



Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in Übach-Palenberg

- Bericht -

BBE Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 175 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schröder
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung	1
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung.....	1
1.2 Methodische Vorgehensweise.....	2
2 Planstandort & Planvorhaben	5
2.1 Makrostandort.....	5
2.2 Mikrostandort	6
2.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens.....	8
2.4 Sortimentskonzept Sonderpostenmarkt	9
2.5 Flächenkonzept	10
2.6 Flächenleistung des Planvorhabens	13
3 Untersuchungsraum	15
4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum	25
5 Angebotssituation im Untersuchungsraum	27
5.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum	27
5.1.1 ZVB Hauptzentrum Übach.....	29
5.1.2 ZVB Stadtteilzentrum Palenberg	30
5.1.3 ZVB Nahversorgungszentren in Übach-Palenberg	31
5.1.4 Solitäre Nahversorgungsstandorte in Übach-Palenberg.....	32
5.1.5 ZVB Innenstadt Geilenkirchen	33
5.1.6 ZVB Innenstadt Baesweiler	34
5.1.7 ZVB Stadtteilzentrum Setterich	35
5.1.8 ZVB Alsdorf Innenstadt.....	36
5.1.9 ZVB Herzogenrath-Mitte	37
5.1.10 ZVB Ortsmitte Merkstein.....	38
5.1.11 ZVB Nahversorgungszentren EZG III.....	39
5.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	40

5.3	Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum.....	41
6	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	43
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	43
6.2	Umsatzherkunft von Planvorhaben	44
6.3	Umlenkungswirkungen	46
7	Städtebauliche Bewertung	52
7.1	Bedeutung von Schwellenwerten	52
7.2	Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum	55
7.2.1	Haushaltswaren / Geschenkartikel	55
7.2.2	Nahrungs- u. Genussmittel / Drogerie	57
7.2.3	Bau- und Gartenmarktbedarf, Camping	58
7.2.4	Wohnen / Einrichten.....	59
7.2.5	Bettwaren / Bettwäsche	59
7.2.6	Kleinmöbel / Matratzen	59
7.2.7	Zusammenfassende Bewertung.....	60
7.3	Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten.....	60
8	Zusammenfassung.....	62
9	Abbildungsverzeichnis	64

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

In der Stadt Übach-Palenberg liegen Planungen zum Neubau eines bestehenden Sonderpostenmarktes vor. Die Firma THOMAS PHILIPPS GmbH & Co. KG plant ihre bestehende Betriebsstätte an der Daimlerstraße 1 in 52531 Übach-Palenberg im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen auf ihrem Grundstück neu zu errichten.¹ Für das neue Objekt ist wie bereits im Bestand weiterhin eine Fläche von 2.500 qm Verkaufsfläche zzgl. 300 qm Außenverkaufsfläche vorgesehen. Es handelt sich damit um einen großflächigen Betrieb gemäß BauNVO.

Großflächige Planung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Bestände ist für das Vorhaben zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Übach-Palenberg sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können. Dies wird bei Betrieben mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche vermutet. Diese Vermutungsregel ist aber gemäß § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar.

Prüfung nach
§ 11 Abs. 3 BauNVO

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
 - zentraler Versorgungsbereiche,
 - der wohnungsnahen Versorgung,

Untersuchungsrelevante
Fragestellungen

¹ Das bestehende Objekt soll lt. Angaben des Auftraggebers einzelhandelsfremd umgenutzt werden.

- strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,
- zukünftiger Entwicklungspotenziale

städtebaulich einzuordnen?

- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Mai 2017 durch die Firma THOMAS PHILIPPS GmbH & Co. KG beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“.²

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer detaillierten städtebaulichen und betrieblichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Übach-Palenberg bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

Bei den sekundärstatistischen Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) handelt es sich um nachfolgende Quellen:

Datengrundlage

Sekundärstatistische
Daten

² Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 25. Januar 2017 erfolgt. Damit ist der LEP NRW am 08. Februar 2017 in Kraft getreten.

- Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Übach-Palenberg, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler 2009
- Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen, BBE, Köln 2008
- Einzelhandelskonzept der Stadt Geilenkirchen, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Geilenkirchen, 2011
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Alsdorf, BBE, Köln 2012

Zudem stellen die Daten, Marktforschungsuntersuchungen und Statistiken der nachfolgenden Institute eine weitere Grundlage dar:

Marktforschung

- EHI Retail Institute, Köln 2016
- IFH Retail Consultants, Köln 2016
- Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2016 / 2017

Neben den Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen für die vorhabenrelevanten Sortimente vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Daten zu Verkaufsflächen und Betreibern sowohl innerhalb des Untersuchungsraumes als auch in sonstigen wesentlichen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

Primärerhebungen

Aufgrund der Vorhabenrelevanz werden z. T. nur Teilsortimente der betreffenden Warengruppen des WZ-Warengruppenverzeichnisses³ in den Erhebungen berücksichtigt. So sind z. B. in der Warengruppe Baumarktsortimente üblicherweise auch Baustoffe enthalten. Da dieses Teilsortiment aber nicht Bestandteil des Angebotes eines Sonderpostenmarktes ist sondern nur bei sehr spezialisierten Fachanbietern zu finden ist, ist es in den Erhebungen nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung
Teilsortimente

Die Betriebsstätten werden hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)⁴ vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und be-

Beurteilung der
Angebotsstrukturen

³ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden

⁴ Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

triebsspezifischer Flächenproduktivitäten⁵ erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotssituation.

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2016.

Nachfrageanalyse

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die mögliche Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen wird die Grundlage für eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen gelegt.

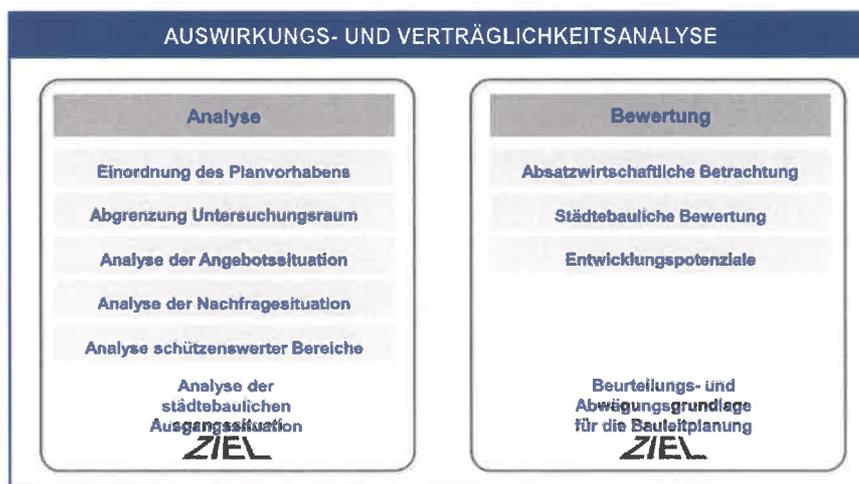
Städtebauliche Analyse

Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten erfolgt auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird somit geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung gliedert sich in zwei wesentliche Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

⁵ EHI Retail Institute, Köln 2016

2 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um den Neubau einer bestehenden Betriebsstätte an der Daimlerstraße in Übach-Palenberg. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben im Detail untersucht.

2.1 Makrostandort

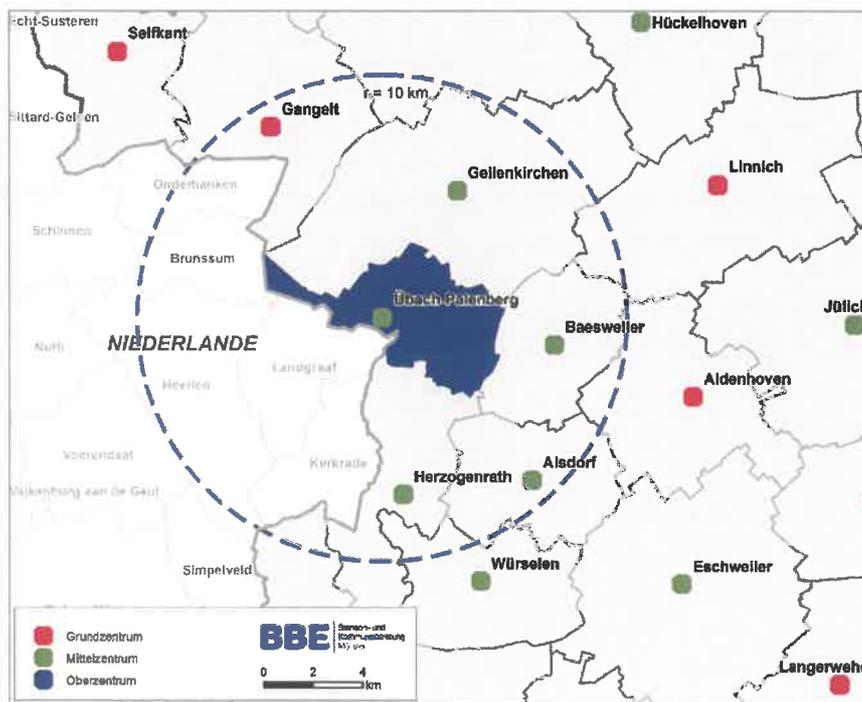
Die Stadt Übach-Palenberg liegt im Südwesten von Nordrhein-Westfalen im Kreis Heinsberg. Nachbarstädte sind im Norden die Stadt Geilenkirchen (Kreis Heinsberg), im Osten die Stadt Baesweiler, im Süden Herzogenrath (beide Städteregion Aachen) sowie im Westen die niederländische Gemeinde Landgraaf.

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des Kreises Heinsberg im Regierungsbezirk Köln die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums.

Lage im Raum

Ausweisung als
Mittelzentrum

Abb. 2: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Zum 31.12.2015 weist die Stadt 24.377 Einwohner auf⁶, die sich auf insgesamt zwölf Stadtteile verteilen, wobei die drei Stadtteile Übach, Palenberg und Boscheln mit zusammen knapp 70 % der Einwohner hiervon die bevölkerungsstärksten darstellen. Bei einer Fläche von 26,12 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 933 Einwohnern je km².

Etwa 24.400 Einwohner

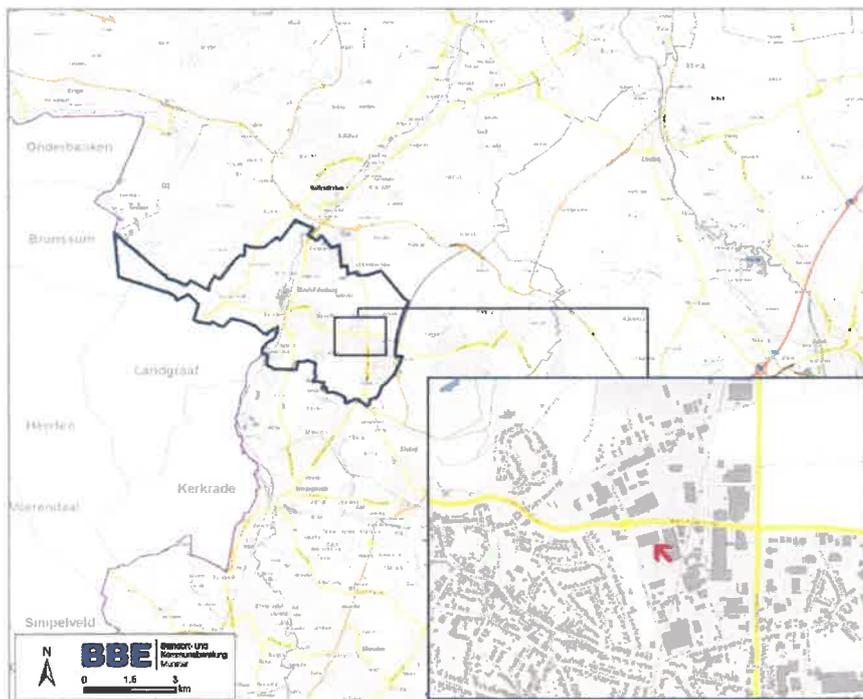
Nach den Vorausberechnungen des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW) wird sich die Einwohnerzahl bis 2040 um knapp 1.300 Einwohner auf dann rd. 23.108 Einwohner (-5,0 %) verringern.

Rückläufige
Bevölkerungsprognose

2.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb der Kernstadt von Übach-Palenberg. Es liegt innerhalb eines größeren Gewerbebereiches zwischen den beiden Stadtteilen Übach und Holthausen bzw. Boscheln.

Abb. 3: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Der Planstandort nimmt eine aus städtebaulicher Sicht maximal teilintegrierte Lage am westlichen Rande des Gewerbebereiches ein. Die Ent-

Teilintegrierte Lage

⁶ Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

fernung zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich, dem Hauptzentrum Übach beträgt gut 700 m Fahrdistanz.

