

## ZENTRENKONZEPT FÜR DIE STADT ÜBACH-PALENBERG

- **DEFINITION DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE**
  - **FUNKTIONSEINSTUFUNGEN**
  - **STÄDTEBAULICHE KOMMENTIERUNG UND BEGRÜNDUNG**
  - **ZUORDNUNG EINZUGSBEREICHE**
  - **ÜBACH-PALENBERGER SORTIMENTSLISTE**
- 

für  
**Stadt Übach-Palenberg**

vorgelegt von  
**FUTURA CONSULT DR. KUMMER**  
**Nagelschmiedstr. 8**  
**52249 Eschweiler**  
**Tel. 02403 / 557961**  
**Fax: 02403 / 557962**

Eschweiler, 04. Juli 2023

# Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Methodik	1
2.	Marktanalytische Aspekte	12
2.1	Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel	14
2.2	Kaufkraft	16
2.3	Marktpotentiale	17
2.4	Kaufkraftbindungen (insgesamt sowie nach Branchen)	17
3.	Bewertung der Angebotsstrukturen	20
4.	Definition und Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche	22
4.1	Hauptzentrum Übach	24
4.1.1	Räumliche Abgrenzung	25
4.1.2	Besatzstrukturen	29
4.1.3	Einzugsgebiet	29
4.1.4	Hinweise zur Entwicklung	30
4.1.5	Steckbrief	30
4.2	Nebenzentrum Palenberg	32
4.2.1	Räumliche Abgrenzung	33
4.2.2	Besatzstrukturen	36
4.2.3	Einzugsgebiet	36
4.2.4	Hinweise zur Entwicklung	37
4.2.5	Steckbrief	47
4.3	Nahversorgungszentrum Boscheln	48
4.3.1	Räumliche Abgrenzung	49
4.3.2	Besatzstrukturen	50
4.3.3	Einzugsgebiet	51
4.3.4	Hinweise zur Entwicklung	51
4.3.5	Steckbrief	52
4.4	Nahversorgungszentrum Marienberg	54
4.4.1	Räumliche Abgrenzung	55
4.4.2	Besatzstrukturen	56

4.4.3	Einzugsgebiet	57
4.4.4	Hinweise zur Entwicklung	57
4.4.5	Steckbrief	58
5.	Übach-Palenberger Sortimentsliste	60
5.1	nahversorgungsrelevante Sortimente	61
5.2	zentrenrelevante Sortimente	63
5.3	nicht zentrenrelevante Sortimente	65
5.4	Sonstige Hinweise	66
6.	sonstige Standortlagen	67
7.	Synthese	76

## **1. Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Methodik**

Mit dem „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen“ (LEP NRW) ist in 2018 eine für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen gültige gesetzliche Richtlinie in Kraft getreten.

Im Dezember 2021 hat zudem der neue „Einzelhandelserlass NRW“ Rechtsgültigkeit erlangt.

Mit dem LEP NRW sowie dem Einzelhandelserlass NRW beabsichtigt die Landesregierung, die Zentren der Städte als Handels-, Arbeits- und Wohnstandort zu stärken.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen sowie der Einzelhandelserlass enthalten raumordnerische Vorgaben für die Darstellung und Festsetzung von Kern- oder Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

Mit dem vorliegenden Zentrenkonzept werden Analysen, Bewertungen und planerische Empfehlungen vorgelegt, welche als Instrument für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels in der Stadt Übach-Palenberg dienen.

Das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg verfolgt die Zielsetzungen,

- die mittelzentrale Funktion der Stadt Übach-Palenberg zu sichern und auszubauen,
- die Lebensbedingungen für die Wohnbevölkerung zu verbessern,
- das gemeindliche Gefüge in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel zu ordnen,
- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg in ihren Funktionen zu erhalten und – sofern möglich – funktional zu stärken,

- die verbrauchernahe Versorgung zu sichern und zu verbessern.

Das Zentrenkonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es definiert die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg parzellenscharf.

Zudem wird eine „Übach-Palenger Sortimentsliste“ mit in Übach-Palenberg zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erarbeitet.

Als zentrenrelevant definiert der Einzelhandelserlass NRW 2021 solche Sortimente, die *„viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.“*<sup>1</sup>

Nahversorgungsrelevant sind gemäß der Definition des Einzelhandelserlasses NRW *„vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikel.“*<sup>2</sup>

Der Einzelhandelserlass NRW definiert nicht zentrenrelevante Sortimente wie folgt: *„Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass sie einen hohen Flächenanspruch aufweisen und überwiegend mit dem Pkw transportiert werden müssen. Diese Artikel werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder gewerblichen Nutzungen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.“*<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021), S. 17

<sup>2</sup> ebenda S. 18

<sup>3</sup> ebenda S. 18

Diesbezüglich ist zu beachten, dass gemäß Einzelhandelserlass NRW 2021 bzw. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestimmte Sortimente als verbindlich zentrenrelevant für alle Kommunen zu definieren sind. Darüber hinaus existieren Sortimentsgruppen des Einzelhandels, welche in einer Kommune als zentrenrelevant in einer anderen Kommune jedoch als nicht zentrenrelevant klassifiziert werden können. Zu den diesbezüglichen „Kandidaten“, welche fallweise zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant sein können, zählen z.B. die Sortimente Fahrräder und -zubehör sowie Elektrogroßgeräte.

Für die Erarbeitung einer kommunalen Sortimentsliste einer Stadt bzw. Gemeinde ist von Bedeutung, dass für solche Sortimente, welche sowohl zentrenrelevant als auch nicht zentrenrelevant sein können, die jeweilige Zuordnung aus der konkreten marktseitigen und städtebaulichen Situation der 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.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, welcher als Bezugsmaßstab für das kommunale Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg zu beachten ist, definiert in seinen Ausführungen zum Fachkapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Ziele und Grundsätze:

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*

- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 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.*

#### 6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

#### 6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

*Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.*

#### 6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.*

#### 6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

*Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

#### 6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

*Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.*

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.*

#### 6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

#### 6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.*

#### 6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.*

#### *Anlage 1*

- *Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,*
- *Bücher,*
- *Bekleidung, Wäsche,*
- *Schuhe, Lederwaren,*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,*
- *Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,*
- *Spielwaren,*
- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),*
- *Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),*
- *Uhren, Schmuck*

*und*

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).*

Hinsichtlich der dargestellten Anforderungskriterien ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei Punkten 6.5-1, 6.5-2, 6.5-3, 6.5-5, 6.5-7, 6.5-8 und 6.5-10 um Ziele, bei den Punkten 6.5-4, 6.5-6 und 6.5-9 um Grundsätze der Landesplanung handelt.

Zielen und Grundsätzen kommt in der Landesplanung ein unterschiedlicher Stellenwert zu. Während es sich bei Zielen um eine zwingend zu beachtende Vorgabe der Landesplanung handelt, stellen Grundsätze abwägungsrelevante Tatbestände, von denen in einem begründeten Einzelfall abgewichen werden kann, dar.

Dem Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg wird die Definition von zentralen Versorgungsbereichen aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus 2009, welche auch Eingang in die Definition von zentralen Versorgungsbereichen gemäß Landesentwicklungsplan sowie Einzelhandelserlass NRW gefunden hat, zugrunde gelegt.

