieter in Palenberg außerhalb des dortigen zentralen Versorgungsbereiches liegen.²

Auch ist zu sehen, dass eine Apotheke in jedem Fall kleinteiligen Charakter aufweisen würde.

Hinsichtlich der für die Auslastung einer Apotheke relevanten Marktparameter ist darauf hinzuweisen, dass der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg von ca. 4.500 Einwohnern westlich der Bahnlinie die Tragfähigkeit einer Apotheke grundsätzlich ermöglicht.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass für die Ansiedlung einer Apotheke neben der Mantelbevölkerung weitere Anforderungskriterien, z.B. eine Standortunion mit Arztpraxen (vgl. Kap. 3.5), die Besetzung eines Ladenlokals mit Außenanschluss für die Ausübung des Apotheken-Notdienstes, zu berücksichtigen sind.

² In Palenberg ist derzeit am Standort Kirchstraße 24, der außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Palenberg liegt, die Berg Apotheke ansässig. Mit der Marien-Apotheke befindet sich ein weiterer Apothekenstandort – erneut außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegen – in Palenberg am Standort Bahnhofstraße 13. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Palenberg ist derzeit keine Apotheke ansässig.

Hiervon unabhängig ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung einer Apotheke im zentralen Versorgungsbereich von Marienberg eine sinnvolle Ergänzung des Branchenmix innerhalb dieses Funktionsbereiches darstellt.

Aufgrund der konkreten Markt- und Standortsituation in Übach-Palenberg mit einer hohen Besatzdichte an Apotheken stellt neben einer Neuansiedlung auch die Verlagerung einer derzeit an einem anderen Standort angesiedelten Apotheke in den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg eine Option für die zukünftige Entwicklung dar. Eine Verlagerung böte insbesondere dann eine sinnvolle Zukunftsperspektive, wenn ein derzeit vorhandener Anbieter mit einem möglicherweise weniger guten Standort in den zentralen Versorgungsbereich Marienberg verlagert. Eine solche Verlagerungsmaßnahme wäre nicht nur für den Betreiber der Apotheke mit der Möglichkeit einer betrieblichen Neupositionierung, sondern zudem mit dem städtebaulich wünschenswerten Effekt einer sinnvollen Funktionsergänzung für den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg verbunden.

3.1.2 Ansiedlung Reformhaus³

Derzeit ist im zentralen Versorgungsbereich Marienberg kein Reformhaus ansässig. Da ein solcher Anbieter ebenfalls dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen ist, kommt auch ein solcher Betriebstyp als sinnvolle Ergänzung des Branchenmix in Frage.

Hinsichtlich der Größe eines solchen Angebotes ist davon auszugehen, dass auch ein solcher Anbieter unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm Marktchancen in Marienberg besitzen dürfte.

³ Unter „Reformhaus“ wird üblicherweise ein Anbieter verstanden, dessen Sortiment Lebensmittel, Artikel zur Körperpflege sowie nicht rezeptpflichtige Arzneiartikel umfasst. Die angebotenen Produkte entstammen einer die Umwelt schonenden Herstellung. Beispiele für Reformhaus-Betreiber stellen die Anbieter „Neuform“ und „Reformhaus“ dar.

In einer ersten Einschätzung können z.B. 300 qm Verkaufsfläche aus Sicht von Futura Consult eine sinnvolle Verkaufsflächengröße darstellen.⁴

Funktionsbeeinträchtigten Wirkungen eines solchen Anbieters sind mit Blick auf den zentralen Versorgungsbereich Palenberg nicht zu erwarten, da ein solches Angebot im zentralen Versorgungsbereich Palenberg nicht vorhanden ist.⁵

3.1.3 Ansiedlung Blumengeschäft

Derzeit ist im zentralen Versorgungsbereich Marienberg kein Blumengeschäft ansässig. Da ein solcher Anbieter ebenfalls dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen ist, kommt auch ein solcher Betriebstyp als sinnvolle Ergänzung des Branchenmix in Frage.

Hinsichtlich der Größe eines solchen Angebotes ist davon auszugehen, dass auch ein solcher Anbieter in jedem Fall kleinteiligen Charakter haben wird und sollte.

Geht man diesbezüglich davon aus, dass ein Blumengeschäft eine Verkaufsfläche von ca. 100 qm aufweisen würde, so ist davon auszugehen, dass von einem solch kleinteiligen Anbieter keine funktionsbeeinträchtigten Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Palenberg ausgehen werden.