Das nähere Standortumfeld wird in nördliche und östliche Richtung durch gewerbliche Nutzungen (Autowerkstätten, Kunststoffhersteller, Elektro(-groß)handel) sowie zumindest teilweise auch durch Einzelhandelsnutzungen (BAUZENTRUM MOBAU) geprägt. Im Verlauf der Achse Friedrich-Ebert-Straße befindet sich der Standort eines SB-Warenhauses (REAL) und weiterer Fachmärkte. Im weiteren südwestlichen Umfeld schließen sich die Siedlungsbereiche von Übach an den Standort an. Für diese weist der Standort eine fußläufige Anbindung auf. Gleichzeitig ist aufgrund der verkehrszentralen Lage mit Anschluss an die Friedrich-Ebert-Straße und nahegelegene B 221 eine gute Anbindung an den motorisierten Individualverkehr gegeben.

Standortumfeld

Abb. 4: Fotos Standortumfeld



Quelle: eigene Fotos

Wenngleich im Umfeld weitere Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, stellen sie keinen gemeinsamen Standortbereich dar. Das Planvorhaben nimmt vielmehr eine solitäre Standortlage ein.

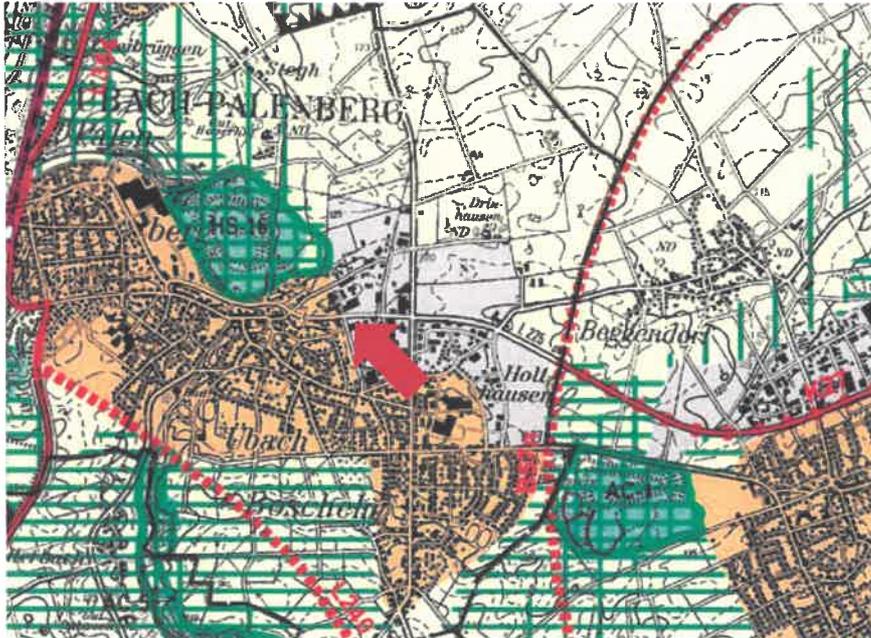
Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hauptdurchgangsstraße Friedrich-Ebert-Straße, die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss an das Hauptzentrum Übach sowie über die B 221 eine Anbindung an die nächstgelegenen Städte bzw. Versorgungszentren (u. a. Alsdorf, Herzogenrath, Geilenkirchen) herstellt.

Einbindung in das
Verkehrsnetz

Der Regionalplan (Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen) stellt für den Standortbereich einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

Regionalplan

Abb. 5: Regionalplan



Quelle: eigene Darstellung; 15. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 84 „Daimlerstraße“. Gemäß den augenblicklichen Festsetzungen ist der Bereich des Planvorhabens als Gewerbegebiet definiert.

Planungsrechtliche
Einordnung

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Übach-Palenberg ist der Standort des Vorhabens nicht eingeordnet worden.

Einordnung in das
Zentrenkonzept

2.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Am Planstandort wird der Neubau eines Sonderpostenmarktes der Firma THOMAS PHILIPPS GmbH & Co. KG mit einer Verkaufsflächengröße von 2.500 qm zzgl. 300 qm Außenverkaufsfläche anvisiert. Der Neubau soll auf dem gleichen Grundstück erfolgen, auf dem bereits der Bestandsmarkt ansässig ist. Das Altobjekt soll gegebenenfalls auch einer einzelhandelsfremden Nutzung zugeführt werden.

Neubau

Abb. 6: Fotos Planstandort Bestandsobjekt

Quelle: eigene Fotos

Ein detaillierter Anlagenplan zur zukünftigen Stellung des Baukörpers sowie der Lage der Stellplätze liegt nicht vor. Es wird daher im Rahmen der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse davon ausgegangen, dass eine moderne und leistungsfähige Anlagengestaltung mit ausreichend Stellplätzen umsetzbar ist.

Anlagenplan liegt
nicht vor

2.4 Sortimentskonzept Sonderpostenmarkt

Die Firma THOMAS PHILIPPS betreibt etwa 250 Sonderpostenmärkte in der Bundesrepublik Deutschland. Das Sortiment von THOMAS PHILIPPS umfasst mehr als 18.000 Artikel aus folgenden Warengruppen:

Warengruppen

- Haushaltswaren / Tiernahrung
- Autozubehör / Werkzeuge
- Reinigungsmittel
- Kosmetik
- Geschenkartikel
- Spielwaren / Hobby / Freizeit
- Pflanzen
- Schuhe / Taschen / Korbwaren
- Papier- und Schreibwaren
- Bettwäsche / Decken / Kissen
- Kleinmöbel / Matratzen
- Teppiche / Gardinen / Tapeten
- Camping- und Gartenartikel

- Textilien
- Lebensmittel

Das Sortiment unterliegt dabei saisonalen Schwankungen, kann aber auch durch die Verfügbarkeit einzelner Artikel und Sortimente variieren, da es sich zumindest in größeren Teilen um solche Waren handelt, die aus Restposten oder aber besonders günstigen Produktionen stammen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass es sich um ein sehr breites und wenig tiefes Sortiment handelt, welches zudem ständigen Veränderungen unterzogen ist. Das unterscheidet das Sortimentskonzept deutlich von anderen Fachmärkten.

Schwankungen
im Sortiment

Sortimentsschwerpunkte sind mit jeweils etwa 15 % des Gesamtsortimentes die Warengruppen Haushaltswaren / Tiernahrung, Camping- und Gartenartikel sowie Geschenkartikel, wobei letzteres hinsichtlich der Warenbeschaffenheit unbestimmt ist und sich lediglich über den Verwendungszweck definiert.

Aufgrund des spezifischen Sortimentes bei klarer Discountausrichtung treten Sonderpostenmärkte nur in einen bedingten Wettbewerb mit Fachmärkten oder Fachgeschäften, deren Kernsortiment in aller Regel in einer hohen Sortimentstiefe sowie -breite vorgehalten werden und ständig verfügbar sind.

In der vorliegenden Untersuchung werden die Sortimente, von den zumindest potenziell städtebaulich negative Auswirkungen ausgehen können auf Grundlage der Sortimentsgruppen zusammengefasst, so wie sie üblicherweise auch in den Festsetzungen von Bebauungsplänen zu finden sind. Die nachfolgenden Angaben im Kapitel Flächenkonzept zu den Verkaufsflächen beruhen auf Jahresdurchschnittswerten des Betreibers.

2.5 Flächenkonzept

Die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens von insgesamt rd. 2.800 qm verteilt sich bei Anwendung der örtlichen Sortimentsliste wie folgt auf nachfolgende Sortimente:

Sortimente

- Haushaltswaren / Geschenkartikel
- Nahrungs- u. Genussmittel / Drogerie
- Bau- und Gartenmarktbedarf, Camping
- Wohnen / Einrichten
- Bettwaren / Bettwäsche

- Kleinmöbel / Matratzen
- Spielwaren / Hobby / Freizeit
- Papier- und Schreibwaren
- Schuhe / Lederwaren
- Textilien

Die Sortimente unterscheiden sich bezüglich ihrer Zentrenrelevanz. Für die Einordnung der Sortimente nach ihrer Relevanz wird die örtliche Sortimentsliste der Stadt zu Grunde gelegt. Gemäß gültiger Übach-Palenderger Liste⁷ ist hierbei folgende Zuordnung vorzunehmen:

Einordnung nach
Relevanz

Abb. 7: Relevanz der Sortimente

Sortiment	Verkaufsfläche		Relevanz des Sortimentes
	in qm	in %	
Sonderpostenmarkt			
Haushaltswaren / Geschenkartikel	812	29,0%	zentrenrelevant
Nahrungs- u. Genussmittel / Drogerie	756	27,0%	nahversorgungsrelevant
Bau- und Gartenmarktbedarf, Camping	728	26,0%	nicht zentrenrelevant
Wohnen / Einrichten			zentrenrelevant
Bettwaren / Bettwäsche	196	7,0%	zentrenrelevant
Kleinmöbel / Matratzen			nicht zentrenrelevant
Spielwaren / Hobby / Freizeit	112	4,0%	zentrenrelevant
Papier- und Schreibwaren	84	3,0%	zentrenrelevant
Schuhe / Lederwaren	56	2,0%	zentrenrelevant
Textilien	56	2,0%	zentrenrelevant
Gesamt	2.800	100,0%	

Quelle: eigene Darstellung, Flächenangaben des Auftraggebers

Bei einigen Sortimenten sind teilweise nur sehr begrenzte Flächendimensionierungen gegeben. So ergeben sich für die Sortimente

Geringe Flächenanteile

- Spielwaren / Hobby / Freizeit

⁷ Vgl. Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Übach-Palenderger, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler 2009, S. 48 ff

- Papier- und Schreibwaren
- Schuhe / Lederwaren
- Textilien

Einzelflächen unter 150 qm bzw. Flächenanteile von unter 5 %. Aufgrund der geringen Größe dieser Flächen sowie ihres Charakters lassen sich mögliche Auswirkungen nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies soll anhand der nachfolgenden Beispiele vertiefend erläutert werden.

Bei dem zentrenrelevanten Sortiment „Textilien / Bekleidung“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von lediglich 56 qm geplant. Die Stadt Übach-Palenberg verfügt über ein Angebot von rd. 2.800 qm zzgl. der realisierten Anbieter im MAGNUS EINKAUFSPARK.⁸ Die Flächengröße des neu geplanten Sonderpostenmarktes würde somit lediglich einen Anteil von max. 2 % gegenüber den Anbietern im gesamten Stadtgebiet darstellen. Absatzwirtschaftliche und daraus resultierende städtebaulich negative Folgewirkungen lassen sich nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten.

Beispiel Textilien

Abb. 8: Beispiele Anbieter Textilien / Bekleidung



Quelle: eigene Fotos

Bei Sortimenten wie „Spielwaren“ kommt neben der sehr begrenzten Flächendimensionierung hinzu, dass es sich um ein Sortiment handelt, welches bei zahlreichen branchenfremden Anbietern wie Textilfachmärkten (z. B. KIK), sonstigen Sonderpostenmärkten aber auch temporär bei Discountmärkten oder Kaffeeröstern (z. B. Tchibo) angeboten wird, so dass man von einer „Atomisierung“ des Angebotes sprechen kann.

Beispiel Spielwaren

In der vorliegenden Untersuchung werden somit Flächen unterhalb von 150 qm bzw. einem Flächenanteil von weniger als 5 % und damit die

⁸ In Anlehnung an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg, 2009. Zwischenzeitlich realisierte Planungen am MAGNUS EINKAUFSPARK haben mit mehreren leistungsfähigen Fachmärkten, wie z. B. C&A, ERNSTING'S FAMILY, MISTER.LADY, TAKKO sogar noch zu einer deutlichen Erhöhung der Verkaufsfläche geführt.

Sortimente Spielwaren / Hobby / Freizeit, Papier- und Schreibwaren, Schuhe / Lederwaren und Textilien nicht weiter betrachtet. Städtebauliche Folgewirkungen sind auszuschließen.

