

AKTUALISIERUNG DER

EINZELHANDELSUNTERSUCHUNG

ZUR DEFINITION DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IN  
ÜBACH PALENBERG SOWIE ZUR ERARBEITUNG EINER  
„ÜBACH-PALENBERGER LISTE“

für

Stadtverwaltung Übach-Palenberg

vorgelegt von

**FUTURA CONSULT DR. KUMMER**

**Nagelschmiedstr. 8**

**52249 Eschweiler**

**Tel. 02403 / 557961**

**Fax: 02403 / 557962**

Eschweiler, im Dezember 2009

# Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	1	
2.	Aufgabenstellung	3	
3.	Marktanalytische Aspekte	6	
	3.1	Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel	7
	3.2	Kaufkraft	8
	3.3	Marktpotentiale	8
	3.4	Kaufkraftbindungen (insgesamt und nach Branchen)	11
4.	Räumliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche	13	
	4.1	Abgrenzungskriterien	13
	4.2	Zentrale Versorgungsbereiche und Zentrenhierarchie	13
5.	Übach-Palenberger Liste	42	
	5.1	nahversorgungsrelevante Sortimente	43
	5.2	zentrenrelevante Sortimente	44
	5.3	nicht zentrenrelevante Sortimente	46
	5.4	Sonstige Hinweise	47
6.	Zusammenfassung der Ergebnisse	48	

## 1. Vorwort

Durch FUTURA CONSULT wurde im Mai 2008 eine Einzelhandelsuntersuchung zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer Übach-Palenerger Sortimentsliste vorgelegt.

Die im Zuge dieser Untersuchung erarbeiteten Ergebnisse wurden der Stadtverwaltung Übach-Palenberg sowie dem Stadtrat und dem Haupt- und Finanzausschuss vorgestellt.

Die Einzelhandelsuntersuchung wurde durch Mehrheitsbeschluss des Stadtrates als Richtschnur für die Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung des Mittelzentrums Übach-Palenberg verabschiedet.

Hinsichtlich der Frage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Übach-Palenberg ist zwischenzeitlich eine neue Situation dadurch entstanden dass

- ein Abstimmungsverfahren mit der Bezirksregierung Köln eingeleitet wurde, bei dem durch die Bezirksregierung hinsichtlich einzelner Aspekte Aktualisierungen bzw. Ergänzungen vorgeschlagen wurden und
- der Stadt Übach-Palenberg durch einen potentiellen Investor eine Planungsabsicht vorgestellt wurde, welche die Ansiedlung eines Einkaufszentrums von ca. 9.000 qm Verkaufsfläche auf einem Areal innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Übach (Hauptzentrum) vorsieht.

Aufgrund des neuen Sachstandes wurde FUTURA CONSULT durch die Stadtverwaltung Übach-Palenberg beauftragt, eine Ergänzung bzw. Modifizierung des in 2008 erstellten Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen.

Die Modifizierungen verändern nicht die generelle Ausrichtung des Konzeptes, sie beziehen sich vielmehr auf einige spezielle Aspekte der Einzelhandelsuntersuchung.

Da die generelle Ausrichtung des Konzeptes durch die nunmehr vorgenommenen Modifizierungen nicht verändert wird und sich die Modifizierungen auf eine überschaubare Zahl von Aspekten beziehen, werden diese nachfolgend zusammenfassend benannt.

- Hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereiches in Übach wird gegenüber der Erstuntersuchung aus 2008 eine leicht veränderte Abgrenzung vorgenommen. Diese besteht darin, dass im Norden des ZVB ein Areal zusätzlich in den ZVB integriert wird, das für den Parkplatz eines neuen Einkaufszentrums genutzt würde. Mit der neuen Abgrenzung ist beabsichtigt, die Voraussetzungen für eine bereits in 2008 empfohlene Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion des ZVB Übach zu schaffen.<sup>1</sup> Die veränderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Übach ist im vorliegenden Ergebnisbericht auf der Seite 15 dargestellt.
- Die Erstuntersuchung aus 2008 hat insgesamt 38 Sortimentsbereiche bzw. Warengruppen als zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant benannt. Von diesen 38 Warengruppen bleiben 37 unverändert, jedoch wird auf Anregung der Bezirksregierung und unter Berücksichtigung von zwischenzeitlich ergangenen Gerichtsurteilen der Sortimentsbereich Getränke als durchweg zentrenrelevant eingestuft. Die vormals vorgenommene Differenzierung, dass Getränkemarkte, die 90% oder mehr ihrer Verkaufsfläche für den Verkauf von Getränken in Kästen und Fässern vorhalten, als nicht zentrenrelevant einzustufen sind, entfällt.
- Für jeden zentralen Versorgungsbereich wird neben der räumlichen Abgrenzung auch eine Kartierung über die in den Erdgeschoßlagen der zentralen Versorgungsbereiche vorhandenen Nutzungen vorgenommen. Diese sind im vorliegenden Ergebnisbericht auf den Seiten 15 ff., 22 ff., 29 ff. und 33 ff. dargestellt.
- Für jeden zentralen Versorgungsbereich enthält der vorliegende Ergebnisbericht einen Steckbrief, der in Form einer Gesamtübersicht die Nutzungsmerkmale des ZVBs einschließlich der durch die Bezirksregierung angeregten zusätzlichen Informationen (z.B. ÖPNV-Anbindung) enthält.

---

<sup>1</sup> Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte darauf hingewiesen werden, dass seitens der Stadtverwaltung mit der veränderten Abgrenzung nicht beabsichtigt wird, jedwede Planung für neue Einzelhandelsflächen am neuen Standort zu realisieren. Vielmehr wird für den Fall, dass ein hinsichtlich Größe und Branchenmix stadtverträgliches Konzept durch einen Investor vorgelegt werden kann, beabsichtigt, die diesbezüglichen Voraussetzungen an die Flächenverfügbarkeit geschaffen zu haben.

Diese sind im vorliegenden Ergebnisbericht auf den Seiten 21, 28, 32 und 35 dargestellt.

Neben den dargestellten Veränderungen bleiben alle anderen Analysen, Ergebnisse und gutachterlichen Empfehlungen gegenüber 2008 unverändert.

In den nachfolgenden Ausarbeitungen bleibt unberücksichtigt, dass durch jüngst erfolgte Gerichtsurteile die Rechtsgültigkeit des LEPro NRW in Bezug auf einzelne Festlegungen dieser Richtlinie (z.B. die Festlegung, dass Factory-Outlet-Center nur in Kommunen mit mindestens 100.000 Einwohnern angesiedelt werden dürfen) für ungültig erklärt wurde, da dieser Fachaspekt im vorliegenden Fall der Stadt Übach-Palenberg keine Relevanz besitzt.

Auch wurde durch ein Urteil des OVG Münster festgelegt, dass das LEPro NRW kein Ziel der Raumordnung darstellt. Dieses Urteil kann in seinen Konsequenzen dazu führen, dass das LEPro NRW keine Rechtsverbindlichkeit für die nordrheinwestfälischen Kommunen mehr besitzt. Im vorliegenden Fall sollte dies aus Sicht von FUTURA CONSULT jedoch keinesfalls dazu führen, auf ein Konzept für die Steuerung der Einzelhandels der Stadt Übach-Palenberg zu verzichten, da ein solches Konzept von elementarer Bedeutung für die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist und – auch unabhängig vom LEPro NRW – eine unverzichtbare Grundlage für das Ermöglichen städtebaulich wünschenswerter Entwicklungen und das Verhindern von städtebaulich unerwünschten Entwicklungen darstellt.

## 2. Aufgabenstellung

Mit dem in 2007 verabschiedeten neuen Landesentwicklungsprogramm (LEPro) beabsichtigt die Landesregierung NRW, die Zentren der Städte als Handels-, Arbeits- und Wohnstandort zu stärken.

Für den Bereich des Einzelhandels enthält das LEPro Regelungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Von grundsätzlicher Bedeutung ist die Vorgabe, dass großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (800 qm Verkaufsfläche oder mehr) mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist.

Das LEPro stellt die Kommunen zudem vor die Aufgabe, ihre zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der hier gewünschten Funktionen sowie ihrer räumlichen Abgrenzung zu definieren. Zudem legt das LEPro fest, dass jede Kommune eine für das eigene Stadtgebiet gültige Liste für zentrenrelevante, nicht zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente erarbeitet.

Diesbezüglich ist seitens der Kommunen zu beachten, dass die Definition einer solchen Sortimentsliste aus der konkreten marktseitigen und städtebaulichen der jeweiligen Kommune abgeleitet wird. Ein „Rückgriff“ auf Erfahrungswerte aus anderen Kommunen – z.B. die bis vor einigen Jahren oftmals auch in anderen Städten verwendete „Kölner Liste“ – ist nicht möglich, da ein solches Vorgehen seitens der Gerichte im Falle von Rechtsstreitigkeiten nicht anerkannt wird.

FUTURA CONSULT wurde von der Stadtverwaltung Übach-Palenberg beauftragt, durch ein Gutachten einen Abgrenzungsvorschlag für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, deren Funktionseinstufung sowie einen Vorschlag für eine „Übach-Palenberger Liste“ zu erarbeiten.

Um die Aufgabenstellung fundiert und auf die spezifischen Verhältnisse in Übach-Palenberg zugeschnitten bearbeiten zu können, wurde im November 2007 durch FUTURA CONSULT eine Totalerhebung aller Verkaufsflächen im Einzelhandel des Mittelzentrums Übach-Palenberg durchgeführt.

Alle Einzelhandelsstandorte der Stadt Übach-Palenberg wurden nach folgenden Kriterien erfasst:

- Mikrostandort
- Branchenzugehörigkeit

- Größe der Verkaufsflächen

Mehrbranchenanbieter wurden nach einzelnen Sortimentsgruppen erhoben und nach Branchen differenziert zugeordnet. Die Erhebungen wurden in folgenden Standortlagen durchgeführt.

- zentrale Versorgungsbereiche der Stadt (Ortsmittellagen von Übach und Palenberg, Nahversorgungszentren Boscheln und Marienberg)
- Gewerbegebietslagen (Ge-Gebiet Übach, Ge-Gebiet Boscheln)
- sonstige Lagen, Streu- und Einzelstandorte (z.B. in Frelenberg, Scherpenseel).

Die durch FUTURA CONSULT ermittelten Bestandsdaten, die als Grundlage auch für die Berechnungen von Kaufkraftbindungen im Einzelhandel dienen, ermöglichen einen detaillierten Blick auf die Verteilung der Verkaufsflächen im Einzelhandel des Mittelzentrums Übach-Palenberg nach Branchen und Zentren.

Im Ergebnis verfügt die Stadt Übach-Palenberg über umfassende und damit für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels sehr verlässliche Informationen über die Ausstattung Übach-Palengbergs mit Verkaufsflächen im Einzelhandel.

