

Stadtverwaltung Übach-Palenberg Herr Achim Engels Rathausplatz 4 52531 Übach-Palenberg

Eschweiler, 09.11.2020

Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarktes im Stadtteil Frelenberg am Standort Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße

- ergänzende Stellungnahme -

Sehr geehrter Herr Engels,

zu der von Ihnen geplanten Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarktes sowie eines kleinteiligen Back-Shops am Standort Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße in Übach-Palenberg Frelenberg wurde durch Futura Consult eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet. <sup>1</sup>

Diese Verträglichkeitsanalyse kam im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung eines Norma-Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm sowie eines kleinteiligen Back-Shops die Anforderungen, welche die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW an die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs stellt, erfüllt. Zudem wurde das Vorhaben aus der gutachterlichen Sicht als unkritisch hinsichtlich der Ziele bzw. Anforderungskriterien des Zentrenkonzeptes der Stadt Übach-Palenberg bewertet.

<sup>1</sup> Futura Consult: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-

Discountmarktes mit Back-Shop in Übach-Palenberg-Frelenberg 
Ägidiusstrasse / Geilenkirchener Straße (Prüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW), Eschweiler, 08. August 2020

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur geplanten Norma- und Back-Shop-Ansied-

lung hat die IHK Aachen eine Stellungnahme erarbeitet.

Sie haben diese Stellungnahme an Futura Consult weitergeleitet und um Kommentie-

rung der durch die IHK angesprochenen Fachaspekte aus der Sicht von Futura Consult

gebeten.

Dieser Bitte kommen wir gerne nach.

Gesamtbeurteilung

Die Stellungnahme der IHK Aachen bringt zum Ausdruck, dass durch die IHK grund-

sätzlich keine Bedenken gegen die geplante Norma-Ansiedlung mit Back-Shop in

Frelenberg bestehen. Zudem wird zum Ausdruck gebracht, dass das Vorhaben in

Frelenberg nach Einschätzung der IHK Aachen die Voraussetzungen für eine Ansied-

lung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, welche im Landesentwicklungsplan

NRW in der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 formuliert werden, erfüllt.

Mit Blick auf die Gesamtaussage der IHK-Stellungnahme ist somit festzustellen, dass

sowohl die gutachterliche Einschätzung von Futura Consult als auch die Einschätzung

der IHK Aachen die Anforderungen als erfüllt ansehen, welche der Landesentwicklungs-

plan in der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 formuliert. Im Ergebnis ist somit eine

identische Gesamteinschätzung zum Vorhaben bei der IHK zu Aachen sowie Futura

Consult zu verzeichnen.

Ein grundsätzlicher Dissens zwischen der Einschätzung der IHK und der gutachterli-

chen Bewertung durch Futura Consult besteht nicht.

Hinweise zum Stadtteilzentrum Palenberg

Neben einer identischen Gesamteinschätzung enthält die Stellungnahme der IHK

Aachen einige Hinweise bzw. Anregungen zu den Analysen und gutachterlichen Bewer-

tungen von Futura Consult.

2



Die IHK Aachen thematisiert die Fragestellung, ob die für Frelenberg geplante Entwicklung, welche in der Ansiedlung eines Norma-Marktes sowie eines Backshops besteht, die Entwicklungsfähigkeit des Stadtteilzentrums Palenberg erschwert.

In Bezug auf diese Fragestellung ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Stadtteil Palenberg der Stadt Übach-Palenberg nicht zum Einzugsgebiet, welches durch das Planvorhaben an der Ägidiusstraße angesprochen wird, gehört.

Der Stadtteil Palenberg verfügt mit einem Netto-Markt an der Bahnhofstraße über einen "eigenen" Lebensmittelversorger in der Art eines Lebensmitteldiscounters. Der Netto-Markt an der Bahnhofstraße ist nach gegenwärtiger Abgrenzung des Stadtteilzentrums Palenberg nicht Bestandteil dieses zentralen Versorgungsbereichs. Ein vormals innerhalb des Stadtteilzentrums Palenberg vorhandener REWE-Markt ist vor einiger Zeit aus dem Markt ausgeschieden. Als Nachfolgenutzung am Standort des ehemaligen REWE-Marktes wurde eine Kindertagesstätte etabliert.