Näher untersucht werden die nachfolgenden Sortimente:

Untersuchte Sortimente

- Haushaltswaren / Geschenkartikel
- Nahrungs- u. Genussmittel / Drogerie⁹
- Bau- und Gartenmarktbedarf, Camping
- Wohnen / Einrichten
- Bettwaren / Bettwäsche
- Kleinmöbel / Matratzen

2.6 Flächenleistung des Planvorhabens

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine maßgebliche Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. In der Rechtsprechung¹⁰ ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens indes auf Basis einer realistischen maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.¹¹ Es wird eine maximale Flächenleistung¹² angesetzt, auch wenn das Erreichen dieser maximalen Leistung möglicherweise unwahrscheinlich ist.¹³ Allerdings ist auch bei der angesetzten Flächenleistung eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Messgröße:
Flächenleistung

⁹ Nur innerhalb des Stadtgebietes von Übach-Palenberg, vgl. Ausführungen in Kap. 3)

¹⁰ OVG Münster (02.10.2013), Az.: 7 D 18/13.NE - BRS 81, Nr. 11

¹¹ Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

¹² Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

¹³ Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

Die Sortimentsgruppen weisen unterschiedliche Flächenleistungen auf. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes sind nachfolgende differenzierte Flächenleistungen für den Sonderpostenmarkt prognostiziert:

Maximale
Flächenleistung

Abb. 9: Absatzwirtschaftliche Leistung des geplanten Fachmarktes¹⁴

Sortiment	Verkaufsfläche		Absatzwirtschaftliche Leistung maximal		Absatzwirtschaftliche Leistung wahrscheinlich	
	in qm	in %	in € je qm	in Tsd. €	in € je qm	in Tsd. €
Sonderpostenmarkt						
Haushaltswaren / Geschenkartikel	812	29%	1.800	1.462	1.500	1.218
Nahrungs- u. Genussmittel / Drogerie	756	27%	2.500	1.890	2.000	1.512
Bau- und Gartenmarktbedarf, Camping	728	26%	1.200	874	600	437
Wohnen / Einrichten	28	1%	1.200	34	800	22
Bettwaren / Bettwäsche	56	2%	1.500	84	800	45
Kleinformel / Matratzen	112	4%	1.500	168	800	90
Spielwaren / Hobby / Freizeit	112	4%	1.800	202	1.500	168
Papier- und Schreibwaren	84	3%	2.500	210	2.000	168
Schuhe / Lederwaren	56	2%	1.800	101	1.000	56
Textilien	56	2%	2.000	112	800	45
Gesamt	2.800	100%		5.135		3.760

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2015; BBE München – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel; gutachterliche Erfahrungswerte

Bei einer geplanten Flächendimensionierung von rd. 2.800 qm Verkaufsfläche wird das Planvorhaben eine absatzwirtschaftliche Leistung über alle Sortimente von maximal 5,1 Mio. € (worst-case) generieren.

Maximal 5,1 Mio. €

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Sortimente soll im Sinne einer worst case-Betrachtung das gesamte Neubauvorhaben Sonderpostenmarkt geprüft werden, wenngleich die Betriebsstätte bereits heute am Markt ist.

worst case-Betrachtung

¹⁴ Inkl. der weiteren Randsortimente (siehe Kap. 2.3), welche in den weiteren Berechnungen jedoch nicht weiter berücksichtigt werden.

3 Untersuchungsraum

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie aufgrund möglicher räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

Zeit-Wege-Aufwand

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich nach dem Sortimentschwerpunkt eines Vorhabens. Während bei Gütern des langfristigen Bedarfsbereichs die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert.

Differenzierung
nach Fristigkeit

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie relevanter Wettbewerbsstandorte in die Untersuchung ein. Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind:

- die räumliche Lage des Standorts sowie seine verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrieren (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die örtliche Angebots- / Wettbewerbssituation,
- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zu alternativen Wettbewerbsstandorten und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen und

Einflussgrößen

- die Einkaufsverflechtungen mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Qualitäten eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

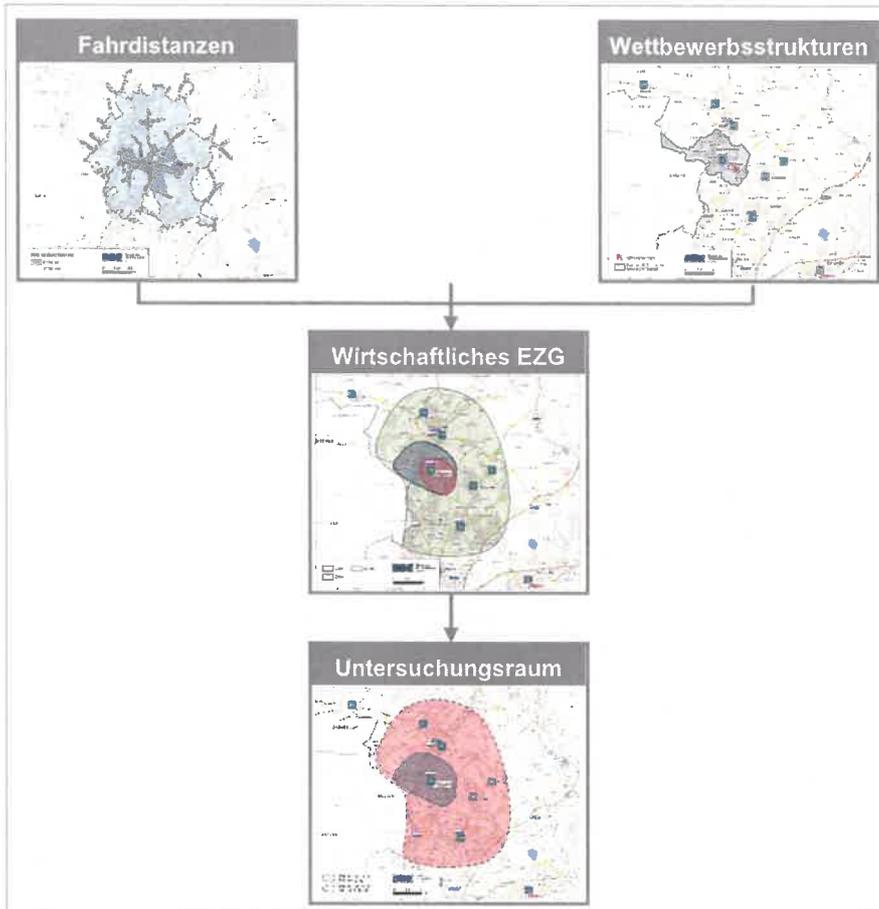
Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber determinieren neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund werden die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit beurteilt.

Angesichts der unterschiedlichen Determinanten des Einzugsbereiches sollen in einem mehrstufigen Verfahren folgende Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes geprüft werden:

Anhaltspunkte zur
Festlegung des
Untersuchungsraumes

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 5 bis 10 Minuten erschließen?
- Wo begrenzen Betriebsstätten des gleichen Betreibers den Einzugsbereich des Planvorhabens?
- Welche größeren Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?

Abb. 10: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes

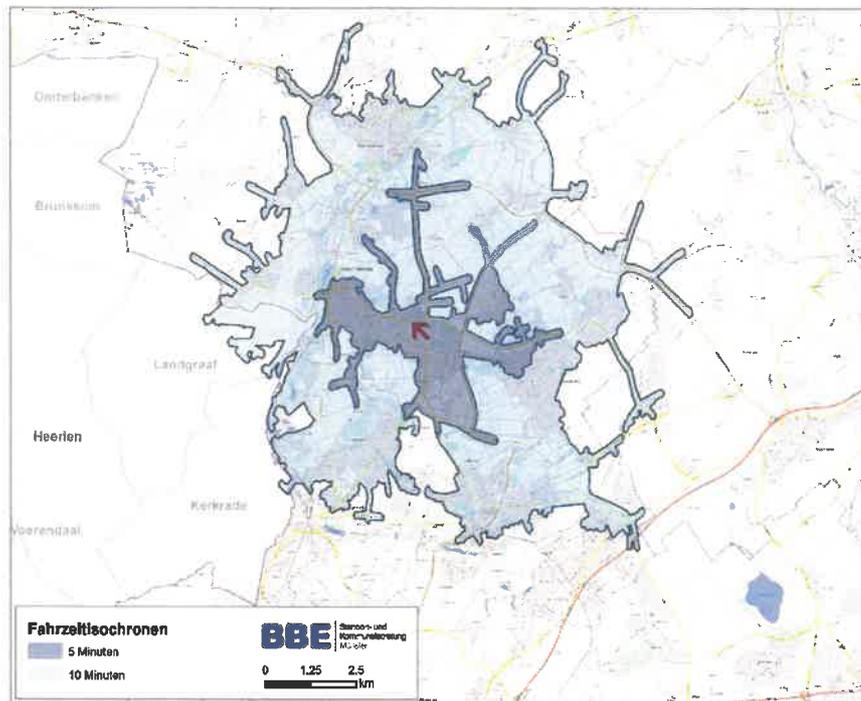


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius hinzugezogen. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 5-/10-Min-Fahrzeitisochrone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Anhaltspunkt:
Fahrdistanzen

Abb. 11: 5-/10-Min-Fahrzeitisochrone

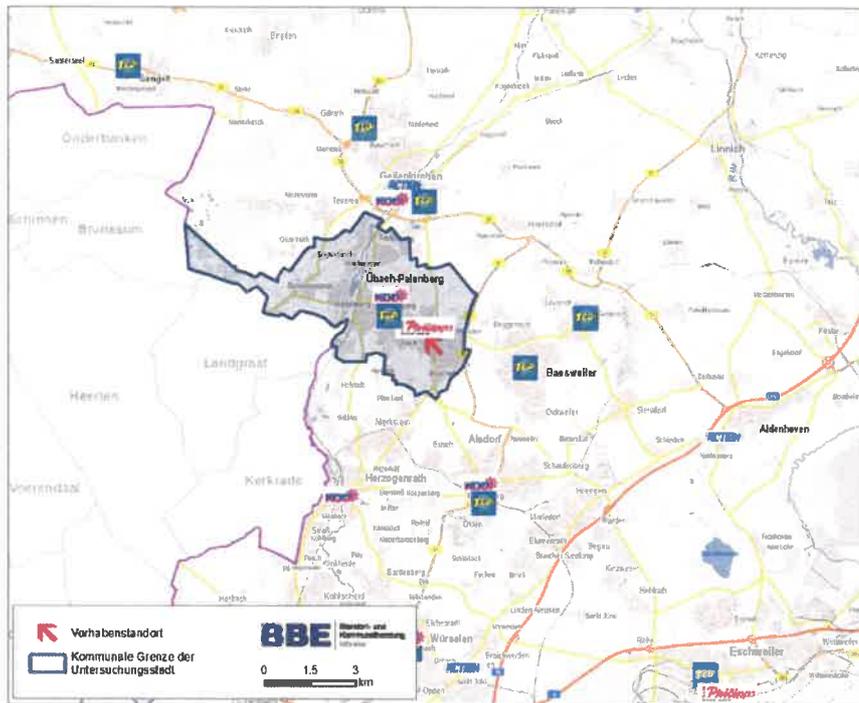


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Daneben stellen die weiteren Angebotsstätten von Sonderpostenmärkten innerhalb des Stadtgebiets bzw. in der Region mögliche Einkaufsalternativen dar. Die wesentlichen Anbieter sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Anhaltspunkt:
Wettbewerbsstrukturen

Abb. 12: Wettbewerbsstrukturen



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Von der Firma THOMAS PHILIPPS GmbH & Co. KG sind für den Markt in Übach-Palenberg eigene Kundendaten zur Herkunft zur Verfügung gestellt worden. Hierbei ergibt sich nachfolgende Verteilung:

PLZ-Analyse
der Firma
THOMAS PHILIPPS

Abb. 13: Einzugsbereich der Betriebsstätte in Übach-Palenberg

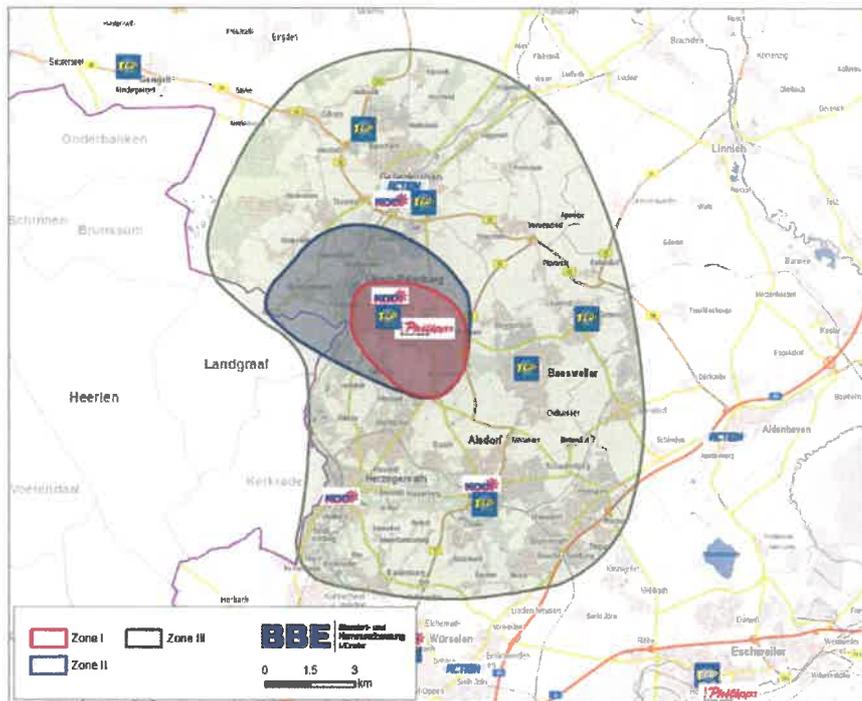
Stadt	Kundenanteil
Übach-Palenberg	34%
Baesweiler	15%
Geilenkirchen	10%
Alsdorf	9%
Herzogenrath	9%
Gangelt	1%
Heinsberg	1%
Aldenhoven	1%
Würselen	1%
Linnich	1%
Sonstige	16%
Gesamt	100%

Quelle: THOMAS PHILIPPS GmbH & Co. KG

Aus den räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten genauso wie den Angaben zur Kundenherkunft leitet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet ab.