Neben einer Verwendbarkeit in anderen Gebieten der Handelsnetzsteuerung ermöglichen die vorgenommenen Analysen eine räumlich exakte Definition der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine Klassifizierung von für Übach-Palenberg zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten („Übach-Palenger Liste“). Der nachfolgend dargestellte Vorschlag für eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine „Übach-Palenger Liste“ wurde somit aus der konkreten Situation des Einzelhandels in Übach-Palenberg, die im Zuge der Projektarbeiten detailliert analysiert wurde, abgeleitet.

Unter „strategischen“ Gesichtspunkten können die Zentrenabgrenzungen sowie die Übach-Palenger Liste

- als Instrument für die Steuerung der Einzelhandelsfunktion der Stadt Übach-Palenberg dienen,
- einen Bezugsmaßstab bei Verfahren der Bauleitplanung darstellen,
- potentiellen Investoren „Mögliches“ und „Nicht Mögliches“ aufzeigen,
- Rechtssicherheit bei gerichtlichen Auseinandersetzungen zu Fragen der Einzelhandelzulässigkeit befördern.

### 3. Marktanalytische Aspekte

Erfahrungswerte der jüngsten Zeit machen deutlich, dass Nutzungsausschlüsse für bestimmte Sortimente in Bebauungsplänen seitens der Gerichte oftmals nur dann anerkannt werden, wenn die Definition für zentrenrelevante, nicht zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente aus der konkreten örtlichen Situation der jeweiligen Stadt abgeleitet wurde.

Dies bedingt zwangsläufig eine fundierte Analyse wichtiger Leistungsdaten des Einzelhandels einer Stadt, ohne die eine stadtspezifische Ableitung einer Sortimentsliste im beschriebenen Sinne nicht möglich ist.

Um diesbezüglich für Übach-Palenberg ein möglichst hohes Maß an Planungssicherheit herzustellen, wurde im Zuge der vorliegenden Untersuchung eine Totalerhebung aller Verkaufsflächen im Einzelhandel der Stadt durchgeführt. Das Nachfragepotential für den Einzelhandel der Stadt wurde insgesamt sowie nach einzelnen Branchen ermittelt. Schließlich erfolgte eine Umsatzschätzung des Übach-Palenerger Einzelhandels nach Betrieben und Branchen. Durch Gegenüberstellung von Nachfragepotentialen und Umsätzen in den Branchen wurde die Kaufkraftbindung der Stadt Übach-Palenberg insgesamt sowie nach Branchen ermittelt.

Durch die umfassende Vorgehensweise sowie die Aktualität der Daten verfügt Übach-Palenberg im Ergebnis über eine Datenbasis, die eine ortsspezifische Ab-

leitung einer „Übach-Palenberger Liste“ sowie eine räumlich exakte Festlegung der ZVBs<sup>2</sup> ermöglicht.

### 3.1 Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel

Die Stadt Übach-Palenberg (ca. 25.200 Einwohner) verfügt in 2008 über einen Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel von insgesamt ca. 42.815 qm.

Die Verkaufsflächen befinden sich zu ca. 38 % in den zentralen Versorgungsbereichen (ca. 16.170 qm), zu ca. 12 % in Ortsteil- und Streulagen (ca. 5.245 qm) und zu ca. 50 % in Sonderlagen (ca. 21.400 qm).

Übach-Palenberg verfügt somit über eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 1,7 qm je Einwohner. Berücksichtigt man, dass Mittelzentren oftmals eine Verkaufsflächenausstattung von rund 1,5 qm bis 1,7 qm je Einwohner besitzen, so ist festzustellen, dass Übach-Palenberg eine anderen Mittelzentren vergleichbare Verkaufsflächenausstattung aufweist.

Die Struktur des Einzelhandels ist von einer zu hohen anteiligen Ausstattung der Sonderlagen (Gewerbegebiet Übach, Gewerbegebiet Boscheln), die allein ca. die Hälfte der Verkaufsflächen auf sich vereinen, gekennzeichnet.

Der Anteil der zentralen Versorgungsbereiche entspricht mit ca. 38 % den auch in anderen Städten oftmals anzutreffenden Vergleichswert, die Einzelhandelslagen in den Ortsteilen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche schneiden mit ca. 12 % unterdurchschnittlich ab.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> ZVBs = zentrale Versorgungsbereiche

<sup>3</sup> Die Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche erreichen in anderen Städten oftmals ein Niveau von ca. einem Drittel bis ca. 40 %, die der Einzelhandelslagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ohne Sonderlagen) oftmals ca. 20 % - 25 %.

### 3.2 Kaufkraft

Die Stadt Übach-Palenberg weist je Kopf ein handelsrelevantes Kaufkraftniveau von ca. 91,5 % - gemessen am Bundesdurchschnitt von 100 % - auf. Dies bedeutet, dass pro Jahr ca. 4.676 EUR je Kopf von in Übach-Palenberg wohnenden Personen im Einzelhandel ausgegeben werden.<sup>4</sup>

Teile dieses Ausgabebetrages fließen neben den Angebotsstrukturen innerhalb des eigenen Stadtgebietes auch in Richtung anderer Zentren im Umfeld. Z.B. das benachbarte Oberzentrum Aachen sowie umliegende Mittelzentren stellen Zielpunkte von Einkaufsvorgängen der Übach-Palenberger Wohnbevölkerung dar.

### 3.3 Marktpotentiale

(vgl. auch Tabelle am Ende des Kapitels)

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotential der Übach-Palenberger Wohnbevölkerung ergibt sich aus der Multiplikation

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

Die Potenzialermittlung macht deutlich, dass innerhalb des Stadtgebietes – über alle Branchen des Einzelhandels hinweg – ein Nachfragepotential von ca. 117,9 Mio. EUR jährlich vorhanden ist.

---

<sup>4</sup> Quelle: BBE Unternehmensberatung Köln

Dieses verteilt sich auf ca. 61,9 Mio. EUR für den kurzfristigen Bedarf, ca. 31,7 Mio. EUR für den mittelfristigen Bedarf und ca. 23,0 Mio. EUR für den langfristigen Bedarf.

Für die einzelnen Branchen des Einzelhandels stehen unterschiedlich große Nachfragevolumina zur Verfügung. Diese sind der nachfolgenden Tabelle detailliert zu entnehmen.

Nachfragepotential des Einzelhandels in der Stadt Übach-Palenberg (2008)			
Einwohner Übach-Palenberg:	25.206 <sup>1)</sup>		
Kaufkraftkennziffer Übach-Palenberg:	91,5 <sup>2)</sup>		
	Pro-Kopf-Ausgaben in € pro Jahr <sup>3)</sup>		Nachfragepotential Übach-Palenberg Mio. EUR
	BRD	Übach-Palenberg	
Nahrungs- und Genussmittel	1.478	1.352	34,1
Bäcker / Metzger	261	239	6,0
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	223	204	5,1
Pharmazie, Orthopädie	449	411	10,4
Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	76	70	1,8
PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	197	180	4,5
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2.684</b>	<b>2.456</b>	<b>61,9</b>
Bekleidung, Wäsche	465	425	10,7
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	106	97	2,4
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	79	72	1,8
Baummarktsortiment	472	432	10,9
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	76	70	1,8
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	96	88	2,2
Sportartikel, Fahrräder, Camping	82	75	1,9
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.376</b>	<b>1.259</b>	<b>31,7</b>
Teppiche, Gardinen, Deko	63	58	1,5
Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	59	54	1,4
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	286	262	6,6
Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	127	116	2,9
UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	305	279	7,0
Foto, Optik, Akustik	109	100	2,5
Uhren / Schmuck	50	46	1,2
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>999</b>	<b>914</b>	<b>23,0</b>
sonstige Sortimente	51	47	1,2
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>5.110</b>	<b>4.676</b>	<b>117,9</b>

1) Stadtverwaltung Übach-Palenberg; Bevölkerungsfortschreibung Stand 31.12.2006

2) Quelle: einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der BBE-Unternehmensberatung Köln

3) Quelle: Angaben der BBE-Unternehmensberatung Köln, [www.bbeberatung.com/de/pressdienst](http://www.bbeberatung.com/de/pressdienst)  
bei Additionen Rundungsdifferenzen möglich

Abkürzungen:

PBS: Papier-, Büro-, Schreibwaren

GPK: Glas, Porzellan, Keramik

UE: Unterhaltungselektronik

### 3.4 Kaufkraftbindungen (insgesamt und nach Branchen)

(vgl. auch Tabelle am Ende des Kapitels)

Die Kaufkraftbindungen im Einzelhandel ergeben sich aus der Gegenüberstellung der Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe in Übach-Palenberg mit den Nachfragepotenzialen.

Es ist festzustellen, dass Übach-Palenberg über alle Branchen des Einzelhandels hinweg eine Kaufkraftbindung von ca. 84,9 % aufweist.

In einzelnen Branchen sind unterschiedlich hohe Bindungsniveaus festzustellen. Hohe Kaufkraftbindungen sind im Bereich der Grundversorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 118,8 %), Bäcker/Metzger (ca. 109,4 %) und Drogerieartikeln (ca. 119,1 %) zu verzeichnen.

Darüber hinaus sind in allen anderen Branchen Kaufkraftbindungen von unter 100 % zu verzeichnen.

Nicht überzeugen können die Bindungsquoten des Bekleidungsbereiches mit ca. 50,7 % sowie bei Spielwaren mit ca. 29,6 % und Unterhaltungselektronik etc. mit ca. 25,2 %.

Innerhalb des kurzfristigen Bedarfs ist eine niedrige Bindungsquote z.B. bei Papier-, Büro-, Schreibwaren inklusive Büchern (ca. 27,9 %) zu verzeichnen.

Eine detaillierte Übersicht über die in einzelnen Warengruppen zu verzeichnenden Bindungsniveaus gibt nachfolgende Darstellung.