Das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg wurde in 2009 erarbeitet und eine Einstufung des zentralen Versorgungsbereichs in Palenberg als Stadtteilzentrum vorgenommen. Die in der Zeitspanne nach Erarbeitung und Verabschiedung des Zentrenkonzeptes zu verzeichnende Entwicklung macht deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils Palenberg mit Stand 2020 Versorgungsfunktionen übernimmt, welche denen eines Nahversorgungszentrums entsprechen.

Im Ergebnis des zu verzeichnenden funktionalen Wandels kann für eine zukünftige Einstufung des zentralen Versorgungsbereichs in Palenberg eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum erfolgen. Eine Einbeziehung des Netto-Marktes an der Bahnhofstraße in eine neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sollte vorgenommen werden. Eine solche Funktionszuordnung bzw. neue Abgrenzung kann in einem gesamtstädtischen Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg berücksichtigt werden.

Im Verträglichkeitsgutachten zum Vorhaben in Frelenberg wurde dargestellt, dass der Netto-Markt in Palenberg nicht in seiner Marktpräsenz gefährdet wird, wenn das geplante Vorhaben in Frelenberg realisiert wird.

Die in Palenberg zu verzeichnende Funktionsausübung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels (Netto-Markt) wird somit nicht beeinträchtigt wird, wenn in Frelenberg ein Norma-Markt sowie ein kleinteiliger Back-Shop am geplanten Standort angesiedelt werden.

Im Ergebnis ist für eine zukünftige Situation davon auszugehen, dass der Stadtteil Palenberg über einen zentralen Versorgungsbereich sowie einen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels für die Nahversorgung (Netto) und der Stadtteil Frelenberg nicht über einen zentralen Versorgungsbereich, jedoch ebenfalls über einen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels für die Nahversorgung (Norma) verfügt.

## **Netto-Markt in Scherpenseel**

Im Verträglichkeitsgutachten wurde darauf hingewiesen, dass die Umsatzumlenkungen für den Netto-Markt in Scherpenseel in einer Größenordnung von ca. 0,29 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Normalvariante) bis ca. 0,40 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalvariante) zu erwarten sind, wenn das Vorhaben in Frelenberg in der geplanten Struktur verwirklicht wird.

Der Umsatzverlust, welcher im Falle der Vorhabenrealisierung in Frelenberg für den Netto-Markt in Palenberg zu erwarten ist, wurde im Verträglichkeitsgutachten mit ca. 0,22 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Normalvariante) bis ca. 0,30 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalvariante) ermittelt.

Die IHK Aachen weist zutreffend darauf hin, dass nach den angeführten Berechnungen im Verträglichkeitsgutachten somit zu erwarten wäre, dass für den Netto-Markt in Scherpenseel eine höhere Umsatzumlenkung eintritt ist als für den Netto-Markt in Palenberg.

In Bezug auf die von der IHK gewünschte weitergehende Erläuterung dieses Umlenkungseffekts ist aus Sicht von Futura Consult als maßgeblicher Aspekt darauf hinzuweisen, dass der Stadtteil Scherpenseel zum Einzugsgebiet des Planvorhabens in



Frelenberg gehört, der Stadtteil Palenberg jedoch nicht dem Einzugsgebiet des Planvorhabens in Frelenberg zuzurechnen ist.

Aus der zu erwartenden Ausdehnung des Einzugsbereichs des Vorhabens in Frelenberg ergibt sich eine unterschiedlich ausgeprägte Intensität zu erwartender Wettbewerbsbeziehungen. Diese werden für Anbieter innerhalb des Einzugsgebietes stärker ausgeprägt sein als für Anbieter, welche dem Einzugsgebiet nicht zuzurechnen sind. Im Ergebnis ist zu erwarten, dass der in Scherpenseel vorhandene Netto-Markt in stärkerem Maße von Umsatzumlenkungen betroffen sein wird als der außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens in Frelenberg gelegene Netto-Markt in Palenberg.