Wirtschaftliches
Einzugsgebiet

Abb. 14: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Während die Zone I als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort aufweist, nimmt die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den weiteren Zonen ab. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb der Stadt Übach-Palenberg eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die angrenzenden Nachbarkommunen eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben.

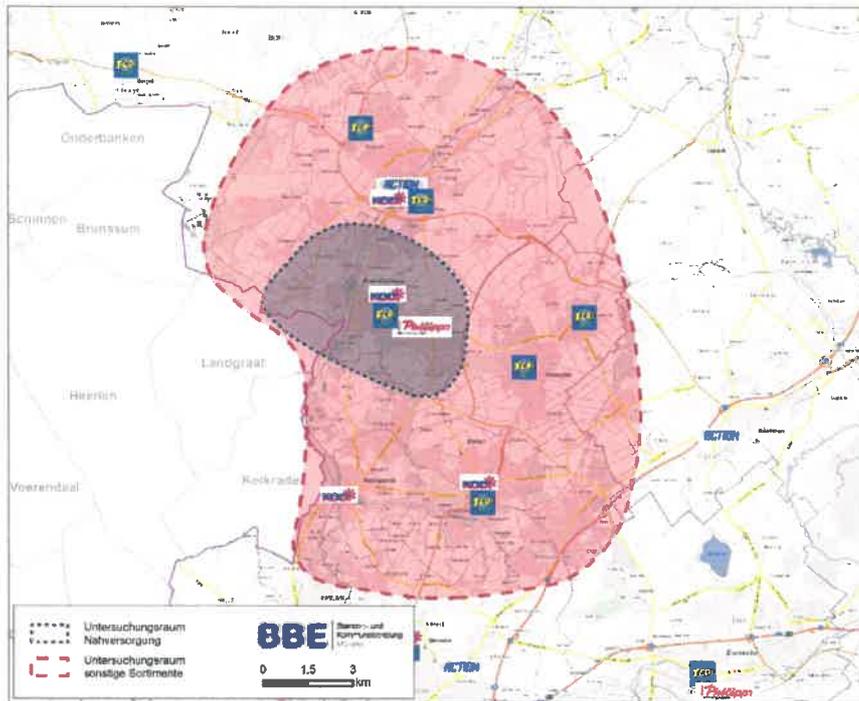
Unterschiedliche
Einkaufsintensitäten

Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel / Drogerie soll sich der Untersuchungsraum auf das Stadtgebiet von Übach-Palenberg selbst (EZG I und II) konzentrieren. Im Bereich Nahversorgung versorgt sich jede Kommune zunächst einmal selbst. Dies entspricht auch dem Charakter des Sortiments. Da alle Städte im Untersuchungsraum sehr leistungsfähige Angebotsstrukturen im nahversorgungsrelevanten Bereich aufweisen können, sind in diesem Sortiment keine größeren Zuflüsse zu erwarten.

Abgrenzung
Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die übrigen untersuchungsrelevanten Sortimente der vorliegende Auswirkungsanalyse erstreckt sich indes über das gesamte wirtschaftliche Einzugsgebiet (EZG I, II und III).

Abb. 15: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Es handelt sich um den Raum, aus dem der überwiegende Markt- und damit Umsatzanteil erzielt wird. Über den Untersuchungsraum hinaus sind weitere Kundenanteile, aufgrund der räumlichen Lage auch durch Zuflüsse aus den Niederlanden, zu erwarten. Diese sogenannten Streuumsätze sind u. a. zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Streuumsätze

Eine Ausweitung des Untersuchungsraumes würde die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Bestände die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen verringern würden. Anders formuliert bedeutet dies: sofern sich im engeren Untersuchungsraum keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese auch in einem erweiterten nicht zu erwarten.

Gefahr des „Verwässerns“

Der Untersuchungsraum erstreckt sich räumlich auf nachfolgende Städte und Stadtteile:

- Übach-Palenberg
- Geilenkirchen

- Baesweiler
- Alsdorf
- Herzogenrath (nördlicher Teil des Stadtgebietes, Herzogenrath und Merkstein)

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes insoweit berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes determinieren.

Kritische Würdigung
begrenzender
Angebotsstandorte

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche¹⁵) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Differenzierung nach
Lagequalitäten

Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert und die somit absatzwirtschaftlich betroffen sind:

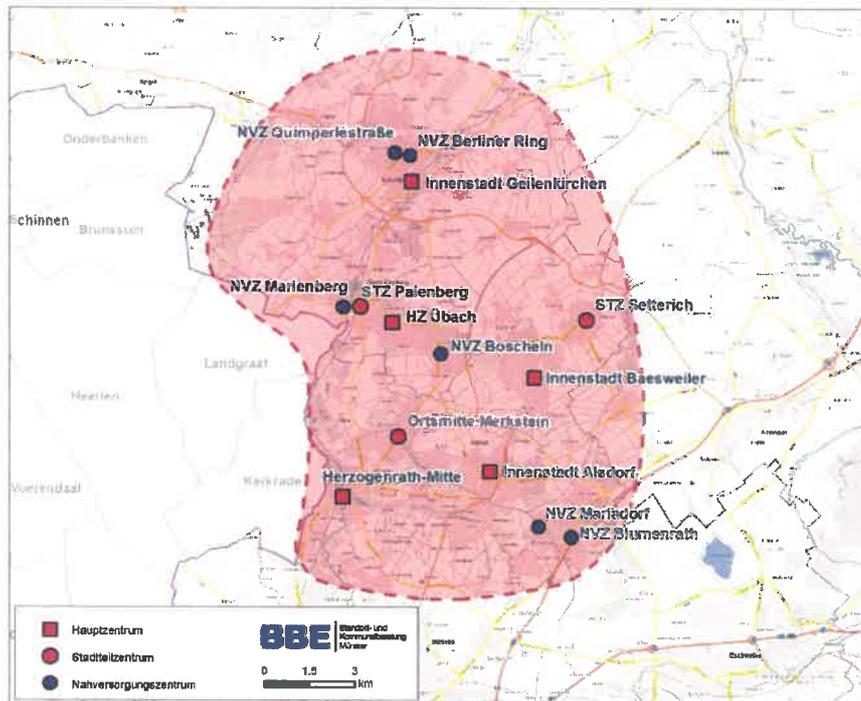
Standortkategorien

- ZVB Hauptzentrum Übach
- ZVB Stadtteilzentrum Palenberg
- ZVB Nahversorgungszentren Übach-Palenberg
- ZVB Innenstadt Geilenkirchen
- ZVB Nahversorgungszentren Geilenkirchen
- ZVB Innenstadt Baesweiler

¹⁵ Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

- ZVB Stadtteilzentrum Setterich
- ZVB Alsdorf Innenstadt
- ZVB Herzogenrath-Mitte
- ZVB Ortsmitte Merkstein

Abb. 16: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2017; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Sonstige Standorte

4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfs-träger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben¹⁶ zu Grunde gelegt, die aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2016 pro Kopf insgesamt 6.777 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Verbrauchsausgaben

Abb. 17: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Haushaltswaren / Geschenkartikel	73
Nahrungs- u. Genussmittel / Drogerie	2.622
Bau- und Gartenmarktbedarf, Camping	573
Wohnen / Einrichten	64
Bettwaren / Bettwäsche	63
Kleinmöbel / Matratzen	314
Gesamt	3.709

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

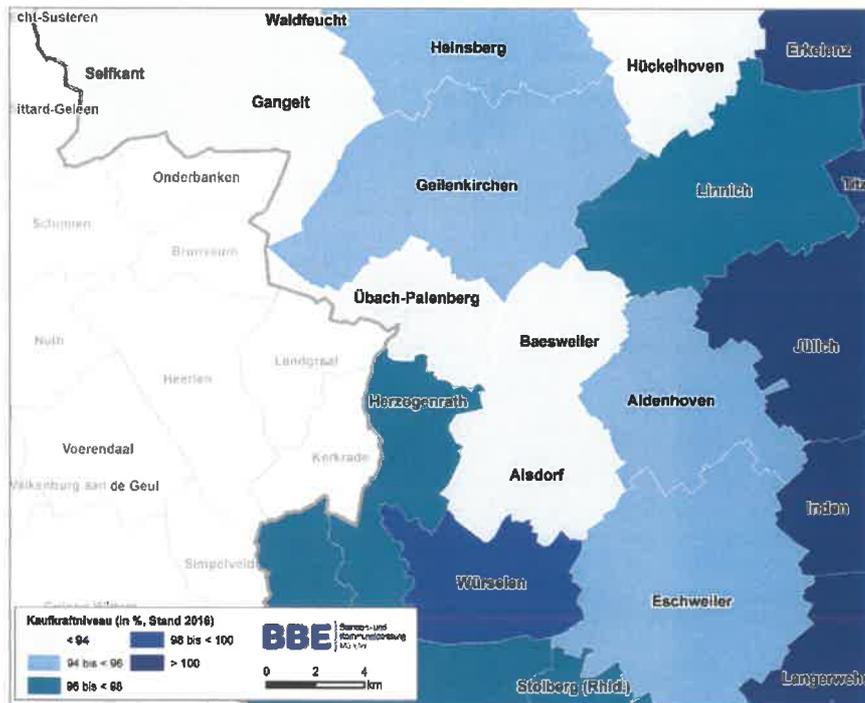
Die Verbrauchsausgaben werden mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2016 in der Stadt Übach-Palenberg eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 91,58 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 8,42 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Hierbei handelt es sich gemäß

Kaufkraftkennziffer

¹⁶ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

nachfolgender Abbildung um einen für die Region weitestgehend typischen Wert.

Abb. 18: Regionales Kaufkraftniveau¹⁷



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2016; © GeoBasis-DE / BKG 2017

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Übach-Palenberg bzw. im Untersuchungsraum in Höhe von insgesamt rd. 83,0 Mio. € bzw. 507,6 Mio. € für das Jahr 2016.

Kaufkraftpotenzial

Abb. 19: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner	Kaufkraft in Tsd. €							Gesamt
		Kaufkraftniveau in %	Haushaltswaren / Geschenkartikel	Nahrungs- u. Genussmittel, Drogerie	Bau- und Gartenmarktbedarf, Camping	Wohnen / Einrichten	Bettwaren / Bettwäsche	Kleinföbel, Matratzen	
Übach-Palenberg	24.377	91,58	1.536	58.554	13.456	1.414	1.365	6.655	82.979
Geilenkirchen (ohne Lindern)	25.663	95,19	1.719	64.055	14.397	1.540	1.514	7.442	90.667
Baesweiler	26.819	90,50	1.636	63.668	14.724	1.529	1.475	7.161	90.192
Alsdorf	46.880	91,44	2.907	112.418	25.831	2.672	2.625	12.751	159.204
Herzogenrath (in Teilen)	23.500	96,97	1.622	59.761	13.278	1.457	1.410	7.027	84.553
Gesamt	147.239		9.419	358.455	81.685	8.611	8.390	41.036	507.596

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2016

¹⁷ Ohne Kaufkraftzuordnung der niederländischen Gemeinden

5 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie der Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die örtlichen Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch deren städtebauliche Bedeutung und Funktion innerhalb der schützenswerten Bereiche zu bewerten.

Grundlage: Begehungen

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes, welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Dies sind:

Zentrale Versorgungsbereiche

- ZVB Hauptzentrum Übach
- ZVB Stadtteilzentrum Palenberg
- ZVB Nahversorgungszentren Übach-Palenberg
- ZVB Innenstadt Geilenkirchen
- ZVB Nahversorgungszentren Geilenkirchen
- ZVB Innenstadt Baesweiler
- ZVB Stadtteilzentrum Setterich
- ZVB Alsdorf Innenstadt
- ZVB Herzogenrath-Mitte
- ZVB Ortsmitte Merkstein

Im Rahmen der Untersuchung gilt es, die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Es wird auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter aufweisen.