*„Zentrale Versorgungsbereiche i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB sind ... räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt ... Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen... Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.*

*Nach Sinn und Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen*

*übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung.*

*Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den Nahbereich hinaus wirken.*

*Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keine zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.“<sup>4</sup>*

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg erfolgt unter Beachtung der Kriterien, die sich für zentrale Versorgungsbereiche aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ergeben und entspricht den diesbezüglichen Vorgaben des Landesentwicklungsplans und Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen.

Neben einer räumlich exakten Definition erfolgt für jeden zentralen Versorgungsbereich in Übach-Palenberg eine Funktionszuordnung auf der Ebene der Kategorien Hauptzentrum, Nebenzentrum sowie Nahversorgungszentrum.

Mit dieser Begrifflichkeit werden die Zentrumstypen, die im Bereich der Landesplanung Verwendung finden, für die Funktionseinstufungen verwendet.

Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ist darauf hinzuweisen, dass neben den Bestandlagen von Einzelhandel und sonstigen publikumsorientierten Dienstleistern auch nicht gewerbliche Nutzungen, z.B. Bildungs- und Kultureinrichtungen, bei der vorgenommenen Abgrenzung berücksichtigt werden.

---

<sup>4</sup> Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08

In die Kernaufgabe der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eingebunden ist eine auf den zentralen Versorgungsbereich bezogene Begründung für die vorgenommene Abgrenzung sowie eine Definition des Einzugsbereichs.

Um die Aufgabenstellung fundiert und auf die spezifischen Verhältnisse in Übach-Palenberg zugeschnitten bearbeiten zu können, wurde 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

Die Erhebungen beziehen sich auf alle in Übach-Palenberg vorhandenen Betriebe des stationären Einzelhandels im engeren Sinne sowie des Ladenhandwerks (Bäcker / Metzger). Aufgrund des ganzheitlich gewählten Ansatzes wurden die Bestandsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen, den Wohnquartieren sowie in Sonderlagen (z.B. Gewerbegebiete Übach, Holthausen, Boscheln) erfasst.

Mehrbranchenanbieter wurden nach einzelnen Sortimentsgruppen erhoben und nach Branchen differenziert zugeordnet.

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 Standorten.

Im Ergebnis verfügt die Stadt Übach-Palenberg über aktuelle, umfassende und damit für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels sehr verlässliche Informationen über die Standortstruktur im Einzelhandel.

Neben einer Verwendbarkeit in anderen Gebieten der Handelsnetzsteuerung ermöglichen die vorgenommenen Analysen eine räumlich exakte Definition des zentralen Versorgungsbereichs sowie eine Klassifizierung von für Übach-Palenberg zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten („Übach-Palenberger Sortimentsliste“).

Der nachfolgend dargestellte Vorschlag für eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie für eine „Übach-Palenberger Sortimentsliste“ wurde somit aus der konkreten Situation des Einzelhandels in Übach-Palenberg, die im Zuge der Projektarbeiten detailliert analysiert wurde, abgeleitet.

Über die genannten Schwerpunkte der vorzunehmenden Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Erarbeitung einer Übach-Palenberger Sortimentsliste hinaus beinhaltet das vorliegende Zentrenkonzept Fachkapitel, welche sich mit dem Ausbau der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Übach-Palenberg durch Hinzunahme neuer Verkaufsflächen, Empfehlungen für Mikrostandorte sowie für einen Funktionsausbau in ausgewählten Ortslagen der Gemeinde enthält.

Unter „strategischen“ Gesichtspunkten kann das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg

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

Als finale Zielsetzung wird angestrebt, für das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg ein Testat durch die Bezirksregierung zu erlangen und das Zentrenkonzept als Richtschnur für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Übach-Palenberg durch einen Ratsbeschluss zu verabschieden.

In Bezug auf den Einsatz des Zentrenkonzeptes in der Planungspraxis kann darauf hingewiesen werden, dass z.B. die parzellenscharfe Definition der zentralen Versorgungsbereiche eine erhebliche Praxisrelevanz aufweist. Da das Konzept festlegt, welche Mikrostandorte dem Hauptzentrum oder anderen zentralen Versorgungsbereichen zugerechnet werden und welche nicht, wird in erheblichem Maße Planungssicherheit in Bezug auf die Frage hergestellt, wo die zentralen Versorgungsbereiche beginnen und wo diese enden. Eine solche Festlegung stellt ohne Zweifel mehr als eine rein akademische Frage dar, da hieraus ableitbar ist, welche Standortlagen die vom Gesetzgeber den zentralen Versorgungsbereichen zugestandene Schutzwürdigkeit für sich geltend machen können und welchen Standortlagen eine solche Schutzwürdigkeit nicht zukommt.

Die Praxisrelevanz der Übach-Palenberger Sortimentsliste besteht darin, für die Zukunft ein nachvollziehbares und belegbares Planungsinstrument in Händen zu halten, welches für die Sortimente des Einzelhandels eine präzise Festlegung dahingehend trifft, ob ein Einzelhandelssortiment in Übach-Palenberg nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant ist. Die Übach-Palenberger Sortimentsliste wird es so ermöglichen, bestimmte als zentrenrelevant klassifizierte Einzelhandelssortimente dann, wenn sie in großflächiger Form geplant sind, ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen von Übach-Palenberg anzusiedeln bzw. deren Ansiedlung an dezentralen Standorten zu verhindern.

Neben der Hilfestellung in Bebauungsplanverfahren ist das Zentrenkonzept auch noch in weiterer Hinsicht von Bedeutung. Schließlich geht es – auch in Übach-Palenberg – darum, einer Verödung der Ortsmittellagen entgegenzuwirken und Ortsmittellagen – sofern möglich – zu stärken. Auch zu diesem Ziel kann das Zentrenkonzept einen Beitrag leisten, da festgelegt wird, welche Einzelhandelslagen den Status eines zentralen Versorgungsbereichs aufweisen und welche Standortbereiche in der Stadt diesen zentralen Versorgungsbereichen nicht zugerechnet werden. Mit einer solchen Festlegung wird der Stadt Übach-Palenberg eine städtebaulich sinnvolle Steuerungsmöglichkeit an die Hand gegeben, welche auch durch den Einzelhandelserlass NRW aus 2021 erwünscht ist:

*„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne*

*können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgung sorgen.“<sup>5</sup>*

Auch die Definition von zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist im Arbeitsfeld der Stärkung von Ortsmittellagen hilfreich. Da zentrenrelevante Sortimente in großflächiger Form nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen, kann die Stadtplanung mit Bezug auf das Zentrenkonzept verhindern, dass z.B. ein großer Fachmarkt für Bekleidung, Schuhe etc. mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt wird. Umgekehrt kann eine solche Ansiedlung befördert und mit dem Zentrenkonzept begründet werden, wenn sie sich auf einen Standort im Hauptzentrum Übach oder im Nebenzentrum Palenberg bezieht.

## **2. Marktanalytische Aspekte**

Erfahrungswerte der jüngsten Zeit machen deutlich, dass Nutzungsausschlüsse für bestimmte Einzelhandelsortimente 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 bzw. Gemeinde abgeleitet wurde.

