

**FORTSCHREIBUNG DER
VERTRÄGLICHKEITSANALYSE**

**ZUR GEPLANTEN ANSIEDLUNG EINES LEBENSMITTEL-DISCOUNT-
MARKTES MIT BACK-SHOP IN ÜBACH-PALENBERG-FRELENBERG ■
ÄGIDIUSSTRASSE / GEILENKIRCHENER STRASSE**

**(PRÜFUNG DER KOMPATIBILITÄT DES PLANVORHABENS MIT DER
AUSNAHMEREGLUNG ZUM ZIEL 6.5-2 DES LANDESENTWICKLUNGS-
PLANS NRW)**

für

Stadtverwaltung Übach-Palenberg

vorgelegt von

FUTURA CONSULT DR. KUMMER

Nagelschmiedstr. 8

52249 Eschweiler

Tel. 02403 / 557961

Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, 08. August 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	1
1.1	Planungsabsicht	1
1.2	Gutachterliche Stellungnahme 11 / 2019	2
2.	Neuer Sachstand	6
3.	Marktanalytische Aspekte	7
3.1	Kurzskizze zum Makrostandort Übach-Palenberg	7
3.2	Planstandort Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße	8
3.3	Einzugsgebiet des Lebensmittel-Discountmarktes	10
3.3.1	Kerneinzugsgebiet	10
3.3.2	erweitertes Einzugsgebiet	14
3.4	Verkaufsflächenbestand im Einzugsgebiet	15
3.5	Relevantes Nachfragevolumen im Kerneinzugsgebiet	16
3.6	Umsatz der Einzelhandelsbetriebe und Kaufkraftbindung	16
3.7	Umsatzerwartung des Planvorhabens	17
4.	Bewertung der Besatz- und Standortstruktur im Einzugsgebiet	19
5.	Verträglichkeitsprüfung	21
5.1	Sortimentsabgleich mit der „Übach-Palenberger Liste“	21
5.2	Anforderungen der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW	21
5.2.1	Vorbemerkung	21
5.2.2	Anforderung 1: integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich nicht möglich	24
5.2.3	Anforderung 2: Planung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten	25
5.2.4	Anforderung 3: keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen	26

6.	Prüfung etwaiger Versorgungsleistungen für den Ortsteil Frelenberg durch bestehende zentrale Versorgungsbereiche	40
6.1	Stadtteilzentrum Palenberg	42
6.2	Nahversorgungszentrum Marienberg	46
7.	Prüfung potenzieller Standorte ausgehend von zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Übach-Palenberg von innen nach außen in möglichst städtebaulich integrierter Lage	51
8.	Zusammenfassende Bewertung	57

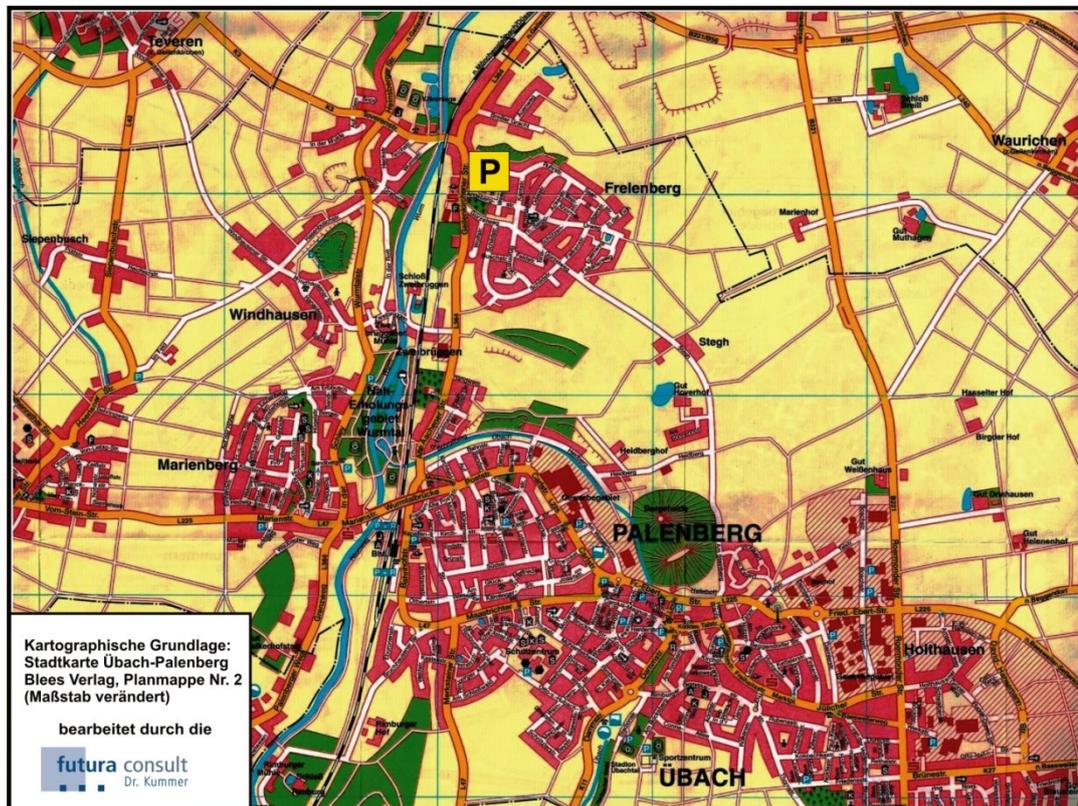
1. Ausgangssituation

1.1 Planungsabsicht

In der Stadt Übach-Palenberg bestehen Planungsabsichten zur Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens im Stadtteil Frelenberg am Standort Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße.

Die Planmaßnahme sieht die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit angegliedertem Back-Shop vor.

Karte: Planstandort Lebensmittel-Discounters und Back-Shop Übach-Palenberg-Frelenberg, Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße



Der Mikrostandort des Vorhabens befindet sich auf einer derzeit mit Strauchbewuchs bestandenen Fläche gegenüber der Kirche St. Dionysius zu Frelenberg.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters soll 1.000 qm betragen. Der Back-Shop soll kleinteilig strukturiert sein.

Mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm überschreitet der geplante Lebensmittel-Discounter die Schwelle der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

In planerischer Hinsicht ist von Bedeutung, dass sich die durch die Stadt Übach-Palenberg verfolgte Planungsabsicht auf die Ansiedlung des Betreibers Norma bezieht.

Die Bauleitplanung, welche im Falle einer gegebenen städtebaulichen Verträglichkeit zum Tragen kommen soll, bezieht sich somit auf einen Anbieter mit einer im Vergleich zu anderen Lebensmittel-Discountern geringeren Flächenproduktivität.

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, die Ansiedlung des Norma-Marktes durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

1.2 Gutachterliche Stellungnahme 11 / 2019

Zum Planvorhaben in Frelenberg wurde im November 2019 eine Verträglichkeitsanalyse durch Futura Consult erstellt.¹

Um für die Verträglichkeitsanalyse einen möglichst praxistauglichen Ansatz zu wählen, wurde im Vorfeld der Bearbeitung eine Abstimmung über die im Rahmen des Gutachtens zu leistenden Arbeitsschritte mit der Stadtverwaltung Übach-Palenberg vorgenommen. Hinweise der Stadtverwaltung Übach-Palenberg in Bezug auf die Bearbeitung der Themenstellung wurden durch den Gutachter aufgenommen.

¹ Futura Consult: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters 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, November 2019

Diesbezüglich erfolgte eine Abstimmung dahingehend, dass analysiert und dargestellt werden soll, ob das Planvorhaben die Anforderungen der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW erfüllt bzw. nicht erfüllt.

Der Umstand, dass sich die durch die Stadt Übach-Palenberg verfolgte Bauleitplanung auf einen Norma-Markt bezieht, wurde im Verträglichkeitsgutachten zum Vorhaben hinsichtlich der Flächenproduktivitäten berücksichtigt.

Über Prüfkriterien aus dem Landesentwicklungsplan NRW hinaus wurden Anforderungen an ein Einzelhandelsvorhaben, die sich aus dem für die Stadt Übach-Palenberg erarbeiteten Zentrenkonzept² ergeben, berücksichtigt und auf die Planungsabsicht in Frelenberg angewandt.

Da städtebauliche Folgewirkungen einer Einzelhandelsmaßnahme nur aus der konkreten städtebaulichen bzw. marktseitigen Situation abgeleitet werden können, wurden im Zuge des Gutachtens vom November 2019 sowohl die marktseitigen Bedingungen im Übach-Palenerger Stadtteil Frelenberg sowie in dessen Umfeld als auch die städtebaulichen Folgewirkungen analysiert und dargestellt.

Bezugsmaßstäbe für die gutachterliche Prüfung stellten insgesamt die folgenden gesetzgeberischen bzw. planerischen Grundlagen dar:

- § 11 Abs. 3 BauNVO
- Landesentwicklungsplan NRW
- Einzelhandelserlass NRW
- Einzelhandelskonzept Übach-Palenberg 2009

Für die Bearbeitung der Themenstellung wurde durch Futura Consult auf mehrere Informationsquellen zurückgegriffen. Diese umfassten sekundärstatistische Informationen sowie intensive Vor-Ort-Recherchen durch den Gutachter.

² Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenerger Liste“, Eschweiler, 12 / 2009

Zu den sekundärstatistischen Materialien gehören neben Planungsunterlagen und Informationen der Stadtverwaltung Übach-Palenberg (z.B. Einwohnerdaten) relevante Marktdaten (z.B. Kaufkraftniveau und Verbrauchsausgaben).

In die Untersuchungen wurden aktuelle Daten über die Verkaufsflächenbestände mit Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Bäcker / Metzger) sowie Drogerieartikeln im Nahbereich sowie im erweiterten Umfeld des Planvorhabens einbezogen.

Diese Vorgehensweise ist mit dem Vorteil verbunden, aktuelle und umfassende Daten über die konkrete Marktsituation in Frelenberg sowie in dessen Umfeld den Analysen und Bewertungen zugrunde legen zu können. Der aus der marktanalytischen Situation abzuleitende raumordnerische und städtebauliche Teil des Gutachtens basiert somit auf einer aktuellen und belastbaren Arbeits- und Datengrundlage.

Fachlich wurde die Vorgehensweise dahin gehend gewählt, das Kernsortiment eines Lebensmittel-Discountmarktes aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Bäcker / Metzger) sowie Drogerieartikel in den Mittelpunkt der Untersuchung zu stellen.

In Bezug auf diesen Aspekt ist sich Futura Consult darüber im Klaren, dass Lebensmittel-Discountmärkte neben diesen Sortimentsgruppen auch weitere Sortimente sowie Randsortimente aus anderen Bedarfsstufen (mittel- und langfristiger Bedarf) führen. Diesbezüglich ist jedoch eine von der Marktsituation bei den Kernsortimenten Lebensmittel bzw. Drogeriewaren abweichende Sondersituation gegeben, die aus folgenden Faktoren resultiert.

1. Der Non-Food-Anteil eines Lebensmittel-Discountmarktes unterschreitet die Verkaufsflächengröße des Kernsortiments Lebensmittel / Drogerieartikel deutlich.
2. Die für den Non-Food-Anteil eines Lebensmittel-Discountmarktes vorgehaltene Verkaufsfläche ist insgesamt kleinflächig. Sie kann im vorliegenden Fall in einer Größenordnung von ca. 100 qm angenommen werden.

3. Auf der insgesamt kleinflächigen Non-Food-Fläche werden nach Warengruppen sehr breit gestreute Angebote offeriert. Auf diesen Flächen werden z.B. Sortimente aus folgenden Bereichen angeboten:
 - a. Papier-, Schreibwarenartikel
 - b. Bekleidung, sonstige Textilien
 - c. Schuhe, Lederwaren
 - d. Gartenartikel
 - e. Baumarktsortimente
 - f. Glas, Porzellan, Keramik
 - g. Spielwaren
 - h. Sportartikel, Fahrradartikel, Campingbedarf
 - i. Gardinen, Dekoration, Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche
 - j. Bad-, Gartenmöbel etc.
 - k. Elektro, Leuchten
 - l. Haushaltsgeräte
 - m. Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör
 - n. Fotoartikel
 - o. Uhren, Schmuckartikel

4. Durch die sehr große Spannbreite an Non-Food-Angeboten kommt es zu dem Effekt, dass sich die diesbezüglichen Umsätze nach einzelnen Non-Food-Warengruppen auf sehr viele „Einzelumsätze“ verteilen.

Die insgesamt sehr breite Streuung in Bezug auf die angebotenen Non-Food-Waren auf einer Fläche von z.B. 10 m x 10 m lässt dabei in der Regel bereits unter Plausibilitätsgesichtspunkten den Schluss zu, dass städtebaulich relevante Wirkungen solch kleiner Teilflächen, die auf eine Vielzahl von Sortimenten verteilt sind und zudem nach Einkaufswochen wechseln, nicht zu erwarten sind.

Die im November 2019 vorgelegte Verträglichkeitsanalyse kam im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung eines Norma-Lebensmittel-Discounters einschließlich Back-Shop die Anforderungskriterien der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt.

2. Neuer Sachstand

Zwischenzeitlich ist eine neue Situation dadurch entstanden, dass im Februar 2020 ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster ergangen ist, welches für die Anwendung der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW von Bedeutung ist.

Das OVG hat anhand eines konkreten Ansiedlungsvorhabens entschieden, dass ein Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs - trotz Lage des Vorhabens innerhalb der Wohnbebauung bzw. Schließung einer Versorgungslücke für die Wohnbevölkerung - dann ausgeschlossen ist, wenn in einem weiter entfernt liegenden zentralen Versorgungsbereich (Distanz ca. 1,3 km) eine geeignete Potentialfläche verfügbar ist.

Das durch das OVG ergangene Urteil wirft in sinngemäßer Anwendung auf die Planung für den Norma-Markt in Frelenberg die Frage auf, ob ein in Übach-Palenberg vorhandener zentraler Versorgungsbereich im Falle des Vorhandenseins einer geeigneten Potentialfläche als Ansiedlungsstandort für den geplanten Norma-Markt in Frage kommen und ob in einem solchen Fall die Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Frelenberg von diesem zentralen Versorgungsbereich aus ausgeübt werden könnte.

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche, welche dem Ortsteil Frelenberg am nächsten liegen, stellen das Stadtteilzentrum Palenberg sowie das Nahversorgungszentrum Marienberg dar.