Tab.: Potential- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Übach-Palenberg (Gesamtstadt)								
Kaufkraftkennziffer <sup>1)</sup> :	91,5	Potentialdaten Übach-Palenberg			Leistungsdaten Übach-Palenberg			
Bevölkerung <sup>2)</sup> :	25.206	Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr		Marktpotential	Verkaufsfläche in qm		Umsatz	Kaufkraftbindung
Warengruppen	Deutschland	Übach-Palenberg	in Mio. € p.a.	insgesamt	davon ZVBs	in Mio. € p.a.	in %	
1 Nahrungs- und Genussmittel	1.478	1.352	34,1	9.760	5.300	40,5	118,8	
2 Bäcker / Metzger	261	239	6,0	810	510	6,6	109,4	
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	223	204	5,1	2.650	1.580	6,2	119,8	
4 Pharmazie, Orthopädie	449	411	10,4	470	210	8,8	85,1	
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	76	70	1,8	1.780	1.060	1,6	90,7	
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	197	180	4,5	400	250	1,3	27,9	
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2.684</b>	<b>2.456</b>	<b>61,9</b>	<b>15.870</b>	<b>8.910</b>	<b>64,9</b>	<b>104,8</b>	
7 Bekleidung, Wäsche	465	425	10,7	2.830	1.950	5,4	50,7	
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	106	97	2,4	1.080	780	1,8	73,7	
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	79	72	1,8	800	0	0,7	36,1	
10 Baumarktsortiment	472	432	10,9	7.940	240	8,8	81,0	
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	76	70	1,8	1.820	440	1,6	89,6	
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	96	88	2,2	330	40	0,7	29,6	
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	82	75	1,9	1.335	330	1,7	88,8	
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.376</b>	<b>1.259</b>	<b>31,7</b>	<b>16.135</b>	<b>3.780</b>	<b>20,6</b>	<b>65,0</b>	
14 Teppiche, Gardinen, Deko	63	58	1,5	2.010	280	1,2	85,6	
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	59	54	1,4	480	0	0,6	47,6	
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	286	262	6,6	4.630	1.090	3,0	46,1	
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	127	116	2,9	1.830	890	2,9	99,7	
18 UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	305	279	7,0	890	410	1,8	25,2	
19 Foto, Optik, Akustik	109	100	2,5	260	220	1,1	43,4	
20 Uhren / Schmuck	50	46	1,2	170	170	0,6	53,8	
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>999</b>	<b>914</b>	<b>23,0</b>	<b>10.270</b>	<b>3.060</b>	<b>11,3</b>	<b>49,2</b>	
21 sonstiges	51	47	1,2	540	420	3,2	269,6	
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>5.110</b>	<b>4.676</b>	<b>117,9</b>	<b>42.815</b>	<b>16.170</b>	<b>100,0</b>	<b>84,9</b>	

<sup>1)</sup> Quelle: einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der BBE-Unternehmensberatung Köln

<sup>2)</sup> Quelle: Stadtverwaltung Übach-Palenberg; Bevölkerungsfortschreibung Stand 31.12.2006

ZVBs = zentrale Versorgungsbereiche

Rundungsdifferenzen möglich

## 4. Räumliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche

### 4.1 Abgrenzungskriterien

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

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

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

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

*eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.“<sup>1</sup>*

### 4.2 Zentrale Versorgungsbereiche und Zentrenhierarchie

Die Analysen zur Einzelhandelsstruktur des Mittelzentrums Übach-Palenberg machen deutlich, dass innerhalb des Stadtgebietes vier Angebotsschwerpunkte bestehen, welche die Voraussetzungen für eine Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche aufweisen.

Hierbei handelt es sich um die Funktionskerne

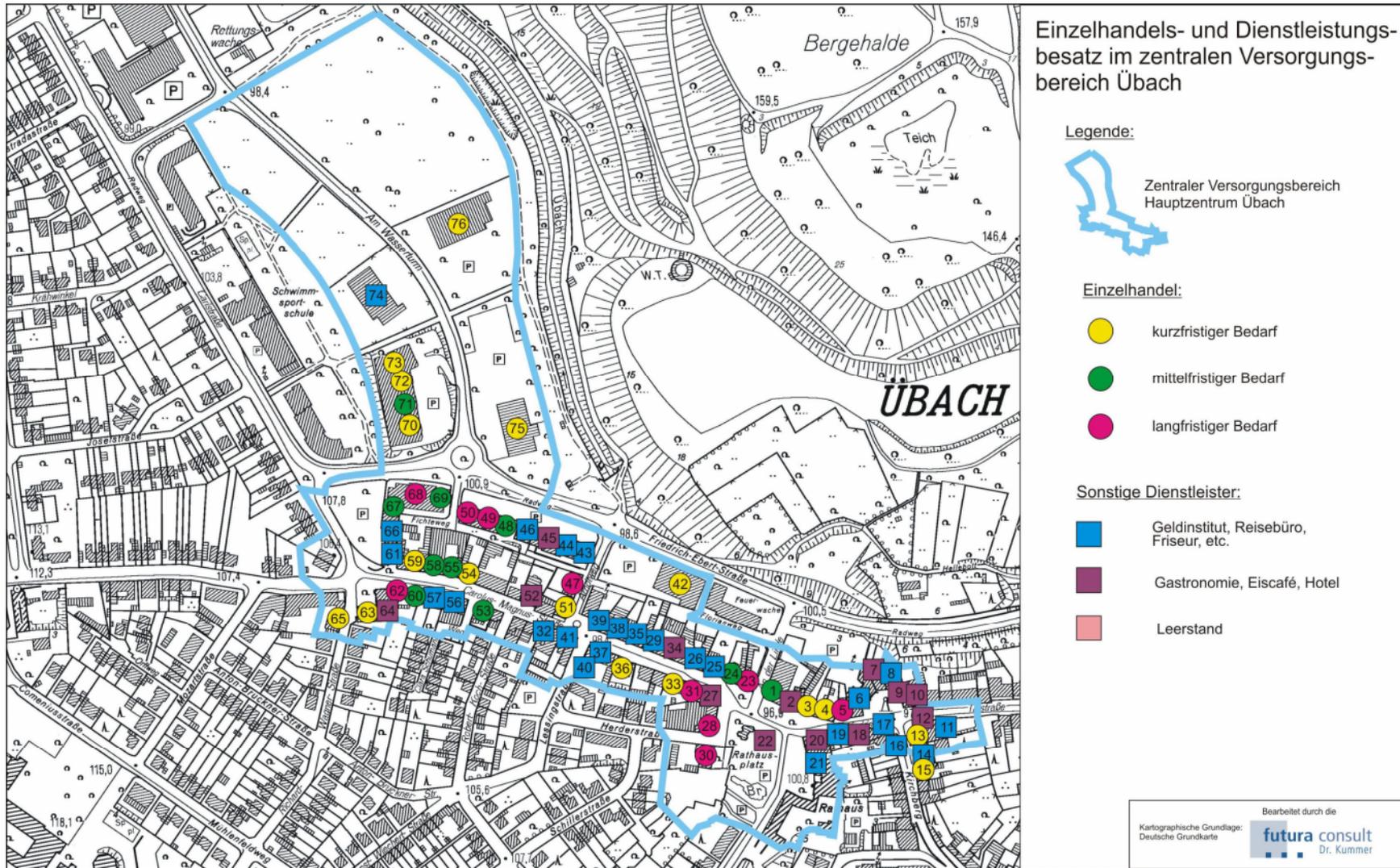
---

<sup>1</sup> Quelle: § 24 a Abs. 2 LEPro NRW

- Ortsmitte Übach
- Ortsmitte Palenberg
- Ladengruppe Boscheln / Bereich Brünenstraße
- Ladengruppe Marienberg / Bereich Marienstraße/Grenzweg

FUTURA CONSULT empfiehlt, die genannten und nachfolgend genauer dargestellten Funktionskerne als zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg auszuweisen.

Folgende Abgrenzung sollte für die zentralen Versorgungsbereiche gewählt werden:



**Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich Übach**

<b>Nummer Kartierung</b>	<b>Anbieter</b>	<b>Nutzungsart</b>
1	Woolworth (Rathausplatz 15)	EH_mittelfristig
2	Eis Café Bella Italia (Rathausplatz 17-19)	Gastro/ Hotel
3	Blumen BlattWerk (Rathausplatz 20)	EH_kurzfristig
4	Metzgerei Meertens (Rathausplatz 21)	EH_kurzfristig
5	Optik Heukeshofen (Rathausplatz 22)	EH_langfristig
6	Allianz (Em Koddes 1)	Dienstleister
7	Café Cool/ Ratsstube (Em Koddes 7)	Gastro/ Hotel
8	DKV (Em Koddes 11)	Dienstleister
9	Eiscafé Il Dolce Freddo (Talstraße 1)	Gastro/ Hotel
10	Grill/ Imbiss Gyros Tassidis (Talstraße 3)	Gastro/ Hotel
11	Deutscher Herold (Talstraße 2)	Dienstleister
12	Café Plum (Kirchberg 5)	Gastro/ Hotel
13	Konditorei Plum (Kirchberg 5)	EH_kurzfristig
14	Bestattungen Dohmen	Dienstleister

	(Kirchberg 7)	
15	Pet-Zone (Kirchberg 11)	EH_kurzfristig
16	Württembergische (Kirchberg 4)	Dienstleister
17	Geiser & Nießen Rechtsanwälte (Em Koddes 10)	Dienstleister
18	Eis Milano (Em Koddes 4)	Gastro/ Hotel
19	Ferienfahrschule Schneider-Schmitz (Em Koddes 2)	Dienstleister
20	Gaststätte Alt-Übach (Em Koddes 2)	Gastro/ Hotel
21	Sparkasse (Rathausplatz 1)	Dienstleister
22	Biergarten Astrid & Albert Spiertz (Rathausplatz 6)	Gastro/ Hotel
23	Juwelier Karhausen (Rathausplatz 15)	EH_langfristig
24	D&H Fashion Shop (Rathausplatz 14)	EH_mittelfristig
25	Handarbeiten Preuth (Carolus-Magnus-Str. 4)	Dienstleister
26	Weißborn Orthopädie (Carolus-Magnus-Str. 6)	Dienstleister
27	Ristorante Pizzeria Sale & Pepe (Carolus-Magnus-Str. 1)	Gastro/ Hotel
28	Möbelhaus Ströde (Rathausplatz 12)	EH_langfristig
29	Reisebüro Regina Kremer (Carolus-Magnus-Str. 10-12)	Dienstleister
30	SP Dremmen	EH_langfristig

	(Rathausplatz 10)	
31	Elektro Fröschen (Carolus-Magnus-Str. 3-5)	EH_langfristig
32	Nail&Beauty Nagelstudio (Carolus-Magnus-Str. 27-29)	Dienstleister
33	Apotheke Christophorus (Carolus-Magnus-Str. 9)	EH_kurzfristig
34	Grill/ Imbiss König (Carolus-Magnus-Str. 8)	Gastro/ Hotel
35	Provinzial (Carolus-Magnus-Str. 16)	Dienstleister
36	Carolus Magnus-Apotheke (Carolus-Magnus-Str. 15)	EH_kurzfristig
37	Ambulanter Pflegedienst PGZ (Carolus-Magnus-Str. 19)	Dienstleister
38	Reinigung Kranz (Carolus-Magnus-Str. 18)	Dienstleister
39	Citibank (Carolus-Magnus-Str. 20)	Dienstleister
40	Praxis für Logopäde Sandra Völker (Lessingstraße 1)	Dienstleister
41	Goldankauf Service-Center (Carolus-Magnus-Str. 23)	Dienstleister
42	TOP Getränke (Friedrich-Ebert-Straße 101)	EH_kurzfristig
43	Raiffeisenbank (Friedrich-Ebert-Straße 107)	Dienstleister
44	Sun-Lounge (Friedrich-Ebert-Straße 109)	Dienstleister
45	Subway (Friedrich-Ebert-Straße 111)	Gastro/ Hotel