5.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die schützenswerten Bereiche näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

Für die größeren Zentren wird die städtebauliche Ausgangssituation in Kurzprofilen dargestellt. Die nachfolgend aufgeführten Kriterien werden innerhalb definierter Spannbreiten bewertet.

Kriterien Kurzprofile

Abb. 20: Bewertungskriterien

Kriterien	Bewertungsaspekte (Spannbreiten)	
Einzelhandelsangebot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vereinzelte Einzelhandelsbetriebe ohne durchgängigen Besatz und in einem sehr eingeschränkten Sortimentsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dichter und vielfältiger Einzelhandelsbesatz mit einem umfangreichen Angebot unterschiedlicher Sortiments- und Bedarfsgruppen genauso wie Betriebsformen und -größen
Nutzungsmischung/-dichte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vereinzelte ergänzende handelsaffine Nutzungen (Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie etc.) ▪ aufgrund geringer Besatzdichte (sehr) gering ausgeprägter städtebaulicher Zentrencharakter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verdichtete Nutzungsmischung aus unterschiedlichsten handelsaffinen Nutzungen (Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie, etc.) ▪ ausgeprägter städtebaulicher Zentrencharakter
Städtebauliches Erscheinungsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine besonderen städtebaulichen Qualitäten ▪ ausschließlich funktionale Bebauungsstrukturen ggf. mit Mängeln in der Bausubstanz ▪ Mängel in der Außengestaltung einzelner Ladenlokale ▪ hoher Anteil an Minder- oder Fehlnutzungen bzw. Leerständen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ attraktive und harmonische städtebauliche Gesamtstruktur sowie ein individuelles und vitales Stadtbild ▪ ansprechende Bebauungsstruktur mit einer Mischung z. B. aus historischer Bausubstanz und modernen Geschäftshäusern bei einem guten Zustand der Bausubstanz ▪ ansprechender Geschäftsbesatz in Erdgeschosslage; kaum Minder- oder Fehlnutzungen
Einkaufsatmosphäre, Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> ▪ funktionale Gestaltung des öffentlichen Raumes ▪ aufgrund verkehrlichen Beeinträchtigungen (Durchgangsverkehr, ruhender Verkehr, Straßenquerschnitt o. ä.) eingeschränkte Aufenthalts- und Verweilqualität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes durch Oberflächengestaltung, attraktive Möblierung, Begrünung sowie Platzlösungen z. T. mit Außengastronomie usw. ▪ einheitliche Gestaltung einer Fußgängerzone oder verkehrsberuhigter Bereiche

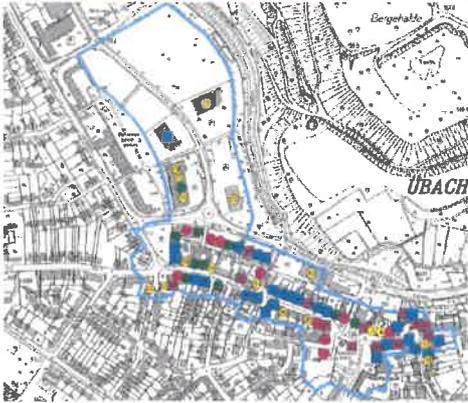
Quelle: eigene Darstellung

5.1.1 ZVB Hauptzentrum Übach

Das Hauptzentrum Übach befindet sich zentral im Kernstadtgebiet in rd. 700 m Fahrdistanz vom Vorhabenstandort.

Lage

Abb. 21: Kurzprofil – ZVB Hauptzentrum Übach

Räumliche Abgrenzung	Städtebauliches Profil
	
<p>Versorgungsfunktion / Einzugsbereich</p>	<p>Einzelhandelsangebot</p> 
<p>Nutzungsstruktur / Einzelhandelbesatz</p>	<p>Nutzungsmischung/-dichte</p> 
<p>Angebots- / Sortimentsschwerpunkt</p>	<p>Städteb. Erscheinungsbild</p> 
	<p>Einkaufsatmosphäre</p> 
<p>mittelzentrale Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet</p>	
<p>kleinteilige, inhabergeführte Angebotsstrukturen im gewachsenen Bereich; filialisierte und großformatige Fachmärkte im MAGNUS EINKAUFSPARK</p>	
<p>kurzfristiger und mittelfristiger Bedarfsdeckungsreich</p>	
Vorhabenrelevante Angebotsstrukturen	
<p>Systemgleiche Anbieter</p>	<p>TEDI, KODI</p>
<p>Sonstige untersuchungsrelevante Anbieter (Bsp.)</p>	<p>REWE, ALDI, LIDL, DM, FRESSNAPF, DEPOT, WOOLWORTH</p>
	
	
Fazit	
<ul style="list-style-type: none"> Die Innenstadt mit ihrem gewachsenen Kernbereich kann im Zusammenspiel mit dem unmittelbar angrenzenden MAGNUS EINKAUFSPARK mit zahlreichen leistungsfähigen Lebensmittel- sowie Fachmärkten ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden. 	

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Übach-Palenberg, 2009

5.1.2 ZVB Stadtteilzentrum Palenberg

Das Stadtteilzentrum im Ortsteil Palenberg befindet sich im Westen der Kernstadt in rd. 2,4 km Fahrdistanz vom Vorhabenstandort.

Lage

Abb. 22: Kurzprofil – Stadtteilzentrum Palenberg

Räumliche Abgrenzung	Städtebauliches Profil
	
Versorgungsfunktion / Einzugsbereich	<p>Einzelhandelsangebot</p> 
Nutzungsstruktur / Einzelhandelbesatz	<p>Nutzungsmischung/-dichte</p> 
Angebots- / Sortimentsschwerpunkt	<p>Städteb. Erscheinungsbild</p> 
	<p>Einkaufsatmosphäre</p> 
	<p>Versorgungsfunktionen für die westlich gelegenen Ortsteile</p>
	<p>kleinteilige Einzelhandelsstrukturen; keine größeren Magnetbetriebe; hoher Leerstandsanteil</p>
	<p>kurz- und mittelfristiger Bedarfsdeckungsbereich</p>
Vorhabenrelevante Angebotsstrukturen	
Systemgleiche Anbieter	—
Sonstige untersuchungsrelevante Anbieter (Bsp.)	GERARDS-KLEEF, STYLE & DECO, MÜLLER WOHNDESIGN
	

Fazit

- Das Zentrum kann seiner Versorgungsfunktion mit den aktuellen Angebotsstrukturen lediglich bedingt gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als eher sensibel einzustufen ist.
- Innerhalb des Stadtteilzentrums ist ein erhöhter Anteil an Leerständen und Mindernutzungen zu identifizieren.

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Übach-Palenberg, 2009

5.1.3 ZVB Nahversorgungszentren in Übach-Palenberg

Innerhalb des Stadtgebietes von Übach-Palenberg sind neben dem Haupt- und Stadtteilzentrum im Einzelhandelskonzept zwei weitere Nahversorgungszentren ausgewiesen. Diese befinden sich in den Ortsteilen Marienberg und Boscheln.

Zwei Nahversorgungszentren

Das Nahversorgungszentrum Marienberg befindet sich im Kreuzungsbe-
reich Marienstraße / In der Schley / Grenzweg. Es übernimmt eine Ver-
sorgungsfunktion für die westlich der Bahnlinie gelegenen Ortsteile. Das
Einzelhandelsangebot konzentriert sich hier auf den Discountmarkt LIDL
mit ergänzendem Ladenhandwerk und einzelnen Fachgeschäften (z. B.
Elektrofachgeschäft). Weitere vorhabenrelevante Angebote werden aus-
schließlich im Rahmen von Randsortimenten vorgehalten. Das Einzel-
handelsangebot wird ergänzt durch einige zentrenergänzende Nutzungen
(u. a. medizinische und andere Dienstleister).

NVZ Marienberg

Abb. 23: Nahversorgungszentrum Marienberg



Quelle: eigene Fotos

Das Nahversorgungszentrum im Ortsteil Boscheln liegt im südlichen
Bereich der Roermonder Straße entlang der Brünestraße. Der Versor-
gungsschwerpunkt liegt der Versorgungsfunktion entsprechend im nah-
versorgungsrelevanten Bereich und besteht aus einem NETTO-
Discountmarkt, weiteren Ladenhandwerksbetrieben und einer Apotheke.
Sie übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für die südlichen Ortsteile
Boscheln und Holthausen. Es sind weitere ergänzende Nutzungen wie
Dienstleister, gastronomische Einrichtungen ansässig.

NVZ Boscheln

Abb. 24: Nahversorgungszentrum Boscheln

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Übach-Palenberg, 2009

5.1.4 Solitäre Nahversorgungsstandorte in Übach-Palenberg

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen im nahversorgungsrelevanten Bereich an sonstigen Standorten vorgehalten, die sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, jedoch aufgrund ihrer siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben können. Sie sind somit schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Hervorzuheben sind im Besonderen die zwei Discountfilialen des Betreiber NETTO im Ortsteil Palenberg sowie im westlichsten, unmittelbar an der niederländischen Grenze gelegenen Ortsteil Scherpenseel. Beide übernehmen eine Versorgungsfunktion für ihren jeweiligen Nahbereich.

Sonstige integrierte
Lagen

NETTO-Filialen

Abb. 25: Beispiele für integrierte Standortlagen

Quelle: eigene Fotos

Neben den oben genannten Betriebsstätten werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen in Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien, Kioske o. ä.) räumlich verteilt auf das Stadtgebiet vorgehalten.

5.1.5 ZVB Innenstadt Geilenkirchen

Das Hauptzentrum von Geilenkirchen befindet sich im gewachsenen Stadtkern in rd. 5,5 km Fahrdistanz vom Vorhabenstandort entfernt.

Lage

Abb. 26: Kurzprofil – Innenstadt Geilenkirchen



Fazit

- Die Innenstadt weist einen attraktiven Angebotsbesatz bestehend aus kleinteiligen, inhabergeführten Geschäftseinheiten sowie großflächigen, strukturprägenden Betrieben und zentralen Einrichtungen auf. Es kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion gerecht werden.
- Insgesamt kann eine ansprechende städtebauliche Ausgangssituation konstatiert werden.

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Einzelhandelskonzept der Stadt Geilenkirchen, 2011

5.1.6 ZVB Innenstadt Baesweiler

Die Innenstadt von Baesweiler befindet sich in knapp 4 km Fahrdistanz vom Vorhabenstandort entfernt.

Lage

Abb. 27: Kurzprofil – Innenstadt Baesweiler



Fazit

- Mit einer Mischung aus inhabergeführtem Facheinzelhandel und einigen Magnetbetrieben bietet die Innenstadt ein der Versorgungsfunktion entsprechendes Einzelhandelsangebot in einem städtebaulich stabilen Rahmen.
- Die kürzlich erfolgte Modernisierung und Verlagerung bzw. Ansiedlung der Magneten EDEKA und ALDI hat zu einer Attraktivitätssteigerung des Angebotes beigetragen.

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen, 2008

5.1.7 ZVB Stadtteilzentrum Setterich

Das Stadtteilzentrum befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes von Baesweiler in rd. 5,7 km Fahrdistanz vom Vorhabenstandort entfernt.

Lage

Abb. 28: Kurzprofil – Stadtteilzentrum Setterich



Fazit

- Das Stadtteilzentrum kann für seinen Versorgungsbereich gerade auch mit den neu etablierten Betrieben der „Neuen Mitte Setterich“ eine angemessene Nahversorgung ergänzt um einzelne Angebote im mittelfristigen Bedarf bieten.
- Die versorgungsstrukturelle und städtebauliche Ausgangssituation ist als stabil einzustufen.

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen, 2008

5.1.8 ZVB Alsdorf Innenstadt

Die Innenstadt von Alsdorf befindet sich in rd. 5,7 km Fahrdistanz vom Vorhabenstandort entfernt.

Lage

Abb. 29: Kurzprofil – Alsdorf Innenstadt



Fazit

- Auch wenn in den Randbereichen eine erhöhte Leerstandssituation sowie gewisse trading-down-Tendenzen festzustellen sind, verfügt die Innenstadt über eine gute Angebotsvielfalt im Einzelhandel sowie bei sonstigen zentralen Einrichtungen, so dass sie insgesamt ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden kann.

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Alsdorf, 2012

5.1.9 ZVB Herzogenrath-Mitte

Das Zentrum Herzogenrath-Mitte befindet sich in rd. 7,8 km Fahrdistanz vom Vorhabenstandort entfernt.