In sinngemäßer Anwendung des ergangenen OVG-Urteils wird nachfolgend – zusätzlich zu den bereits im November 2019 analysierten Parametern – geprüft, ob das Stadtteilzentrum Palenberg oder das Nahversorgungszentrum Marienberg in der Lage sein würden, Nahversorgungsfunktionen für den Ortsteil Frelenberg der Stadt Übach-Palenberg zu übernehmen, oder ob eine solche Übernahme von Nahversorgungsfunktionen für Frelenberg durch den zentralen Versorgungsbereich in Palenberg bzw. durch den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg aufgrund

der städtebaulichen Situation bzw. aufgrund von Wirkungszusammenhängen im Bereich des zu erwartenden Einkaufsverhaltens nicht möglich ist.

3. Marktanalytische Aspekte

3.1 Kurzskeizze zum Makrostandort Übach-Palenberg

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

Innerhalb des Kreises Heinsberg übernimmt die Stadt Übach-Palenberg (ca. 24.900 Einwohner) die Funktion eines Mittelzentrums. Diese Funktionseinstufung bedeutet in Bezug auf den Einzelhandel, dass Angebote vor allem der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen, teilweise auch des langfristigen Bedarfs vorgehalten werden.

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

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

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

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

Ein ebenfalls verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ist in der Ortsmitte des Stadtteils Palenberg vorhanden. Der hier vorhandene Funktionskern wird im Zentrenkonzept der Stadt als Nebenzentrum ausgewiesen.

Neben dem Haupt- und Nebenzentrum sind in den Ortslagen Boscheln und Marienberg Versorgungsbereiche, die als Nahversorgungszentren eingestuft sind, vorhanden.³

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

3.2 Planstandort Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße

Der für das Einzelhandelsvorhaben vorgesehene Standort liegt im Stadtteil Frelenberg der Stadt Übach-Palenberg an der Ägidiusstraße Nähe Kreuzungsbereich zur Geilenkirchener Straße.

³ vgl. Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“, Eschweiler, 12 / 2009, S. 15 ff.

Photo: Planstandort in Frelenberg an der Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße



Der Standort für das Vorhaben stellt gegenwärtig eine nicht bebaute, teilweise mit Baum- und Strauchbewuchs bestandene Fläche dar.

Der Planstandort liegt direkt gegenüber der Kirche Sankt Dionysius zu Frelenberg. In direkter Nachbarschaft befinden sich ein- bzw. mehrgeschossige Wohnbebauung sowie – im Bereich der Geilenkirchener Straße – gewerbliche Nutzungen.

Zu den gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Planvorhabens an der Geilenkirchener Straße zählen die Pizzeria Milano sowie die Metzgerei Breuer. Im Kreuzungsbereich der Geilenkirchener Straße zur Ägidiusstraße befinden sich Baukörper eines ehemals hier ansässigen KIA-Autohauses.

In Bezug auf die Erreichbarkeit des Planstandortes ist darauf hinzuweisen, dass sich direkt am Plangrundstück im Bereich der Geilenkirchener Straße die Bushaltestelle „Kirche“ befindet. Die hier verkehrenden Busverbindungen umfassen Ziele der Linie 431 (Fahrziel Geilenkirchen / Frelenberg / Palenberg / Übach / Boscheln / Baesweiler).

Durch die Existenz der Bushaltestelle direkt am Planstandort wäre ein hier etablierter Norma-Markt mittels ÖPNV direkt erreichbar.

Innerhalb eines Nahbereichs von ca. 700 m (Radius) bzw. 1.000 m (Radius) um den Planstandort ist ein Bevölkerungspotential von ca. 2.700 bzw. ca. 3.300 Einwohnern vorhanden.⁴

3.3 Einzugsgebiet des Lebensmittel-Discountmarktes

3.3.1 Kerneinzugsgebiet

- vgl. auch Karte am Ende des Fachkapitels -

Das Einzugsgebiet eines Norma-Marktes an der Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße wird von grundsätzlichen Faktoren, die durch das Einkaufsverhalten der Bevölkerung beeinflusst werden, als auch von der konkreten Markt- und Wettbewerbssituation im Standortumfeld bestimmt.

Als Faktoren von eher grundsätzlicher Bedeutung sind zu nennen:

- Die Aktionsradien, die seitens der Verbraucher beim Einkauf von Lebensmitteln akzeptiert werden, sind in der Regel geringer als die beim Einkauf von Waren des mittel- oder langfristigen Bedarfs.⁵
- Von erheblicher Bedeutung ist die Qualität des Mikrostandortes eines Lebensmittelversorgers. Zu den diesbezüglichen Attraktivitätsfaktoren zählen

⁴ Quelle: Statistisches Bundesamt: Online-Rechner Einwohner Nordrhein-Westfalen

⁵ So ist die Bereitschaft der Verbraucher, für den Einkauf von z.B. Möbeln etc. weitere Wege in Kauf zu nehmen, deutlich stärker ausgeprägt als die Bereitschaft zur Überwindung solcher Distanzen für den Einkauf von Waren des Grundbedarfs. Beispielhaft ausgedrückt: eine halbe Stunde Fahrzeit wird z.B. beim Einkauf eines mehrere Tausend EUR teuren Möbelstücks durchaus akzeptiert, eine gleich ausgeprägte Bereitschaft existiert jedoch nicht, wenn z.B. Waren des Lebensmittelbereichs eingekauft werden.

z.B. die Erreichbarkeit sowie Synergiewirkungen zu – sofern vorhanden – anderen Anbietern im Umfeld („Agglomerationseffekte“).

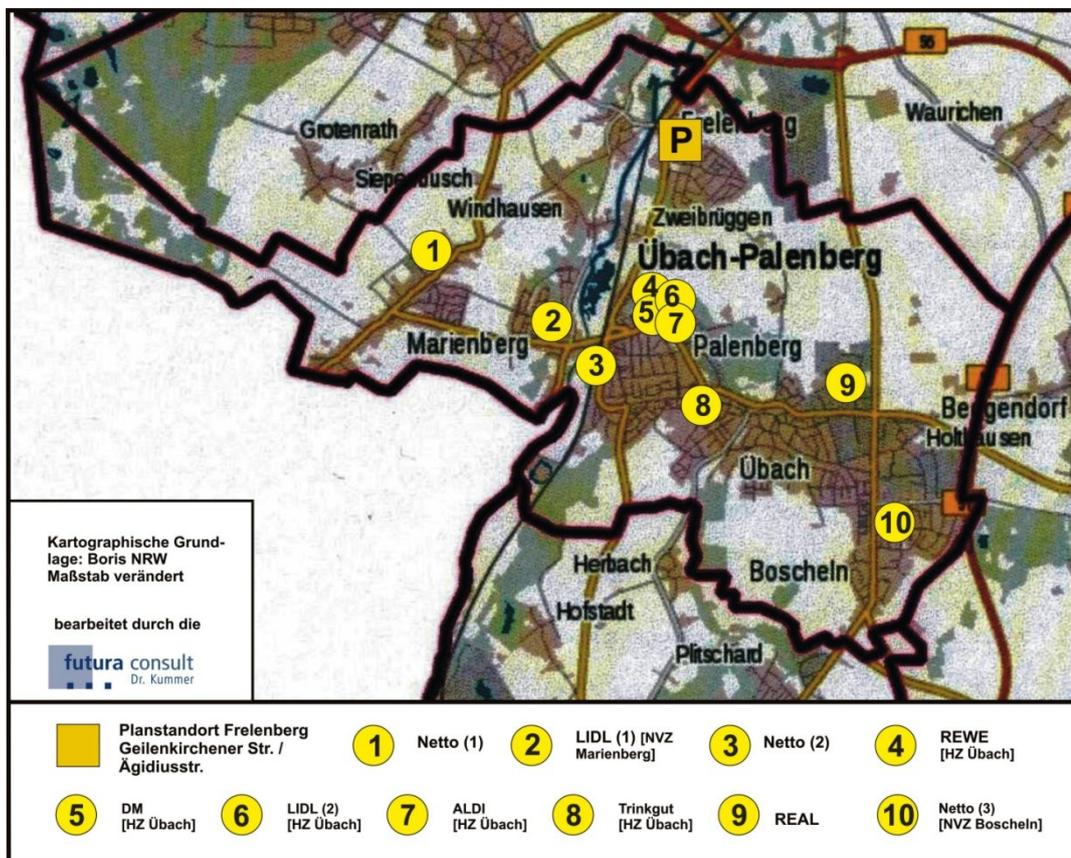
- Die Ausdehnung der Einzugsgebiete von Angebotsstandorten im Lebensmittelbereich wird durch die Lagebeziehungen zu Konkurrenzstandorten stark beeinflusst.
- Neben der Bedeutung der Konkurrenzstandorte ist die Marktstärke eines Anbieters von Bedeutung. Diese wird neben der Betreiberkompetenz auch von der Größe der Verkaufsfläche mit bestimmt.

Als spezifischer Faktor im Umfeld des Planstandortes, der das Einzugsgebiet des an der Ägidiusstraße geplanten Norma-Marktes beeinflussen wird, ist auf die Existenz von bereits derzeit bestehenden Versorgungsstandorten mit umfangreicheren Lebensmittelangeboten in Übach-Palenberg hinzuweisen (vgl. auch nachfolgende Karte).

So befinden sich innerhalb des Stadtgebietes von Übach-Palenberg in südlicher Richtung die Angebotsstandorte des Hauptzentrums Übach. Die hier vorhandenen Angebote einschließlich der Anbieter Rewe, Aldi, Lidl und DM begrenzen das Einzugsgebiet eines in Frelenberg anzusiedelnden Lebensmittelmarktes in südlicher Richtung.

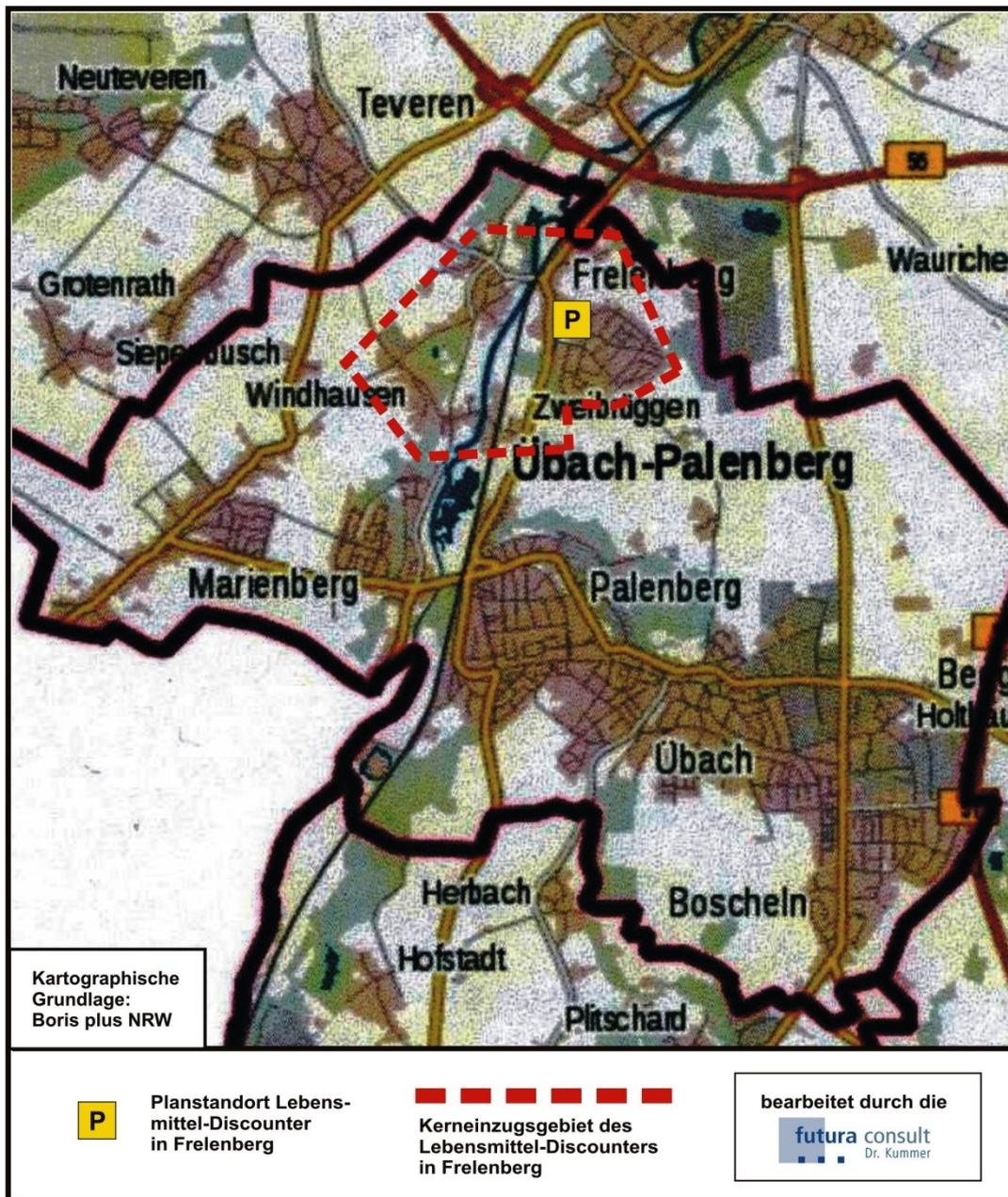
Neben dem Hauptzentrum Übach üben weiterhin die Angebotsstandorte von Lidl im zentralen Versorgungsbereich Marienberg, Netto im Stadtteil Palenberg sowie ein weiterer Netto-Markt im Stadtteil Scherpenseel einen limitierenden Einfluss auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes eines Norma-Lebensmittelmarktes in Frelenberg aus.

Karte: Besatz mit Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl) in Übach-Palenberg



Aufgrund der Lagebeziehungen zu den im Stadtgebiet von Übach-Palenberg vorhandenen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels kann für den Norma-Markt in Frelenberg folgendes Kerneinzugsgebiet abgegrenzt werden.

Karte: Kerneinzugsgebiet des geplanten Norma-Marktes in Frelenberg



Die in obiger Karte dargestellte Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes eines Lebensmittelmarktes in Frelenberg erstreckt sich auf die Übach-Palenberger Stadtteile Frelenberg (ca. 3.180 Einwohner), Windhausen (ca. 369 Einwohner) und Zweibrüggen (ca. 86 Einwohner). Insgesamt wird durch das Planvorhaben somit ein Bevölkerungspotential von ca. 3.635 Personen innerhalb des Kerneinzugsgebietes angesprochen.

Die nördliche Begrenzung des Kerneinzugsgebietes stellt der Siedlungsrand der Stadt Übach-Palenberg dar.

Im Süden umfasst das Kerneinzugsgebiet den Stadtteil Zweibrüggen, im Westen den Stadtteil Windhausen.