46	Reisebüro Fernweh (Friedrich-Ebert-Straße 117)	Dienstleister
47	Hörakustik Kirsten Dröst (Arndtweg 5)	EH_langfristig
48	Sport Hintzen (Friedrich-Ebert-Straße 119)	EH_mittelfristig
49	Cloots Datentechnik (Friedrich-Ebert-Straße 121)	EH_langfristig
50	Electro Dohse (Friedrich-Ebert-Straße 123)	EH_langfristig
51	TopCos Parfümerie (Carolus-Magnus-Str. 30)	EH_kurzfristig
52	Internetcafé (Carolus-Magnus-Str. 32)	Gastro/ Hotel
53	Gillessen Moden (Carolus-Magnus-Str. 37)	EH_mittelfristig
54	Buchhandlung-Bürobedarf Finken (Carolus-Magnus-Str. 40)	EH_kurzfristig
55	Autoteile Hako (Carolus-Magnus-Str. 40)	EH_mittelfristig
56	Klaus Breuer Krankengymnastik (Carolus-Magnus-Str. 39)	Dienstleister
57	Friseur Reissen (Carolus-Magnus-Str. 43)	Dienstleister
58	Zeeman (Carolus-Magnus-Str. 42)	EH_mittelfristig
59	Bäckerei/ Konditorei Mertens (Carolus-Magnus-Str. 46)	EH_kurzfristig
60	AWO Fair Kauf (Carolus-Magnus-Str. 47)	EH_mittelfristig
61	BHW Bausparkasse	Dienstleister

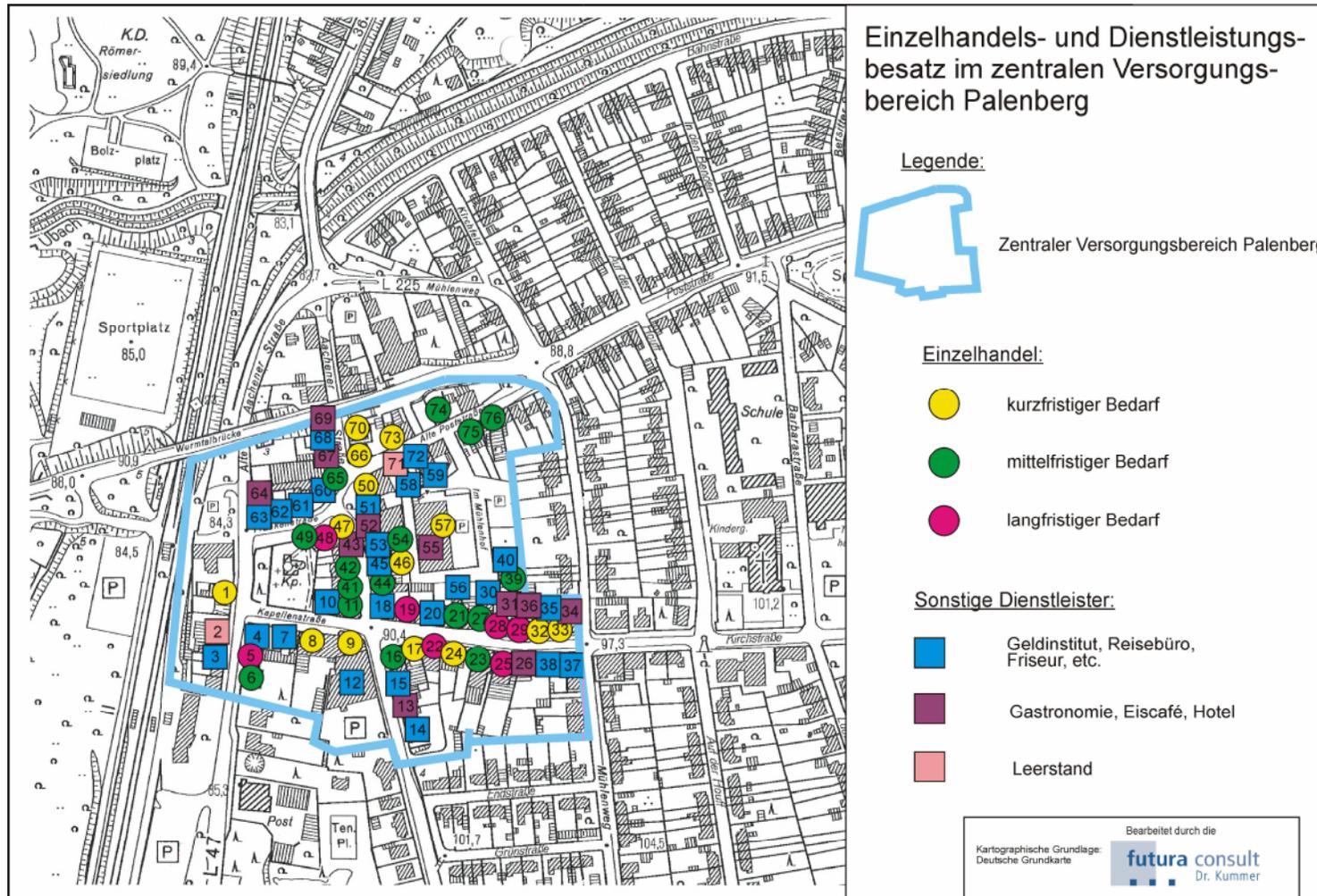
	(Carolus-Magnus-Str. 48)	
62	Freak Computer & Mobilfunk (Carlsplatz 17-19)	EH_langfristig
63	Schlecker (Carlsplatz 21)	EH_kurzfristig
64	Casino Megafun (Carlsplatz 19)	Gastro/ Hotel
65	Herz-Apotheke (Carlsplatz 1)	EH_kurzfristig
66	Friseur/ Coiffeur Adalbert (Carlsplatz 14)	Dienstleister
67	Classic Forum Kunst-Geschenke (Carlsplatz 10-12)	EH_mittelfristig
68	Optik Hunscheid (Carlsplatz 10)	EH_langfristig
69	Deichmann (Friedrich-Ebert-Straße)	EH_mittelfristig
70	dm (Friedrich-Ebert-Straße)	EH_kurzfristig
71	Kik (Friedrich-Ebert-Straße)	EH_mittelfristig
72	Dursty (Am Wasserturm 7)	EH_kurzfristig
73	Bäckerei Moss (Am Wasserturm 4)	EH_kurzfristig
74	Eruditus Multimedia Service (Am Wasserturm 9)	Dienstleister
75	ALDI (Am Wasserturm 2)	EH_kurzfristig
76	LIDL (Am Wasserturm 4)	EH_kurzfristig

Steckbrief zentrale Versorgungsbereiche Übach-Palenberg		
zentraler Versorgungsbereich:		Hauptzentrum Übach
Funktionseinordnung gemäß LEPro	Hauptzentrum (A-Zentrum)	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Gesamtstadt:	ca. 25.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen:	N.N. <sup>2)</sup>
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung S. 15	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe gemäß Checkliste Bezirksregierung		
Strukturdaten Einzelhandel <sup>1)</sup>	kurzfristiger Bedarf:	ca. 5.030 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 2.500 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 2.460 qm VKF
	sonstige: <sup>3)</sup>	ca. 220 qm VKF
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Top-Getränkemarkt</li> <li>• Der Tierfreund</li> <li>• Möbelhaus Stöck</li> <li>• Dursty Getränkemarkt</li> <li>• LIDL</li> <li>• ALDI</li> <li>• KIK</li> <li>• DM-Drogeriemarkt</li> </ul>	
Bemerkungen	Weiterentwicklung des ZVB Übach gewünscht, auch durch neue Flächenansiedlungen; Entwicklungsbereich innerhalb des ZVB: nördlich des derzeitigen Besatzes im Bereich am Wasserturm (siehe ZVB-Abgrenzung)	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen in Übach-Palenberg 11 / 2007

2) Haltestelle "Friedrich-Ebertstraße" direkt am ZVB: Linien 21 (Aachen Hauptbahnhof - Palenberg Bahnhof), 430 (Herzogenrath Bahnhof - Palenberg Bahnhof), 431 (Geilenkirchen Bahnhof - Baesweiler), 491 (Geilenkirchen - Übach-Palenberg), 497 (Übach over Worms - Übach-Palenberg)  
 Haltestelle "Am Wasserturm" direkt an Erweiterungsfäche ZVB: Linie ÜP 1 (Boscheln - Frelenberg)  
 SB 1 (Erkelenz Bahnhof - Übach-Palenberg)  
 Haltestelle "Carlstraße": ÜP 1 (Boscheln - Frelenberg), Haltestelle "Maastrichter Straße": Linien SB 21 (Aachen Hauptbahnhof - Palenberg Bahnhof), 430 (Herzogenrath Bahnhof - Palenberg Bahnhof), 431 (Geilenkirchen Bahnhof - Baesweiler), 491 (Geilenkirchen - Übach-Palenberg), 497 (Übach over Worms - Übach-Palenberg), SB 1 (Erkelenz Bahnhof - Übach-Palenberg), ÜP 1 (Boscheln - Frelenberg)  
 Haltestelle "Rathaus": Linien 430 (Herzogenrath Bahnhof - Palenberg Bahnhof), 431 (Geilenkirchen Bahnhof - Baesweiler) A 33 (Aisdorf-Annapark - Übach-Palenberg), 491 (Geilenkirchen - Übach-Palenberg), 497 (Übach over Worms - Übach-Palenberg), ÜP 1 (Boscheln - Frelenberg)  
 Haltestelle "Talstraße": Linien 431 (Geilenkirchen Bahnhof - Baesweiler), ÜP 1 (Boscheln - Frelenberg), 21 (Aachen Hauptbahnhof - Palenberg Bahnhof)

3) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern



**Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich Palenberg**

<b>Nummer Kartierung</b>	<b>Anbieter</b>	<b>Nutzungsart</b>
1	Harry's Kiosk und Cafeshop (Bahnhofstraße 2)	EH_kurzfristig
2	Leerstand (Bahnhofstraße 6)	
3	Knoben Bestattungen (Bahnhofstraße 10)	Dienstleister
4	Fahrschule Fiß (Bahnhofstraße 1)	Dienstleister
5	GG Tec Großküchentechnik (Bahnhofstraße 3)	EH_langfristig
6	Cultrix Sanitätshaus (Bahnhofstraße 7)	EH_mittelfristig
7	Copy Service (Kapellenstraße 7)	Dienstleister
8	Tabak & Presseshop Schneidersmann (Kapellenstraße 3-5)	EH_kurzfristig
9	Ihr Platz (Aachener Straße 57)	EH_kurzfristig
10	Nagelstudio Mamido Nails (Kapellenstraße 2)	Dienstleister
11	Heinze Modehaus (Aachener Str. 59)	EH_mittelfristig
12	Videotaxi Media Store (Aachener Str. 53-55)	Dienstleister
13	City Kebab & Pizzeria (Aachener Str. 56)	Gastro/ Hotel