Lage

Abb. 30: Kurzprofil – ZVB Herzogenrath-Mitte

Räumliche Abgrenzung	Städtebauliches Profil
	
Versorgungsfunktion / Einzugsbereich	Einzelhandelsangebot
Nutzungsstruktur / Einzelhandelbesatz	Nutzungsmischung/-dichte
Angebots- / Sortimentsschwerpunkt	Städteb. Erscheinungsbild
	Einkaufsatmosphäre
	mittelzentrale Versorgungsfunktion für Herzogenrath
	kleinteilige, inhabergeführte wie filialisierte Angebotsstrukturen; wenige großflächige Magnetbetriebe
	kurzfristiger Bedarfsdeckungsbereich, ergänzt um einzelne mittel- und langfristige Angebote
Vorhabenrelevante Angebotsstrukturen	
Systemgleiche Anbieter	KODI
Sonstige untersuchungsrelevante Anbieter (Bsp.)	ZEEMANN, ENGELS, MÖBEL MALETZ, KAUF LAND
	
Fazit	
<ul style="list-style-type: none"> Der örtliche innerstädtische Einzelhandel kann eine auf das Stadtgebiet bezogenen Ausstrahlungskraft entfalten. Das Zentrum kann seiner Versorgungsfunktion damit gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil einzustufen ist. 	

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen, 2008

5.1.10 ZVB Ortsmitte Merkstein

Das Stadtteilzentrum befindet sich Norden der Stadt Herzogenrath in rd. 4,4 km Fahrdistanz vom Vorhabenstandort entfernt.

Lage

Abb. 31: Kurzprofil – Ortsmitte Merkstein



Fazit

- Das Stadtteilzentrum kann seiner zugeschriebenen Funktion zur Grundversorgung des Stadtteils gerecht werden.
- Die städtebauliche Ausgangssituation ist aufgrund der Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr allerdings als nicht optimal zu bewerten.

Quelle: eigene Darstellung u. Fotos; Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen, 2008

5.1.11 ZVB Nahversorgungszentren EZG III

Neben den Hauptzentrum sowie den Stadtteilzentren existieren innerhalb der Städte im Untersuchungsraum bzw. EZG III mit den Nahversorgungszentren weitere schützenswerte Bereiche im Sinne der BauNVO bzw. des BauGB. Dies sind:

- Nahversorgungszentrum Berliner Ring (Geilenkirchen)
- Nahversorgungszentrum Quimperléstraße (Geilenkirchen)
- Nahversorgungszentrum Mariadorf (Alsdorf)
- Nahversorgungszentrum Blumenrath (Alsdorf)

Die Nahversorgungszentren zeichnen sich durch eine Bündelung unterschiedlicher Nahversorgungsangebote aus, die aufgrund ihrer Angebots- und Nutzungsdichte zudem einen Zentrencharakter entfalten. Zumeist handelt es sich um einen oder mehrere, zumeist großflächige Betriebe der Nahversorgung (Supermarkt, Discounter), die z. B. durch weitere Nahversorgungsbetriebe wie Drogerie- oder Getränkemärkte sowie Ladenhandwerksbetriebe ergänzt werden. Abgerundet wird das Angebot durch einzelne Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und / oder öffentlichen Einrichtungen.

Merkmale von
Nahversorgungszentren

Anders als das Hauptzentrum oder die Stadtteilzentren haben Nahversorgungszentren eine nachrangige Versorgungsfunktion und umfassen einen räumlich deutlich stärker begrenzten Versorgungsbereich. Entsprechend sind Angebotsart und -umfang auch deutlich begrenzt.

Aufgrund ihrer Versorgungsfunktion sind in den Nahversorgungszentren im Untersuchungsraum die untersuchungsrelevanten Sortimente zumeist nur als Randsortimente vorzufinden. Es sind keine (lagenprägenden) Fachgeschäfte mit vorhabenrelevanten Sortimenten vorhanden. Städtebaulich negative Auswirkungen aufgrund der Vorhabenrealisierung sind von daher per se nicht zu erwarten, zumal es sich um die Neupositionierung einer existierenden Angebotsstätte handelt. Letztlich ist der nahversorgungsrelevante Sortimentsbereich aus genannten Gründen nur in der Ansiedlungskommune nicht aber in den Nachbarkommunen prüfungsrelevant (vgl. Kap. 3).

Vorhabenrelevanter
Besatz in den
Nahversorgungszentren

5.2 Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Außerhalb der schützenswerten Lagen werden auch die sonstigen Angebotsstätten in der Modellrechnung berücksichtigt, wenngleich diese nicht schützenswert sind und somit mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten zunächst wettbewerblicher Art sind.

Im Stadtgebiet von Übach-Palenberg selbst sind die vorhabenrelevanten Sortimente neben den zentralen Versorgungsbereichen schwerpunktmäßig im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße ansässig. Als weiterer Anbieter im nahversorgungsrelevanten Bereich findet sich hier ein SB-Warenhaus des Betreibers REAL mit zugehöriger Vorkassenzone. In unmittelbarer Agglomerationslage hierzu liegt der Anbieter HOME MARKET mit einem Angebotsschwerpunkt bei Baumarktsortimenten sowie Wohnen / Einrichten. In unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft des Vorhabenstandortes ist zudem das Bauzentrum MOBAU ansässig.

Übach-Palenberg

Abb. 32: Beispiele sonstige Lagen Übach-Palenberg (EZG I + II)



Quelle: eigene Fotos

Auch im übrigen Untersuchungsraum (EZG III) befinden sich weitere Angebotsstrukturen in sonstigen, zumeist Fachmarktlagen. Hier sind zumeist großflächige Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (u. a. Baumärkte, Gartencenter, Tierfachmärkte, Möbelfachmärkte) ansässig, vereinzelt auch systemgleiche Wettbewerber, wie z. B. TEDI.

EZG III

Abb. 33: Beispiele sonstige Lagen im Untersuchungsraum (EZG III)



Quelle: eigene Fotos

5.3 Struktur- und Leistungsdaten im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind 120 Betriebe mit vorhabenrelevanten Sortimenten¹⁸ (Haupt- und Randsortimente) bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 60.500 qm Verkaufsfläche erhoben worden. Wesentliche Anbieter sind zum einen die großflächigen Baumarktanbieter und Möbelhäuser sowie darüber hinaus die großen Lebensmittelmärkte und die spezialisierten Fachmarktanbieter, wobei insbesondere die weiteren Sonderpostenmärkte im Fokus stehen.

Neben diesen Anbietern mit Kernsortimenten werden die vorhabenrelevanten Sortimente auch bei einer größeren Zahl sonstiger Anbieter als Randsortimente oder Aktionsartikel vorgehalten. Durch die zahlreichen Anbieter fachfremder Art sowie teilweise auch zeitlich beschränkte Aktions- oder Saisonangebote findet eine „Atomisierung“ einzelner Angebotsstrukturen statt, die einer Konkretisierung absatzwirtschaftlicher Betroffenheiten gegenüber Bestandsstrukturen mit vorhabenrelevanten Randsortimenten entgegensteht.

120 Betriebe

„Atomisierung“

¹⁸ Untersuchungsrelevante Sortimente gemäß Kap. 2.5

Anders formuliert bedeutet dies, dass sich städtebauliche Folgewirkungen angesichts solcher Strukturen mit ausschließlich vorhabenrelevanten Randsortimenten nicht mehr identifizieren lassen, da oftmals keine eindeutigen Sortimentsschwerpunkte betroffen sind und sich Betriebsaufgaben aufgrund veränderter Wettbewerbsstrukturen in aller Regel nicht einstellen werden. Gleichwohl soll eine städtebauliche Bewertung der zentrenrelevanten Randsortimente soweit möglich vorgenommen werden, um somit zentrenschädliche Auswirkungen ausschließen zu können.

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar¹⁹, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können.

Gravitationsmodell

Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben erfolgen.

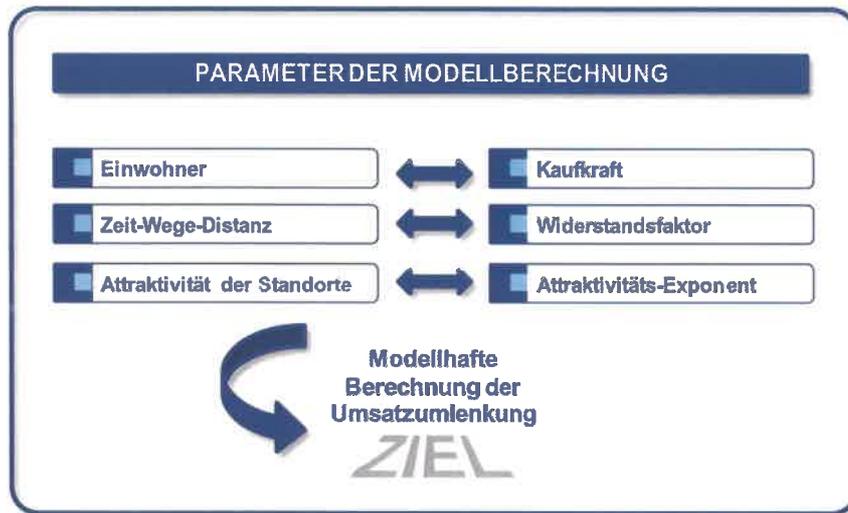
Absatzwirtschaftliche
Umverteilung

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Modellparameter

¹⁹ Vgl. BVerwG, 03.08.2011-4 BN 15/11

Abb. 34: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Die Ergebnisse der Modellberechnung ermöglichen eine erste Einschätzung prognostizierter Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Daneben können auch andere Methoden angewendet werden, sofern sie sich im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse als geeignet erweisen, um zu beurteilen, ob die ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können.

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung²⁰ vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

6.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkun-

Basis der städtebaulichen Bewertung

Verhältniszahlen

Umverteilungen im Untersuchungsraum

²⁰ Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

gen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

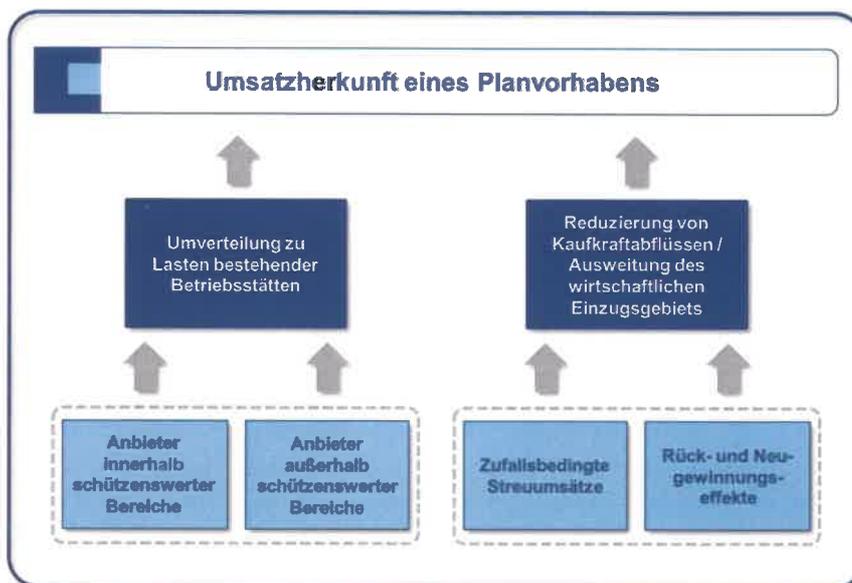
Neue Verflechtungen

Neben den obigen Effekten sind, wenn auch in geringem Umfang, sogenannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Streuumsätze

Die unterschiedlichen Quellen der Umsatzherkunft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Abb. 35: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Lagen sowie Betriebsstätten sind folgende Zusammenhänge festzustellen:

Wirkungszusammenhänge

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen.
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte.

- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten.

In der städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind ausschließlich die Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche abwägungsrelevant.

6.3 Umlenkungswirkungen

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze gegenüber Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar²¹, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken.

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

²¹ Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt mit dem Sachverhalt zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

Abb. 36: Umlenkungswirkungen Haushaltswaren / Geschenkartikel

Standort	Bestandsstrukturen		Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Verkaufs- flächen***	Bestands- umsätze***	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
ZVB Hauptzentrum Übach	1.200	1.900	176	9,2%	147	7,7%
ZVB Stadtteilzentrum Palenberg	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Nahversorgungszentren Übach-Palenberg	—**	—**	—*	—*	—*	—*
sonstige Lagen EZG I+II	—**	—**	126	24,2%	105	20,1%
ZVB Innenstadt Geilenkirchen	800	1.600	133	8,1%	111	6,7%
ZVB Innenstadt Baesweiler	300	500	—*	—*	—*	—*
ZVB Stadtteilzentrum Setterich	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Alsdorf Innenstadt	1.100	1.600	136	8,3%	113	6,9%
ZVB Herzogenrath-Mitte	600	1.000	83	8,1%	69	6,7%
ZVB Ortsmitte Merkstein	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Nahversorgungszentren EZG III	—**	—**	—*	—*	—*	—*
sonstige Lagen EZG III	2.300	2.700	434	16,0%	362	13,3%
Streuumsätze	—	—	292		244	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** kein Angebotsbestand bzw. nur geringfügiger Besatz / Randsortimente bei branchenfremden Anbietern bzw. Anonymisierung bei ≤ 3 Betrieben

*** ohne Planvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Bei der Modellrechnung werden Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren u. a. aus zufallsbedingtem Käufen oder aus touristischen Potenzialen bzw. der Grenzlage zu den Niederlanden und hierdurch bedingte Zuflüsse.