In östlicher Richtung stellt der Siedlungsrand von Frelenberg die Begrenzung des Kerneinzugsgebietes des geplanten Norma-Marktes dar.

Im Falle der Projektrealisierung sind für das Planvorhaben folgende Reichweiten des Kerneinzugsgebietes zu erwarten:

- nach Norden: ca. 800 Meter
- nach Süden: ca. 1.100 Meter
- nach Westen: ca. 1.400 Meter
- nach Osten: ca. 900 Meter

3.3.2 erweitertes Einzugsgebiet

Neben Zuflüssen von Kaufkraft aus dem Kerneinzugsgebiet ergeben sich Marktchancen für den geplanten Norma-Markt in Frelenberg auch dadurch, dass zur Generierung von Umsatz weitere Zielgruppen angesprochen werden können.

Zu nennen sind diesbezüglich insbesondere Verkehrsteilnehmer auf der Geilenkirchener Straße, die zumindest teilweise außerhalb des Kerneinzugsgebietes wohnen, fallweise jedoch auch am neuen Angebotsstandort einkaufen würden.

Eine genaue Quantifizierung von Zuflüssen der genannten Art ist naturgemäß schwierig, so dass sich nachfolgende Berechnungen auf das Kerneinzugsgebiet des neuen Angebotsstandortes beziehen.

3.4 Verkaufsflächenbestand im Einzugsgebiet

Der vorhandene Verkaufsflächenbestand mit Nahrungs- und Genussmitteln (einschließlich Bäcker / Metzger) sowie Drogerieartikeln beträgt gegenwärtig im Einzugsgebiet des Planvorhabens weniger als 100 qm.

Hinsichtlich der vorhandenen Betriebstypen ist feststellbar, dass Teilangebote von Lebensmitteln von einem Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Metzgerei Breuer) bereitgestellt werden. Zudem bietet ein Anbieter mit Kioskcharakter ein sehr kleines Teilsortiment z.B. mit Getränken an.

Im Hinblick auf die Wohnbevölkerung innerhalb des Einzugsgebietes (ca. 3.635 Personen) ergibt sich eine Arealitätskennziffer⁶ von ca. 0,02 qm Verkaufsfläche je Einwohner.

Mit dieser Ausstattung von ca. 0,02 qm Verkaufsfläche je Einwohner wird der in der Bundesrepublik Deutschland im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnende Durchschnittswert von ca. 0,43 qm Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unterschritten.

Die insgesamt als sehr niedrig zu bewertende Arealitätskennziffer ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass im Einzugsgebiet neben einem Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Metzger) lediglich ein Anbieter mit Kioskcharakter innerhalb des Kerneinzugsgebietes ansässig ist.

Größere Einzelhandelsbetriebe in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters bzw. eines Lebensmittel-Discounters sind innerhalb des Einzugsgebietes nicht vorhanden.

⁶ Arealitätskennziffer = Verkaufsfläche in qm je Einwohner

3.5 Relevantes Nachfragevolumen im Kerneinzugsgebiet

Das relevante Nachfragepotential für den geplanten Norma-Markt ergibt sich aus der Multiplikation

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

Die Potentialermittlung macht deutlich, dass dem Planvorhaben ein Nachfragevolumen für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger) sowie Drogerieartikel von insgesamt ca. 9,1 Mio. EUR zur Verfügung steht.

Das ermittelte Nachfragepotential ergibt sich aus der Gewichtung der relevanten Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt für Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker / Metzger) sowie Drogerieartikel (ca. 2.751 EUR), multipliziert mit dem Kaufkraftniveau in Übach-Palenberg (ca. 91,29 % des Bundesdurchschnitts) sowie der angeführten Einwohnerzahl im Einzugsgebiet.⁷

3.6 Umsatz der Einzelhandelsbetriebe und Kaufkraftbindung

Im Zuge der Markt- und Standortanalyse wurde die Umsatzhöhe der im Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittel-Discounters vorhandenen Anbieter mit Nahrungs- und Genussmitteln (einschließlich Bäcker / Metzger) durch eine auf jeden Einzelbetrieb bezogene und nachfolgend aggregierte Umsatzschätzung ermittelt.

Auf eine konkrete Benennung der Umsatzleistungen sowie der Kaufkraftbindung, welche durch Futura Consult im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Bäcker / Metzger) sowie Drogerieartikel für das Einzugsgebiet

⁷ Quelle: Verbrauchsausgaben nach Fachsparten und handelsrelevante Kaufkraftniveaus der IFH retail consultants (2019), Bevölkerungsangaben Übach-Palenberg, eigene Berechnungen

ermittelt wurde, wird im vorliegenden Gutachten aus Gründen des Datenschutzes verzichtet.

Hiervon unabhängig kann aus der gutachterlichen Sicht darauf hingewiesen werden, dass gegenwärtig der weitaus größte Teil des vorhandenen Nachfragepotentials von ca. 9,1 Mio. EUR aus dem Einzugsgebiet des Planvorhabens abfließt.

3.7 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Für eine Einschätzung etwaiger raumordnerischer bzw. städtebaulicher Auswirkungen der Planmaßnahme an der Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße in Frelenberg ist dessen Umsatzerwartung von Bedeutung.

Nachfolgend wird durch Futura Consult eine Modellrechnung über die Umsatzerwartung des Norma-Marktes nach einer Umsatz-Normalvariante sowie einer Umsatz-Maximalvariante erstellt.

Die in der Modellrechnung verwendeten Flächenproduktivitäten berücksichtigen, dass mit dem Anbieter Norma ein Anbieter angesiedelt werden soll, welcher im Vergleich zu anderen Lebensmittel-Discountern eine geringere Flächenproduktivität aufweist. Zudem wird in der Berechnung berücksichtigt, dass mit einer Mantelbevölkerung von insgesamt ca. 3.635 Einwohnern eine im Vergleich zu anderen Vorhaben als eher gering zu klassifizierende Nachfrageplattform zur Verfügung steht.

Unter Berücksichtigung der Markt- und Standortsituation besitzt das Planvorhaben nach Einschätzung von Futura Consult die nachfolgend dargestellte Umsatzerwartung.

Umsatzerwartung des Planvorhabens am Standort Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße in Frelenberg						
Anbieter	Sortimentsbereich	VK-Fläche ca.	Normalvariante		Maximalvariante	
			Raumlei- stung ¹⁾	Umsatz p.a. Mio. EUR	Raumlei- stung ¹⁾	Umsatz p.a. Mio. EUR
Norma-Lebensmittel-Discounter	NuG / Drogerieartikel	900	3.600	3,2	5.000	4,5
	sonstige Sortimente non-food	100	3.600	0,4	5.000	0,5
		1.000	3.600	3,6	5.000	5,0
Back-Shop / Café (ohne Sitzbereich)	Backwaren	N.N.		0,4		0,5
insgesamt				4,0		5,5

1) Raumleistung = Umsatz in EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche pro Jahr
 2) NuG = Nahrungs- und Genussmittel

N.N.: Verkaufsfläche derzeit nicht definiert
 bei Additionen Rundungsdifferenzen möglich

Aufgrund der Berechnungen zur Normalvariante ist zu erwarten, dass der Norma-Lebensmitteldiscounter einen Umsatz von insgesamt ca. 3,6 Mio. EUR p.a. erzielen wird.⁸ Hiervon dürften ca. 3,2 Mio. EUR p.a. auf das Kernsortiment aus den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerieartikel sowie ca. 0,4 Mio. EUR p.a. auf sonstige Sortimente einschließlich der Randsortimente mit wöchentlich wechselnden Aktionsartikeln entfallen. Auf den Back-Shop entfällt gemäß den Berechnungen der Umsatz-Normalvariante eine Umsatzerwartung von ca. 0,4 Mio. EUR p.a.

Die bei der Normalvariante berücksichtigten Flächenproduktivitäten können im Falle eines maximalen betriebswirtschaftlichen Erfolges des Betreibers höher ausfallen. Diesen Umstand berücksichtigt die Maximalvariante, der eine höhere Flächenproduktivität als bei der Normalvariante zugrunde liegt. Im Falle der Maximalvariante würde ein Norma-Markt einen Umsatz von insgesamt ca. 5,0 Mio. EUR p.a. erzielen. Hiervon dürften ca. 4,5 Mio. EUR auf das Kernsortiment aus den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerieartikel sowie ca. 0,5 Mio. EUR auf sonstige Sortimente einschließlich der Randsortimente mit wöchentlich wechselnden Aktionsartikeln entfallen. Auf den Back-Shop entfällt gemäß den Berechnungen der Umsatz-Maximalvariante eine Umsatzerwartung von ca. 0,5 Mio. EUR.

⁸ Die Einschätzung der Umsatzleistungen des Planvorhabens erfolgte durch Futura Consult.

4. Bewertung der Besatz- und Standortstruktur im Einzugsgebiet

Der vorhandene Verkaufsflächenbestand mit Nahrungs- und Genussmitteln (einschließlich Bäcker / Metzger) beträgt gegenwärtig in den zum Einzugsgebiet des Planvorhabens in Frelenberg zählenden Stadtteilen von Übach-Palenberg insgesamt weniger als 100 qm.

Hinsichtlich der vorhandenen Betriebstypen ist feststellbar, dass neben einem Betrieb des Lebensmittelhandwerks ein Kioskstandort innerhalb des Einzugsgebietes vorhanden ist.

Im Hinblick auf die Wohnbevölkerung innerhalb des Einzugsgebietes (ca. 3.635 Personen) ergibt sich eine Arealitätskennziffer⁹ von ca. 0,02 qm Verkaufsfläche je Einwohner.

Mit der zu verzeichnenden Ausstattung von ca. 0,02 qm Verkaufsfläche je Einwohner wird der in der Bundesrepublik Deutschland im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnende Durchschnittswert von ca. 0,43 qm Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unterschritten.

Die insgesamt als sehr niedrig zu bewertende Arealitätskennziffer der drei Übach-Palenberger Stadtteile Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass im Einzugsgebiet ausschließlich kleinflächige Anbieter ansässig sind.

Größere Einzelhandelsbetriebe in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters bzw. eines Lebensmittel-Discounters, welche über ein heutigen Standards entsprechendes größeres Angebot mit Lebensmitteln verfügen, sind weder in Frelenberg noch in Windhausen bzw. Zweibrüggen vorhanden.

Mit der gegenwärtigen Besatzsituation verfügen die Übach-Palenberger Stadtteile Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen derzeit nicht über ein heutigen

⁹ Arealitätskennziffer = Verkaufsfläche in qm je Einwohner

Kundenansprüchen entsprechendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich und sind diesbezüglich als unterversorgt einzustufen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Nahversorgungssituation in den Übach-Palenberger Stadtteilen Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen sowohl durch die als sehr gering zu bewertende Ausstattung mit Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel als auch durch das Fehlen von Einzelhandelsbetrieben in der Art eines Lebensmittel-Discounters bzw. –Vollsortimenters nicht überzeugen kann.

Die derzeit gegebene geringe Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben bzw. –flächen für die verbrauchernahe Versorgung in den genannten Übach-Palenberger Stadtteilen widerspricht der landesplanerischen Zielstellung, ein heutigen Ansprüchen entsprechendes Einzelhandelsangebot mit Produkten des täglichen Bedarfs quatiernah bereitzustellen.

In Bezug auf die Wohn- und Versorgungsqualität in den drei benannten Stadtteilen von Übach-Palenberg stellt somit die Verbesserung einer derzeit nicht überzeugenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Stadt Übach-Palenberg dar.

5. Verträglichkeitsprüfung

5.1 Sortimentenabgleich mit der „Übach-Palenberger Liste“

Um die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Übach-Palenberg vornehmen zu können, wurde in 2009 eine gesamtstädtisch ausgerichtete Einzelhandelsuntersuchung durchgeführt.¹⁰

Für die Planungsabsicht zur Ansiedlung eines Norma-Marktes in Frelenberg sind zunächst die Definitionen von in Übach-Palenberg nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten („Übach-Palenberger Liste“) von Bedeutung.

Es ist festzustellen, dass das Kernsortiment der eines in Frelenberg anzusiedelnden Norma-Marktes zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Rubrik „Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel“ sowie zu „... Drogerieartikel, Parfümerie-, Kosmetikartikel“ gemäß der Übach-Palenberger Liste zu zählen ist.

Da alle nahversorgungsrelevanten Sortimente als gleichzeitig zentrenrelevant eingestuft werden, ist das Kernsortiment des in Frelenberg geplanten Norma-Marktes sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevant.¹¹

5.2 Anforderungen der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW

5.2.1 Vorbemerkung

Im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind

„... großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ...

¹⁰ Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste“, Eschweiler, 12 / 2009

¹¹ Futura Consult: Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste“, Eschweiler, 12 / 2009, S. 42

außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere... Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden"

Unabhängig von Standortlagen in Kerngebieten bzw. in für Einzelhandel festgesetzten Sondergebieten können großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in anderen Baugebietstypen, in denen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich möglich sind, zugelassen werden, wenn die in der Regelvermutung des Gesetzgebers unterstellten negativen Auswirkungen auf Städtebau und Raumordnung nicht zu erwarten sind und somit eine atypische Fallgestaltung vorliegt.

Eine solche atypische Fallgestaltung ist dann gegeben, wenn

„...aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der konkreten städtebaulichen Situation der beabsichtigte Betrieb nicht zu der Art der Betriebe gehört, die von der Vermutung erfasst werden sollten“ (BVerwG, Urteil v. 3.2.1984 - 4 C 54.80 -, BVerwGE 68, 342, 345f.).

Über die Festlegungen des § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus ist für das Bundesland Nordrhein-Westfalen in 2018 eine neue planungsrechtliche Situation dadurch entstanden, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen eine veränderte Fassung des Landesentwicklungsplans NRW gebilligt hat.

Der Landesentwicklungsplan NRW räumt die Möglichkeit ein, in bestimmten Fällen großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen.

Die diesbezügliche Ausnahmeregelung ist speziell im Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans festgelegt, wobei von grundsätzlicher Bedeutung ist, dass sich diese Ausnahmeregelung ausschließlich auf Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bezieht.

Da der geplante Norma-Markt – auch gemäß den Festlegungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Übach-Palenberg – als Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment einzustufen ist, wäre eine Genehmigungsfähigkeit für diesen Anbieter am Planstandort dann gegeben, wenn das Planvorhaben die

Anforderungskriterien der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des Landesentwicklungsplans einhalten würde.

Aufbauend auf den Anforderungskriterien des Landesentwicklungsplans wird nachfolgend geprüft, ob die Planung zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscountmarktes in Frelenberg die Anforderungskriterien der Ausnahmeregelung erfüllt.