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

Um diesbezüglich für Übach-Palenberg ein möglichst hohes Maß an Planungssicherheit herzustellen, wurde für die Erarbeitung des Zentrenkonzeptes der Stadt Übach-Palenberg eine Totalerhebung aller Verkaufsflächen im Einzelhandel des

---

<sup>5</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021), S. 17

Mittelzentrums Übach-Palenberg durchgeführt. Das Nachfragepotential für den Einzelhandel der Stadt wurde insgesamt sowie nach einzelnen Warengruppen ermittelt. Schließlich erfolgte eine Umsatzschätzung des Übach-Palenberger Einzelhandels nach Betrieben, Branchen und Standorten. Durch Gegenüberstellung von Nachfragepotentialen und Umsätzen in den Branchen wurde die Kaufkraftbindung der Stadt Übach-Palenberg insgesamt sowie nach ca. 20 Warengruppen ermittelt.

Hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben erfolgt im nachfolgenden Zentrenkonzept ein Rückgriff auf Daten aus dem Jahr 2019. Ein Rückgriff auf das Jahr 2019 ist aus der gutachterlichen Sicht für Daten der Verbrauchsausgaben je Kopf auch deshalb sinnvoll, da dieses Geschäftsjahr – im Unterschied zu den nachfolgenden Geschäftsjahren 2020 und 2021 – nicht von der Sondersituation der Corona-Pandemie beeinflusst war.

Mit einer Berücksichtigung von Daten aus 2019 ist eine hinreichend aktuelle Grundlage der Verbrauchsausgaben gegeben. Die Verwendbarkeit einer diesbezüglichen Datengrundlage aus 2019 ist in Bezug auf die Intentionen des vorliegenden Zentrenkonzeptes ohne Zweifel gegeben. In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel wurde eine Erhebung aller Verkaufsflächen mit Beginn der Projektarbeiten durchgeführt. Diese Erhebung wurde in 2021 nochmals aktualisiert um auf diese Weise Veränderungen im Einzelhandelsbestand, welche (auch) durch die Corona-Effekte hervorgerufen wurden, im Zentrenkonzept berücksichtigen zu können.

Durch die umfassende Vorgehensweise sowie die Belastbarkeit der Daten verfügt die Stadt Übach-Palenberg im Ergebnis über eine Datenbasis, die eine ortsspezifische Ableitung einer „Übach-Palenberger Sortimentsliste“ sowie eine räumlich exakte Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht.

Neben einer Verwendbarkeit für die vorliegende Themenstellung – insbesondere im Bereich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels – dürften die Angaben zum Entwicklungsniveau des stationären Einzelhandels in Übach-Palenberg auch in anderen Gebieten der Handelsnetzplanung von Bedeutung sein. Nicht zuletzt die Herausforderungen durch den Internethandel, welcher hinsichtlich seiner Marktanteile zunehmende Bedeutung erlangt, lassen es sinnvoll erscheinen, unter Rückgriff

aktueller Marktdaten über den stationären Einzelhandel in Übach-Palenberg die zukünftige Entwicklung in diesem Marktsegment des Einzelhandels zu steuern.

Auch wurde im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes deutlich, dass die Stadt Übach-Palenberg weitreichende Entwicklungsimpulse für ihre zentralen Versorgungsbereiche – hierunter auch der zentrale Versorgungsbereich in Palenberg – setzen möchte. Durch die vorgenommenen Definitionen und Empfehlungen dürfte das vorliegende Zentrenkonzept auch diesbezüglich eine wesentliche planerische Grundlage darstellen.

## **2.1 Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel**

(vgl. auch Tabelle des Fachkapitels 2.4)

Die Stadt Übach-Palenberg (ca. 24.500 Einwohner <sup>6</sup>) verfügt in 2021 über einen Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel von insgesamt ca. 42.505 qm.

Nach Warengruppen betrachtet ist festzustellen, dass ca. 16.580 qm Verkaufsfläche Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfs zuzurechnen sind. Mit dieser Ausstattung entfällt ein Anteil von ca. 39,0 % auf Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe. <sup>7</sup>

Im Bereich des mittelfristigen Bedarfs ist ein Verkaufsflächenbestand von ca. 16.995 qm vorhanden. Mit dieser Ausstattung entfällt ein Anteil von ca. 40,0 % auf Sortimente der mittelfristigen Bedarfsstufe.

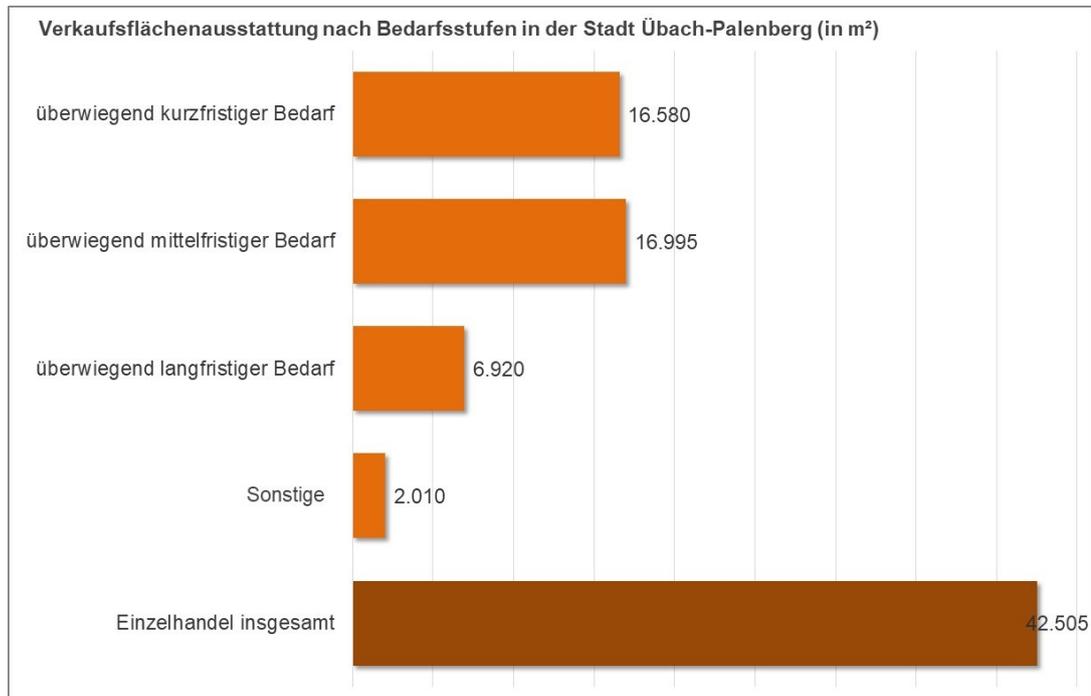
Im Bereich des langfristigen Bedarfs ist ein Verkaufsflächenbestand von ca. 6.920 qm vorhanden. Mit dieser Ausstattung entfällt ein Anteil von ca. 16,3 % auf Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe.

---

<sup>6</sup> Quelle: Stadt Übach-Palenberg

<sup>7</sup> Hinsichtlich einer Zuordnung einzelner Sortimentsgruppen zu den Bedarfsstufen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vgl. auch Tabelle im Fachkapitel 2.4

Auf sonstige Verkaufsflächen (z.B. die nach Einkaufswochen wechselnden Aktionsflächen bei Lebensmittel-Discountern) entfallen ca. 2.010 qm Verkaufsfläche. Diese Sonderflächen umfassen somit ca. 4,7 % des insgesamt vorhandenen Verkaufsflächenbestandes.