⁴ Abweichungen der Größe der Verkaufsfläche nach oben oder unten sind möglich.

⁵ Im genannten Zusammenhang weist Futura Consult darauf hin, dass für ein Reformhaus am Standort Marienberg aufgrund der Spezialisierung eines solchen Anbieters auf ein bestimmtes Sortiment nur eingeschränkte Marktchancen bestehen dürften. Unabhängig von der Frage der Tragfähigkeit, die durchaus kritische Komponenten erkennen lässt, ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Reformhauses in Marienberg keine unerwünschten städtebaulichen Effekte hervorrufen würde.

3.1.4 Ansiedlung Getränkemarkt

Als grundsätzlich in Übereinstimmung mit den angestrebten Funktionen eines Nahversorgungszentrums kann auch die Ansiedlung eines – derzeit ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich Marienberg nicht ansässigen – Getränkemarktes angesehen werden.

Eine solche Ansiedlungsmaßnahme stünde in Übereinstimmung mit den für den Funktionskern in Marienberg für die Zukunft angestrebten Funktionen eines Nahversorgungszentrums.

Als Verkaufsflächengröße für einen Getränkemarkt können aus Sicht von Futura Consult ca. 500 qm bis ca. 600 qm als zielführend für einen nachhaltigen Betrieb am Standort Marienberg angesehen werden.⁶

Funktionsbeeinträchtigende Wirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Palenberg sind im Falle der Ansiedlung eines Getränkemarktes dann nicht zu erwarten, wenn die für einen speziellen Getränkemarkt als marktüblich anzusehende Sortimentsstruktur mit einem Verkaufsflächenanteil von 90% oder mehr für den Verkauf von Getränken in Kisten/Kästen bzw. Fässern eingehalten wird.

3.2 Fallprüfung Drogeriemarkt

Als derzeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht ansässiger Betriebstyp, der grundsätzlich für eine Ansiedlung innerhalb eines Nahversorgungszentrums in Frage kommt, kann ein Drogeriemarkt angesehen werden.

⁶ Die Ansiedlung eines Getränkemarktes ist bereits durch den derzeit aufgestellten Bebauungsplan für den zentralen Versorgungsbereich Marienberg möglich, diesbezüglich ist jedoch festzustellen, dass die gemäß derzeitigem Bebauungsplan mögliche Verkaufsflächenobergrenze für einen solchen Anbieter von 400 qm Verkaufsfläche nicht den heutigen Bedingungen für einen nachhaltigen Betrieb eines Getränkemarktes entspricht.

Durch Futura Consult wurde im Zuge der vorliegenden Untersuchung eine Prüfung vorgenommen, ob ein solcher Betriebstyp innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg angesiedelt werden sollte.

Im genannten Zusammenhang sind zunächst folgende Faktoren von Bedeutung:

- Der Bestand an Verkaufsflächen mit Drogeriesortimenten in Übach-Palenberg ist derzeit bereits mit insgesamt ca. 2.890 qm Verkaufsflächen auf einem hohen Niveau angesiedelt.
- Der zu verzeichnende hohe Verkaufsflächenbestand korrespondiert mit einer hohen Kaufkraftbindung von derzeit ca. 124,8 %. Die genannte Bindungsquote stellt die höchste Kaufkraftbindungsquote innerhalb der Stadt Übach in einem Sortimentsbereich des Einzelhandels dar.
- Der Verkaufsflächenbestand im Sortimentsbereich Drogerie würde sich für den Fall, dass – wie derzeit geplant – an einem Planstandort innerhalb des Hauptzentrums Übach neue Einzelhandelsflächen, die auch die Ansiedlung von Drogeriesortimenten vorsehen, angesiedelt werden, weiter erhöhen.
- Mit Blick auf die derzeitigen Besitzstrukturen im Nebenzentrum Palenberg sind folgende Feststellungen zu treffen:
 - Im Gegensatz zu Sortimenten wie z.B. pharmazeutische Artikel (Apotheke) oder Reformwaren, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Palenberg nicht ansässig sind, ist im Bereich Drogerieartikel ein nennenswerter Bestand an Verkaufsflächen mit in der Summe ca. 500 qm vorhanden.
 - Mit dem Anbieter Ihr Platz ist Anbieter ansässig, der im Vergleich zu einem in Marienberg anzusiedelnden Drogeriemarkt als systemgleich einzustufen wäre.
 - Ginge man von einer oftmals für Drogeriemärkte angesetzten Verkaufsflächenproduktivität von ca. 4.300 EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr aus, so ergäbe sich eine bei einer nach heutigen Standards üblichen Verkaufsflächengröße von z.B. 500 qm eine Umsatzerwartung eines solchen Anbieters von ca. 2,15 Mio. EUR.