14	Änderungsatelier (Aachener Str. 52)	Dienstleister
15	Horst Bergstein Versicherung (Aachener Str. 58)	Dienstleister
16	Ernsting's family Bekleidung (Kirchstraße 2)	EH_mittelfristig
17	Erbel's Backhaus (Kirchstraße 2a)	EH_kurzfristig
18	Reinigung Kranz (Kirchstraße 1)	Dienstleister
19	Gerards-Kleeff Heimtextilien (Kirchstraße 3)	EH_langfristig
20	AGFA City Foto (Kirchstraße 5)	Dienstleister
21	s. Oliver (Kirchstraße 7)	EH_mittelfristig
22	Müller Wohndesign (Kirchstraße 4)	EH_langfristig
23	Bekleidung Schwarz (Kirchstraße 6)	EH_mittelfristig
24	Blumen Tekne (Kirchstraße 8)	EH_kurzfristig
25	Juwelier Raymond Nowicki (Kirchstraße 10)	EH_langfristig
26	Theater Traumkarussell (Kirchstraße 14)	Gastro/ Hotel
27	Jeans Saloon (Kirchstraße 7)	EH_mittelfristig
28	Augenoptik Weitblick (Kirchstraße 11)	EH_langfristig
29	KD Computer	EH_langfristig

	(Kirchstraße 13)	
30	Sonnenstudio Sunnyday (Kirchstraße 15)	Dienstleister
31	Hotel/ Restaurant Weydenhof (Kirchstraße 17)	Gastro/ Hotel
32	Bäckerei Zentis (Kirchstraße 19)	EH_kurzfristig
33	Fleischerei Schaller (Kirchstraße 19)	EH_kurzfristig
34	Rhodos Grill (Kirchstraße 19a)	Gastro/ Hotel
35	Holiday Reisen (Kirchstraße 19b)	Dienstleister
36	Zum Wetterfähnchen (Kirchstraße 19b)	Gastro/ Hotel
37	Vivo GbR (Kirchstraße 20)	Dienstleister
38	Hairshape Friseursalon (Kirchstraße 18)	Dienstleister
39	EBRO Schenken & Schreiben (Im Mühlenhof 11)	EH_mittelfristig
40	Salon Hair Affair (Im Mühlenhof 11)	Dienstleister
41	Welter Schuhe (Aachener Str. 63)	EH_mittelfristig
42	La Bella Bekleidung (Aachener Str. 65)	EH_mittelfristig
43	Stadt-Eis-Café Rossini (Aachener Str. 65)	Gastro/ Hotel
44	Der Dekoladen (Aachener Str. 62)	EH_mittelfristig

45	Hair Design Ute Marx (Aachener Str. 64)	Dienstleister
46	Zoo Samenhandlung Nowak (Aachener Str. 64)	EH_kurzfristig
47	Bäckerei/ Konditorei Mertens (Aachener Str. 67)	EH_kurzfristig
48	Juwelier von Acken (Aachener Str. 67)	EH_langfristig
49	Manana Mode (Aachener Str. 69)	EH_mittelfristig
50	Schlecker (Aachener Str. 72)	EH_kurzfristig
51	Raiffeisenbank (Aachener Str. 70)	Dienstleister
52	Restaurant „Zur Kupferschmiede“ (Aachener Str. 68)	Gastro/ Hotel
53	Praxis für Logopädie (Aachener Str. 66)	Dienstleister
54	Mode Hildegard Esser (Im Mühlenhof 25)	EH_mittelfristig
55	Eurolympia Taverne & Bistro (Im Mühlenhof 14)	Gastro/ Hotel
56	Physio Balance (Im Mühlenhof 17)	Dienstleister
57	REWE (Im Mühlenhof 10)	EH_kurzfristig
58	Mietwagen Zentrale Sunny Cab (Im Mühlenhof 4)	Dienstleister
59	Enter EDV Ing.-Büro GmbH (Im Mühlenhof 4)	Dienstleister
60	Lackdotor/ Beulendotor	Dienstleister

	(Aachener Str. 71)	
61	Bestattungen Eilers (Frankenstraße 2)	Dienstleister
62	Wüstenrot Service Center (Frankenstraße 4)	Dienstleister
63	Sieglinde Magus Steuerberaterin (Frankenstraße 6)	Dienstleister
64	Kaiser Karl Stube (Frankenstraße 8-10)	Gastro/ Hotel
65	Autoteile Engels (Aachener Str. 71)	EH_mittelfristig
66	Fürkötter Buchhandlung (Alte Poststraße 1)	EH_kurzfristig
67	Holzhaus Grill (Aachener Str. 75)	Gastro/ Hotel
68	Ayfer's Haarstudio (Aachener Str. 77)	Dienstleister
69	Haus Malburg (Aachener Str. 81)	Gastro/ Hotel
70	Anna's Kiosk (Aachener Str. 78)	EH_kurzfristig
71	Leerstand (Alte Poststraße 6)	
72	Corsten Security (Alte Poststraße 8)	Dienstleister
73	Metzgerei Meertens (Alte Poststraße 7)	EH_kurzfristig
74	Willi Wetzler Zweirad (Alte Poststraße 17)	EH_mittelfristig
75	Auto Boutique Latour & Kaminski (Alte Poststraße 16)	EH_mittelfristig

76	Tank Team (Alte Poststraße 18)	EH_mittelfristig
----	-----------------------------------	------------------

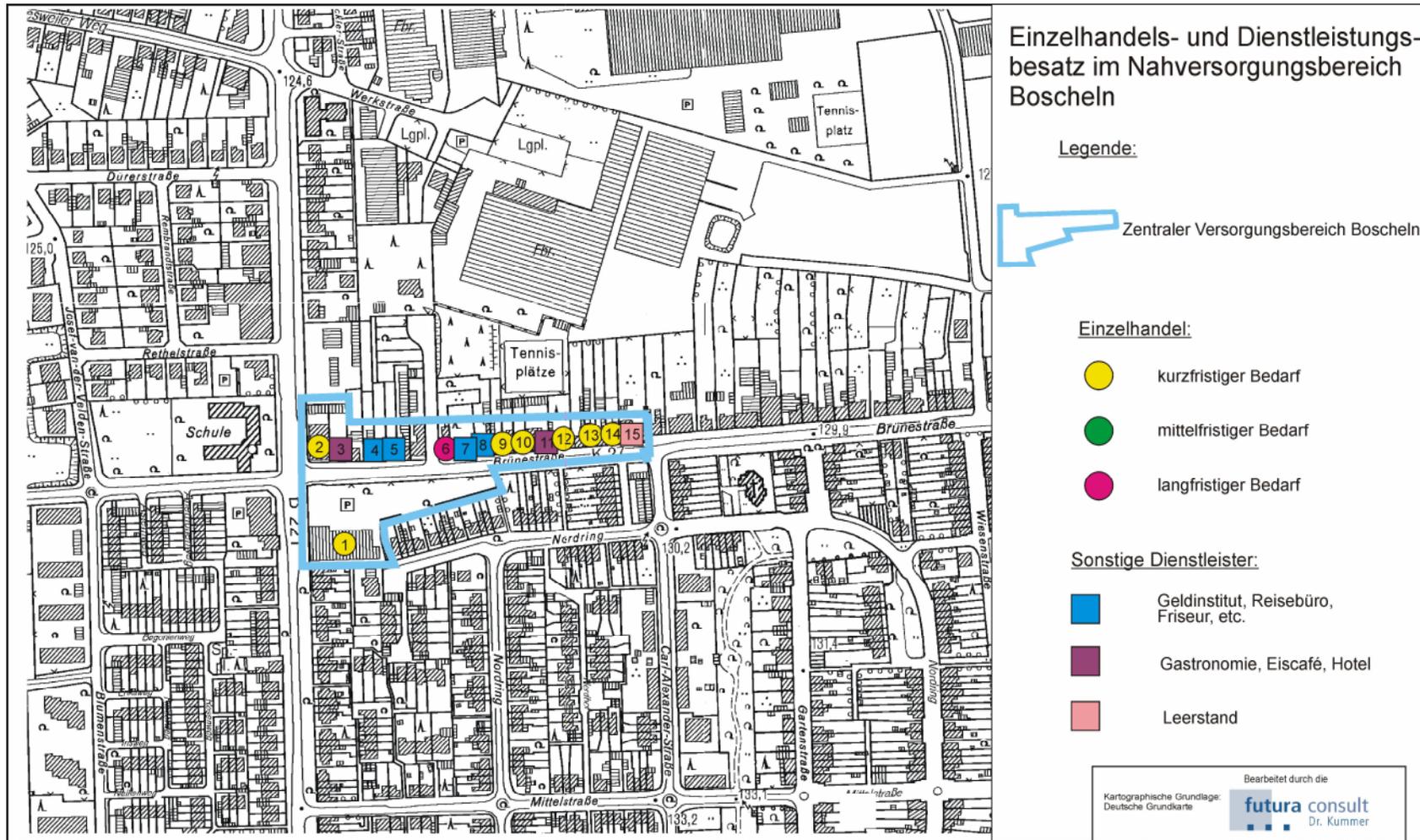
Steckbrief zentrale Versorgungsbereiche Übach-Palenberg		
<b>zentraler Versorgungsbereich:</b>		<b>Nebenzentrum Palenberg</b>
<b>Funktionseinordnung gemäß LEPro</b>	Nebenzentrum (B-Zentrum)	
<b>Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit</b>	Ortsteile: Palenberg, Marienberg, Frelenberg, Windhausen, Scherpenseel, Siepenbusch	ca. 12.600 Ew.
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bahnhof / Bushaltestellen:	N.N. <sup>2)</sup>
<b>parzellenscharfe Abgrenzung</b>	vgl. Nutzungskartierung S. 22	
<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz</b>		
<b>vertretene Funktionen / Betriebe gemäß Checkliste Bezirksregierung</b>		
<b>Strukturdaten Einzelhandel <sup>1)</sup></b>	kurzfristiger Bedarf:	ca. 2.060 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 1.240 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 370 qm VKF
<b>Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• REWE-Markt</li> </ul>	
<b>Bemerkungen</b>	Weiterentwicklung des ZVB Palenberg gewünscht, auch durch neue Flächenansiedlungen; Entwicklungsbereiche innerhalb des ZVBs bei der Abgrenzung berücksichtigt	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen in Übach-Palenberg 11 / 2007

2) Bahnhof Palenberg:

Haltestelle Bahnhof: Linie 431 (Geilenkirchen Bahnhof - Baesweiler)

Haltestelle "Mühlenweg": Linien 21 (Aachen Hauptbahnhof - Palenberg Bahnhof), 430 (Herzogenrath Bahnhof Palenberg Bahnhof), 431 (Geilenkirchen Bahnhof - Baesweiler), 491 (Geilenkirchen - Übach-Palenberg), 497 (Übach over Worms - Übach-Palenberg)