Differenziert nach Standortlagen ist festzustellen, dass

- ca. 63,9 % der Verkaufsflächen im kurzfristigen Bedarfssegment,
- ca. 29,7 % der Verkaufsflächen im mittelfristigen Bedarfssegment,
- ca. 18,5 % der Verkaufsflächen im langfristigen Bedarfssegment sowie
- ca. 65,2 % der sonstigen Verkaufsflächen

in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Übach, Nebenzentrum Palenberg, Nahversorgungszentren Boscheln und Marienberg) vorhanden sind.

Bei einer Betrachtung über alle Warengruppen des Einzelhandels hinweg ist festzustellen, dass sich ca. 42,9 % der Verkaufsflächen im Einzelhandel (ca. 18.220

qm) der Stadt Übach-Palenberg in den zentralen Versorgungsbereichen sowie zu ca. 57,1 % in sonstigen Lagen (ca. 24.285 qm) befinden.

## 2.2 Kaufkraft

(vgl. auch Tabelle der Fachkapitels 2.4)

Die Stadt Übach-Palenberg weist je Kopf ein handelsrelevantes Kaufkraftniveau von ca. 91,29 - gemessen am Bundesdurchschnitt von 100 % - auf. Dies bedeutet, dass pro Jahr ca. 6.450 EUR je Kopf von in Übach-Palenberg wohnenden Personen im Einzelhandel (einschließlich Online-Handel) ausgegeben werden.

Einen Vergleich der Pro-Kauf-Kaufkraft der Stadt Übach-Palenberg mit den angrenzenden Kommunen ermöglicht nachfolgende Darstellung.

einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft <sup>1)</sup> in ausgewählten Kommunen 2019		
Region	Kommune	Pro-Kopf-Kaufkraft in %
Kreis Heinsberg	Selfkant	84,89
	Hückelhoven	90,08
	<i>Übach-Palenberg</i>	<i>91,29</i>
	Gangelt	92,15
	Waldfeucht	92,60
	Wassenberg	95,38
	Geilenkirchen	95,44
	Heinsberg	95,60
	Erkelenz	100,65
	Wegberg	101,32
Städtereion Aachen	Alsdorf	91,19
	Baesweiler	91,30
	Herzogenrath	97,03

1) Quelle: IFH Köln Bundesdurchschnitt = 100

## **2.3 Marktpotentiale**

(vgl. auch Tabelle des Fachkapitels 2.4)

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 Potentialermittlung macht deutlich, dass innerhalb des Stadtgebietes – über alle Branchen des Einzelhandels hinweg – ein Nachfragepotential von ca. 158,0 Mio. EUR jährlich vorhanden ist.

Dieses verteilt sich auf ca. 85,6 Mio. EUR für den kurzfristigen Bedarf, ca. 37,1 Mio. EUR für den mittelfristigen Bedarf, ca. 26,7 Mio. EUR für den langfristigen Bedarf sowie ca. 8,6 Mio. EUR für sonstige Sortimente.

Für die einzelnen Branchen des Einzelhandels stehen unterschiedlich große Nachfragevolumina zur Verfügung. Diese sind der Tabelle am Ende des Fachkapitels „Kaufkraftbindungen“ detailliert zu entnehmen.

## **2.4 Kaufkraftbindungen (insgesamt sowie nach Branchen)**

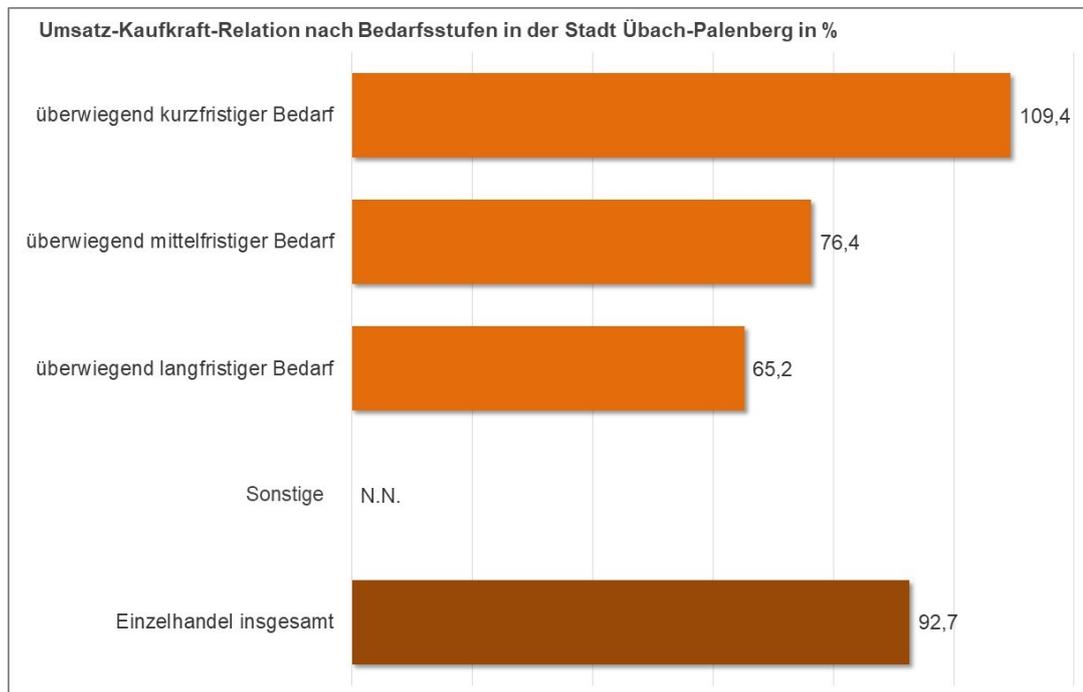
(vgl. auch nachfolgende Tabelle)

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

Es ist festzustellen, dass Übach-Palenberg über alle Branchen des Einzelhandels hinweg eine Kaufkraftbindung von ca. 92,7 % aufweist.

In den einzelnen Sortimentsgruppen sind folgende Bindungsniveaus zu verzeichnen:

- kurzfristiger Bedarf: Kaufkraftbindung ca. 109,4 %
- mittelfristiger Bedarf: Kaufkraftbindung ca. 76,4 %
- langfristiger Bedarf: Kaufkraftbindung ca. 65,2 %



Eine detaillierte Übersicht über die in einzelnen Warengruppen zu verzeichnenden Bindungsniveaus in Übach-Palenberg insgesamt sowie differenziert nach Sortimentsgruppen ermöglicht die nachfolgende Tabelle. <sup>8</sup>

<sup>8</sup> Auf eine Ausweisung bestimmter Sortimentsgruppen des kurz-, mittel- sowie langfristigen Bedarfs wird nachfolgend aus Gründen des Datenschutzes verzichtet.