Eine Verknüpfung der entscheidungserheblichen Faktoren führt aus Sicht von Futura Consult zu der Schlussfolgerung keine Ansiedlung eines Drogeriemarktes

innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg vorzunehmen.

Da die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Marienberg – auch vor dem Hintergrund der denkbaren additiven Wirkung dieses Ansiedlungseffektes mit den möglichen Ansiedlungseffekten durch die im Hauptzentrum Übach geplanten Einzelhandelsflächen – zu einer Funktionsgefährdung des Nebenzentrums Palenberg in diesem Sortimentsbereich führen kann, sollte aus Sicht von Futura Consult auf die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Marienberg verzichtet werden.

3.3 Fallprüfung Vollsortimenter

Als derzeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Marienberg nicht ansässiger Betriebstyp, der grundsätzlich für eine Ansiedlung innerhalb eines Nahversorgungszentrums in Frage kommt, kann auch ein Lebensmittel-Vollsortimenter (Supermarkt) angesehen werden.

Durch Futura Consult wurde auch für diesen Betriebstyp eine Prüfung vorgenommen, ob ein Lebensmittel-Vollsortimenter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg angesiedelt werden sollte.

Im genannten Zusammenhang sind zunächst folgende Faktoren von Bedeutung:

- Der Bestand an Verkaufsflächen mit Nahrungs- und Genussmittel-Sortimenten in Übach-Palenberg ist mit insgesamt ca. 9.200 qm Verkaufsflächen bereits derzeit auf einem erneut hohen Niveau angesiedelt.
- Der zu verzeichnende hohe Verkaufsflächenbestand korrespondiert mit einer hohen Kaufkraftbindung von derzeit ca. 116,0 %. Die genannte Bindungsquote stellt die zweithöchste Kaufkraftbindungsquote innerhalb der Stadt Übach in einem Sortimentsbereich des Einzelhandels dar.

- Der Verkaufsflächenbestand im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel würde sich für den Fall, dass – wie derzeit geplant – an einem Planstandort innerhalb des Hauptzentrums Übach neue Einzelhandelsflächen angesiedelt werden, die auch die Ansiedlung von Nahrungs- und Genussmitteln vorsehen, weiter erhöhen.
- Mit Blick auf die derzeitigen Besitzstrukturen im Nebenzentrum Palenberg sind folgende Feststellungen zu treffen:
 - Den einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb des Nebenzentrums Palenberg stellt ein Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE) inmitten des zentralen Versorgungsbereiches mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.000 qm dar.
 - Geht man von heute marktüblichen Größenordnungen für einen Vollsortimenter aus, so ist davon auszugehen, dass ein neuer Anbieter in Marienberg eine größere Verkaufsfläche aufweisen würde als der REWE-Markt in Palenberg.
 - Bereits die im Zuge der Verträglichkeitsprüfung zu dem derzeit im Hauptzentrum Übach geplanten Einkaufszentrum, das auch die Integration eines Lebensmittel-Vollsortimenters vorsieht, hat ergeben, dass hiermit ein Gefährdungspotential für den REWE-Markt in Palenberg dann verbunden ist bzw. sein kann, wenn ein neuer Lebensmittel-Vollsortimenter eine bestimmte Größenordnung erreicht bzw. überschreitet.
 - Berücksichtigt man zudem, dass für den Bestandsbetrieb in Palenberg zwar betriebliche Anpassungsmaßnahmen denkbar sind, dass diese jedoch aus Gründen der eingetretenen Verdichtung am Standort keine Vergrößerung der Verkaufsfläche zulassen dürften, so wird deutlich, dass eine Parallelentwicklung bestehend aus der Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Vollsortimenters im Hauptzentrum Übach und additiv der Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Vollsortimenters im Nahversorgungszentrum Marienberg mit dem Risiko des „Wegbrechens“ des – derzeit einzigen – Leitbetriebes des Nebenzentrums Palenberg verbunden wäre. Eine solche Entwicklung ist aus Sicht von Futura Consult keinesfalls zu befürworten.

Futura Consult empfiehlt daher, auf die Ansiedlung eines neuen Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Marienberg zu verzichten.