<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Nahversorgungszentrum Boscheln</b>		
<b>Nummer Kartierung</b>	<b>Anbieter</b>	<b>Nutzungsart</b>
1	Plus (Roermonder Straße 55)	EH_kurzfristig
2	Sonnen-Apotheke (Brünestraße 1)	EH_kurzfristig
3	Albert's Pinte (Brünestraße 3)	Gastro/ Hotel
4	Fahrschule Peter's (Brünestraße 7)	Dienstleister
5	Salon Penatzer (Brünestraße 9)	Dienstleister
6	Uhren Schmuck Wieczorek (Brünestraße 13)	EH_langfristig
7	Salon Leisten (Brünestraße 17)	Dienstleister
8	Praxis Dr. Franz-Josef-Fuhrmeister (Brünestraße 19)	Dienstleister
9	Hans Strobl Lotto/ Totto (Brünestraße 21)	EH_kurzfristig
10	Floristik (Brünestraße 23)	EH_kurzfristig
11	Spielothek Play & Win (Brünestraße 27)	Gastro/ Hotel
12	Fidelis Apotheke (Brünestraße 29)	EH_kurzfristig
13	Metzgerei Kraus (Brünestraße 33)	EH_kurzfristig
14	Bäckerei/ Konditorei Moll	EH_kurzfristig

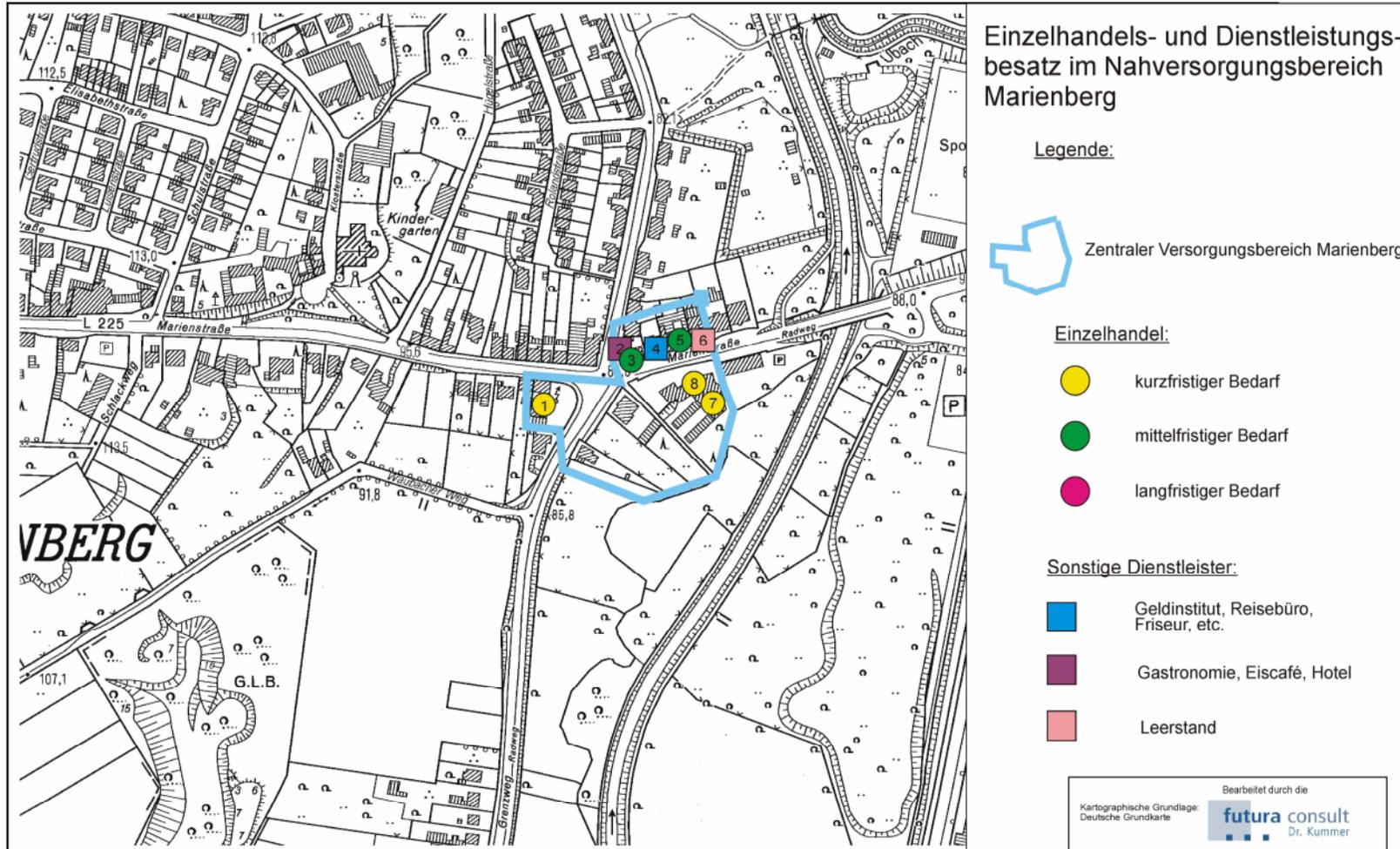
	(Brünestraße 37)	
15	Leerstand (Brünestraße 39)	

<b>Steckbrief zentrale Versorgungsbereiche Übach-Palenberg</b>		
<b>zentraler Versorgungsbereich: Nahversorgungszentrum Boscheln</b>		
<b>Funktionseinordnung gemäß LEPro</b>	Nahversorgungszentrum	
<b>Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit</b>	Ortsteile: Boscheln, Holthausen	ca. 5.200 Ew.
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bushaltestellen:	N.N. <sup>2)</sup>
<b>parzellenscharfe Abgrenzung</b>	vgl. Nutzungskartierung S. 30	
<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz</b>		
<b>vertretene Funktionen / Betriebe gemäß Checkliste Bezirksregierung</b>		
<b>Strukturdaten Einzelhandel <sup>1)</sup></b>	kurzfristiger Bedarf:	ca. 950 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 30 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 30 qm VKF
	sonstige: <sup>3)</sup>	ca. 100 qm VKF
<b>Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus-Markt</li> </ul>	
<b>Bemerkungen</b>	Funktionsstärkung des ZVB Boscheln durch Erweiterung des derzeit kleinflächigen Plus-Lebensmittelmarktes gewünscht und sinnvoll	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen in Übach-Palenberg 11 / 2007

2) Haltestelle Brünestraße direkt am ZVB: Linien 21 (Aachen Hauptbahnhof - Palenberg Bahnhof), 30 (Palenberg Bahnhof - Herzogenrath Bahnhof), ÜP 1 (Frelenberg Kirche), 431 (Geilenkirchen Bahnhof - Baesweiler) Haltestelle Wiesenstraße: Linie 431 (Geilenkirchen - Baesweiler)

3) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern



<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Nahversorgungszentrum Marienberg</b>		
<b>Nummer Kartierung</b>	<b>Anbieter</b>	<b>Nutzungsart</b>
1	Fleischerei Emonds (Marienstraße 25-27)	EH_kurzfristig
2	Hellas Grill (Marienstraße 20)	Gastro/ Hotel
3	Karo Second Hand Kinderbekleidung (Marienstraße 18)	EH_mittelfristig
4	Salon Mandy Fritzsche (Marienstraße 16)	Dienstleister
5	Reinartz Hausgeräte (Marienstraße 12)	EH_mittelfristig
6	Leerstand (Marienstraße 10)	
7	Bäckerei Mertens (Marienstraße 11)	EH_kurzfristig
8	LIDL (Marienstraße 11)	EH_kurzfristig

Steckbrief zentrale Versorgungsbereiche Übach-Palenberg		
zentraler Versorgungsbereich: Nahversorgungszentrum Marienberg		
<b>Funktionseinordnung gemäß LEPro</b>	Nahversorgungszentrum	
<b>Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit</b>	Ortsteile "westlich der Bahnlinie": Marienberg, Scherpenseel, Siepenbusch, Windhausen	ca. 4.500 Ew.
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bushaltestellen:	N.N. <sup>2)</sup>
<b>parzellenscharfe Abgrenzung</b>	vgl. Nutzungskartierung S. 34	
<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz</b>		
<b>vertretene Funktionen / Betriebe gemäß Checkliste Bezirksregierung</b>		
<b>Strukturdaten Einzelhandel <sup>1)</sup></b>	kurzfristiger Bedarf:	ca. 970 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 10 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 200 qm VKF
	sonstige: <sup>3)</sup>	ca. 100 qm VKF
<b>Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LIDL-Markt</li> </ul>	
<b>Bemerkungen</b>		

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen in Übach-Palenberg 11 / 2007

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

3) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

Zu den getroffenen Abgrenzungen sind aus Sicht von FUTURA CONSULT folgende Feststellungen zu treffen.

- Die Abgrenzung bezieht alle Bestandslagen der ZVBs mit einem durchgängigen, verdichteten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ein.
- Zusätzlich zu den Bestandslagen, die bereits heute mit Geschäftstandorten ausgestattet sind, wurden für die ZVBs Übach und Palenberg Reserveflächen in die Abgrenzung einbezogen, die beiden Funktionskernen Entwicklungsmöglichkeiten in der Zukunft ermöglichen. Dies gilt in Bezug auf Übach durch die nach Norden hin getroffene Abgrenzung im Bereich „Am Wasserturm“ sowie für den Rathausplatz. In Palenberg stellen der Parkplatz am WOF (World of Fitness) sowie die Fläche südlich des Theatertraumkarussells bis hin zum Mühlenweg Reservepotentiale dar, die im Fall etwaiger Entwicklungschancen entwickelt werden können. Auch die Areale im Nordwesten der für den ZVB Palenberg vorgenommenen Abgrenzung an der alten Aachener Straße sind derzeit nicht mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet. Auch diese Bereiche stellen Zukunftsflächen für etwaige Entwicklungsmaßnahmen dar, ebenso ein kleines Areal an der alten Poststraße.
- Für die zentralen Versorgungsbereiche in Boscheln und Marienberg wurde die Abgrenzung den heutigen Versorgungsstrukturen entsprechend ohne Berücksichtigung von Potentialflächen für die Zukunft vorgenommen. Diese Vorgehensweise entspricht der Überlegung, keine über die Nahversorgung hinausgehenden Strukturen an diesen Standorten zu entwickeln.

Mit Blick auf die funktionale Stärke der einzelnen ZVBs können folgende Feststellungen getroffen werden:



Die unterschiedlich hohe Umsatzleistung lässt sich durch Division mit den durchschnittlichen Verbrauchsausgaben je Kopf in eine Versorgungstätigkeit nach Einwohnern umrechnen.

