

Bebauungsplan Nr. 95 -Marienstraße -

Beratung und Entscheidung über Anregungen der Träger öffentlicher Belange
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Industrie- und Handelskammer Aachen
<u>Anschrift:</u>	Postfach 10 07 40 52007 Aachen
<u>Antrag:</u>	Mit dem Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes sowie die Ansiedlung eines weiteren Geschäftes geschaffen werden. Nach der Begründung (Seite 4) soll die Nahversorgung im Stadtteil Marienberg langfristig gesichert werden. Die Begründung geht auf Seite 5 von einer Gesamtverkaufsfläche von 1800 qm, auf Seite 9 jedoch von 2000 qm aus. Insoweit ist die Begründung nach unserer Auffassung widersprüchlich. Zur Klarstellung dürfen wir darauf hinweisen, dass es sich bei dem angesprochenen „Lebensmittelmarkt“ nicht um einen Vollversorger, sondern um einen Discounter (Lidl) handelt. Die in der Begründung angesprochene Standortanalyse liegt der Kammer nicht vor. Die Erweiterung der Verkaufsflächen an der Marienstraße sollten nach unserer Auffassung nicht isoliert betrachtet werden. Der Kammer wurde am 21. September 2004 ein Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der Discounter Lidl und Aldi in Übach-Palenberg, Am Wasserturm, zugesandt. Hier sollen die Verkaufsflächen um insgesamt 600 qm zunehmen. Die Ausarbeitung geht insgesamt von einem Foodumsatz (ohne Erweiterungen) von 37,7 Millionen Euro in Übach-Palenberg aus. Diesem Umsatz steht eine Nachfrage von 31,7 Millionen Euro gegenüber. Durch die drei geplanten Erweiterungen sowie die Ansiedlung des Getränkemarktes dürfte der Foodumsatz nach Durchschnittsumsätzen des Eurohandelsinstituts (EHI) um rund 5 bis 6 Millionen Euro wachsen. Dies würde bedeuten, dass sich der Umsatz insgesamt auf etwa 42 bis 43 Millionen Euro erhöhen würde. Die gesamte Nachfrage kann weiterhin mit dem angegebenen Wert angenommen werden. Aus der Relation Umsatz zu Nachfrage sind Zweifel angebracht, ob die Verkaufsflächenexpansion insgesamt ohne negative städtebauliche Auswirkungen bei einer Gesamtbetrachtung verlaufen wird. Im Bebauungsplanentwurf Nr. 95 ist die Ausweisung eines Sondergebietes bei einer maximalen Verkaufsfläche von 2000 qm (pro Einzelhandelsbetrieb maximal 1000 qm) vorgesehen. Die geplante Errichtung eines gemeinsamen Parkplatzes mit rund 200 Stellplätzen deutet auf eine Agglomeration hin. Bei Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Handelsbetriebe geht die Kammer in einer Tragfähigkeitsberechnung von dem Merkblatt der Bezirksregierung Köln, das in Ihrem Hauses sicherlich vorliegt, aus. Für den Discounter ergibt sich bei einem Foodanteil von 90 Prozent (900 qm Verkaufsfläche) ein Umsatz von mindestens 5000 Euro pro qm. Nach EHI erzielt Lidl durchschnittliche Umsätze von 5700 Euro je qm. Für den Discounter würde sich somit ein Mindestumsatz von 4,5 Millionen Euro ergeben. Der Getränkeumsatz wird mit einer Verkaufsfläche von 1000 qm angegeben. Wir gehen hierbei von einem Umsatz von etwa 1000 Euro pro qm aus, was für den Getränkemarkt einen Umsatz von 1 Million Euro bedeuten würde. Insgesamt beläuft sich am Standort der relevante Foodumsatz auf etwa 5,5 Millionen Euro.