3.4 Fallprüfung Erweiterung LIDL-Markt

Für den derzeit bestehenden LIDL-Markt bestehen Planungsüberlegungen durch einen privaten Investor, diesen Markt von derzeit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.200 qm Verkaufsfläche zu erweitern.

Hinsichtlich dieser Erweiterungsmaßnahme stellt sich die Frage, ob hierdurch unerwünschte Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Übach-Palenberg, insbesondere auf das Nebenzentrum Palenberg verbunden sind.

Von grundsätzlicher Bedeutung ist diesbezüglich, dass im Falle der Verkaufsflächenerweiterung das Sortiment des LIDL-Marktes hinsichtlich Sortimentsbreite und -tiefe nicht verändert werden soll.

Unter Berücksichtigung dieses Aspektes sowie der Markt- und Standortbedingungen geht Futura Consult davon aus, dass der LIDL-Markt im Falle der Vergrößerung seiner Verkaufsfläche um ca. 200 qm bei nicht verändertem Sortiment eine zusätzliche jährliche Umsatzleistung von ca. 0,2 Mio. EUR generieren würde.

Geht man diesbezüglich davon aus, dass von den ca. 0,2 Mio. EUR ca. 0,1 Mio. EUR durch vermehrte Zuflüsse in Richtung des LIDL-Marktes aus dem niederländischen Siedlungsgebiet stammen werden, so kann gefolgert werden, dass das insgesamt zur Umlenkung anstehende Umsatzpotential eine sehr geringe Größenordnung aufweisen wird.

Da zudem festzustellen ist, dass ein Lebensmittel-Discounter wie der in Marienberg ansässige LIDL-Markt im Vergleich zum REWE-Markt in Palenberg, der einen Vollsortimenter darstellt, keinen systemgleichen Anbieter darstellt, so kann aus Sicht von Futura Consult gefolgert werden, dass der REWE-Markt in Palenberg keine nennenswerten Umsatzeinbußen erleiden wird, wenn der LIDL-Markt in Marienberg um ca. 200 qm vergrößert wird.

Mit Blick auf die zu erwartenden Effekte einer LIDL-Erweiterung ist somit zu folgern, dass dessen Erweiterung um ca. 200 qm bei gleichbleibender Sortimentsbreite und -tiefe nicht mit einem Gefährdungspotential für das Nebenzentrum Palenberg verbunden sein wird.

Da ohne Zweifel davon auszugehen ist, dass dem LIDL-Markt als dem Leitbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Marienberg für dessen zukünftige Entwicklung eine wichtige Ankerfunktion zukommt, stellt dessen Erweiterung um ca. 200 qm eine für die betriebswirtschaftliche Verankerung des Marktes wie auch für die Stabilisierung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvolle Maßnahme dar.

Futura Consult empfiehlt, die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes um ca. 200 qm Verkaufsfläche zu genehmigen.

3.5 Nutzungsergänzungen außerhalb des Einzelhandels

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass durch einen privaten Investor angestrebt wird, den LIDL-Markt in Marienberg um ca. 200 qm Verkaufsfläche zu erweitern.

Über diese Entwicklungsmaßnahme hinaus hat der private Investor signalisiert, weitere Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg durchführen zu können.

Die diesbezüglich beim Investor vorhandene Bereitschaft, etwaige Vorstellungen der Stadt in die Planungen einzustellen, bieten ohne Zweifel die Chance, das betriebswirtschaftliche Engagement des Investors und die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Übach-Palenberg soweit als möglich zu koordinieren.

Aus Sicht von Futura Consult bietet das vorliegende Entwicklungskonzept diesbezüglich die Möglichkeit, für die Planungen des Investors Hilfestellungen über städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmaßnahmen beizusteuern.

Neben den bereits dargestellten Empfehlungen für den Bereich des Einzelhandels können dies auch Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Einzelhandels sein.

Aus Sicht von Futura Consult ist darauf hinzuweisen, dass z.B. die Schaffung von Gastronomieangeboten, die im Falle ihrer Realisierung eine funktionsergänzende und belebende Wirkung für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen würden, in Übereinstimmung mit den Funktionen eines Nahversorgungszentrums stehen und als städtebaulich sinnvoll einzustufen sind.