Es ist festzustellen, dass der ZVB Übach – rein statistisch betrachtet – eine Vollversorgung für ca. 12.960 Personen, der ZVB Palenberg für ca. 2.350 Personen und die ZVBs in Boscheln und Marienberg für ca. 1.280 bzw. ca. 1.400 Personen erbringen.<sup>2</sup>

Aus den angeführten Leistungsmerkmalen der vier zentralen Versorgungsbereiche ist aus der gutachterlichen Sicht folgende Zentrenhierarchie abzuleiten:

- Den mit deutlichem Abstand stärksten zentralen Versorgungsbereich stellt die Ortsmitte von Übach dar. Diese sollte dieser Rangstufe entsprechend in der Zukunft als Hauptzentrum (A-Zentrum) ausgewiesen werden.
- Den zweitstärksten Funktionskern stellt die Ortsmitte von Palenberg dar. Diese sollte als Stadtteilzentrum (B-Zentrum) ausgewiesen werden.
- Die Funktionskerne in Boscheln und Marienberg erreichen nicht die funktionale Stärke der ZVBs in Übach und Palenberg. Zudem ist hier ein – durchaus wünschenswerter – Schwerpunkt der ausgeübten Versorgungstätigkeiten auf die Grundversorgung zu verzeichnen. Diesen Strukturmerkmalen entsprechend sollten die ZVBs in Boscheln und Marienberg als Nahversorgungszentren ausgewiesen werden.

---

<sup>2</sup>

Die genannten Werte verstehen sich als rein statistische Kennziffern, die sich aus folgendem Rechenschritt ergeben: Umsatz in den ZVBs dividiert durch 4.676 EUR. Die 4.676 EUR stellen die Verbrauchsausgabe über alle Branchen des Einzelhandels hinweg dar, die von einem Übach-Palenberger pro Jahr im Einzelhandel ausgegeben werden. Die genannte Kennziffer über statistisch voll versorgte Personen kann als Hinweis für die funktionale Stärke der ZVBs dienen, sie sagt nichts über Versorgungstätigkeiten nach Branchen aus. So ist speziell für die ZVBs in Boscheln und Marienberg zu berücksichtigen, dass hier die Versorgungstätigkeit im Bereich des Lebensmitteleinkaufs stark ausgeprägt ist. Durch FUTURA CONSULT wurde z.B. ermittelt, dass die im Bereich Nahrungs- und Genussmittel generierten Umsätze in Boscheln einer statistischen Vollversorgung für mehr als 2.000 Personen und in Marienberg für mehr als 3.200 Personen entspricht. Die ZVBs in Übach und in Palenberg üben bei Nahrungs- und Genussmitteln eine Vollversorgung für mehr als 8.000 bzw. ca. 3.000 Personen aus.

Über die genannten zentralen Versorgungsbereiche hinaus sollten aus der gutachterlichen Sicht in Übach-Palenberg keine weiteren ZVBs ausgewiesen werden, da in keiner der übrigen Ortslagen ein verdichteter Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen, der Zentrencharakter aufweisen würde, vorhanden ist.<sup>3</sup>

Die einzelnen Einstufungen bedingen – auch gemäß den Festlegungen des LEPro – folgende Konsequenzen:

- Durch die Einstufung als Hauptzentrum (A-Zentrum) übt der ZVB Übach in der Zukunft Versorgungstätigkeiten für das gesamte Stadtgebiet aus.
- Das B-Zentrum Palenberg übt aufgrund der Einstufung als Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Stadtteolfunktionen aus. Die diesbezüglichen Versorgungstätigkeiten umfassen nicht nur die Nahversorgung, vielmehr können auch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs vorgehalten werden. Die Ausstrahlung des B-Zentrums soll auf Palenberg sowie zugeordnete Stadtteile ausgerichtet sein.<sup>4</sup>
- Die Nahversorgungszentren Boscheln und Marienberg üben Nahversorgungsfunktionen für Güter des täglichen Bedarfs aus. Darüber hinausge-

---

<sup>3</sup> Genannte Aussage bedeutet nicht, dass in anderen als den vier mit ZVBs ausgestatteten Stadtteilen keine Versorgungseinrichtungen mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden sind. So befinden sich z.B. im Stadtteil Scherpenseel durchaus Anbieter wie z.B. Schlecker, eine Bäckerei und eine Metzgerei sowie weitere Anbieter (z.B. Raumausstattung Bentz, Getränke Berger, Kunstgewerbe Melkop, Kiosk etc.), diese liegen jedoch räumlich deutlich getrennt voneinander, so dass Scherpenseel nicht die Voraussetzungen für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt. Eine ähnliche Schwerpunktaussage gilt ebenfalls für Frelenberg, wo zwar ebenfalls einige Anbieter der Grundversorgung vorhanden sind (z.B. Bäckerei Mertens, Konditorei L'Orteye, Fleischerei Breuer, Barbara-Apotheke, Optik Hall, Ralf's Kiosk, Lotto-Toto-Geschäft, Blumen Dortants), diese Anbieter liegen jedoch ebenfalls teilweise deutlich voneinander getrennt, so dass auch hier unter heutigen Bedingungen keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich möglich ist. Zusätzlich zu den getroffenen Feststellungen ist für eine denkbare Entwicklung in der Zukunft darauf hinzuweisen, dass für Scherpenseel wie auch für Frelenberg keine realistischen Chancen für den „Aufbau“ eines eigenen zentralen Versorgungsbereiches bestehen, da die Besatzstrukturen vor Ort und im Umfeld wie auch das nur geringe eigene Bevölkerungspotential (Frelenberg ca. 3.200 Einwohner, Scherpenseel ca. 1.900 Einwohner) dies nicht zulassen werden.

<sup>4</sup> So kann z.B. die Wohnbevölkerung des Stadtteils Marienberg für Angebote oberhalb der Grundversorgung Angebote im Palenberg in Anspruch nehmen.

hende Angebote sind nicht anzustreben, jedoch im Sinne des Bestandschutzes möglich.<sup>5</sup>

- Die beiden ZVBs A-Zentrum Übach und B-Zentrum Palenberg sind in der Zukunft als privilegierte Standorte für das Anbieten von zentrenrelevanten Sortimenten der Stadt Übach-Palenberg anzusehen. Großflächiger Einzelhandel mit 800 qm Verkaufsfläche oder mehr mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nur hier angesiedelt werden.
- Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht angesiedelt werden. Dies entspricht der Festlegung des neuen LEPro, das ausführt: *“Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.“*<sup>6</sup>

Mit der dargestellten Zentrenstruktur kann die Erwartung verbunden werden, die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Übach-Palenberg funktionsgerecht und städtebaulich verträglich zu steuern.

---

<sup>5</sup> So befindet sich z.B. im Nahversorgungszentrum Boscheln an der Brünestraße ein Anbieter für Uhren/Schmuck. Selbstverständlich soll und kann dieser auch weiterhin innerhalb des Versorgungsbereiches Brünestraße vorhanden sein.

<sup>6</sup> Quelle: § 24 a Abs. 1 LEPro NRW

## 5. Übach-Palenberger Liste

Für die Zuordnung einzelner Sortimente in die Kategorien zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant und nahversorgungsrelevant spielen mehrere Faktoren eine Rolle. Zu diesen zählen:

- Für die Zentrenrelevanz eines Angebotes ist die tatsächliche Präsenz einzelner Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Übach-Palenberg von Bedeutung, jedoch nicht das alleine ausschlaggebende Kriterium.
- Produkte mit hohem Flächenbedarf und geringer Produktivität eignen sich vom Grundsatz her nicht für eine Marktpräsenz in zentralen Versorgungsbereichen. Solche Sortimente, z.B. Möbel, können trotz mitunter gegebener Präsenz in zentralen Versorgungsbereichen als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.
- Ein Sortiment, das in einem zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden ist, kann dennoch als zentrenrelevant eingestuft werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn durch dessen Ansiedlung eine Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung im zentralen Versorgungsbereich möglich wird.
- Die Zentrenrelevanz eines Sortiments kann sich auch dadurch ergeben, dass eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten gegeben bzw. zu erwarten ist oder Produkte mit hoher Beratungsintensität angeboten werden.
- PKW-orientierte Einkäufe großvolumiger und schwerer Produkte sind oftmals nicht in Einklang zu bringen mit den Standortanforderungen innerhalb der Zentren. Demzufolge ist die Sperrigkeit von Gütern und deren Transportierbarkeit bei der Klassifizierung zu berücksichtigen.
- Ein Sortiment, das aufgrund der sortimentspezifischen Bedingungen (Großvolumigkeit, Erfordernis des PKW-Transports) als nicht

zentrenrelevant eingestuft werden könnte, kann unter Berücksichtigung der tatsächlichen Präsenz in zentralen Versorgungsbereichen dennoch Zentrenrelevanz besitzen.

Aus den dargestellten Sachverhalten ist ableitbar, dass die Zentrenrelevanz eines Sortimentes neben der Frage der tatsächlichen Präsenz in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Übach-Palenberg auch von den Standortanforderungen der jeweiligen Branche abhängig ist.

## 5.1 nahversorgungsrelevante Sortimente

Die nachfolgend aufgeführten Sortimente bzw. Warengruppen sind in Übach-Palenberg nahversorgungsrelevant. Alle nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auch zentrenrelevant.

- Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel<sup>7</sup>
- Zeitungen, Zeitschriften

Die angeführten Warengruppen enthalten Sortimente, die von elementarer Bedeutung für die Daseinsvorsorge der Übach-Palenerger Wohnbevölkerung sind. Demzufolge ist von Bedeutung, die genannten Sortimente in unmittelbarer Nähe der Wohnquartiere bereitzustellen. Hierzu bietet sich eine Integration der Sortimente in die zentralen Versorgungsbereiche aller Kategorien (A-Zentrum Übach, B-Zentrum Palenberg, Nahversorgungszentren Boscheln und Marienberg) an, so dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente gleichzeitig als zentrenrelevant einzustufen sind.

Für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel ist ebenfalls eine generelle Zentrenrelevanz dieser Sortimentsgruppe gegeben. In allen vier ZVBs sind

---

<sup>7</sup> inklusive Reformwaren, Tabakwaren

Anbieter dieser Sortimentsgruppe vorhanden. Speziell für die Nahversorgungszentren besitzt die Sortimentsgruppe nicht nur aufgrund ihrer grundlegenden Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung einen hohen Stellenwert, ihre Zentrenrelevanz ergibt sich nicht zuletzt auch aus ihrer Funktion als Leitbetriebe und Frequenzbringer in den Nahversorgungszentren.<sup>8</sup> Eine ähnliche Schwerpunktaussage gilt auch für den REWE-Supermarkt inmitten des ZVBs Palenberg, der als frequenzstarker Betrieb eine Leitfunktion für das B-Zentrum übernimmt. Als frequenzstark sind ohne Zweifel auch die Lebensmittel-Anbieter innerhalb des ZVBs Übach (z.B. ALDI und LIDL) einzustufen. Aufgrund der Tatsache, dass diese Anbieter durch die Friedrich-Ebert-Straße von den Bestandslagen im Bereich der Carolus-Magnus-Straße getrennt sind, wirken sich deren Frequenzen jedoch nicht in gleicher Weise unmittelbar positiv auf die übrigen Bestandslagen des ZVB (z.B. der Carolus-Magnus-Straße) aus, wie dies beim REWE-Markt in Palenberg, der eines der zentralsten Grundstücke des dortigen ZVB aufweist, der Fall ist.<sup>9</sup>

## 5.2 zentrenrelevante Sortimente

Zusätzlich zu den angeführten nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind folgende Sortimente bzw. Warengruppen in Übach-Palenberg zentrenrelevant:

- Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen
- Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel
- Briefmarken und Münzen

---

<sup>8</sup> Beispielhaft können die Anbieter Plus im ZVB Boscheln, Roermonder Straße und LIDL im ZVB Marienberg, Grenzweg angeführt werden, die in den dortigen zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind und deren Leitbetriebe darstellen. Innerhalb des B-Zentrums Palenberg ist ein REWE-Supermarkt inmitten des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden. Innerhalb des A-Zentrums Übach stellen die Anbieter ALDI und LIDL frequenzstarke Betriebe dar. Zudem sind in Übach ein Top-Getränkemarkt und ein Dursty-Getränkemarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden.