Streuumsätze

Auch für die weiteren Kern- und Randsortimente werden analog der obigen Vorgehensweise die Umverteilungseffekte gegenüber den Beständen ermittelt.

Abb. 37: Umlenkungswirkungen Nahrungs- u. Genussmittel / Drogerie²²

Standort	Bestandsstrukturen		Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Verkaufs- flächen**	Bestands- umsätze**	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
ZVB Hauptzentrum Übach	4.850	29.200	902	3,1%	721	2,5%
ZVB Stadtteilzentrum Palenberg	100	950	---	---	---	---
ZVB Nahversorgungszentren Übach-Palenberg	1.900	11.500	147	1,3%	118	1,0%
sonstige Lagen EZG I+II	6.800	29.550	463	1,6%	370	1,3%
Streuumsätze	---	---	378		302	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** ohne Planvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abb. 38: Umlenkungswirkungen Bau- und Gartenmarktbedarf, Camping

Standort	Bestandsstrukturen		Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Verkaufs- flächen***	Bestands- umsätze***	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
ZVB Hauptzentrum Übach	---	---	---	---	---	---
ZVB Stadtteilzentrum Palenberg	---	---	---	---	---	---
ZVB Nahversorgungszentren Übach-Palenberg	---	---	---	---	---	---
sonstige Lagen EZG I+II	6.300	8.100	215	2,6%	108	1,3%
ZVB Innenstadt Geilenkirchen	---	---	---	---	---	---
ZVB Innenstadt Baesweiler	---	---	---	---	---	---
ZVB Stadtteilzentrum Setterich	---	---	---	---	---	---
ZVB Aisdorf Innenstadt	---	---	---	---	---	---
ZVB Herzogenrath-Mitte	---	---	---	---	---	---
ZVB Ortsmitte Merkstein	---	---	---	---	---	---
ZVB Nahversorgungszentren EZG III	---	---	---	---	---	---
sonstige Lagen EZG III	25.100	32.000	298	0,9%	149	0,5%
Streuumsätze	---	---	175		87	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** kein Angebotsbestand bzw. nur geringfügiger Besatz / Randsortimente bei branchenfremden Anbietern bzw. Anonymisierung bei ≤ 3 Betrieben

*** ohne Planvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

²² Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel / Drogerie erstreckt sich der Untersuchungsraum lediglich auf das Stadtgebiet von Übach-Palenberg (vgl. Erläuterungen in Kap. 3).

Abb. 39: Umlenkungswirkungen Wohnen / Einrichten

Standort	Bestandsstrukturen		Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Verkaufs- flächen***	Bestands- umsätze***	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
ZVB Hauptzentrum Übach	200	400	—*	—*	—*	—*
ZVB Stadtteilzentrum Palenberg	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Nahversorgungszentren Übach-Palenberg	—**	—**	—*	—*	—*	—*
sonstige Lagen EZG I+II	800	1.000	—*	—*	—*	—*
ZVB Innenstadt Geilenkirchen	200	300	—*	—*	—*	—*
ZVB Innenstadt Baesweiler	200	500	—*	—*	—*	—*
ZVB Stadtteilzentrum Setterich	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Alsdorf Innenstadt	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Herzogenrath-Mitte	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Ortsmitte Merkstein	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Nahversorgungszentren EZG III	—**	—**	—*	—*	—*	—*
sonstige Lagen EZG III	1.200	1.600	—*	—*	—*	—*
Streuumsätze	—	—	7		4	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** kein Angebotsbestand bzw. nur geringfügiger Besatz / Randsortimente bei branchenfremden Anbietern bzw. Anonymisierung bei ≤ 3 Betrieben

*** ohne Planvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abb. 40: Umlenkungswirkungen Bettwaren / Bettwäsche

Standort	Bestandsstrukturen		Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Verkaufs- flächen***	Bestands- umsätze***	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
ZVB Hauptzentrum Übach	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Stadtteilzentrum Palenberg	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Nahversorgungszentren Übach-Palenberg	—**	—**	—*	—*	—*	—*
sonstige Lagen EZG I+II	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Innenstadt Geilenkirchen	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Innenstadt Baesweiler	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Stadtteilzentrum Setterich	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Alsdorf Innenstadt	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Herzogenrath-Mitte	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Ortsmitte Merkstein	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Nahversorgungszentren EZG III	—**	—**	—*	—*	—*	—*
sonstige Lagen EZG III	1.100	1.700	—*	—*	—*	—*
Streuumsätze	—	—	17		9	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausw eisbar

** kein Angebotsbestand bzw. nur geringfügiger Besatz / Randsortimente bei branchenfremden Anbietern bzw. Anonymisierung bei ≤ 3 Betrieben

*** ohne Planvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Abb. 41: Umlenkungswirkungen Kleinmöbel / Matratzen

Standort	Bestandsstrukturen		Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Verkaufs- flächen***	Bestands- umsätze***	in T€	in % der Bestands- umsätze	in T€	in % der Bestands- umsätze
ZVB Hauptzentrum Übach	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Stadtteilzentrum Palenberg	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Nahversorgungszentren Übach-Palenberg	—**	—**	—*	—*	—*	—*
sonstige Lagen EZG I+II	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Innenstadt Geilenkirchen	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Innenstadt Baesweiler	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Stadtteilzentrum Setterich	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Alsdorf Innenstadt	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Herzogenrath-Mitte	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Ortsmitte Merkstein	—**	—**	—*	—*	—*	—*
ZVB Nahversorgungszentren EZG III	—**	—**	—*	—*	—*	—*
sonstige Lagen EZG III	2.900	3.600	121	3,4%	65	1,8%
Streumsätze	—	—	17		9	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

** kein Angebotsbestand bzw. nur geringfügiger Besatz / Randsortimente bei branchenfremden Anbietern bzw. Anonymisierung bei ≤ 3 Betrieben

*** ohne Planvorhaben

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

7 Städtebauliche Bewertung

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens werden die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen einer städtebaulichen Bewertung unterzogen.

7.1 Bedeutung von Schwellenwerten

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandels-großvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen bzw. zentralschädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich wettbewerblicher bzw. wirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Vorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Auswirkungen ab
10%-Schwellenwert

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie²³ zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Herleitung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.²⁴ Andere Urteile benennen Auswirkungen erst bei Werten oberhalb von 20 %.²⁵ In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Schwelle eines „Um-

Rechtsprechung

²³ Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

²⁴ OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

²⁵ VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

schlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den konkreten lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.²⁶

Städtebauliche
Betrachtung

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden, die eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrumschädlichkeit bewirken. Zur Bewertung städtebaulicher Auswirkungen gilt es daher zu untersuchen, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

Zentrumschädlichkeit

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden Eingang in die Berechnungen:

Modellparameter

- Die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Die räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Die Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Die siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Die Angebotsvielfalt

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative

²⁶ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, anhand derer die möglichen städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen sind.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können sein²⁷:

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenommen werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leerstände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche in Hinblick auf die Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.
- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Funktionsstörung

Vorschädigungen

Betroffene
Magnetbetriebe

Umschlagen der
Umlenkungen

Letztlich entscheidend ist, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert werden. Es ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grundsätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich relevanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.

²⁷ BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.
- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbe-
reiche und entziehen sich einer bauleitplanerischen Abwägung.

Um mögliche zentrenschädliche Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes zu erfassen, soll in der vorliegenden Untersuchung ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Bewertung der ermittelten Umsatzverteilung vorgenommen werden.

Prüfungsrelevante
Spannbreite

7.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Die Sortimente werden hierbei differenziert nach ihrer Relevanz städtebaulich bewertet.

Umschlagen der
Auswirkungen

Allerdings ist bei der vorliegenden Planung noch einmal darauf zu verweisen, dass es sich um eine planungsrechtliche Absicherung bestehender Strukturen handelt, dessen absatzwirtschaftliche Auswirkungen zumindest größtenteils bereits eingetreten sind. Eine Betrachtung im Sinne von „was wäre ohne den Bestand gewesen“ ist spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit.

7.2.1 Haushaltswaren / Geschenkartikel

Bei dem betrachteten Sortiment handelt es sich gemäß örtlicher Sortimentsliste um ein zentrenrelevantes Sortiment.

Einordnung:
zentrenrelevant

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhabenplanung führen gegenüber dem Hauptzentrum zu Umlenkungseffekten von maximal 9,2 % der Bestandsumsätze. Die Umlenkungswirkungen liegen knapp unterhalb des Schwellenwertes zur Zentrenschädlichkeit von 10 %.

Hauptzentrum
Übach-Palenberg

Absatzwirtschaftlich betroffen sind das Fachgeschäft DEPOT, der Fachmarkt WOOLWORTH sowie die systemgleichen Anbieter TEDI und KODI innerhalb des Hauptzentrums von Übach-Palenberg. Der erstgenannte Anbieter hat eine andere Sortimentsausrichtung und ist vom Planvorhaben nicht betroffen. Vergleichsweise am stärksten betroffen sind die Sonderpostenmärkte im MAGNUS EINKAUFSPARK.

Sie haben allerdings aufgrund ihrer Sortimentskonzeption ähnlich wie bei THOMAS PHILLIPS wechselnde und somit sehr anpassungsfähige Sortimente, so dass sie von einer Wettbewerbsveränderung zumal außerhalb der Agglomerationslage nur sehr bedingt betroffen sind. Die Anbieter innerhalb des Hauptzentrums profitieren zudem von ihrer Agglomerationslage aus zahlreichen Lebensmittelmärkten und mehreren Fachmärkten im MAGNUS EINKAUFSPARK und den hieraus resultierenden Koppelungseffekten. Betriebsaufgaben der Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und hieraus resultierende zentrenchädliche Folgewirkungen sind nicht zu erwarten.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber den weiteren zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteilzentrum Palenberg und Nahversorgungszentren) im Stadtgebiet von Übach-Palenberg finden sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle. Wie angeführt lassen sich Umsatzzumverteilungen von weniger als 50 T€ nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Zentrenchädliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber des sonstigen Lagen in Übach-Palenberg (EZG I+II) bewegen sich bei max. 24,2 %.

Weitere ZVB
in Übach-Palenberg

Sonstige Lagen EZG I+II

Betroffen ist insbesondere die Haushaltswarenabteilung als Randsortiment des SB-Warenhauses REAL. Städtebaulich negative Folgewirkungen sind allerdings nicht festzustellen, weil es sich zunächst um Wettbewerb innerhalb nicht schützenswerter Lagen handelt.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber den übrigen Hauptzentren im Untersuchungsraum (Geilenkirchen, Baesweiler, Aisdorf, Herzogenrath) finden sich, sofern überhaupt messbar, in einer Spanne zwischen 8,1 und 8,3 % und damit unterhalb des 10 %-Schwellenwertes. Verteilt auf unterschiedliche Anbieter liegen die Umlenkungseffekte absolut zudem auf einem sehr geringen Niveau.

Weitere Hauptzentren
Nachbarkommunen

Betroffen sind überwiegend systemgleiche Anbieter wie TEDI, KODI oder ACTION sowie bedingt auch die Fachabteilungen der ansässigen SB-Warenhäuser des Betreibers KAUF LAND. Für die Sonderpostenmärkte der Nachbarstädte sind geringfügige Umsatzverluste zwar nicht auszuschließen, aufgrund der Sortimentskonzeption können diese auf entsprechende Wettbewerbsveränderungen durch die Modernisierung des Wettbewerbers in der Nachbarstadt relativ flexibel reagieren. Betriebsaufgaben der Anbieter innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in den angrenzenden Nachbarkommunen und hieraus resultierende zentrenchädliche Folgewirkungen sind nicht zu erwarten.

- Auch gegenüber den Nahversorgungszentren im EZG III ergeben sich Umverteilungseffekte unterhalb der Messbarkeitsschwelle. Da diese Standortlagen eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben, sind städtebaulich negative Folgewirkungen wie eine Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung auszuschließen.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen im EZG III belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 16,0 % oberhalb definierter Schwellenwerte. Absatzwirtschaftlich betroffen sind insbesondere weitere Sonderpostenmärkte, wie TEDI in Geilenkirchen sowie in Teilen die Filialen des DÄNISCHEN BETTENLAGERS (Geilenkirchen & Herzogenrath) und der Baumarkt OBI und ROLLER in Herzogenrath. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten, da diese Lagen aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen sind.