**Tab. Potential- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Übach-Palenberg 2019 / 2020**

Kaufkraftkennziffer <sup>1)</sup> :	91,29	Potentialdaten Übach-Palenberg			Leistungsdaten Übach-Palenberg			Kaufkraftbindung in %
		Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr		Marktpotential in Mio. € p.a.	Verkaufsfläche in qm		Umsatz in Mio. € p.a.	
Bevölkerung <sup>2)</sup> :	24.494	Deutschland	Übach-Palenberg		insgesamt	davon ZVB		
Warengruppen								
1 Nahrungs- und Genussmittel		2.168	1.979	48,48	12.290	7.865	58,27	120,2
2 Bäcker / Metzger		298	272	6,66	540	445	8,32	124,9
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik		285	260	6,37	1.930	970	8,70	136,4
4 Pharmazie, Orthopädie		792	723	17,71	470	350	15,00	84,7
5 Grün Indoor / Zoo-, Heimtierbedarf		115	105	2,57				
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher		170	155	3,80	1.350	960	3,34	52,42
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>		<b>3.828</b>	<b>3.495</b>	<b>85,60</b>	<b>16.580</b>	<b>10.590</b>	<b>93,62</b>	<b>109,4</b>
7 Bekleidung, Wäsche		531	485	11,87				
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren		153	140	3,42				
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel und ohne Grün-Indoor)		109	100	2,44				
10 Baumarktsortiment		501	457	11,20				
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel		69	63	1,54				
12 Spielwaren, Babyausstattung, Hobby, Basteln, Musikinstrumente		140	128	3,13				
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping		155	141	3,47				
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>		<b>1.658</b>	<b>1.514</b>	<b>37,07</b>	<b>16.995</b>	<b>5.040</b>	<b>28,31</b>	<b>76,4</b>
14 Teppiche, Gardinen, Deko, Sicht u. Sonnenschutz		68	62	1,52				
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche		59	54	1,32				
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)		350	320	7,83				
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte		181	165	4,05				
18 UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation		354	323	7,92				
19 Foto, Optik, Akustik		112	102	2,50				
20 Uhren / Schmuck		72	66	1,61				
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>		<b>1.196</b>	<b>1.092</b>	<b>26,74</b>	<b>6.920</b>	<b>1.280</b>	<b>17,45</b>	<b>65,2</b>
21 sonstiges		383	350	8,56	2.010	1.310	7,00	N.N.
<b>Einzelhandel insgesamt</b>		<b>7.065</b>	<b>6.450</b>	<b>158,0</b>	<b>42.505</b>	<b>18.220</b>	<b>146,4</b>	<b>92,7</b>

1) Quelle: IBH retail consultants 2019

2) Quelle: Stadt Übach-Palenberg, Stand der Daten März 2020

Rundungsdifferenzen möglich

In bestimmten Branchen wurden Verkaufsflächengrößen und Umsatzeleistungen zusammengefasst, um Rückschlüsse auf Einzelunternehmen zu vermeiden

### 3. Bewertung der Angebotsstrukturen

Übach-Palenberg verfügt – über alle Branchen des Einzelhandels hinweg – über eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 1,74 qm je Einwohner.

Formalstatistisch betrachtet übersteigt die genannte Ausstattung den in Mittelzentren oftmals anzutreffenden Besitz mit Verkaufsflächen im Einzelhandel.

In Bezug auf den Branchenmix sowie die räumliche Verteilung der Einzelhandelsangebote sind einige Auffälligkeiten der Standortstruktur im Einzelhandel unverkennbar.

Ein statistisch betrachtet hoher Besitz mit Verkaufsflächen im Einzelhandel ist im Bereich mit Lebensmittelangeboten vorhanden. Zu der in diesem Sortimentsbereich hohen Ausstattung trägt bei, dass

- in allen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Übach-Palenberg größere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ansässig sind und
- in der Sonderlage im Bereich des Gewerbegebietes Übach ein großflächiges Real-SB-Warenhaus ansässig ist.

Der insgesamt hohe Besitz mit Verkaufsflächen in Lebensmittelbereich ergibt sich auch daraus, dass die Stadt Übach-Palenberg neben Versorgungstätigkeiten für die eigene Wohnbevölkerung auch Versorgungstätigkeiten für Personengruppen aus dem Umland – hierunter in erheblichem Umfang Personen mit Wohnsitz in den Niederlanden – ausübt.

Ein im Vergleich zum Lebensmittelbereich statistisch betrachtet geringerer Besitz mit Einzelhandelsflächen ist in ausgewählten Sortimentsbereichen des mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden. Ein eher niedriger Besitz in diesen Angebotssegmenten korrespondiert mit der gegebenen Raumstruktur bzw. der stark ausgeprägten Konkurrenzsituation zu umliegenden Zentren – hierunter mehrere direkt an

Übach-Palenberg angrenzende Mittelzentren sowie das auch auf Übach-Palenberg ausstrahlende Oberzentrum Aachen.

In Bezug auf die räumliche Verteilung der Verkaufsflächen im Einzelhandel ist festzustellen, dass sich über allen Warengruppen des Einzelhandels hinweg ca. 42,9 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen befinden. Ein solcher Wert übersteigt die in anderen Kommunen oftmals anzutreffende Verkaufsflächenausstattung in zentralen Versorgungsbereichen und ist formalstatistisch als hoch einzustufen.

In Bezug auf die Situation der Nahversorgung in den Stadtteilen von Übach-Palenberg ist festzustellen, dass

- in allen zentralen Versorgungsbereichen mindestens ein größerer Lebensmittelanbieter ansässig ist und
- im Stadtteil Scherpenseel, in dem kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden ist, ein Lebensmittel-Discountmarkt (Netto) ansässig ist.

Aufgrund des gegebenen Besatzes ist in den Stadtteilen von Übach-Palenberg eine gute Ausstattung mit Betrieben der Nahversorgung gegeben.

Eine Ausnahme hierzu stellt der Stadtteil Frelenberg dar, welcher als einzige größere Ortslage nicht über einen „eigenen“ Nahversorger in der Art eines größeren Lebensmittel-Discounters bzw. -Vollsortimenters verfügt. Die derzeit nicht zufriedenstellende Situation der Nahversorgung in Frelenberg ist durch die Stadtentwicklungsplanung der Stadt Übach-Palenberg erkannt und planerische Schritte zu deren Beseitigung wurden bereits eingeleitet. Die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Schaffung einer Nahversorgungsmöglichkeit im Stadtteil Frelenberg beziehen sich auf die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes. Als Betreiber ist nach derzeitigem Planungsstand das Unternehmen Norma vorgesehen.

Da alle größeren Stadtteile der Stadt Übach-Palenberg, in denen die Präsenz eines größeren Nahversorgers in der Art eines Lebensmittel-Discounters und/oder eines Lebensmittel-Vollsortimenters als realistisch angesehen werden kann, über einen

solchen Anbieter verfügen und zukünftig der Stadtteil Frelenberg erwartbar ebenfalls einen größeren Anbieter mit einem umfangreicheren Angebot an Lebensmitteln erhalten wird, ist die Situation der Nahversorgung in Übach-Palenberg als gut zu klassifizieren.