Die Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs sind gemäß Landesentwicklungsplan NRW folgende:

„Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Aufgrund der Festlegungen des Landesentwicklungsplans ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben in Frelenberg dann in der geplanten Weise realisiert werden dürfte, wenn die o.a. Anforderungskriterien des Landesentwicklungsplans erfüllt wären.

Eine diesbezügliche Prüfung ergibt folgende Resultate:

5.2.2 Anforderung 1: integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich nicht möglich

Die Ergebnisse der Markt- und Standortanalyse machen deutlich, dass der geplante Norma-Markt den Charakter eines Versorgers für den Übach-Palenberger Stadtteil Frelenberg sowie die hieran angrenzenden Siedlungsbereiche von Windhausen und Zweibrüggen übernehmen wird.

Für die Übach-Palenberger Stadtteile Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen wird gemäß Einzelhandelskonzept kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Die nicht vorgenommene Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs entspricht der zu verzeichnenden Situation in den Stadtteilen Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen. Während Windhausen und Zweibrüggen nicht über relevante Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels verfügen, sind in Frelenberg ausschließlich kleinteilige Besitzstrukturen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels (Metzger / Kiosk) vorhanden.

Aus der gegebenen Situation ist abzuleiten, dass für ein Vorhaben, welches maßgeblich auf eine Verbesserung der Versorgungssituation für den Übach-Palenberger Stadtteil Frelenberg sowie für Windhausen und Zweibrüggen abzielt, eine Lage des geplanten Vorhabens innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs in diesen Stadtteilen nicht möglich ist, da ein solcher zentraler Versorgungsbereich in den drei Stadtteilen nicht vorhanden ist.

Eine Übernahme von Nahversorgungsleistungen für die Stadtteile Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen durch in Übach-Palenberg bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche ist aus der gutachterlichen Sicht keinesfalls als realistisch anzusehen.

Da festzustellen ist, dass sich fußläufige Einkaufsbewegungen z.B. von Frelenberg aus in Richtung der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Marienberg bzw. Palenberg aufgrund der Lage- und Wegebeziehungen sowie der

topographischen Gegebenheiten nicht werden entwickeln lassen, ist die Übernahme von Nahversorgungsleistungen im Bereich des Einkaufs mit Lebensmitteln für den Stadtteil Frelenberg durch in Übach-Palenberg bereits heute vorhandene zentrale Versorgungsbereiche nicht möglich.¹²

5.2.3 Anforderung 2: Planung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Es wurde dargelegt, dass innerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Bäcker / Metzger) ein Verkaufsflächenbestand von ca. 0,02 qm je Einwohner vorhanden ist.

Aufgrund der ausschließlich kleinteiligen Angebotsformen und des Fehlens eines größeren Einzelhandelsbetriebes sind die Übach-Palenberger Stadtteile Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen als unterversorgt einzustufen.

Da parallel festzustellen ist, dass das Planvorhaben einen auf die Übach-Palenberger Stadtteile Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen beschränktes Kerneinzugsgebiet aufweist, kann aus der gutachterlichen Sicht kein Zweifel bestehen, dass das Vorhaben der Sicherung der wohnortnahen Versorgung im relevanten Siedlungsgebiet dient.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung des Planvorhabens

- für Frelenberg erstmals ein heutigen betriebswirtschaftlichen Standards entsprechender Anbieter mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot etabliert wird,
- sich die – derzeit nicht überzeugende – Situation der wohnortnahen Versorgung mit Lebensmittelangeboten für die Bevölkerung in Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen deutlich verbessert,

¹² zur Konkretisierung dieses Aspekts vgl. auch Fachkapitel 6

- ein auch mittels ÖPNV (Bushaltestelle „Kirche“) gut erreichbarer neuer Angebotsstandort entsteht und
- eine auch langfristig tragfähige und am Markt nachhaltig agierende Einkaufsmöglichkeit die Nahversorgung für den Übach-Palenberger Stadtteil Frelenberg sowie für Windhausen und Zweibrüggen sichert.

Insgesamt kann aus Sicht von Futura Consult festgestellt werden, dass die geplante Ansiedlung eines Norma-Marktes am Standort Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße in Frelenberg eine Planmaßnahme darstellt, die der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

5.2.4 Anforderung 3: keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen

In Bezug auf die eine landesplanerische bzw. raumordnerische Bewertung eines Einzelhandelsvorhabens besitzt die Frage potentieller Auswirkungen dieses Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche einen erheblichen Stellenwert.

Eine mit den Anforderungen der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW nicht vereinbare Situation wäre dann gegeben, wenn durch die Planmaßnahme zur Ansiedlung eines Norma-Marktes am Planstandort in Frelenberg zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg oder in Nachbarkommunen geschädigt würden.

Hinsichtlich etwaiger Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche ist zunächst von Bedeutung, dass sich innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens keine zentralen Versorgungsbereiche befinden. Hieraus ist abzuleiten, dass innerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens keine vom Gesetzgeber unerwünschten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche eintreten können.

Da innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass sich etwaige

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im vorliegenden Fall nur als „Fernwirkungen“ außerhalb des eigentlichen Kerneinzugsgebietes ergeben können.

Für eine Einschätzung etwaiger Auswirkungen auf Versorgungsstandorte des Lebensmitteleinzelhandels außerhalb des Kerneinzugsgebietes einschließlich der hier vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche ist das derzeit praktizierte Einkaufsverhalten der Wohnbevölkerung, welche zukünftig dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens zuzurechnen ist, von Bedeutung.

Diesbezüglich können aus der gutachterlichen Sicht folgende Feststellungen getroffen werden.

- Für die Wohnbevölkerung des Siedlungsgebietes Frelenberg sowie für Windhausen und Zweibrüggen kann gegenwärtig von einer Mehrfachorientierung im Bereich des lebensmittelbezogenen Einkaufs ausgegangen werden.
- Da „eigene“ Angebote in der Art eines größeren Lebensmittel-Discounters bzw. -Vollsortimenters fehlen, stellen größere Versorgungsstandorte im Stadtgebiet von Übach-Palenberg – hierunter auch das Hauptzentrum Übach (Rewe, Aldi, Lidl, DM) sowie das REAL-SB-Warenhaus an der Boschstraße – Zielpunkte von lebensmittelbezogenen Einkäufen von in Frelenberg sowie Windhausen und Zweibrüggen wohnenden Personen dar.

Photo: Teilansicht Hauptzentrum Übach (Bereich Einkaufspark Magnus)



Photo: FUTURA CONSULT

Photo: Teilansicht Hauptzentrum Übach (Bereich Carolus Magnus Straße)



- Neben Einkäufen im Hauptzentrum Übach sowie beim REAL-SB-Warenhaus ist davon auszugehen, dass die durch einen Lebensmittelmarkt in Frelenberg zukünftig angesprochenen Personengruppen derzeit fallweise auch den LIDL-Markt im Nahversorgungszentrum Marienberg, den Netto-Markt im Stadtteil Scherpenseel sowie den Netto-Markt an der Bahnhofstraße in Palenberg aufsuchen.

Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Marienberg



- Einkäufe durch in Frelenberg bzw. in Windhausen und Zweibrüggen wohnenden Personen im zentralen Versorgungsbereich Boscheln (Netto) dürften demgegenüber aufgrund der räumlich großen Distanz zu diesem zentralen Versorgungsbereich nur von untergeordneter Bedeutung sein.¹³

Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Boscheln



Photo: FUTURA CONSULT

Aufgrund der gegebenen Siedlungsbedingungen sowie der zu erwartenden Ausdehnung des Einzugsbereichs des Planvorhabens stellt sich die Frage etwaiger Auswirkungen der Planmaßnahme auf den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach sowie des Nahversorgungszentrums Marienberg.

¹³ Der zentrale Versorgungsbereich Boscheln liegt vom Siedlungsgebiet Frelenberg / Windhausen aus betrachtet deutlich weiter entfernt als die übrigen Standortlagen mit einem Lebensmittelangebot (z.B. ZVB Übach). Einkäufe von Personen z.B. aus Frelenberg beim Netto-Markt in Boscheln sind daher aktionsräumlich betrachtet nicht in gleicher Weise ausgeprägt wie z.B. in Bezug auf andere Standortlagen. In Einzelfällen können solche Einkaufsvorgänge dennoch stattfinden, z.B. dadurch, dass Verkehrsteilnehmer, welche in Frelenberg wohnen und mittels PKW auf der Roermonder Straße unterwegs sind, den an der Roermonder Straße gelegenen Netto-Markt in Boscheln in einzelnen Fällen aufsuchen.

Weitergehende Analysen zum Stadtteilzentrum Palenberg sind demgegenüber im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da dieser zentrale Versorgungsbereich nicht (mehr) über einen größeren Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels, zu dem das Planvorhaben in Konkurrenz treten könnte, verfügt.¹⁴

Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Palenberg



Photo: FUTURA CONSULT

Eine vertiefende Betrachtung in Richtung zentraler Versorgungsbereiche im sich nördlich von Übach-Palenberg anschließenden Mittelzentrum Geilenkirchen ist im vorliegenden Fall aufgrund einer das Stadtgebiet von Geilenkirchen nicht erfassenden Reichweite des Planvorhabens bzw. der Eigenausstattung mit Lebensmittelangeboten in Geilenkirchen ebenfalls nicht erforderlich.

Nachfolgend werden durch Futura Consult Modellrechnungen über die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen für den Bereich des Kernsortiments des Planvorhabens aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel im Falle einer

¹⁴ Ein vormals im zentralen Versorgungsbereich vorhandener REWE-Markt, welcher den einzigen größeren Lebensmittelbetrieb des Stadtteilzentrums Palenberg darstellte, ist zwischenzeitlich aus dem Markt ausgeschieden.

jährlichen Umsatzerwartung von ca. 3,6 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Normalszenario) sowie einer jährlichen Umsatzerwartung von ca. 5,0 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalszenario) erstellt.

Die Berechnungen berücksichtigen die konkreten Markt- und Standortbedingungen, welche im vorliegenden Fall zu verzeichnen sind, bei der Einschätzung Umlenkungen. Folgende Faktoren sind diesbezüglich von Bedeutung:

- Der vorhandene Besitz mit Betrieben des Lebensmittel-Einzelhandels sowie das Einzugsgebiet des Planvorhabens lassen erwarten, dass der deutlich überwiegende Teil des Umsatzes des Planvorhabens aus Umsatzumlenkungen innerhalb der Stadt Übach-Palenberg resultieren wird.
- Umsatzumlenkungen in Übach-Palenberg dürften vorrangig zuungunsten von größeren Betrieben des Lebensmittel-Einzelhandels zu erwarten sein. Dieser Effekt dürfte systemgleiche Anbieter im Standortraum (Lebensmittel-Discounter) in stärkerem Maße betreffen als nicht systemgleiche Anbieter (Lebensmittel-Vollsortimenter).
- Umlenkungen zuungunsten anderer Anbieter werden sich auf mehrere Standortbereiche, darunter auch die zentralen Versorgungsbereiche und solche Lagen, welche nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft sind, beziehen.
- Etwaige Umsatzumlenkungen dürften Standortlagen, welche sich direkt an das Einzugsgebiet des Planvorhabens anschließen, stärker betreffen als weiter entfernt liegende Angebotsstandorte.

In Ansehung der dargestellten Faktoren kann aus Sicht von Futura Consult folgende Herkunft des Umsatzes eines an der Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße in Frelenberg neu anzusiedelnden Lebensmitteldiscounters (einschließlich Back-Shop) erwartet werden.

Umsatz-Normalszenario		
Umsatzherkunft	Standortbereich / Anbieter	Mio. EUR p.a.
Umlenkung zu Ungunsten von Anbietern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in Übach-Palenberg	REAL SB-Warenhaus	0,55
	Netto (1) / Stadtteil Scherpenseel	0,29
	Netto (2) / Palenberg	0,22
	sonstige	0,07
	<i>insgesamt:</i>	1,13
Umlenkung zu Ungunsten von Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen in Übach-Palenberg	<u>Hauptzentrum Übach:</u>	
	REWE / Am Wasserturm	0,25
	ALDI (1) / Am Wasserturm	0,44
	LIDL (1) / Am Wasserturm	0,44
	DM / Am Wasserturm	0,04
	sonstige	0,07
	<i>insgesamt:</i>	1,24
	<u>Stadtteilzentrum Palenberg:</u>	
	kleinteiliger Besatz	*
	<i>insgesamt:</i>	*
	<u>Nahversorgungszentrum Boscheln:</u>	
	Netto (3) / Roermonderstraße	0,07
	<i>insgesamt:</i>	0,07
	<u>Nahversorgungszentrum Marienberg:</u>	
	LIDL / Grenzstraße	0,40
<i>insgesamt:</i>	0,40	
sonstige Umlenkungen	<u>sonstige Standortlagen:</u>	0,80
insgesamt		3,64

* = keine Umlenkung bzw. Umlenkung < 0,05 Mio. EUR

Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzumlenkungen im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit Back-Shop in Frelenberg, Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße - Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Backwaren) / Drogerieartikel		
Umsatz-Maximalszenario		
Umsatzherkunft	Standortbereich / Anbieter	Mio. EUR p.a.
Umlenkung zu Ungunsten von Anbietern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in Übach-Palenberg	REAL SB-Warenhaus	0,75
	Netto (1) / Stadtteil Scherpenseel	0,40
	Netto (2) / Palenberg	0,30
	sonstige	0,10
	<i>insgesamt:</i>	1,55
Umlenkung zu Ungunsten von Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen in Übach-Palenberg	<u>Hauptzentrum Übach:</u>	
	REWE / Am Wasserturm	0,35
	ALDI (1) / Am Wasserturm	0,60
	LIDL (1) / Am Wasserturm	0,60
	DM / Am Wasserturm	0,05
	sonstige	0,10
	<i>insgesamt:</i>	1,70
	<u>Stadtteilzentrum Palenberg:</u>	
	kleinteiliger Besatz	*
	<i>insgesamt:</i>	*
	<u>Nahversorgungszentrum Boscheln:</u>	
	Netto (3) / Roermonderstraße	0,10
	<i>insgesamt:</i>	0,10
	<u>Nahversorgungszentrum Marienberg:</u>	
	LIDL / Grenzstraße	0,55
<i>insgesamt:</i>	0,55	
sonstige Umlenkungen	<u>sonstige Standortlagen:</u>	1,10
insgesamt		5,00

* = keine Umlenkung bzw. Umlenkung < 0,05 Mio. EUR

Rundungsdifferenzen möglich

Aus vorstehenden Tabellen lassen sich folgende Erkenntnisse gewinnen:

- Für zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Kerneinzugsbereichs des Planvorhabens werden keine Umsatzumlenkungen zu verzeichnen sein, da innerhalb des Kerneinzugsgebietes keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind.
- Nennenswerte Umsatzumlenkungen werden im vorliegenden Fall in Standortlagen zu erwarten sein, welche außerhalb des Kerneinzugsgebietes liegen. Dies „Fernwirkungen“ resultieren aus der Tatsache, dass Einkaufsvorgänge, welche derzeit durch die Wohnbevölkerung von Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen in Richtung anderer Versorgungsstandorte praktiziert werden, zukünftig partiell umgelenkt werden.
- Nach den Ergebnissen der durchgeführten Modellrechnungen ist davon auszugehen, dass die Umsatzumlenkungen, welche Angebotsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen betreffen, ca. 1,1 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Normalszenario) bis ca. 1,6 Mio. EUR p.a. (Umsatz-Maximalszenario) betragen werden. Diese Umlenkungen werden in der in vorstehender Tabelle benannten Größenordnung die Angebotsstandorte von Real im Gewerbegebiet Übach, Netto (1) in Scherpenseel sowie Netto (2) in Palenberg betreffen.
- Die Umsatzumlenkungen, welche im Falle der Realisierung des Planvorhabens innerhalb des Hauptzentrums Übach zu erwarten sind, können nach den Ergebnissen der durchgeführten Modellrechnung in einer Größenordnung von ca. 1,2 Mio. EUR p.a. bis ca. 1,7 Mio. EUR p.a. angenommen werden.
- Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Palenberg wird aufgrund des Fehlens kompatibler Angebotsstrukturen nicht von nennenswerten Umsatzumlenkungen betroffen sein.