Nahversorgungszentren
Nachbarkommunen

Sonstige Lagen EZG III

7.2.2 Nahrungs- u. Genussmittel / Drogerie

Das Sortiment Nahrungs- u. Genussmittel / Drogerie ist gemäß „Übach-Palenerger Sortimentsliste“ als nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet.

Einordnung:
nahversorgungsrelevant

- Die höchsten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich entfallen auf das Hauptzentrum und die hier ansässigen Lebensmittelmärkte. Die Umlenkungseffekte liegen bei maximal 3,1 % und somit deutlich unterhalb der definierten Schwellenwert von 7 % bzw. 10 %.

Hauptzentrum
Übach-Palenberg

Betroffen sind vornehmlich die Discountmärkte ALDI und LIDL sowie bedingt auch der REWE-Supermarkt und Drogeriemarkt DM. Etwasige Betriebsaufgaben der sehr leistungsfähigen Magnetbetriebe durch ein wechselndes, flächenmäßig begrenztes sowie wenig tiefes und breites Teilsortiment eines Sonderpostenmarktes sind auszuschließen. Zentrenschädliche Folgewirkungen sind daher nicht herzuleiten.

Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem Stadtteilzentrum Palenberg liegen unterhalb der Messbarkeitsschwelle. Zentrenschädliche Auswirkungen sind auszuschließen.

Stadtteilzentrum
Palenberg

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den beiden Nahversorgungszentren im Stadtgebiet bewegen sich bei max. 1,3 % der Bestandssumme und damit deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte. Etwasige Betriebsaufgaben der Lebensmittelmärkte durch einen Sonderpostenmarkt sind aus den oben bereits angeführten Gründen (Sortimentswechsel, begrenzte Fläche, geringe Sortimentstiefe und

Nahversorgungszentren
Übach-Palenberg

-breite) auszuschließen. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne einer Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung bestehen nicht.

- Die Umsatzzumlenkungen gegenüber den Angebotsstrukturen in den sonstigen Lagen finden sich bei max. 1,6 %.

Sonstige Lagen EZG I+II

Die höchsten Umlenkungseffekte entfallen auf das dem Vorhabenstandort nahegelegene SB-Warenhaus REAL, die Solitärstandort der Nahversorgung (NETTO-Märkte) sind hingegen weniger betroffen. Die Gefahr von Betriebsaufgaben besteht bei derart geringen Umlenkungseffekten allerdings nicht. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne einer Verschlechterung sind somit auszuschließen, zumals die Standorte, zumindest im Falle des REAL, aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen sind.

7.2.3 Bau- und Gartenmarktbedarf, Camping

Das Sortiment ist gemäß der örtlichen Sortimentsliste als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingeordnet. Angebotsstrukturen mit diesen (Kern-) Sortimenten sind innerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, für eine Zentrenbildung i. d. R. aber nicht bedeutsam.

Einordnung:
nicht zentrenrelevant

- Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentren, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) sowohl in der Ansiedlungskommune Übach-Palenberg selbst als auch in den Nachbarstädten wird das Sortiment Bau- und Gartenmarkt diese, sofern überhaupt, als Rand- bzw. Teilsortimente oder als Aktionsartikel angeboten. Daher belaufen sich die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte unterhalb der Messbarkeitsschwelle.

Zentrale Versorgungsbereiche

- Da sich in den sonstigen Lagen in Übach-Palenberg sowie auch in den Nachbarstädten die wesentlichen Mitbewerber für dieses Sortiment befinden, sind hier die absolut höchsten Umverteilungseffekte zu erwarten. Die prozentualen Umlenkungswirkungen liegen mit 2,6 % (EZG I+II) bzw. 0,9 % (EZG III) auf einem sehr geringen Niveau.

Sonstige Lagen

Die Betroffenheit leistungsfähiger Bau- und Gartenmarktanbieter durch das Rand- bzw. Teilsortiment sowie durch Aktionsartikel eines Sonderpostenmarktes ist somit gering. Städtebaulich negative Auswirkungen sind auch aufgrund der fehlenden Schutzwürdigkeit dieser Lagen auszuschließen.

7.2.4 Wohnen / Einrichten

Bei diesem Sortiment handelt es sich gemäß örtlicher Sortimentsliste um ein zentrenrelevantes Sortiment.

- Die Umlenkungseffekte gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) in der Ansiedlungskommune Übach-Palenberg und in den Nachbarstädten liegen unterhalb der Messbarkeitsschwelle. Zentrenschädliche Auswirkungen sind nicht herleitbar.
- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen befinden sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle. Hier handelt es sich um eine wettbewerbliche Beeinträchtigung größerer Möbel- und Einrichtungsfachmärkte in nicht schützenswerter Lage.

Einordnung:
zentrenrelevant

Zentrale Versorgungs-
bereiche

Sonstige Lagen

7.2.5 Bettwaren / Bettwäsche

Bei diesem Sortiment handelt es sich gemäß örtlicher Sortimentsliste um ein zentrenrelevantes Sortiment.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) belaufen sich unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Zentrenschädliche Auswirkungen sind auszuschließen.
- Auch die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen und damit insbesondere den Fachmarktlagen liegen unterhalb der Messbarkeitsschwelle. Zudem handelt es sich um eine wettbewerbliche Beeinträchtigung u. a. größerer Möbelfachmärkte wie DÄNISCHES BETTENLAGER, MATRATZEN CONCORD etc. in nicht schützenswerter Lage.

Einordnung:
zentrenrelevant

Zentrale Versorgungs-
bereiche

Sonstige Lagen

7.2.6 Kleinmöbel / Matratzen

Bei diesem Sortiment handelt es sich gemäß örtlicher Sortimentsliste um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment. Genauso wie bei Baumarkt- und Gartenmarktsortimenten sind Angebotsstrukturen mit diesen (Kern-) Sortimenten für eine Zentrenbildung i. d. R. nicht bedeutsam.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) belaufen sich erneut unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Angebote in diesem Teilsortiment sind zwar in den z. T. ansässigen Möbelfachanbietern (u. a. PEKA, Alsdorf; MALETZ, Herzogenrath) vorhanden. Aufgrund der geringen Höhe der Umlenkungen sind zentrenschädliche Auswirkungen aber auszuschließen.

Einordnung:
nicht zentrenrelevant

Zentrale Versorgungs-
bereiche

- Auch die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den sonstigen Lagen im EZG I+II liegen unterhalb der Messbarkeitsschwelle.
- Einzig für die sonstigen Lagen im weiteren Untersuchungsraum (EZG III) lassen sich messbare Umlenkungswirkungen prognostizieren. Diese liegen sowohl prozentual mit 2,2 % als auch absolut mit 80 Tsd. € in einer sehr geringen Größenordnung. Es handelt sich hierbei um Anbieter wie das DÄNISCHE BETTENLAGER und MATRATZEN CONCORD. Da sich diese aber in einer nicht schützenswerten Lage befinden, sind negative städtebauliche Folgewirkungen auszuschließen.

7.2.7 Zusammenfassende Bewertung

Festzustellen ist, dass die Umlenkungseffekte in den einzelnen Sortimenten überwiegend unterhalb der abwägungsrelevanten bzw. prüfungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben sowie städtebaulich negative Auswirkungen sind aber auch bei den leicht erhöhten Werten im Sortiment Haushaltswaren / Geschenkartikel auszuschließen.

ZWISCHENFAZIT

- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen abgeleitet werden.
- Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.

7.3 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten

Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche stellt die Entwicklung der Zentren eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung dar. Neben den Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen bzw. Beständen rückt damit der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung.

Gegenüber den in der Fachpraxis sehr häufig angewendeten Methoden einer modellhaften Betrachtung auf Grundlage der Bestandsumsätze wird eine Bewertung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten nur vereinzelt vorgenommen. Dies mag mit der Schwierigkeit zusammenhängen, zukünftige Entwicklungen angesichts nachfrage- und angebotsseitiger Veränderungen sowie oftmals bereits eingetretener Erosions- und Ver-

drängungsprozesse zu Gunsten verkehrsorientierter Standortlagen zu prognostizieren.

Allerdings ist aufgrund des Preisgefüges der Sortimente bzw. ihrem Charakter als Aktionsartikel eine Einschränkung der Entwicklungspotenziale bei service- und bedienungsintensiven und somit i. d. R. höherwertigen Fachanbietern innerhalb der Zentren nicht zu erwarten.

Sortimente des
Planvorhabens

ZWISCHENFAZIT

- Die Vorhabenplanung beeinträchtigt nicht die Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes.

Zwischenfazit

8 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung zur planungsrechtlichen Absicherung eines bestehenden Sonderpostenmarktes des Betreibers THOMAS PHILIPPS in Übach-Palenberg. Für das Untersuchungs-vorhaben ist geprüft worden, ob durch die Vorhabenrealisierung schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) im Untersuchungsraum in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Abwägungsgrundlage

Die Untersuchungen und Bewertungen der Vorhabenplanungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Insgesamt lässt sich feststellen, dass es sich um ein sehr breites und wenig tiefes Sortiment handelt, das zudem ständigen Veränderungen unterzogen ist. Das unterscheidet das Sortimentskonzept deutlich von anderen Fachmärkten.
- Für die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentren, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) in Übach-Palenberg sowie auch den Nachbarkommunen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit abgeleitet werden. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist gegeben.
- Die Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Lagen bewegen sich mit wenigen Ausnahmen (z. B. bei Haushaltswaren / Geschenk-artikeln) unterhalb definierter Schwellenwerte bzw. häufig sogar unterhalb der Messbarkeitsschwelle von 50 T€. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hieraus nicht herleiten, auch weil diese Standortbereiche aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen sind.
- Die Planungen des untersuchten Vorhabens beeinträchtigen nicht die Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes.

Die Untersuchungen konnten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit feststellen.

Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen

Münster, 27.06.2017

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

Die Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beratungsgesellschaft behält sich das Recht vor, bei evtl. aufgetretenen mathematischen Fehlern bzw. bei etwaig vernachlässigten Informationen, nachzubessern. Mögliche zukünftige extreme ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorgehensweise	4
Abb. 2: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region	5
Abb. 3: Lage im Raum.....	6
Abb. 4: Fotos Standortumfeld	7
Abb. 5: Regionalplan	8
Abb. 6: Fotos Planstandort Bestandsobjekt.....	9
Abb. 7: Relevanz der Sortimente	11
Abb. 8: Beispiele Anbieter Textilien / Bekleidung	12
Abb. 9: Absatzwirtschaftliche Leistung des geplanten Fachmarktes	14
Abb. 10: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes	17
Abb. 11: 5-/10-Min-Fahrzeitisochrone.....	18
Abb. 12: Wettbewerbsstrukturen.....	19
Abb. 13: Einzugsbereich der Betriebsstätte in Übach-Palenberg	20
Abb. 14: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets	21
Abb. 15: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	22
Abb. 16: ZVB im Untersuchungsraum	24
Abb. 17: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt.....	25
Abb. 18: Regionales Kaufkraftniveau.....	26
Abb. 19: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	26
Abb. 20: Bewertungskriterien	28
Abb. 21: Kurzprofil – ZVB Hauptzentrum Übach	29
Abb. 22: Kurzprofil – Stadtteilzentrum Palenberg.....	30
Abb. 23: Nahversorgungszentrum Marienberg	31
Abb. 24: Nahversorgungszentrum Boscheln	32
Abb. 25: Beispiele für integrierte Standortlagen	32
Abb. 26: Kurzprofil – Innenstadt Geilenkirchen	33

Abb. 27: Kurzprofil – Innenstadt Baesweiler	34
Abb. 28: Kurzprofil – Stadtteilzentrum Setterich	35
Abb. 29: Kurzprofil – Alsdorf Innenstadt	36
Abb. 30: Kurzprofil – ZVB Herzogenrath-Mitte	37
Abb. 31: Kurzprofil – Ortsmitte Merkstein	38
Abb. 32: Beispiele sonstige Lagen Übach-Palenberg (EZG I + II)	40
Abb. 33: Beispiele sonstige Lagen im Untersuchungsraum (EZG III)	41
Abb. 34: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)	44
Abb. 35: Umsatzquellen von Planvorhaben	45
Abb. 36: Umlenkungswirkungen Haushaltswaren / Geschenkartikel	47
Abb. 37: Umlenkungswirkungen Nahrungs- u. Genussmittel / Drogerie	48
Abb. 38: Umlenkungswirkungen Bau- und Gartenmarktbedarf, Camping	48
Abb. 39: Umlenkungswirkungen Wohnen / Einrichten	49
Abb. 40: Umlenkungswirkungen Bettwaren / Bettwäsche	50
Abb. 41: Umlenkungswirkungen Kleinmöbel / Matratzen	51