<sup>9</sup> Aus Sicht von FUTURA CONSULT sollte für die Zukunft angestrebt werden, die trennende Wirkung der Friedrich-Ebert-Straße zu mildern. Dies bedingt städtebauliche Überlegungen zur besseren Verknüpfung, z.B. durch eine attraktive Fußwegverbindung von ALDI, LIDL etc. im Bereich „Am Wasserturm“ mit den übrigen Bestandslagen des ZVB.

- Bücher
- Büromaschinen, Computer und -zubehör
- Geschenkartikel
- Glas-, Porzellan, Kleinkeramik
- Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren <sup>10</sup>
- Jagdbedarf, Waffen
- Kunst, Kunstgegenstände
- Papier-, Büro-, Schreibwaren,
- PC und Zubehör (Hard-, -Software)
- Photoartikel, Augenoptik, Akustik
- Radio, TV, Elektroklein- und -großgeräte, Lampen
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente
- Sportartikel (ohne Großgeräte)
- Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone

Für eine Vielzahl der o.a. Sortimente ergibt sich die Festlegung als in Übach-Palenberg zentrenrelevante Sortimente aus der tatsächlichen Präsenz dieser Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen. Dies gilt zunächst für „klassisch zentrenrelevante“ Sortimente wie z.B. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Uhren, Schmuck, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden. <sup>11</sup> Die gleiche Schwerpunktaussage gilt auch für weiterhin ange-

<sup>10</sup> z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc.

<sup>11</sup> Die Verkaufsfläche mit Bekleidungssortimenten von insgesamt ca. 2.830 qm befindet sich in Übach-Palenberg zu ca. zwei Dritteln in den zentralen Versorgungsbereichen. Relevante Anbieter stellen im A-Zentrum Übach die Anbieter Bademoden und Wäsche Sommerfeld, Zeeman, Mode Gillessen, Manzara Moden, KIK dar. Zudem sind Teilsortimente mit Bekleidung auch bei Mehrbranchenanbietern (z.B. Woolworth) vorhanden. Im B-Zentrum Palenberg sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Bekleidungsanbieter Modehaus Heinze, Ernsting's Family, Manana Mode, ein Geschäft für Jeansmode, La Bella Dessous und Mieder sowie eine Boutique ohne Namen vorhanden. Im Nahversorgungszentrum Marienberg ist ein kleinteiliges Geschäft für Second-Hand-Moden ansässig. Der Gesamtbestand an Schuhen (ca. 1.180 qm) wird in Übach-Palenberg zu ca. drei Vierteln (ca. 880 qm) in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Im A-Zentrum Übach: Deichmann, Teilsortiment beim Anbieter Woolworth sowie – als kleinteiliger Anbieter mit stark medizinischer Ausrichtung – Orthopädie-Schuhe Weißborn; im B-Zentrum Palenberg: Welter Schuhe. Alle Spezialanbieter mit Uhren / Schmuck (Uhren / Schmuck Wieczorek, Juwelier Karhausen, Juwelier Nowicki, Juwelier van Acken) sind in Übach-Palenberg in den zentralen Versorgungsbereichen von Übach, Palenberg und Boscheln ansässig.

führte Sortimente, darunter z.B. Geschenkartikel, Glas-, Porzellan, Kleinkeramik und Hausrat.

Zu den Warengruppen, die in anderen Städten teilweise als nicht zentrenrelevant, in Übach-Palenberg jedoch als zentrenrelevant eingestuft werden, gehört das Sortiment Elektrogroßgeräte. Diese Einstufung trägt dem Umstand Rechnung, dass dieses Sortiment in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Übach-Palenberg ansässig ist.<sup>12</sup>

In Bezug auf Elektrogroßgeräte ist zudem zu berücksichtigen, dass von den relevanten Anbietern neben dem reinen Verkauf von z.B. Waschmaschinen etc. oftmals Serviceleistungen erbracht werden, zu denen z.B. der Antransport zu Hause und die Mitnahme alter Geräte gehören. Neben der Präsenz- trägt auch die gegebene Servicekomponente zur Zentrenrelevanz des Sortiments bei.

### 5.3 nicht zentrenrelevante Sortimente

Alle Sortimente, die in der Rubrik der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente nicht angeführt werden, sind in Übach-Palenberg nicht zentrenrelevant.

Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente, zu denen auch andere als die nachfolgend angeführten Sortimente gehören, sind:

- Baumarktsortiment<sup>13</sup>
- Boote und -zubehör
- Campingartikel
- Fahrräder und -zubehör<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> z.B. Elektrogeräte Cloots, Elektronik Dohse, Elektro Holländer im A-Zentrum Übach, Bienwald und Rühl im B-Zentrum Palenberg, Reinartz Hausgeräte im Nahversorgungszentrum Marienberg

<sup>13</sup> z.B. Baustoffe, Sanitärwaren, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Leuchten, Leuchtmittel, Bodenbeläge, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke

- Gartenbedarf <sup>15</sup>
- KfZ und -zubehör
- Möbel <sup>16</sup>
- Motorräder, Mofas und Zubehör
- Reitsportartikel
- Sportgroßgeräte <sup>17</sup>
- Teppichboden
- Wohnwagen

#### 5.4 Sonstige Hinweise

Über die Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente hinaus ist zu empfehlen, die Privilegierung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt auch durch weitere absichernde Maßnahmen der Bauleitplanung zu stützen. FUTURA CONSULT empfiehlt diesbezüglich, einen Nutzungsausschluss für unerwünschte Nutzungen außerhalb des Einzelhandelsbereiches, z.B. Sex-Shops, Wettbüros etc., für die zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen.

---

<sup>14</sup> In Übach-Palenberg ist der weitaus größte Teil der Verkaufsfläche für Fahrräder schon heute in Sonderlagen vorhanden, von denen Radwelt Scherer im Gewerbegebiet Boscheln der größte Anbieter darstellt. Auch der Anbieter Zweirad Stötzel im Gewerbegebiet Übach ist – wenngleich mit kleinerer Verkaufsfläche – in einer Sonderlage ansässig. In den zentralen Versorgungsbereichen befindet sich mit dem Fahrradgeschäft Wetzler ein kleinteiliger Anbieter mit Fahrrädern und -zubehör im B-Zentrum Palenberg.

<sup>15</sup> z.B. Beetpflanzen, Topfpflanzen, Sämereien, Gartengeräte, Rasenmäher, Pflanzengefäße, Blockhäuser, Düngemittel

<sup>16</sup> inklusive Matratzen, Büromöbel

<sup>17</sup> z.B. Freizeitboote und Boots-ausrüstung, Turngeräte, Heimtrainer, Kraftsportgeräte

## 6. Zusammenfassung der Ergebnisse

Die vorliegende Untersuchung definiert die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg und die für den Einzelhandel als zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant und nahversorgungsrelevant einzustufenden Sortimente im Einzelhandel.

FUTURA CONSULT empfiehlt, vier zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Übach-Palenberg auszuweisen, und zwar:

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

Folgende Sortimente sollten durch den Rat der Stadt als in Übach-Palenberg nahversorgungsrelevant beschlossen werden:

- Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel<sup>18</sup>
- Zeitungen, Zeitschriften

Alle nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auch zentrenrelevant.

---

<sup>18</sup> inklusive Reformwaren, Tabakwaren

Über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus sollten folgende Sortimente durch den Rat der Stadt als in Übach-Palenberg zentrenrelevant beschlossen werden:

- Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen
- Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Büromaschinen, Computer und -zubehör
- Geschenkartikel
- Glas-, Porzellan, Kleinkeramik
- Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren<sup>19</sup>
- Jagdbedarf, Waffen
- Kunst, Kunstgegenstände
- Papier-, Büro-, Schreibwaren,
- PC und Zubehör (Hard-, -Software)
- Photoartikel, Augenoptik, Akustik
- Radio, TV, Elektroklein- und -großgeräte, Lampen
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente
- Sportartikel (ohne Großgeräte)
- Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone

---

<sup>19</sup> z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc.

Alle unter der Rubrik der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente nicht aufgeführten Sortimente sollten durch den Rat der Stadt als in Übach-Palenberg nicht zentrenrelevant beschlossen werden.

Beispiele für in Übach-Palenberg nicht zentrenrelevante Sortimente, zu denen auch andere als die nachfolgend angeführten Sortimente gehören, sind:

- Baumarktsortiment <sup>20</sup>
- Boote und -zubehör
- Campingartikel
- Fahrräder und -zubehör
- Gartenbedarf <sup>21</sup>
- KfZ und -zubehör
- Möbel <sup>22</sup>
- Motorräder, Mofas und Zubehör
- Reitsportartikel
- Sportgroßgeräte <sup>23</sup>
- Teppichboden
- Wohnwagen

Mit der für Übach-Palenberg durch das vorliegende Gutachten empfohlenen Zentrendefinition und Sortimentsklassifizierung kann die Erwartung verbunden werden, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Übach-Palenberg funktionsgerecht und städtebaulich verträglich zu steuern, Investoren „Mögliches“ und „Nicht-Mögliches“ aufzuzeigen und Rechtssicherheit bei etwaigen gerichtlichen Auseinandersetzungen zu befördern.

Den durch das neue LEPro NRW gestellten Anforderungen an die Kommunen in Nordrhein-Westfalen, ihre zentralen Versorgungsbereiche selbst zu definieren und eine aus der speziellen örtlichen Situation abgeleitete Sortimentsliste über

---

<sup>20</sup> z.B. Baustoffe, Sanitärwaren, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Leuchten, Leuchtmittel, Bodenbeläge, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke

<sup>21</sup> z.B. Beetpflanzen, Topfpflanzen, Sämereien, Gartengeräte, Rasenmäher, Pflanzengefäße, Blockhäuser, Düngemittel

<sup>22</sup> inklusive Matratzen, Büromöbel

<sup>23</sup> z.B. Freizeitboote und Boots-ausrüstung, Turngeräte, Heimtrainer, Kraftsportgeräte

nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimenten zu erarbeiten, kann durch einen Beschluss des Rates der Stadt Übach-Palenberg entsprochen werden.

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.*