- Die Umsatzzumlenkungen, welche im zentralen Versorgungsbereich Bosheln (Netto) zu erwarten sind, können in einer Größenordnung von ca. 0,07 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,10 Mio. EUR p.a. angenommen werden.
- Für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg (Lidl) werden nach den Ergebnissen der durchgeführten Modellrechnung Umsatzzumlenkungen zwischen ca. 0,40 Mio. EUR bis ca. 0,55 Mio. EUR p.a. zu erwarten sein.
- Für andere Anbieter ist gemäß der vorstehenden Modellrechnungen von Umsatzzumlenkungen zwischen ca. 0,80 Mio. EUR bis ca. 1,1 Mio. EUR p.a. auszugehen.

Hinsichtlich der angeführten Umsatzzumlenkungen, welche das Planvorhaben auslösen würde, sind aus der gutachterlichen Sicht folgende Feststellungen zu treffen.

- Als eine erste Kennzahl für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen einer Planmaßnahme wird – oftmals im Zusammenhang mit nicht nur unwesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO – ein Schwellenwert für eine Umsatzverlagerung aus einem zentralen Versorgungsbereich von 10 % angesehen.
- 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 Umsatzzumlenkung ein „Umschlagen“ von wettbewerblichen Wirkungen in städtebaulich unerwünschte Auswirkungen zu befürchten ist. Ein solches Umschlagen kann z.B. dann befürchtet werden, wenn durch eine Planmaßnahme im Einzelhandel ein oder mehrere Leitbetriebe eines zentralen

Versorgungsbereiches gefährdet würden und durch deren „Wegbrechen“ ein Funktionsverlust für den zentralen Versorgungsbereich eintreten würde.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Umsatzverlust für den zentralen Versorgungsbereich in Übach insgesamt ca. 1,2 Mio. EUR p.a. bis ca. 1,7 Mio. EUR p.a. betragen wird. Eine solche Umsatzzumlenkung entspricht ca. 4,3 % bis ca. 5,9 % des derzeit im relevanten Sortimentsbereich erzielten Umsatzes.

Die ermittelten Umsatzzumlenkungen unterschreiten das Niveau einer Umsatzzumlenkung von 10 % des im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach im relevanten Sortiment generierten Umsatzes.¹⁵

Vor dem Hintergrund einer geringeren Umsatzzumverteilung als 10 % rückt im vorliegenden Fall die Frage in den Fokus der Betrachtung, ob durch die ermittelten Umsatzzumlenkungen Leitbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs Übach in ihrer Marktpräsenz gefährdet werden, wenn das Planvorhaben in Frelenberg in der geplanten Weise realisiert wird.

Aus der Sicht von Futura Consult ist nicht zu erwarten, dass der Anbieter Rewe, welcher den größten Lebensmittelanbieter im Hauptzentrum Übach darstellt, durch einen ermittelten Umsatzverlust von ca. 0,25 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,35 Mio. EUR p.a. seine Marktpräsenz am Bestandsstandort in Frage stellen wird. Sowohl der professionelle Marktauftritt dieses Anbieters als auch das im Marktgeschehen

¹⁵ Im Zug der Gutachtenerstellung zum Planvorhaben in Frelenberg wurden durch Futura Consult alle Betriebe mit einem Nahrungs- und Genussmittelsortiment (einschließlich Bäcker / Metzger) sowie Drogerieartikel im Hauptzentrum Übach erfasst und nachfolgend eine Umsatzzuschätzung vorgenommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass innerhalb des Hauptzentrums Übach derzeit ein Umsatz im relevanten Sortiment von ca. 28,6 Mio. EUR p.a. erzielt wird. Ein Umlenkungsniveau von 10 % für das ungünstigste Szenario wäre für das Hauptzentrum Übach dann erreicht, wenn innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Übach ein Umsatz von ca. 16,0 Mio. EUR im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerieartikel generiert würde. Da der Umsatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Übach im relevanten Sortimentsbereich auf einem höheren Niveau liegt, wird eine Umverteilungsquote von 10 % nicht erreicht.

regelmäßig zu beobachtende Beharrungsvermögen leistungsstarker Filialunternehmen im Kampf um Marktanteile lassen vielmehr erwarten, dass der Anbieter REWE weiterhin an seinem Bestandsstandort in Übach präsent bleiben wird.

Eine gleiche Schwerpunktaussage ist zu treffen in Bezug auf die ALDI-Filiale sowie die LIDL-Filiale im Hauptzentrum Übach, welche aus der gutachterlichen Sicht bei Eintreten eines Umsatzverlustes in der zu erwartenden Größenordnung aufgrund eines als marktstabil zu bewertenden Marktauftritts nicht aus dem Marktgeschehen ausscheiden werden.

Auch für die DM-Filiale ist zu erwarten, dass deren Marktpräsenz aufgrund eines Umsatzverlustes von ca. weniger als 0,1 Mio. EUR p.a. nicht in Frage gestellt wird.

Insgesamt ist somit aus der gutachterlichen Sicht nicht zu erwarten, dass ein Leitbetrieb oder gar mehrere Leitbetriebe des Hauptzentrums Übach in ihrer Marktpräsenz gefährdet werden, wenn im Stadtteil Frelenberg ein Lebensmittel-Discounter inklusive Back-Shop angesiedelt wird.

Ein „Umschlagen“ etwaiger wettbewerblicher Wirkungen in einen städtebaulich unerwünschten Effekt – z.B. in Form der Gefährdung eines Leitbetriebes oder gar mehrerer Leitbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels im Hauptzentrum Übach – ist aus der gutachterlichen Sicht nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass unerwünschte Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Blick auf das Hauptzentrum Übach nicht zu erwarten sind, wenn das Planvorhaben in Frelenberg in der geplanten Weise realisiert wird.

Die ermittelten Umsatzumlenkungen für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg lassen für den dort ansässigen Lidl-Markt einen jährlichen Umsatzverlust zwischen ca. 0,40 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,55 Mio. EUR p.a. erwarten.¹⁶

In Bezug auf eine solche Umsatzumlenkung ist aus der gutachterlichen Sicht davon auszugehen, dass hierdurch die Marktpräsenz der Lidl-Filiale im Nahversorgungszentrum Marienberg nicht in Frage gestellt wird.

Eine solche Einschätzung ist vor dem Hintergrund der als marktstabil einzustufenden Situation des Anbieters mit einer Verkaufsfläche oberhalb der Großflächigkeit sowie des professionellen Marktauftritts der Filiale als realistisch zu bewerten.

Eine identische Schwerpunktaussage ist zu treffen in Bezug auf das Nahversorgungszentrum Boscheln der Stadt Übach-Palenberg, bei dem in Bezug auf den hier vorhandenen Netto-Markt von einem Umsatzverlust von ca. 0,07 Mio. EUR p.a. bis ca. 0,10 Mio. EUR p.a. auszugehen ist.

Da ein solcher Umsatzverlust faktisch unterhalb einer Spürbarkeitsschwelle liegen wird ist nicht mit einer Gefährdung des Leitbetriebes des Nahversorgungszentrums Boscheln zu rechnen, wenn in Frelenberg ein Nahversorger in der Art des geplanten Vorhabens angesiedelt wird.

In Bezug auf Anbieter außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist festzustellen, dass für hier vorhandene Betreiber aus der gutachterlichen im Falle der Ansiedlung eines Nahversorgers in Frelenberg keine Situation entstünde, welche das Ausscheiden eines dieser Marktteilnehmer erwarten ließe.

¹⁶ Da die Benennung des prozentualen Anteils der ermittelten Umsatzumlenkung in Bezug auf den insgesamt im Nahversorgungszentrum Marienberg generierten Umsatzes Rückschlüsse auf den Umsatz eines Einzelunternehmens ermöglichen würde, wird im vorliegenden Fall aus Gründen des Datenschutzes auf eine solche Benennung verzichtet. Eine identische Vorgehensweise wird nachfolgend auf in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Boscheln in Anwendung gebracht.

Da sich die Umsatzumverteilungen für Anbieter außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auf mehrere Angebotsstandorte beziehen, werden die jeweils ermittelten Größenordnungen weder für das Real-SB-Warenhaus noch für die Netto-Märkte in Scherpenseel und Palenberg eine Größenordnung erreichen, welche die Marktpräsenz dieser Anbieter in Frage stellen wird. Mit einem Ausscheiden eines der genannten Anbieter aus dem Marktgeschehen ist im Falle der Realisierung der Planung in Frelenberg nicht zu rechnen.

Auch ist zu sehen, dass selbst für den Fall, dass ein Anbieter am einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Falle der Realisierung des Planvorhabens in Frelenberg aus dem Markt ausscheiden würden, eine nach wie vor unkritische Situation gegeben wäre, da etwaige Auswirkungen auf Betreiber an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als rein wettbewerbliche Wirkung ohne städtebauliche Relevanz zu bewerten wären.

Anders ausgedrückt: selbst für den Fall, dass durch die Realisierung des Planvorhabens in Frelenberg – entgegen der faktisch zu erwartenden Situation – ein Ausscheiden eines Anbieters an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs aus dem Marktgeschehen ausgelöst würde, wäre hiermit keine verhindernde Wirkung für das Planvorhaben in Frelenberg verbunden. Da der Gesetzgeber ausschließlich städtebauliche bzw. raumordnerische Prüfkriterien für die Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens zugrunde legt, einen Wettbewerbsschutz jedoch explizit ausschließt, ist das Eintreten oder Nicht-Eintreten einer wettbewerblichen Wirkung in Richtung von Anbietern an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als nicht relevant in Bezug auf die durch den Gesetzgeber festgelegten Prüfkriterien einzustufen.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Übach-Palenberg durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters sowie eines Back-Shops am Standort Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße in Frelenberg nicht zu erwarten ist.

6. Prüfung etwaiger Versorgungsleistungen für den Ortsteil Frelenberg durch bestehende zentrale Versorgungsbereiche

Auf der Grundlage des im Februar 2020 ergangenen Gerichtsurteils des Oberverwaltungsgerichts Münster wird nachfolgend die Fachfrage thematisiert, ob im vorliegenden Fall Nahversorgungsleistungen für den Übach-Palenberger Stadtteil Frelenberg durch in Übach-Palenberg bestehende zentrale Versorgungsbereiche erbracht werden können, oder ob davon auszugehen ist, dass eine Nahversorgung für Frelenberg durch in Übach-Palenberg bestehende zentrale Versorgungsbereiche nicht geleistet werden kann.

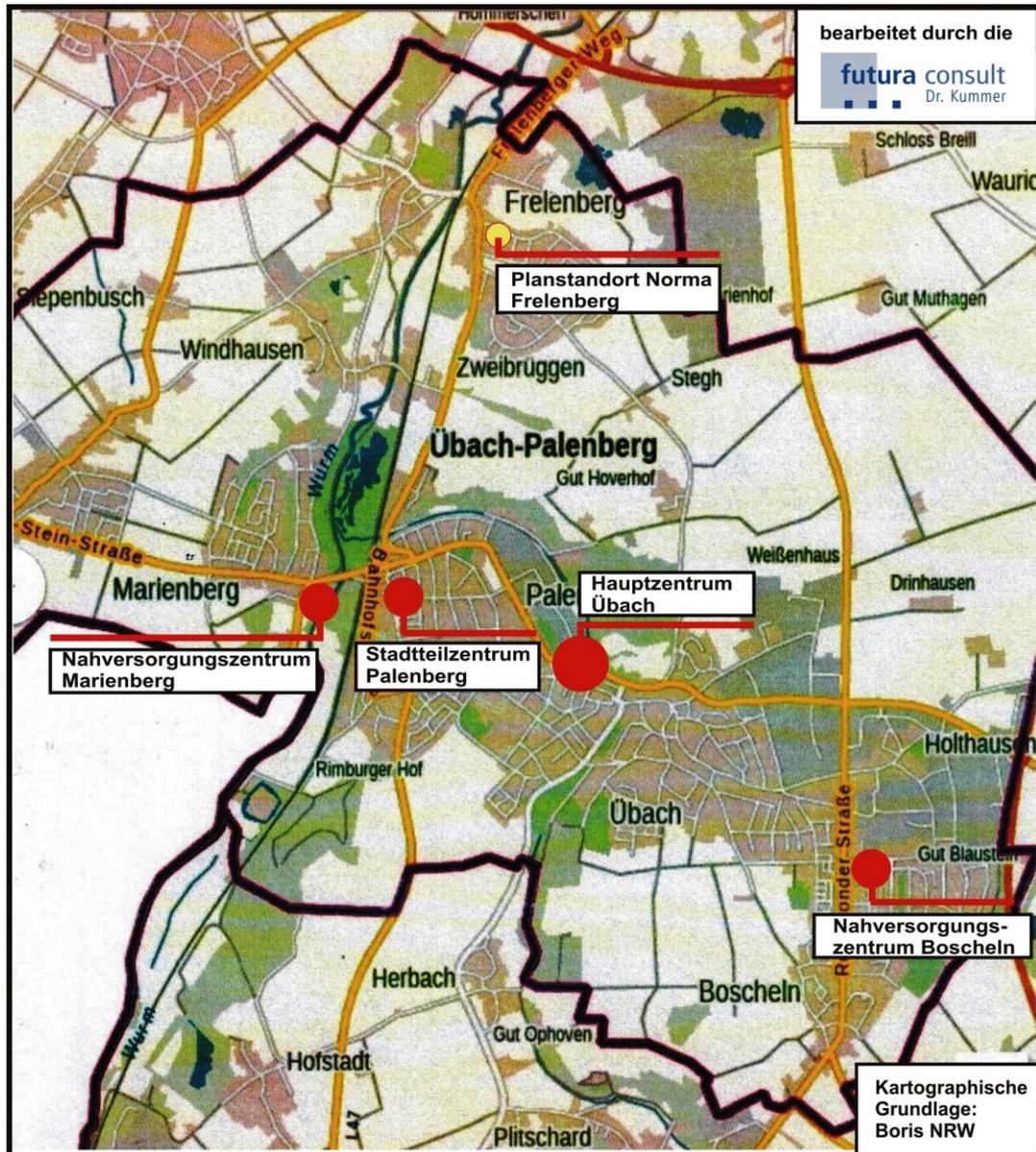
Diesbezüglich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Stadt Übach-Palenberg gemäß des Zentrenkonzeptes der Stadt über vier zentrale Versorgungsbereiche verfügt.