Hinsichtlich einer städtebaulichen Einordnung der zu erwartenden Umlenkungen ist – wie bereits im Verträglichkeitsgutachten dargestellt – darauf hinzuweisen, dass sowohl die für den Netto-Markt in Scherpenseel als auch die für den Netto-Markt in Palenberg zu erwartenden Umsatzumlenkungen nicht mit einer Gefährdung der Marktpräsenz dieser Anbieter verbunden sein wird. Mit einem Ausscheiden einer der genannten Anbieter aus dem Marktgeschehen im Falle der Realisierung der Planung in Frelenberg ist aus der gutachterlichen Sicht nicht zu rechnen.

## Quantifizierung von Umsatzumlenkungen

Im Verträglichkeitsgutachten zum Vorhaben in Frelenberg wurde darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der durchgeführten Modellrechnungen mit einer Umsatzumlenkung in Standortlagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. sonstigen Standortlagen in Übach-Palenberg zwischen ca. 0,8 Mio. EUR p.a. bis ca. 1,1 Mio. EUR p.a. zu rechnen ist, wenn das Vorhaben in Frelenberg realisiert wird.

Bei der genannten Umsatzumlenkung handelt es sich um solche Umsatzumlenkungen, welche sich im größeren räumlichen Kontext ergeben werden.

Dem Wunsch der IHK Aachen nach einer Konkretisierung dieses Aspektes folgend kann darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um Umsatzumlenkungen handelt,



welche sich z.B. daraus ergeben, dass Personen, welche in Frelenberg wohnen, jedoch einen Arbeitsplatz in Nachbarkommunen aufweisen, in Ermangelung eines Angebotes in Frelenberg z.B. auf ihrem Nach-Hause-Weg vom Arbeitsplatz kommend andere Angebotsstandorte zwecks eines Einkaufs von Lebensmitteln aufsuchen. Ein solches Einkaufsverhalten kann und würde sich erwartbar ändern, wenn in Frelenberg zukünftig ein attraktiver Angebotsstandort erstmals zur Verfügung steht.

In Bezug auf die quantifizierte Größe sind weiterhin Umsatzumlenkungen subsummiert, welche sich durch Kaufkraftabflüsse von in Frelenberg wohnenden Personen in Richtung des benachbarten Mittelzentrums Geilenkirchen ergeben.

Ginge man diesbezüglich davon aus, dass ca. 50 % der genannten Umsatzumlenkungen aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen der Wohnbevölkerung von Frelenberg, Scherpenseel und Windhausen in Richtung des benachbarten Mittelzentrums Geilenkirchen und weitere ca. 50 % aus diffusen Kaufkraftzuflüssen resultieren, so ergäbe sich in Richtung des benachbarten Mittelzentrums Geilenkirchen eine Umsatzumlenkung von ca. 0,40 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,55 Mio. EUR p.a.

Hinsichtlich einer städtebaulichen Einordnung der Umsatzumlenkungen, welche sich in Richtung des benachbarten Mittelzentrums Geilenkirchen ergeben, kann aus der gutachterlichen Sicht darauf hingewiesen werden, dass hierdurch keine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Geilenkirchen zu erwarten ist.

Da sich die Umsatzumverteilungen für Anbieter in Geilenkirchen von ca. 0,40 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,55 Mio. EUR p.a. auf mehrere Angebotsstandorte, welche auch an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Geilenkirchen angesiedelt sind, beziehen, werden sich für einzelne Anbieter nur jeweils geringe Umsatzumlenkungen ergeben. Zu den im Mittelzentrum Geilenkirchen größten Anbietern mit Lebensmittelangeboten gehören das Kaufland-SB-Warenhaus sowie das REWE-Center am Standort Haihover Straße. Diese Anbieter, welche über jeweils deutlich größere Verkaufsflächen als der in Frelenberg geplante Norma-Markt verfügen, werden aus der gutachterlichen Sicht keinesfalls in ihrer Marktpräsenz gefährdet, wenn das Planvorhaben in Frelenberg in der geplanten Struktur realisiert wird.

Im Ergebnis ist mit Blick auf das Hauptzentrum Geilenkirchen somit davon auszugehen, dass für diesen zentralen Versorgungsbereich keine unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, wenn in Frelenberg ein Norma-Markt und ein kleinteiliger Back-Shop angesiedelt werden. Eine Gefährdung des Kaufland-SB-Warenhauses bzw. des REWE-Centers, welche als Leitbetriebe des Hauptzentrums Geilenkirchen fungieren, ist aus der gutachterlichen Sicht in Ansehung der Verkaufsflächengröße und Marktpositionierung dieser Anbieter nicht zu erwarten.