Auch ist zu sehen, dass aus dem Kreis denkbarer Nutzungen außerhalb des Einzelhandels die Ansiedlung von Arztpraxen und sonstigen Dienstleistern mit Ausrichtung auf die medizinische Versorgung mit positiven Effekten für den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg verbunden sein dürften. Die Schaffung von Räumlichkeiten für die Unterbringungen von Arztpraxen etc. würde dabei nicht nur als eine sinnvolle Maßnahme an sich anzusehen sein, sie wären zudem eine wichtige Voraussetzung für die Marktchancen einer unter Umständen neu anzusiedelnden Apotheke.

Aus dem Bereich medizinisch ausgerichteter Dienstleister können zudem die Ansiedlung z.B. einer Praxis für Logopädie bzw. einer Massagepraxis als möglich angesehen werden.

Mit Blick auf weitere denkbare Nutzungsformen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg kann darauf hingewiesen werden, dass diesbezüglich Maßnahmen zur Ansiedlung von Betreuungseinrichtungen sinnvoll sein können. Als Betreuungseinrichtungen können Angebote in Betracht kommen, die auf

Senioren, unter Umständen auch auf die Betreuung von Kindern (z.B. Kindergarten) abzielen.⁷

Sinnvolle weitere Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Marienberg stellen zudem häufig nachgefragte Dienstleister wie z.B. eine Reinigung dar.

Aus dem Bereich der Dienstleister stellen zudem Geldinstitute bzw. ein Reisebüro Angebote dar, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg funktionsfördernde Wirkungen auslösen würden.

Eine Postagentur, welche zu den für ein Nahversorgungszentrum sinnvollen Einrichtungen zu zählen ist, ist bereits beim Anbieter Lotto/Toto Weber vorhanden, so dass diesbezüglich kein Ansiedlungsbedarf besteht.

3.6 Synthese zu den Besatzempfehlungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg.

⁷ Im Falle der Integration eines Kindergartens in den zentralen Versorgungsbereich wäre darauf zu achten, dass etwaige Nutzungskonflikte z.B. im Bereich der Lärmentwicklung auf Freiflächen des Kindergartens zu umliegenden Wohnnutzungen gering gehalten werden.

Funktion / Nutzung	Ansiedlungsempfehlung	Verzichtsempfehlung	Bemerkung
Einzelhandel:	Apotheke		in Standortunion mit Arztpraxen realisiert
	Reformhaus		z.B. 300 qm Verkaufsfläche, Marktchancen u.U. eingeschränkt
	Blumengeschäft		kleinteiliger Anbieter, z.B. 100 qm Verkaufsfläche
	Getränkemarkt		ca. 500 - 600 qm Verkaufsfläche denkbar
	Erweiterung LIDL-Markt um ca. 200 qm VKF	Lebensmittel-Vollsortimenter	
Drogeriemarkt			keine Schädigung des ZVB Palenberg
sonstige	Gastronomieangebote		unter Umständen mit Außengastronomie
Dienstleister:	Arztpraxen		wichtig für Tragfähigkeit Apotheke
	medizinische Versorgung		z.B. Praxis Logopädie, Massagepraxis
	Betreuungseinrichtungen		Senioren, u.U. Kindergarten
	Reinigung		
	Geldinstitut		
	Reisebüro		

ZVB = zentraler Versorgungsbereich

3.7 Empfehlungen für etwaige neue Baukörper

Durch den privaten Investor wurde signalisiert, hinsichtlich der baustrukturellen Realisierung des Planvorhabens einen städtebaulichen Impuls dadurch setzen zu können, dass eine Gebäudezeile entlang der Marienstraße komplett neu errichtet und gestaltet wird.

Diesbezüglich ist aus Sicht von Futura Consult positiv zu werten, dass eine solche Neugestaltung die Chance bieten dürfte, für den zentralen Versorgungsbe- reich Marienberg gewünschte Funktionen in betriebswirtschaftlich sinnvoller und städtebaulich ansprechender Weise anzusiedeln.

Als durchaus wünschenswert ist – nicht zuletzt mit Blick auf eine sinnvolle Funkti- onsmischung – eine mehrgeschossige Bauweise anzusehen.