#### **4. Definition und Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche**

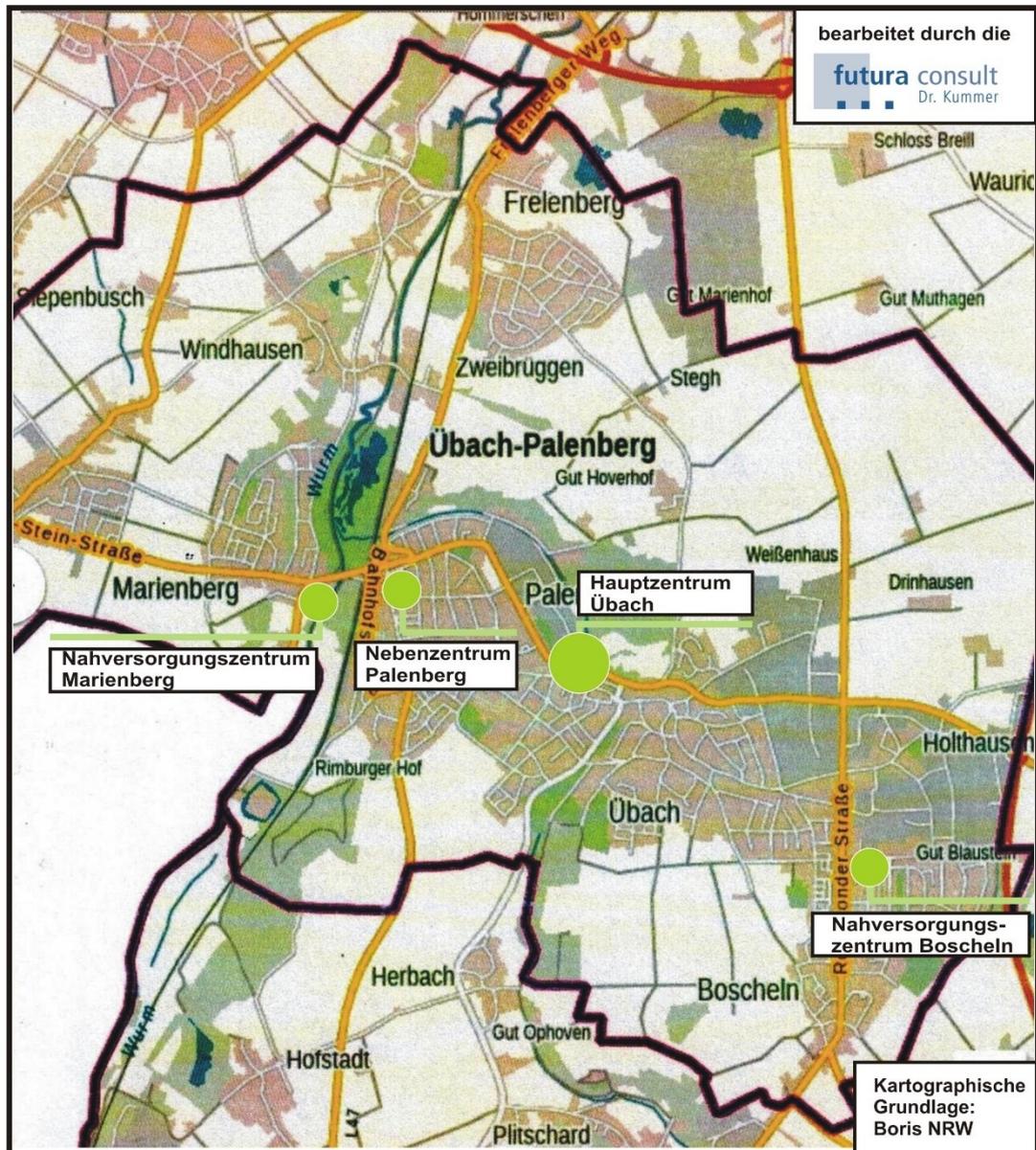
Die Recherchen zum vorliegenden Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg machen deutlich, dass insgesamt 4 Standortbereiche der Stadt die Voraussetzungen für eine Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche erfüllen.

Hierbei handelt es sich um die Ortsmittelagen von Übach und Palenberg sowie die Standortbereiche im Bereich Marienstraße / Grenzweg im Stadtteil Marienberg sowie entlang der Roermonder Straße / Brünestraße im Stadtteil Boscheln.

Aufgrund der gegebenen Besatzsituation sowie städtebaulicher Zielsetzungen der Stadt Übach-Palenberg (vgl. nachfolgende Ausführungen) sollten folgende Ausweisungen vorgenommen werden:

- zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Übach als Hauptzentrum
- zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Palenberg als Nebenzentrum
- zentraler Versorgungsbereich Ladengruppe Marienstraße / Grenzweg in Marienberg als Nahversorgungszentrum
- zentraler Versorgungsbereich Ladengruppe Roermonder Straße / Brünestraße in Boscheln als Nahversorgungszentrum

Karte: zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg



Eine weitergehende Analyse und Bewertung der vier zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg wird nachfolgend vorgenommen.

## 4.1 Hauptzentrum Übach

Der Stadtteil Übach verfügt im Bereich der Straßen Am Wasserturm, Friedrich-Ebert-Straße, Carolus-Magnus-Straße, Carlsplatz, Rathausplatz sowie teilweise in angrenzenden Straßenzügen über einen Funktionskern mit einem verdichteten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Der Funktionskern in der Ortsmitte von Übach wird als Hauptzentrum eingestuft.

Der zentrale Versorgungsbereich in Übach-Palenberg wird nachfolgend in seiner räumlichen Ausdehnung parzellenscharf definiert.

Die in den nachfolgenden Abgrenzungen enthaltenen Symbole über die Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums der Stadt Übach-Palenberg sind folgende.

### Einzelhandel im Bestand:

-  kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf



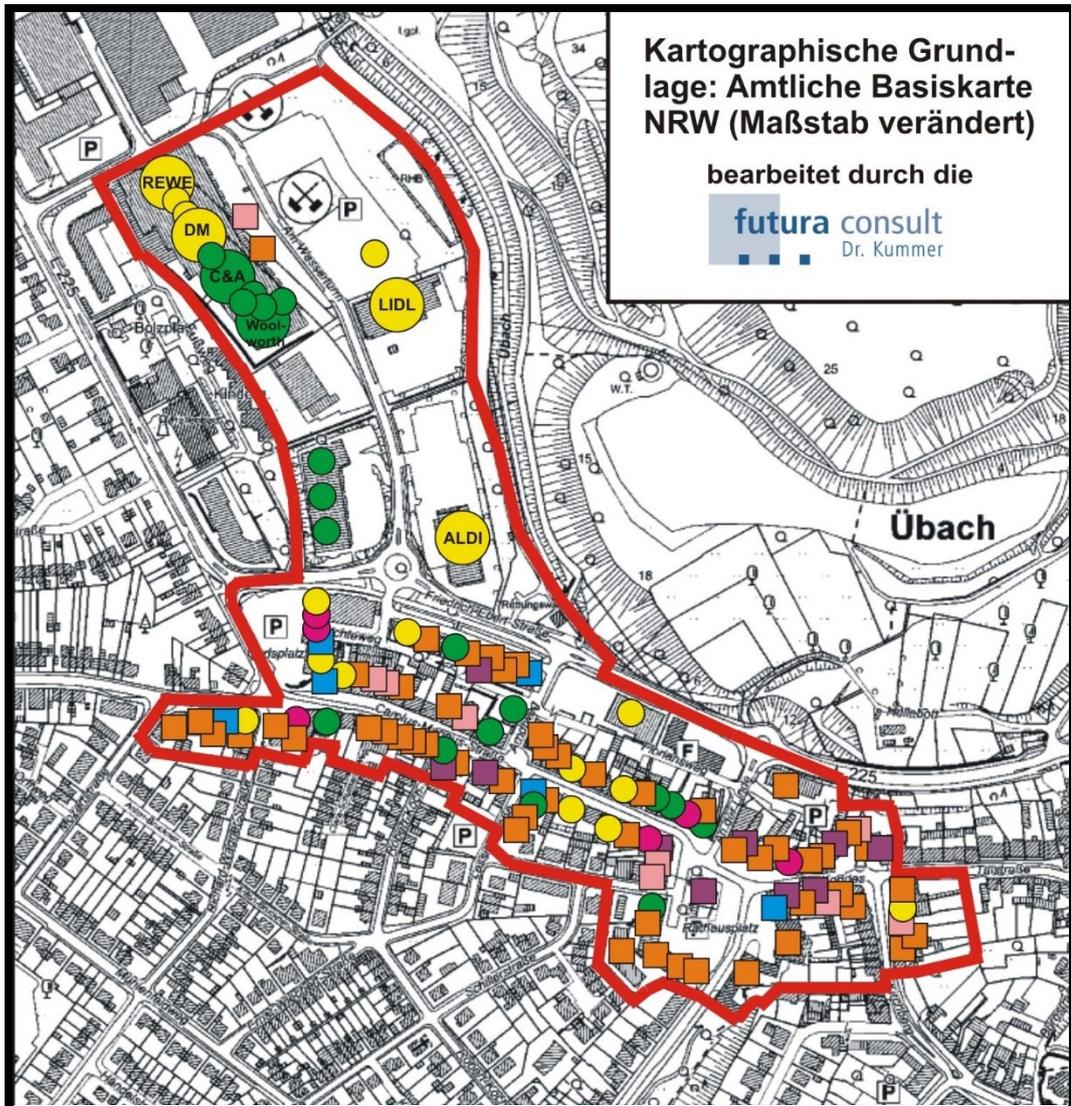
**Grenze des zentralen Versorgungsbereichs**