Hierbei handelt es sich um

- Hauptzentrum Übach
- Stadtteilzentrum Palenberg
- Nahversorgungszentrum Marienberg
- Nahversorgungszentrum Boscheln

Die Lage der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Übach-Palenberg geht aus nachfolgender Karte hervor.

Karte: zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg



Die zentralen Versorgungsbereiche, welche dem Übach-Palenger Stadtteil Frelenberg am nächsten liegen, stellen die in südlicher bzw. südwestlicher Richtung zu Frelenberg gelegenen zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteilzentrums Palenberg sowie des Nahversorgungszentrums Marienberg dar.

In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteilzentrums Palenberg sowie des Nahversorgungszentrums Marienberg erfolgt nachfolgend eine detaillierte Prüfung, ob in Ansehung städtebaulicher Aspekte der Versorgungsauftrag für

eine Nahversorgung des Stadtteils Frelenberg durch einen dieser beiden zentralen Versorgungsbereiche übernommen werden könnte.

6.1 Stadtteilzentrum Palenberg

Die Distanz des Stadtteilzentrums Palenberg (Luftlinie) zur Ortsmitte von Frelenberg beträgt ca. 2.000 Meter.

Das Stadtteilzentrum Palenberg verfügt gegenwärtig nicht über einen größeren Einzelhandelsbetrieb in der Art eines Lebensmittelvollsortimenters oder -discounters.

Ein bis vor einigen Jahren im Stadtteilzentrum ansässiger REWE-Markt ist nicht mehr am Markt vorhanden.

Die Übernahme Nahversorgungsleistungen für den Stadtteil Palenberg wird gegenwärtig durch einen Netto-Markt, welcher nach gegenwärtiger Zentrumsabgrenzung nicht dem zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Palenberg zugeordnet wird, übernommen.

Der Netto-Markt liegt angrenzend an den Besatz des Stadtteilzentrums an der Bahnhofstraße 14a.

Eine Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in der Art eines Norma-Marktes am vormals im Stadtteilzentrum Palenberg durch den ehemaligen REWE-Markt besetzten Standort ist nicht möglich, da an diesem Standort nach erfolgter Schließung des REWE-Marktes eine Umwidmungsmaßnahme durch die Stadt Übach-Palenberg, in deren Ergebnis eine Kindertagesstätte am Standort neu entstanden ist, durchgeführt wurde.

Die Ansiedlung eines Norma-Marktes an einem anderen Standort innerhalb des Stadtteilzentrums Palenberg gemäß der derzeitigen Abgrenzung ist mit Blick auf die Verfügbarkeit einer hinreichend großen Fläche als schwierig zu bewerten.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass eine Ansiedlungsmaßnahme nur dann erfolgreich erfolgen könnte, wenn eine Inanspruchnahme von derzeit bereits bebauten Flächen unter Umständen unter Einbeziehung von Frei- bzw. Gartenflächen

erfolgen würden. Ein solches Umsetzungsszenario ist in Ansehung der gegebenen städtebaulichen Situation im Stadtteilzentrum Palenberg als ohne Zweifel sehr schwierig und – sofern überhaupt – nur im südlichen Teilbereich des Stadtteilzentrums als umsetzbar zu bewerten.

In Ansehung

- der gegebenen städtebaulichen Situation innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Palenberg sowie
- der Lage des Netto-Marktes an der Bahnhofstraße 14a

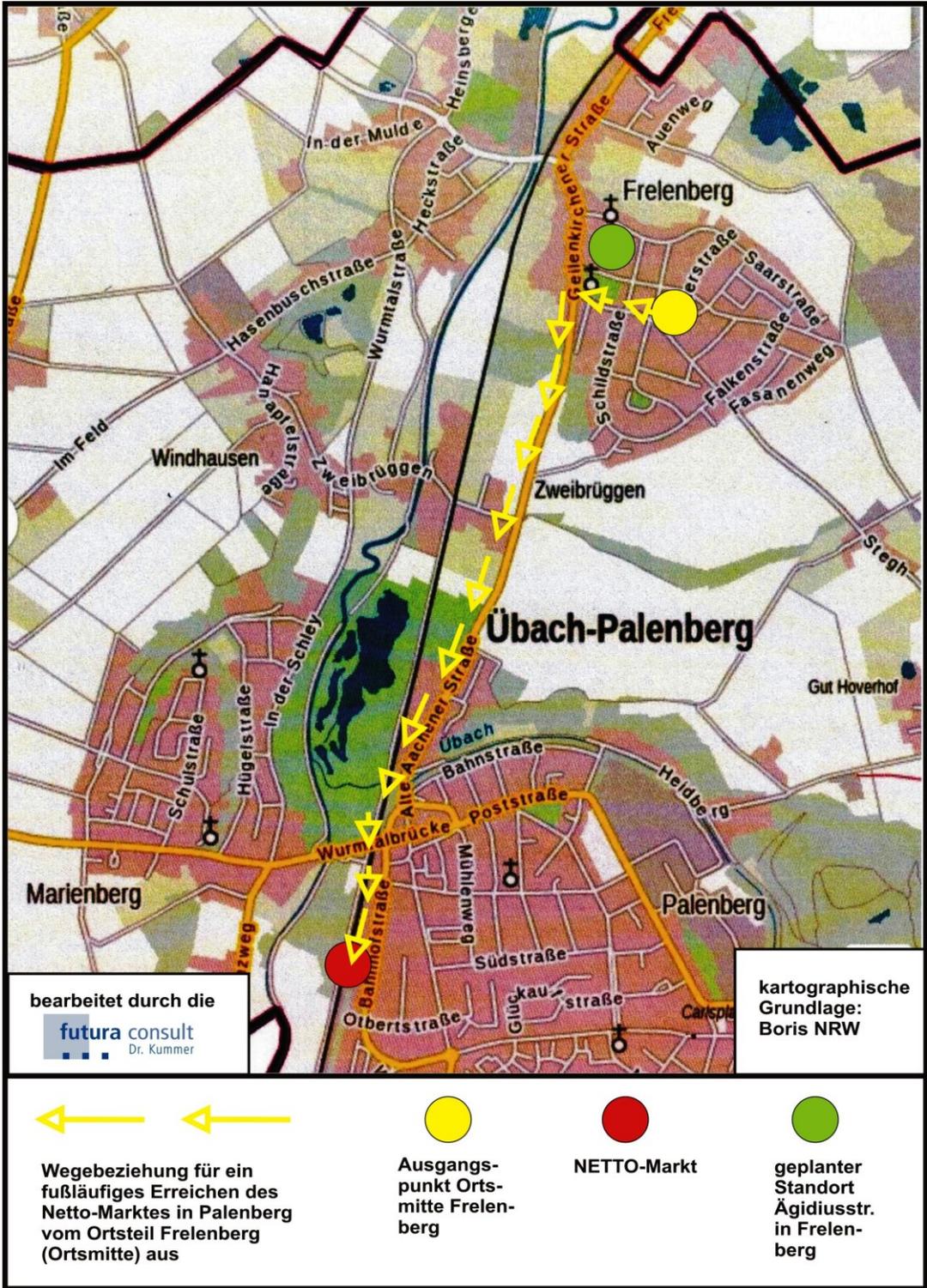
kann davon ausgegangen werden, dass kein Standort innerhalb des Stadtteilzentrums Palenberg identifizierbar ist, welcher näher am Stadtteil Frelenberg liegen würde als der Bestandsstandort des Netto-Marktes an der Bahnhofstraße (vgl. nachfolgende Karte).

Ein Blick auf die entstehenden Wegebeziehungen, welche sich für eine Fußgängerin bzw. einen Fußgänger aus dem Ortsteil Frelenberg zwecks Erreichen des Netto-Marktes in Palenberg ergäben, ergibt das in nachfolgender Karte dargestellte Resultat.

Als Ausgangspunkt der dargestellten Wegebeziehung wurde durch Futura Consult ein fiktiver Standort aus dem Bereich der Ortsmitte von Frelenberg, als Endpunkt der Netto-Markt in Palenberg zugrunde gelegt.

Würde man von Frelenberg aus den Netto-Markt in Palenberg erreichen wollen, so ergäbe sich folgende Wegebeziehung.

Karte: fußläufige Wegebeziehung zwischen dem Ortsteil Frelenberg und dem Netto-Markt in Palenberg



In Bezug auf die dargestellte Wegebeziehung sind folgende Feststellungen zu treffen:

- Ginge man von der Ortsmitte Frelenberg in Richtung des Netto-Marktes in Palenberg, so wären zunächst einige innerörtliche Wege in Frelenberg in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der gegebenen Bebauung wäre die diesbezüglich beste Möglichkeit, zunächst in westlicher Richtung bis zur Geilenkirchener Straße und dann von hier aus bis zum südlichen Ortsrand von Frelenberg zu gehen.
- Von hier aus würde der weitere Weg nach Verlassen der vorhandenen Bebauung des Ortsteils Frelenberg weiter entlang von nicht bebauten Flächen in südlicher Richtung führen.
- Nach einem Wegeaufwand von ca. 1.100 Metern würde eine sich fußläufig in Richtung Palenberg begebende Person den zu Übach-Palenberg zählenden Ortsteil Zweibrüggen erreichen und anschließend passieren müssen.
- Nach Passieren des Stadtteils Zweibrüggen würde die einzuschlagende Route über die Alte Aachener Straße und bis hin zur Wurmtalbrücke führen. Der Wegeaufwand, den eine Fußgängerin bzw. ein Fußgänger bis zu diesem Punkt zurückgelegt hat, beträgt ca. 2.200 Meter.
- Ab Erreichen der Wurmtalbrücke würde die Fußgängerin bzw. der Fußgänger den Weg in südlicher Richtung durch die in Palenberg vorhandene Wohnbebauung fortsetzen, bis der Netto-Markt an der Bahnhofstraße 14a erreicht wird. Der bis zum Erreichen des Netto-Marktes entstandene Wegeaufwand würde insgesamt einem Fußweg von ca. 2.700 Metern entsprechen.
- In der Chronologie zu erwartende Aktionen würde nunmehr der Einkauf beim Netto-Markt-Markt und anschließend der Rückweg in Richtung des Ausgangspunkts in der Ortsmitte von Frelenberg zum Tragen kommen.
- Hinsichtlich des Wegeaufwandes ist zu berücksichtigen, dass der Rückweg distanzmäßig den bereits für den Hinweg erforderlichen ca. 2.700 Metern – dieses Mal jedoch mit Transportiernotwendigkeit der eingekauften

Produkte sowie eines in Richtung Frelenberg ansteigenden Geländes – entspräche.

- Insgesamt wäre somit festzustellen, dass ein als Fußgänger, welcher von der Ortsmitte von Frelenberg aus in Richtung des Netto-Marktes in Palenberg gehen möchte, einen Wegeaufwand von insgesamt ca. 5,4 Kilometern (Hin- und Rückweg, ohne Wegeaufwand innerhalb des Netto-Marktes), von denen 50 % mit dem fußläufigen Transport eingekaufter Artikel sowie bergauf gehender Wegstrecke verbunden wäre, zurücklegen muss.
- Im Ergebnis hätte eine in Frelenberg wohnende Person drei Stadtteile der Stadt Übach-Palenberg durchquert bzw. tangiert, um nach einem ca. 5,4 Kilometer langen Fußweg zu ihrem Wohnsitz zurück zu kommen. Ein solches Einkaufsverhalten ist aus der gutachterlichen Sicht weder zu erwarten, noch als erstrebenswert zu bewerten.

Somit ist festzustellen, dass der zentrale Versorgungsbereich Palenberg der Stadt Übach-Palenberg und auch der an das Stadtteilzentrum angrenzende Netto-Markt den Versorgungsauftrag einer Nahversorgung für den Stadtteil Frelenberg nicht erfüllen können.

6.2 Nahversorgungszentrum Marienberg

Die Distanz des Nahversorgungszentrums Marienberg (Luftlinie) zur Ortsmitte von Frelenberg beträgt ca. 2.300 Meter.

Das Nahversorgungszentrum Marienberg verfügt neben kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten über einen großflächigen LIDL-Markt am Standort Grenzweg 3.

Die Flächenverhältnisse im Bereich des Nahversorgungszentrums Marienberg machen deutlich, dass , innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereich die Ansiedlung eines Norma-Marktes möglich wäre.