	Diesem Umsatz steht nach dem Merkblatt der Bezirksregierung Köln ein Nachfragepotenzial von rund 35 Prozent der Gesamtnachfrage im Radius von 700 bis 1000 Metern vom Standort gegenüber. Somit müssten im Einzugsgebiet rund 7500 Einwohner wohnen, die eine Gesamtnachfrage in den relevanten Sortimenten von 15,75 Millionen Euro aufweisen. Der Nachfrageanteil, der auf den Standort Marienstraße entfällt, läge somit bei 5,5 Millionen. Unter dieser Voraussetzung wäre ein Gleichgewicht zwischen Nachfrage und voraussichtlichem Umsatz anzugeben. Hier wäre dann davon auszugehen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Nahversorgung in Übach-Palenberg zu erwarten wären. Wenn in der Begründung (Seite 4) auf die Nahversorgung im Stadtteil Marienberg abgestellt wird, so wäre rein rechnerisch allein auf diesen Stadtteil abzustellen. Die 2118 Einwohner hätten eine relevante Nachfrage von 4,44 Millionen Euro. Sogar unter der rein theoretischen Hypothese, dass alle Einwohner alle Einkäufe an der Marienstraße tätigen, die jedoch grundsätzlich nicht realisiert werden kann, reicht die Nachfrage in Marienberg nicht aus, den Umsatz am Standort Marienstraße zu realisieren. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass auch die Zahl von anderen Stadtteilen Kunden den Markt aufsuchen werden. Hierauf deutet auch die Zahl von 200 Stellplätzen hin. Die Planungen zur Verkaufsflächenerweiterung an den verschiedenen Standorten in Übach-Palenberg zeigen nach unserer Ansicht die dringende Notwendigkeit eines Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzeptes. Hierauf hat die Kammer bereits am 29.09.2004 hingewiesen. Ziel eines solchen Konzeptes sollen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und eine sachgerechte Steuerung des Einzelhandels sein.
<u>Beschluss:</u>	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
<u>Begründung:</u>	<u>Gesamtverkaufsfläche</u> Die Gesamtverkaufsfläche im Bereich des BP 95 soll bei 1.600 m² liegen. Für den Lebensmitteldiscounter wird die Obergrenze der Verkaufsfläche bei 1.000 m² liegen. Zusätzlich soll ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² und weitere nicht innenstadtrelevante Nahversorgungsunternehmen wie z.B. ein Back-Shop, Lotto-Toto-Geschäft, etc. zugelassen werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet. <u>Standortanalyse</u> Die angesprochene Standortanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittel-Discountmarktes der Firma ECON-Consult wird der IHK zur Verfügung gestellt. <u>Verkaufsflächenexpansion</u> Die Gemeinde muss im Rahmen der Sicherung der Nahversorgung und unter Zugrundelegung der jeweiligen Standortanalyse den konkreten Fall insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht hat der BP 95 erste Priorität im Vergleich zu den geplanten Erweiterungen der Lebensmittel-Discountmärkte Am Wasserturm. Falls dem Betreiber des Lebensmittel-Discountmarktes in Marienberg eine Erweiterung nicht in Aussicht gestellt wird, steht die Filiale zur Disposition. Damit wäre die Nahversorgung für Marienberg und die anderen westlichen Stadtteile gefährdet. Die Bezirksregierung Köln bescheinigt, dass die Planung zum BP 95 den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht. Eine landesplanerische Anfrage zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde positiv beantwortet.

	Ausweislich der zuvor genannten Standortanalyse geht der Gutachter von den Einzugsgebieten Marienberg, Scherpenseel, Frelenberg und Palenberg für den Standort des Lebensmittel Discountmarktes in Marienberg aus. Zudem werden Kunden aus den grenznahen Ortschaften in den Niederlanden akquiriert. Unter Außerachtlassung des Stadtteils Palenberg, in dem bereits die Discounter Aldi und Plus sowie ein REWE-Markt angesiedelt sind, wird der Focus nur auf Marienberg, Scherpenseel, Windhausen, Siepenbusch, Frelenberg und Zweibrüggen gelegt. Nach Auskunft des Meldeamtes verfügen die genannten Stadtteile über insgesamt 7.975 Einwohner. Insofern ist die durch die IHK aufgestellte Berechnung hinsichtlich der erforderlichen 7.500 Einwohner als erfüllt anzusehen. Dazu gesellen sich noch die Einwohner der grenznahen Ortschaften der Niederlande. Das Merkblatt der Bezirksregierung Köln sieht insbesondere für den ländlichen Raum einen größeren Einzugsbereich für die Nahversorgung als einen Radius von ca. 700-1.000 m vor. In Bezug auf den Getränkemarkt ist noch anzumerken, dass dieser eine Verkaufsfläche von lediglich 600 m² ausmachen wird. D.h., der Umsatz wird sich rechnerisch auf ca. 600.000 € und nicht wie von Ihnen errechnet auf 1.0 Mio. € belaufen. Damit beträgt der errechnete Gesamtumsatz 5,1 Mio. €. Zuzüglich des Bäckerbetriebes, dessen Umsatz mit 0,3 Mio. € angerechnet wird, liegt der zu erwartenden Gesamtumsatz theoretisch bei 5,4 Mio. €. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit der Erstellung eines Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzeptes ist erkannt und sollte unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Rat und der Finanzierung mittelfristig angestrebt werden.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			