Da Wohnraum im relevanten Bereich der Marienstraße aus emissionsschutzrechtlichen Gründen (Lärmbelastung) nicht geschaffen werden kann, sollte für eine dreigeschossige Bebauung, welche mit Blick auf die Schaffung einer städtebaulichen Qualität als durchaus wünschenswert einzustufen ist, folgendes Nutzungskonzept zum Tragen kommen:

- Erdgeschoss: ausschließlich Einzelhandel und publikumsorientierte Dienstleister
- 1. und 2. OG: Arztpraxen / Büronutzungen

Die empfohlene Nutzungsaufteilung nach Ebenen bedeutet, dass im 1. OG (und selbstverständlich im 2. OG) ganz auf Einzelhandelsnutzungen verzichtet wird. Einen solchen Verzicht halten wir hinsichtlich der Chancen zur Gewinnung von Betreibern sowie der Flexibilität bei etwaigen Nachfolgenutzungen im Falle von Betreiberwechseln für dringend geboten. Das konsequente Handhaben dieser Grundstruktur sehen wir für eine nachhaltige Marktverankerung einer neuen Gebäudezeile entlang der Marienstraße als besonders wichtig an.

Der Versuch, auch im ersten OG Einzelhandelsnutzungen zu etablieren würde erwartbar zu folgenden Problemen führen:

- Nur sehr wenige Betreiber im Einzelhandel sind bereit, einen Standort mit zwei vertikalen Nutzungsebenen zu besetzen.
- Wenn überhaupt, wird ein solches Konzept in Lagen von Zentren größerer Städte, die deutlich mehr Frequenz als der zentrale Versorgungsbereich Marienberg aufweisen, realisiert.
- Die Gewinnung eines Erstbetreibers für eine über zwei Ebenen reichende Immobilie in Marienberg schätzen wir als nicht leistbar ein.

Mit Blick auf die genannten Risikofaktoren bedeutet die empfohlene Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf die EG-Ebene, die Chancen für eine Erst- wie auch für etwaige Nachvermietungen möglichst hoch zu halten.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass neben einer nach Funktionen ausgerichteten Gestaltung der Nutzungsebenen die architektonische Gestaltung eines neuen

Gebäudekomplexes so vorgenommen werden sollte, dass eine einem zentralen Versorgungsbereich angemessene Optik der Baukörper erreicht wird.

4. Synthese

Das vorliegende Entwicklungskonzept benennt Maßnahmen, die ergriffen werden können, um den zentralen Versorgungsbereich Marienberg weiterzuentwickeln.

Sämtliche erarbeitete Empfehlungen berücksichtigen den Hinweis der Bezirksregierung Köln, in Marienberg nur solche Maßnahmen umzusetzen, die nicht mit einer Gefährdung des Nebenzentrums Palenberg verbunden sind.

Nicht zuletzt dieser Aspekt des Zentrumschutzes für das Nebenzentrum Palenberg führt dazu, dass das vorliegende Entwicklungskonzept für das Nahversorgungszentrum Marienberg im Ergebnis sowohl Verzichtsempfehlungen als auch Ansiedlungsempfehlungen enthält.

Aus der nachfolgenden Tabelle gehen dies Ansiedlungs- bzw. Verzichtsempfehlungen detailliert hervor.

Funktion / Nutzung	Ansiedlungsempfehlung	Verzichtsempfehlung	Bemerkung	
Einzelhandel:	Apotheke		in Standortunion mit Arztpraxen realisiert	
	Reformhaus		z.B. 300 qm Verkaufsfläche, Marktchancen u.U. eingeschränkt	
	Blumengeschäft		kleinteiliger Anbieter, z.B. 100 qm Verkaufsfläche	
	Getränkemarkt		ca. 500 - 800 qm Verkaufsfläche denkbar	
	Erweiterung LIDL-Markt um ca. 200 qm VKF	Lebensmittel-Vollsortimenter		Funktionsgefährdung ZVB Palenberg möglich
		Drogeriemarkt		keine Schädigung des ZVB Palenberg
sonstige	Gastronomieangebote		unter Umständen mit Außengastronomie	
Dienstleister:	Arztpraxen		wichtig für Tragfähigkeit Apotheke	
	medizinische Versorgung		z.B. Praxis Logopädie, Massagepraxis	
	Betreuungseinrichtungen		Senioren, u.U. Kindergarten	
	Reinigung			
	Geldinstitut			
	Reisebüro			

ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Die in der vorstehenden Tabelle enthaltenen Entwicklungsmaßnahmen, die auch den Verzicht auf Ansiedlungsmaßnahmen, die eine zentrenschädigende Wirkung für das Nebenzentrum Palenberg auslösen könnten, enthält, werden dazu führen, den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg funktional weiterzuentwickeln, ohne andere zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg zu schädigen.

FUTURA CONSULT

Rainer Kummer

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.