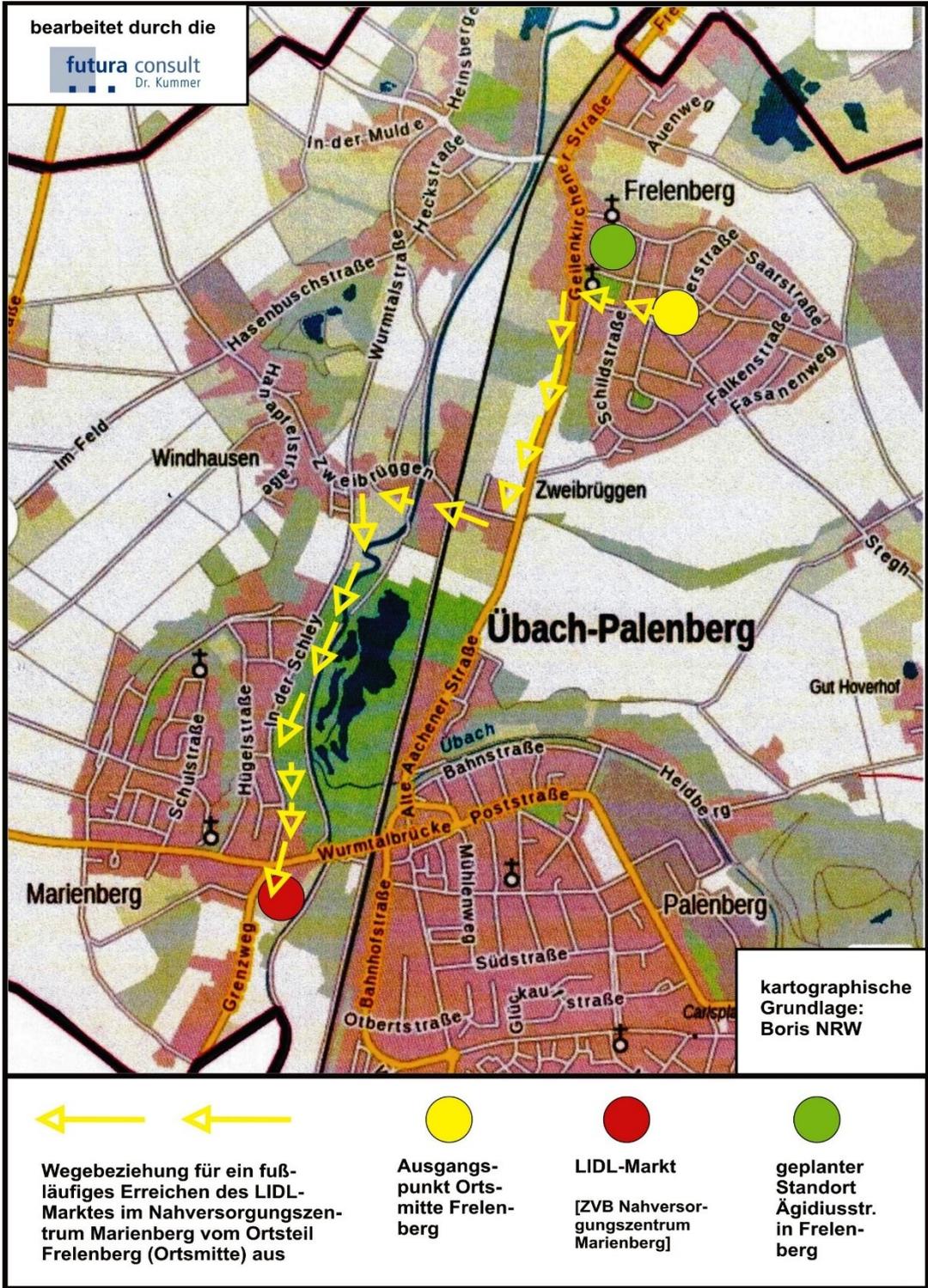
In Ansehung der bereits heute gegebenen Präsenz eines LIDL-Lebensmittel-Discounters bzw. einer mit Blick auf eine Flächenverfügbarkeit denkbaren

Ansiedlungsoption für einen Norma-Markt in räumlicher Nachbarschaft zum LIDL-Markt werden nachfolgend die Wegebeziehungen geprüft, welche sich dann ergeben, wenn man vom Ortsteil Frelenberg aus fußläufig in Richtung des LIDL-Marktes bzw. eines hier neu entstehenden Norma-Marktes im Nahversorgungszentrum Marienberg gehen würde.

Als Ausgangspunkt dieser Prüfung wurde durch Futura Consult erneut ein fiktiver Standort aus dem Bereich der Ortsmitte von Frelenberg, als Endpunkt der LIDL-Markt im Nahversorgungszentrum Marienberg zugrunde gelegt.

Würde man von Frelenberg aus den LIDL-Markt im Nahversorgungszentrum Marienberg erreichen wollen, so ergäbe sich folgende Wegebeziehung.

Karte: fußläufige Wegebeziehung zwischen dem Ortsteil Frelenberg und dem LIDL-Markt im Nahversorgungszentrum Marienberg



In Bezug auf die dargestellte Wegebeziehung sind folgende Feststellungen zu treffen:

- Die Wegebeziehungen, welche sich für eine fußläufig aus dem Stadtteil Frelenberg in Richtung des Zielpunktes des LIDL-Marktes im Nahversorgungszentrum Marienberg begebende Person ergäben, würden im ersten Teil der Wegstrecke dem Verhaltensmuster entsprechen, welches auch für das Aufsuchen des Netto-Marktes im Stadtteilzentrum Palenberg zum Tragen käme.
- Dies würde bedeuten, dass eine Fußgängerin bzw. ein Fußgänger zunächst einige innerörtliche Wege in Frelenberg in Anspruch nehmen muss, welche bis hin zum südwestlichen Ortsrand von Frelenberg und nachfolgend entlang nicht bebauter Flächen bis hin zum Ortsrand von Zweibrüggen führen würden.
- Nach einem Wegeaufwand von ca. 1.100 Metern würde eine sich fußläufig in Richtung Marienberg begebende Person den zu Übach-Palenberg zählenden Ortsteil Zweibrüggen erreichen.
- Die sich in Richtung des LIDL-Marktes im Nahversorgungszentrum Marienberg fußläufig begebende Person stünde ab Erreichen des Stadtteils Zweibrüggen vor der Notwendigkeit, nunmehr die Geilenkirchener Straße zu verlassen um im rechten Winkel zur bisherigen Gehrichtung den Stadtteil Zweibrüggen zu durchqueren. Diese Durchquerung wäre mit einem Überschreiten der Bahnlinie sowie der Inanspruchnahme der im Stadtteil Zweibrüggen vorhandenen Brücke über die Wurm verbunden.
- Nach Durchquerung des Stadtteils Zweibrüggen bis hin zur Straße In der Schley würde die einzuschlagende Route nunmehr südwärts über die Straße In der Schley führen. Die Straße In der Schley würde bis hin zur Einmündung der Marienstraße im Stadtteil Marienberg in Anspruch genommen. Bis zu diesem Punkt wäre für die sich fußläufig in Richtung des LIDL-Marktes in Marienberg begebende Person ein Wegeaufwand von ca. 2.900 Metern entstanden.
- Ab Erreichen des Kreuzungspunktes in der Schley / Marienstraße müsste dieser Kreuzungspunkt überwunden werden um anschließende den LIDL-

Markt am Grenzweg zu erreichen. Nach einer Wegstrecke von insgesamt ca. 3.000 Metern wäre der Zielpunkt des LIDL-Marktes im Nahversorgungszentrum Marienberg erreicht.

- In Bezug auf die dargestellte Wegestrecke ist darauf hinzuweisen, dass auch diese mit dem Überwinden eines Höhenunterschiedes verbunden ist. Im Ergebnis wäre die vorstehend beschriebene Wegestrecke von ca. 3.000 Metern mit durchgängig mit einem „nach-unten-Gehen“, welches sich daraus ergibt, dass der Ortsteil Frelenberg topographisch höher liegt als der Ortsteil Marienberg, verbunden.
- In der Chronologie zu erwartende Aktionen würde nunmehr der Einkauf beim LIDL-Markt im Nahversorgungszentrum Marienberg und anschließend der Rückweg in Richtung des Ausgangspunktes in der Ortsmitte von Frelenberg zum Tragen kommen.
- Hinsichtlich des Wegeaufwandes wäre zu berücksichtigen, dass dieser für den Rückweg distanzmäßig den bereits für den Hinweg erforderlichen ca. 3.000 Metern entspräche.
- Der Rückweg von Marienberg aus wäre nach erfolgtem Einkauf mit dem Transport der beim LIDL-Markt eingekauften Artikel verbunden. Zudem käme für den Rückweg in Richtung Frelenberg die Notwendigkeit des „Bergauf-Gehens“ zum Tragen.
- Insgesamt wäre somit festzustellen, dass ein als Fußgänger, welcher von der Ortsmitte von Frelenberg aus in Richtung des LIDL-Marktes im Nahversorgungszentrum Marienberg gehen möchte, einen Wegeaufwand von insgesamt ca. 6 Kilometern (Hin- und Rückweg, ohne Wegeaufwand innerhalb des LIDL-Marktes), von denen 50 % mit dem fußläufigen Transport eingekaufter Artikel sowie bergauf gehender Wegstrecke verbunden wäre, zurücklegen muss.
- Im Ergebnis hätte eine in Frelenberg wohnende Person drei Stadtteile der Stadt Übach-Palenberg durchquert bzw. tangiert, um nach einem ca. 6

Kilometer langen Fußweg zu ihrem Wohnsitz zurück zu kommen. Ein solches Einkaufsverhalten ist aus der gutachterlichen Sicht weder zu erwarten, noch als erstrebenswert zu bewerten.

Somit ist festzustellen, dass der zentrale Versorgungsbereich Marienberg der Stadt Übach-Palenberg den Versorgungsauftrag einer Nahversorgung für den Stadtteil Frelenberg nicht erfüllen kann.

7. Prüfung potenzieller Standorte ausgehend von zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Übach-Palenberg von innen nach außen in möglichst städtebaulich integrierter Lage

Ein im Zusammenhang mit der Anwendung der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW thematisierte Fachfrage besteht darin, zu prüfen, ob für den Fall einer nicht gegebenen Eignung eines zentralen Versorgungsbereichs für das Ausüben von Nahversorgungsfunktionen möglicherweise Flächen existieren, welche diesem zentralen Versorgungsbereich nahe liegen und eine solche Versorgungsfunktion übernehmen könnten.

Eine diesbezügliche Prüfung folgt oftmals dem Prinzip einer Suche von innen nach außen. Dies bedeutet, dass zunächst solche Flächen, welche – sofern vorhanden – zentrumsnah gelegen sind, in den Blick genommen werden und nachfolgend im Bedarfsfall eine Ausweitung der Betrachtung auf möglicherweise weiter entfernt liegende Potentialflächen erfolgt.

Hinsichtlich der Fragestellung, ob bei einer von innen nach außen gerichteten Betrachtung – ausgehend von den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteilzentrums Palenberg bzw. des Nahversorgungszentrums Marienberg – potenzielle Ansiedlungsstandorte für einen Nahversorgungsfunktionen für Frelenberg ausübenden Lebensmittelanbieter gefunden werden können, lassen sich folgende Erkenntnisse gewinnen.

Standort in Palenberg:

Die dem zentralen Versorgungsbereich in Palenberg am nächsten gelegenen Standorte, welche sich diesem zentralen Versorgungsbereich in Richtung des Übach-Palenberger Stadtteils Frelenberg anschließen, stellen die sich nördlich an das Stadtteilzentrum anschließenden Bereiche des Siedlungsgebietes von Palenberg (Bereich Poststraße bzw. nördlich hiervon gelegene Wohnstraßen) dar.

Hinsichtlich dieses städtischen Teilraums ist festzustellen, dass das nördlich an den zentralen Versorgungsbereich Palenberg anschließende Siedlungsgebiet bis hin zum Übach sowie hierüber hinaus als Wohnbereich zu qualifizieren ist.

Die Wegedistanzen, welche sich im Falle der Identifizierung eines hinreichend großen Grundstücks in diesem Bereich ergäben, würden aus Richtung des Stadtteils Frelenberg – bezogen auf einen Ausgangspunkt in der Ortsmitte von Frelenberg – zwischen ca. 2.000 Metern bis ca. 2.500 Metern betragen. Eine Potentialfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in diesem Standortraum ist nicht identifizierbar.

Mit den genannten Distanzen würde ein etwaiger Potentialstandort im nördlichen Siedlungsgebiet von Palenberg (sofern ein solcher entgegen realistischer Erwartungen gefunden werden könnte) in etwa der Distanz entsprechen, welche auch der bereits heute vorhandene, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegene Netto-Markt an der Bahnhofstraße zum Ortsteil Frelenberg hin aufweist.

Würde man entgegen realistischer Erwartungen davon ausgehen, dass eine Potentialfläche für einen Lebensmittelanbieter im nördlichen Teilbereich von Palenberg gefunden werden könnte, so wäre ein solcher Standort aus Sicht einer fußläufigen Einkaufsbeziehung von Frelenberg aus betrachtet nicht mit Vorteilen gegenüber dem bereits bestehenden Standort des Netto-Marktes an der Bahnhofstraße verbunden, da auch ein solcher Standort von Frelenberg aus nur bei „Verlassen“ des Stadtteils Frelenberg mit nachfolgendem „Transit“ durch den Übach-Palenberger Stadtteil Zweibrüggen erreichbar wäre. Zudem wäre auch hier der Topographieaspekt mit einem „Bergabgehen“ zum Zweck der Zielerreichung sowie einem

„Bergangehen“ in Richtung des Stadtteils Frelenberg nach erfolgtem Einkauf von Bedeutung.

Die ermittelten Wegebeziehungen eines in Palenberg gelegenen Standortes in Nähe des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteilzentrums machen deutlich, dass eine Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Frelenberg durch einen sich an den zentralen Versorgungsbereich in Palenberg nördlich anschließenden Standort selbst für den unrealistischen Fall, dass eine hinreichend große Fläche gefunden werden könnte, nicht leistbar sein würde.

Eine gegenteilige Einschätzung wäre nur dann zu treffen, wenn davon ausgegangen werden könnte, dass in Frelenberg wohnende Personen sich so verhielten, dass sie den eigenen Ortsteil verlassen, die nicht bebauten Bereiche zwischen den Ortslagen Frelenberg und Zweibrüggen entlang gingen, den Stadtteil Zweibrüggen passieren und anschließend einen in Palenberg liegenden Angebotsstandort aufsuchen würden.

Da ein solches Einkaufsverhalten allenfalls in einzelnen Fällen, jedoch keinesfalls regelhaft zu erwarten sein wird, ist ein Standort in Palenberg nicht als geeignet zu bewerten, um Nahversorgungsleistungen für den Ortsteil Frelenberg zu übernehmen.

Standort in Marienberg:

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die Verfügbarkeit von potentiellen Ansiedlungsflächen die Ansiedlung eines Anbieters in der Art des geplanten Norma-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereich Marienberg möglich wäre.

Hinsichtlich der Lage etwaiger Ansiedlungsflächen in Nähe der heute bereits vorhandenen Anbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums Marienberg ist festzustellen, dass sich diese südlich bzw. westlich an den derzeit bereits vorhandenen Besatz anschließend befinden.

Eine sich nördlich der derzeit vorhandenen Anbieter befindliche Ansiedlungsfläche ist demgegenüber nicht identifizierbar. Aufgrund der gegebenen kleinräumigen Situation ist somit festzustellen, dass eine Ansiedlungsmaßnahme im Vergleich zum Mikrostandort des derzeit vorhandenen LIDL-Marktes nur an einem Mikrostandort durchgeführt werden könnte, welcher von Frelenberg aus betrachtet „weiter weg“ als der LIDL-Markt liegt.