### sonstige Dienstleister im Bestand:

-  Geldinstitut, Reisebüro, Friseur
-  Gastronomie, Eiscafé
-  sonstige gewerbliche Nutzung
-  Leerstand

Das Hauptzentrum Übach-Palenberg weist die nachfolgend dargestellte räumliche Ausdehnung auf.

Karte: zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Übach-Palenberg



#### 4.1.1 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Übach geht aus vorstehender Karte hervor.

Die vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums umfasst den funktional verdichteten Besitz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im städtischen Kernbereich des Stadtteils Übach.

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Norden im Bereich des Einkaufszentrums „Einkaufspark Magnus“. Mit der im Norden gewählten Abgrenzung sind sämtliche Anbieter des Einkaufsparks Magnus Bestandteil des Hauptzentrums.

**Photo: Teilansicht Hauptzentrum Übach**



Auch die Bestandsstandorte von ALDI und LIDL sowie eine dem LIDL-Markt vorgeordnete Apotheke gehören dem Hauptzentrum an.

In seinem zentralen Teilstück gehören die Einzelhandels- und Gewerbeanbieter im Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße (Teilstück zwischen der Straße An der Linde und Carlsplatz) zum Hauptzentrum, ebenfalls – in ihren Verläufen durchgängig – die Carolus-Magnus-Straße sowie die Straße Em Koddess.

Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Übach-Palenberg (Bereich Carolus-Magnus-Straße)



Dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach durchgängig zugehörig ist der Rathausplatz samt der in diesem Bereich ansässigen Nutzungen.

Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Übach-Palenberg (Bereich Rathausplatz)



Auch die Talstraße wird aus westlicher Richtung kommend bis einschließlich der Hausnummer 5 dem Hauptzentrum zugeordnet.

Im Osten endet der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums im Bereich der Straße Am Kirchberg. Die in dieser Straße ansässigen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe (z.B. Café Plum) sind die ersten Anbieter, welche aus östlicher Richtung kommend dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet werden.

Im Süden endet der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach im Bereich des Rathauses bzw. der Polizeistation. Das Rathaus sowie die Polizeistation sind dem zentralen Versorgungsbereich zugehörig, ebenso ein sich im Umfeld befindlicher Bereich für betreutes Wohnen.

Im Westen reicht der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach bis hin zum Carlsplatz bzw. der Maastrichter Straße. Die sich an die Carolus-Magnus-Straße im Bereich des Carlsplatzes anschließenden Einzelhandels- und Gewerbebetriebe – hierunter ein Anbieter für Zoo- und Heimtierbedarf, ein Optikstudio, ein Hörgerätestudio und ein Blumengeschäft – sind Bestandteil des Hauptzentrums und bilden dessen Grenze in westlicher Richtung. Entlang der Maastrichter Straße wird der Bereich, welcher über Einzelhandels- und sonstige gewerbliche Anbieter verfügt, in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist das Hauptzentrum Übach eine West-Ost-Ausdehnung von insgesamt ca. 600 Metern und eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 500 Metern auf. Die maximale Entfernung zwischen dem – im Nordosten gelegenen Anbieter REWE im Carolus Einkaufspark und dem Bereich des Rathauses im Südwesten beträgt ca. 800 Meter.

Angrenzend an die vorstehend benannten Bereiche sind keine Straßen oder Lagen vorhanden, die über einen verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügen, so dass hier vorhandene Straßenzüge nicht dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums zugeordnet werden.

#### **4.1.2 Besatzstrukturen**

(vgl. auch Steckbrief Fachkapitel 4.1.5)

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Übach-Palenberg ca. 41 Betriebe des Einzelhandels mit in der Summe ca. 13.100 qm Verkaufsfläche ansässig.<sup>1</sup> Während ca. 7.080 qm Verkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind, entfallen auf Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs ca. 4.380 qm Verkaufsfläche sowie den langfristigen Bedarf ca. 970 qm. Auf Anbieter mit sonstigen Sortimenten entfallen ca. 670 qm Verkaufsfläche.

Der zentrale Versorgungsbereich verfügt mit den Anbietern ALDI, LIDL und REWE über drei Leitbetriebe aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Als großflächiger Leitbetriebe außerhalb des Lebensmittelbereichs fungieren ein Angebotsstandort von C+A und KIK. Weitere größere Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs stellen z.B. die Anbieter DM, Woolworth, Depot, Reno, Takko, Fressnapf und ein Trinkgut-Getränkemarkt dar.

#### **4.1.3 Einzugsgebiet**

Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums übernimmt Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet von Übach-Palenberg.

Das Kerneinzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums stellt die Stadt Übach-Palenberg dar.

Mit einer auf die Gesamtstadt bezogenen Versorgungstätigkeit wird dem Hauptzentrum Übach ein Bevölkerungspotential von ca. 24.500 Personen als Kerneinzugsgebiet zugeordnet.

---

<sup>1</sup> Quelle der angeführten bzw. nachfolgend erwähnten Bestandsdaten: Totalerhebung aller Verkaufsflächen in Übach-Palenberg durch Futura Consult

#### **4.1.4 Hinweise zur Entwicklung**

Das derzeit gültige Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg weist für den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach für das Jahr 2009 einen Gesamtbestand von ca. insgesamt ca. 10.210 qm Verkaufsfläche im Einzelhandel aus.

Die Erhebungen zum neuen Zentrenkonzept 2021 weisen nach, dass aktuell ca. 13.100 qm Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums ansässig sind.

Der Verkaufsflächenbestand des Hauptzentrums Übach hat somit per Saldo um ca. 2.890 qm zugenommen.