Umsatzangaben zu zentralen Versorgungsbereichen

Die IHK Aachen weist zutreffend darauf hin, dass das Verträglichkeitsgutachten von Futura Consult in bestimmten Fällen keine Umsatzangabe für bestimmte Marktteilnehmer, welche bereits heute in Übach-Palenberg ansässig sind, ausweist.

Futura Consult hat diese, von der IHK korrekt wiedergegebene Vorgehensweise deshalb gewählt, um Rückschlüsse auf den Umsatz einzelner Unternehmen zu vermeiden.

Die genannte Vorgehensweise wurde z.B. in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg gewählt. Da innerhalb des Nahversorgungszentrums Marienberg der insgesamt in diesem zentralen Versorgungsbereich generierte Umsatz im Bereich mit Lebensmitteln bzw. Drogerieartikeln maßgeblich durch den dort ansässigen LIDL-Markt generiert wird, würde die Benennung einer im zentralen Versorgungsbereich Marienberg erzielten Umsatzleistung Rückschlüsse auf den Umsatz des LIDL-Marktes zulassen. Auf ein solches Vorgehen hat Futura Consult aus Gründen des Datenschutzes verzichtet.

Eine vom Grundsatz her identische Situation ist in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich in Boscheln mit dem dort vorhandenen Netto-Markt zum Tragen gekommen.

7



Die IHK Aachen regt in ihrer Stellungnahme an, eine Quantifizierung der Umsatzleistungen des zentralen Versorgungsbereichs in Marienberg auf der Grundlage marktüblicher Kennziffern vorzunehmen.

Die durch die IHK angeregte Vorgehensweise basiert auf einer dreistufigen Vorgehensweise. In einem ersten Schritt wird ein Umsatz für einen zentralen Versorgungsbereich im relevanten Sortimentsbereich ermittelt und benannt. Anschließend wird in einem zweiten Schritt die Höhe der zu erwartenden Umsatzumlenkung zuungunsten des in Rede stehenden zentralen Versorgungsbereichs dargestellt. In einem dritten Schritt wird durch die Gegenüberstellung der beiden Kennziffern (Umsatzhöhe im zentralen Versorgungsbereich / zu erwartende Umsatzumlenkung) eine prozentuale Umsatzumlenkung für diesen zentralen Versorgungsbereich errechnet.

Futura Consult weist ausdrücklich darauf hin, dass das durch die IHK Aachen benannte Vorgehen in Form der drei Rechen- bzw. Bewertungsschritte eine durchaus übliche und methodisch nicht zu beanstandende Vorgehensweise darstellt. Ein solches Vorgehen wird auch in Verträglichkeitsgutachten von Futura Consult oftmals in Anwendung gebracht, dies jedoch nur dann, wenn Gründe des Datenschutzes – z.B. ein etwaiger Rückschluss auf den Umsatz eines einzelnen Marktteilnehmers – dem nicht entgegenstehen. Im vorliegenden Fall des Verträglichkeitsgutachtens zum Vorhaben in Frelenberg wurde eine der IHK-Einschätzung entsprechende Vorgehensweise in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums in Übach, bei dem aufgrund einer erheblichen Anzahl von Marktteilnehmern die Benennung einer Umsatzleistung für diesen zentralen Versorgungsbereich keine Rückschlüsse auf einzelne Marktteilnehmer möglich sind, in Anwendung gebracht.

Futura Consult gestattet sich im vorliegenden Zusammenhang den Hinweis, dass im vorliegenden Fall des Planvorhabens in Frelenberg eine Bewertung der städtebaulichen Relevanz der ermittelten Umsatzumlenkung für den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg auch ohne eine Benennung des insgesamt im zentralen Versorgungsbereich Marienberg generierten Umsatzes möglich ist. Dies sei anhand folgender Sachverhalte erläutert:



- Für den LIDL-Markt im zentralen Versorgungsbereich in Marienberg wurde anhand einer detaillierten Modellrechnung eine Umsatzumlenkung im Falle der Realisierung des Planvorhabens in Frelenberg zwischen ca. 0,40 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,55 Mio. EUR p.a. ermittelt. Die für den LIDL-Markt ermittelte Umsatzumlenkung wird im Verträglichkeitsgutachten somit präzise quantifiziert.
- Eine Kennziffer, welche speziell in Verträglichkeitsanalysen Berücksichtigung findet, stellt eine Umsatzumlenkung von 10 % eines in einem zentralen Versorgungsbereich generierten Umsatzes im relevanten Sortimentsbereich dar. Zwar ist diese Kennziffer nicht so zu bewerten, dass bei ihrer Unterschreitung zwangsläufig von einer gegebenen städtebaulichen Verträglichkeit bzw. bei einer Überschreitung zwangsläufig von einer gegebenen städtebaulichen Unverträglichkeit auszugehen ist, hiervon unberührt bleibt jedoch, dass eine "10%-Umlenkung" als Orientierungswert für eine (erste) Bewertung eines Planvorhabens herangezogen wird.
- Aufbauend auf der benannten Umsatzumlenkung für den LIDL-Markt in Marienberg kann berechnet werden, wieviel Umsatz im zentralen Versorgungsbereich generiert werden müsste, damit die ermittelte Umsatzumlenkung dem für eine Prüfung relevanten Umlenkungswert von 10 % entspricht.
- Eine Umlenkungsquote wäre im vorliegenden Fall dann erreicht, wenn im relevanten Sortimentsbereich im zentralen Versorgungsbereich Marienberg ein Umsatz von ca. 4,0 Mio. EUR p.a. bis ca. 5,5 Mio. EUR p.a. generiert würde. Im Verträglichkeitsgutachten wurde darauf hingewiesen, dass der Umsatz im relevanten Sortimentsbereich im zentralen Versorgungsbereich Marienberg auf einem höheren Niveau liegt als 4,0 bzw. 5,0 Mio. EUR p.a. Hieraus wiederum ist abzuleiten, dass die Umsatzumlenkung, welche im vorliegenden Fall zu erwarten ist, unterhalb der Kennziffer von 10 % liegen wird. Eine solche Bewertung korrespondiert mit einem Ergebnis, welches dann erzielt würde, wenn die durch die IHK Aachen in ihrer Stellungnahme angesprochene Vorgehensweise in Ansatz gebracht würde.

■ Da ein "10%-Wert" alleine betrachtet keine hinreichende Aussage über z.B. die

Gefährdung eines zentralen Versorgungsbereiches, die unter Umständen

schon bei Unterschreiten einer Umsatzumverteilung von 10 % eintreten, jedoch

ebenfalls bei einem Überschreiten einer Umsatzumverteilung von 10 % nicht

eintreten kann, zulässt, sind weitergehende Aspekte bei einer gutachterlichen

Bewertung zu berücksichtigen.

Insbesondere ist von Bedeutung, ob durch eine zu erwartende Umsatzumlen-

kung ein "Umschlagen" von wettbewerblichen Wirkungen in städtebaulich un-

erwünschte Auswirkungen zu befürchten ist. Ein solches Umschlagen kann

z.B. dann befürchtet werden, wenn durch eine Planmaßnahme im Einzelhandel

ein oder mehrere Leitbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches gefährdet

würden und durch deren "Wegbrechen" ein Funktionsverlust für den zentralen Versorgungsbereich eintreten würde. Das Verträglichkeitsgutachten führt hier

den Nachweis, dass nicht mit einer Gefährdung des LIDL-Marktes im Nahver-

sorgungszentrum Marienberg zu rechnen ist, wenn das Vorhaben in Frelen-

berg in der geplanten Struktur realisiert wird. Eine Gefährdung von Leitbetrie-

ben des Lebensmitteleinzelhandels in anderen zentralen Versorgungsberei-

chen der Stadt Übach-Palenberg ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die im Fall der Planung in Frelenberg im Verträglichkeitsgutachten gewählte Vorge-

hensweise ist somit mit dem Vorteil verbunden, dass eine städtebauliche Bewertung

des Vorhabens in Frelenberg möglich wird, ohne eine aus Gründen des Datenschutzes

problematische Benennung einer Umsatzleistung eines einzelnen Marktteilnehmers

vorzunehmen.

**FUTURA CONSULT** 

Dr. Rainer Kummer

Rainer Jumes