An einem näher an Frelenberg liegenden Mikrostandort (Bereich nördlich der Marienstraße) ist demgegenüber keine Potentialfläche identifizierbar, da dieser Bereich bis hin zum nördlichen Siedlungsrand von Marienberg als Wohnbereich zu qualifizieren ist. Zudem befindet sich nördlich der Marienstraße das Naherholungsgebiet Wurmtal.

Auch ist zu sehen, dass selbst für den Fall, dass entgegen jeglicher realistischer Erwartung eine Ansiedlungsfläche innerhalb der vorhandenen Bebauung in Marienberg nördlich der Marienstraße gefunden werden könnte, eine Ansiedlung nicht mit der Erwartung verbunden sein kann, hierdurch die Nahversorgung für den Standort Frelenberg zu verbessern.

Ein Standort innerhalb der vorhandenen Bebauung von Marienberg nördlich der Marienstraße würde eine Distanz zum Stadtteil Frelenberg von 2.500 Metern bis ca. 2.800 Metern aufweisen. Zudem wäre ein solcher Standort von Frelenberg aus nur bei „Verlassen“ des Stadtteils Frelenberg mit nachfolgendem „Transit“ durch den Übach-Palenderger Stadtteil Zweibrügggen erreichbar. Erneut käme auch in diesem Fall der Topographieaspekt mit einem „Bergabgehen“ zum Zweck der Zielerreichung sowie einem „Bergangehen“ in Richtung des Stadtteils Frelenberg nach erfolgtem Einkauf zum Tragen.

Die ermittelten Wegebeziehungen eines in Marienberg gelegenen Standortes in Nähe des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums machen deutlich, dass eine Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Frelenberg durch einen sich an den zentralen Versorgungsbereich in Marienberg nördlich anschließenden Standort selbst für den unrealistischen Fall, dass eine hinreichend große Fläche gefunden werden könnte, nicht leistbar sein würde.

Eine gegenteilige Einschätzung wäre nur dann zu treffen, wenn davon ausgegangen werden könnte, dass in Frelenberg wohnende Personen sich so verhielten, dass sie den eigenen Ortsteil verlassen, die nicht bebauten Bereiche zwischen den Ortslagen Frelenberg und Zweibrüggen entlang gingen, den Stadtteil Zweibrüggen durchqueren und anschließend einen in Marienberg liegenden Angebotsstandort aufsuchen würden.

Da ein solches Einkaufsverhalten allenfalls in einzelnen Fällen, jedoch keinesfalls regelmäßig zu erwarten sein wird, ist ein Standort in Marienberg nicht als geeignet zu bewerten, um Nahversorgungsleistungen für den Ortsteil Frelenberg zu übernehmen.

Standort in Frelenberg:

Die Siedlungsbedingungen im Standortraum machen deutlich, dass weder die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteilzentrums Palenberg bzw. des Nahversorgungszentrums Marienberg noch Alternativstandorte im Siedlungskörper dieser beiden Stadtteile die Funktion einer Nahversorgung für den Übach-Palenberger Stadtteil Frelenberg übernehmen können.

Hieraus abgeleitet ist zu folgern, dass ausschließlich ein Mikrostandort im Bereich des Siedlungskörpers von Frelenberg selbst als geeignet zu bewerten ist, die Nahversorgung dieses Stadtteils zu verbessern.

Mit dem vorgesehenen Standort an der Ägidiusstraße ist ein Mikrostandort vorgesehen, welcher in städtebaulich integrierter Lage die Ansiedlung eines Norma-Marktes ermöglicht.

Aus der gutachterlichen Sicht kann kein Zweifel bestehen, dass die durch die Stadt Übach-Palenberg verfolgte Zielsetzung, eine Nahversorgungsmöglichkeit für den Stadtteil Frelenberg durch die Ansiedlung eines Norma-Marktes zu schaffen, durch eine Ansiedlung am vorgesehenen Standort an der Ägidiusstraße erreicht werden kann und wird.

Umgekehrt ist keinesfalls davon auszugehen, dass eine Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in der Art eines Norma-Lebensmittelmarktes in einem anderen Übach-Palenberger Stadtteil als Frelenberg als geeignet zu bewerten ist, Nahversorgungsfunktionen für Frelenberg zu übernehmen.

Insgesamt ist aus der gutachterlichen Sicht zu folgern, dass eine Beseitigung der für den Übach-Palenberger Stadtteil Frelenberg gegebenen Unterversorgung nur dann leistbar ist, wenn ein Standort im Bereich von Frelenberg selbst akzeptiert wird. Anders ausgedrückt: Die Schaffung einer Nahversorgung für Frelenberg ist nur durch eine Ansiedlung in Frelenberg selbst, nicht jedoch durch eine Ansiedlung in einem anderen, von Frelenberg räumlich getrennten Stadtteil von Übach-Palenberg möglich.

Da es sich bei dem geplanten Standort an der Ägidiusstraße in Frelenberg um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, kann und sollte die Chance ergriffen werden, durch die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in der Art eines Norma-Marktes erstmals eine Versorgungsmöglichkeit für den derzeit als unterversorgt zu bewertenden Stadtteil Frelenberg zu schaffen.

8. Zusammenfassende Bewertung

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, im Stadtteil Frelenberg am Standort Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße einen Norma-Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm sowie einen Back-Shop anzusiedeln.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse analysiert die Kompatibilität des Planvorhabens mit den Anforderungen der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW.

Als Schwerpunktaussage ist aus der gutachterlichen Sicht festzustellen, dass das Planvorhaben an der Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße in Frelenberg die Anforderungskriterien der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW einhält, so dass eine Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens auf der Grundlage dieser Richtlinie gegeben ist.

Erläuterungen:

Die Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs sind gemäß Landesentwicklungsplan NRW folgende:

„Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Anforderung 1: integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich nicht möglich:

Die Ergebnisse der Markt- und Standortanalyse machen deutlich, dass der geplante Norma-Markt den Charakter eines Versorgers für die Übach-Palenberger Stadtteile Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen übernehmen wird.

Für die genannten Siedlungsbereiche wird gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Aus der gegebenen Situation ist abzuleiten, dass für ein Vorhaben, welches maßgeblich auf eine Verbesserung der Versorgungssituation für die Übach-Palenberger Stadtteile Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen abzielt, eine Lage des geplanten Vorhabens innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht möglich ist, da ein solcher zentraler Versorgungsbereich nicht vorhanden ist.

Da festzustellen ist, dass sich fußläufige Einkaufsbewegungen z.B. von Frelenberg aus in Richtung der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Marienberg bzw. Palenberg aufgrund der Lage- und Wegebeziehungen sowie der topographischen Gegebenheiten nicht werden entwickeln lassen, ist die Übernahme von Nahversorgungsleistungen im Bereich des Einkaufs mit Lebensmitteln für den Stadtteil Frelenberg durch in Übach-Palenberg bereits heute vorhandene zentrale Versorgungsbereiche nicht möglich.

Anforderung 2: Planung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Die Nahversorgungssituation mit Sortimenten des Lebensmittelbereichs im Siedlungsraum, welcher das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens bilden wird, weist derzeit folgende Defizite auf:

- Der Verkaufsflächenbestand im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerieartikel ist als sehr niedrig einzustufen. Während im Bundesdurchschnitt ein Verkaufsflächenbestand von ca. 0,43 qm je Einwohner zu verzeichnen ist, beträgt die Ausstattung in den drei zum Einzugsgebiet zählenden Stadtteilen ca. 0,02 qm je Einwohner.

- Im Kerneinzugsgebiet werden Lebensmittelangebote derzeit ausschließlich durch kleinteilige Anbieter (Metzger, Kiosk) vorgehalten. Ein Lebensmittel-Discounter oder Lebensmittelvollsortimenter mit einem umfangreicheren Lebensmittelangebot ist im Einzugsgebiet nicht vorhanden.
- Mit der derzeitigen Besatzsituation verfügt der durch das Planvorhaben angesprochene Siedlungsraum derzeit nicht über ein heutiges Kundenansprüchen entsprechendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich und ist diesbezüglich als unterversorgt einzustufen.

In Ansehung der gegebenen Versorgungsdefizite im Standortraum sowie der Ansprache einer Mantelbevölkerung von ca. 3.635 Personen in Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen kann aus der gutachterlichen Sicht kein Zweifel bestehen, dass das Vorhaben der Sicherung der wohnortnahen Versorgung im relevanten Siedlungsgebiet dient.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung des Planvorhabens

- speziell für die drei angesprochenen Stadtteile von Übach-Palenberg erstmals ein heutiges betriebswirtschaftlichen Standards entsprechender Anbieter mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot etabliert wird,
- sich die – derzeit nicht überzeugende – Situation der wohnortnahen Versorgung mit Lebensmittelangeboten für die Bevölkerung im Standortraum deutlich verbessert,
- ein auch mittels ÖPNV (Bushaltestelle „Kirche“) gut erreichbarer neuer Angebotsstandort entsteht und
- eine auch langfristig tragfähige und am Markt nachhaltig agierende Einkaufsmöglichkeit Nahversorgungsfunktionen ausübt.

Anforderung 3: keine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen

Die wettbewerblichen Wirkungen, welche vom Planvorhaben ausgehen, werden sowohl Angebotsstandorte innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als auch Standortlagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen betreffen.

In keinem der im Umfeld vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche werden Umsatzumlenkungen eintreten, welche ein „Umschlagen“ wettbewerblicher Auswirkungen in unerwünschte städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen.

Aus der gutachterlichen Sicht ist nicht zu erwarten, dass ein Leitbetrieb oder gar mehrere Leitbetriebe des Hauptzentrums Übach (Rewe, Aldi, Lidl, DM) in ihrer Marktpräsenz gefährdet werden, wenn im Stadtteil Frelenberg ein Lebensmittel-Discounter inklusive Back-Shop angesiedelt wird.

Auch in den zentralen Versorgungsbereichen der Nahversorgungszentren Marienberg und Boscheln ist nicht mit einem „Wegbrechen“ der hier vorhandenen Leitbetriebe im Lebensmittelbereich (Lidl / Marienberg bzw. Netto / Boscheln) zu rechnen.

Das Stadtteilzentrum Palenberg wird aufgrund eines nicht vorhandenen Besatzes mit kompatiblen Angeboten ebenfalls nicht von unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen betroffen sein.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Übach-Palenberg durch die geplante Ansiedlung eines Normamarktes sowie eines Back-Shops am Standort Ägidiusstraße / Geilenkirchener Straße in Frelenberg nicht zu erwarten ist.

Eine identische Schwerpunktaussage ist zu treffen in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen, welche aufgrund der zu erwartenden Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes sowie der Ergebnisse der Analysen zu den zu erwartenden Umsatzumlenkungen ebenfalls nicht von unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen betroffen sein werden.

Prüfung etwaiger Versorgungsleistungen für den Ortsteil Frelenberg durch bestehende zentrale Versorgungsbereiche

Die Siedlungsbedingungen im Standortraum machen deutlich, dass weder die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteilzentrums Palenberg bzw. des Nahversorgungszentrums Marienberg noch Alternativstandorte im Siedlungskörper dieser beiden Stadtteile die Funktion einer Nahversorgung für den Übach-Palenberger Stadtteil Frelenberg übernehmen können.

Eine gegenteilige Einschätzung wäre nur dann zu treffen, wenn davon ausgegangen werden könnte, dass in Frelenberg wohnende Personen sich so verhielten, dass sie den eigenen Ortsteil verlassen, die nicht bebauten Bereiche zwischen den Ortslagen Frelenberg und Zweibrüggen entlang gingen, den Stadtteil Zweibrüggen passieren bzw. durchqueren und anschließend einen in Palenberg oder Marienberg liegenden Angebotsstandort aufsuchen würden.

Da ein solches Einkaufsverhalten allenfalls in einzelnen Fällen, jedoch keinesfalls regelmäßig zu erwarten sein wird, ist ein Standort in Palenberg oder Marienberg nicht als geeignet zu bewerten, um Nahversorgungsleistungen für den Ortsteil Frelenberg zu übernehmen.

Hieraus abgeleitet ist zu folgern, dass ausschließlich ein Mikrostandort im Bereich des Siedlungskörpers von Frelenberg selbst als geeignet zu bewerten ist, die Nahversorgung dieses Stadtteils zu verbessern.

Aus der gutachterlichen Sicht kann kein Zweifel bestehen, dass die durch die Stadt Übach-Palenberg verfolgte Zielsetzung, eine Nahversorgungsmöglichkeit für den Stadtteil Frelenberg durch die Ansiedlung eines Norma-Marktes zu schaffen, durch eine Ansiedlung am vorgesehenen Standort an der Ägidiusstraße erreicht werden kann und wird.

Da es sich bei dem geplanten Standort an der Ägidiusstraße in Frelenberg um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, kann und sollte die Chance ergriffen werden, durch die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in der Art eines Norma-Marktes erstmals eine Versorgungsmöglichkeit für den derzeit als unterversorgt zu bewertenden Stadtteil Frelenberg zu schaffen.

Gesamtbeurteilung:

Aufgrund der Analyseergebnisse zum Vorhaben ist festzustellen, dass die geplante Ansiedlung eines Norma-Marktes mit Back-Shop am Standort Ägidiusstraße / Ecke Geilenkirchener Straße im Übach-Palenberger Stadtteil Frelenberg die Anforderungen für die Präsenz eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW erfüllt.

Mit der Ansiedlungsmaßnahme bietet sich die Chance, für den Stadtteil Frelenberg, der derzeit nicht über einen Nahversorger in der Art eines größeren Lebensmittelanbieters verfügt, eine Nahversorgungsmöglichkeit zu etablieren, welche die Versorgungsqualität der Wohnbevölkerung deutlich verbessern wird.

Futura Consult empfiehlt, die Planmaßnahme zu genehmigen.

Die für eine Projektrealisierung notwendigen planerischen Schritte – z.B. die Ausweisung eines Sondergebietes mit textlichen Festsetzungen zu den im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben bzw. Verkaufsflächengrößen – stellen diesbezüglich Voraussetzungen für eine Projektumsetzung dar.

FUTURA CONSULT



Dr. Rainer Kummer

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem Schutz des Urheberrechts. Dem Auftraggeber ist es erlaubt, die Untersuchung an Dritte weiter zu geben, sofern sich die Notwendigkeit hierzu aus dem Zweck der Untersuchung ergibt. Eine darüber hinaus gehende Verwertung der Untersuchung bedarf der Absprache mit FUTURA CONSULT DR. KUMMER. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Publikation, Kopieerstellung und Nachdruck, die nur mit vorheriger Zustimmung von FUTURA CONSULT DR. KUMMER erlaubt sind.