Maßgeblich für den per Saldo zu verzeichnenden Zuwachs an Verkaufsfläche dürfte sein, dass in 2009 das Vorhaben zur Etablierung des Einkaufszentrums „Einkaufspark Magnus“ am Standort Am Wasserturm noch nicht realisiert war. Da dieses Einkaufszentrum, welches einen Mikrostandort innerhalb des Hauptzentrums besetzt, zwischenzeitlich realisiert wurde, ist für den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums insgesamt eine Erhöhung der Verkaufsfläche zu verzeichnen.

#### **4.1.5 Steckbrief**

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Übach-Palenberg liefert folgender Steckbrief:

<b>zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Übach-Palenberg</b>		
<b>Funktionseinstufung</b>	Hauptzentrum	
<b>Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit</b>	Kerneinzugsgebiet: Stadtgebiet Übach-Palenberg	ca. 24.500 Ew.
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bushaltestellen	
<b>parzellenscharfe Abgrenzung</b>	siehe Karte mit Abgrenzungsvorschlag; verdichteter Besatz mit Einzelhandels- angeboten sowie Dienstleistern	
<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz</b>		
<b>vertretene Funktionen / Betriebe</b>		
<b>Strukturdaten Einzelhandel <sup>1)</sup></b>	kurzfristiger Bedarf:	ca. 7.080 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 4.380 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 970 qm VKF
	sonstige:	ca. 670 qm VKF
	insgesamt:	ca. 13.100 qm VKF
<b>Leitbetriebe Einzelhandel</b>	z.B. ALDI, LIDL, REWE, C&A, DM, Woolworth	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet durch Futura Consult

VKF = Verkaufsfläche

Ew = Einwohner

## 4.2 Nebenzentrum Palenberg

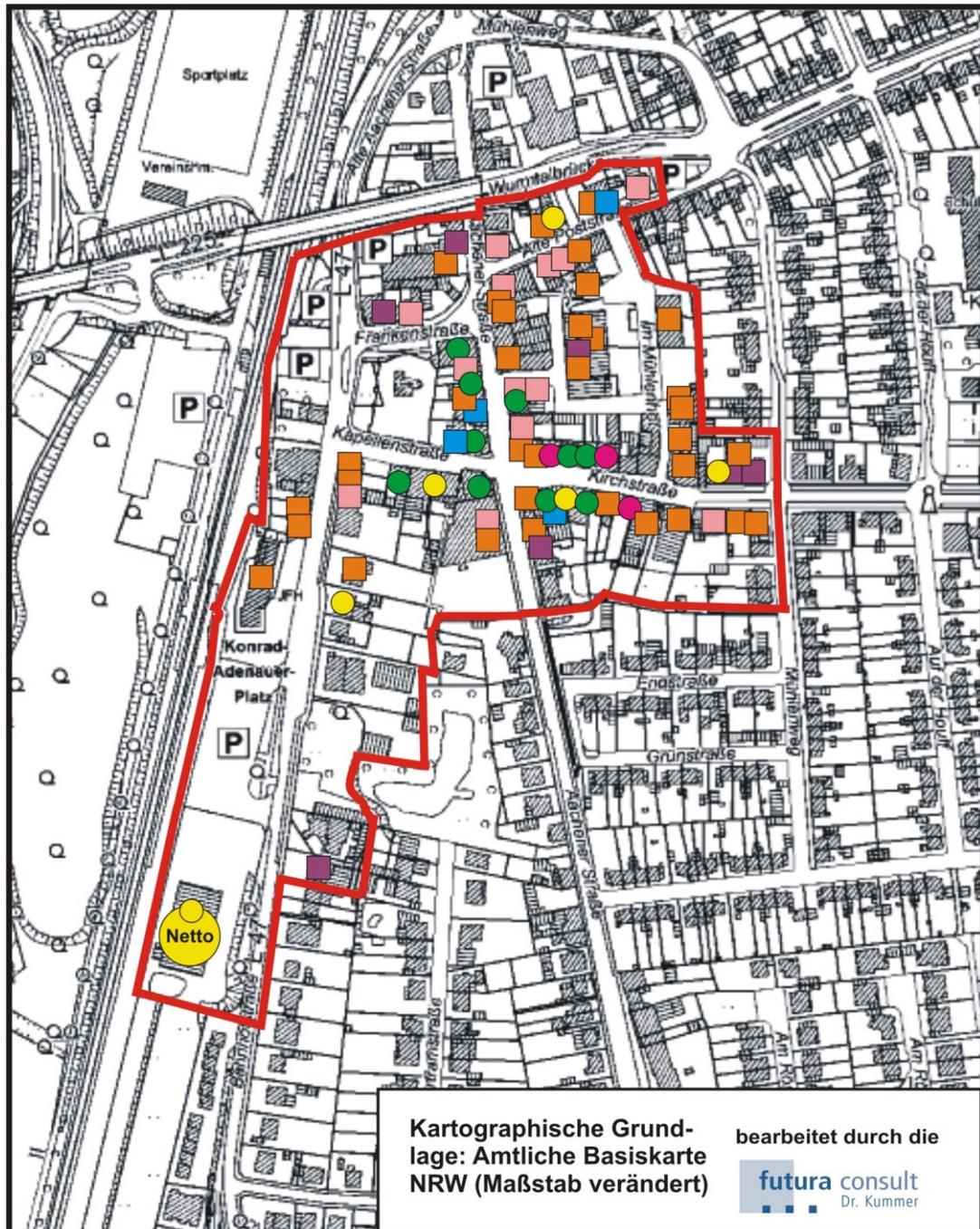
Der Stadtteil Palenberg verfügt im Bereich der Ortsmitte über einen Funktionskern, der in einer Reihe von Straßen über einen Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in Standortunion zueinander verfügt.

Der maßgebliche Besatz konzentriert sich auf die Straßenzüge Bahnhofstraße, Frankenstraße, Aachener Straße, Alte Poststraße, Kapellenstraße, Kirchstraße sowie Im Mühlenhof.

Der Funktionskern in der Ortsmitte von Palenberg wird als Nebenzentrum eingestuft.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums Palenberg wird nachfolgend in seiner räumlichen Ausdehnung parzellenscharf definiert.

Karte: zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Palenberg



#### 4.2.1 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Nebenzentrums Palenberg geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums beginnt im Süden in Höhe des dort ansässigen Netto-Marktes am Standort Bahnhofstraße 14a. Der Netto-Markt stellt das Entree des zentralen Versorgungsbereichs aus südlicher Richtung dar und fungiert als Leitbetrieb des Nebenzentrums.

Auf der dem Netto-Markt gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße stellt das Restaurant „Postwagen“ am Standort Bahnhofstraße 25 den ersten Standort dar, welcher dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet wird.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums Palenberg setzt sich nordwärts entlang der Bahnhofstraße fort. Sämtliche Standortlagen, welche sich auf der westlichen bzw. östlichen Straßenseite der Bahnhofstraße bis hin zur Wurmtalbrücke befinden, werden in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Durch die gewählte Abgrenzung werden neben dem Netto-Markt (einschließlich Leos Bäckerei als Konzessionär) sowie dem Restaurant Postwagen die Anbieter Marien-Apotheke, eine Praxis für Zahnmedizin, ein Versicherungsbüro, ein Bestattungsunternehmen, eine Fahrschule sowie das Mehrgenerationenhaus Übach-Palenberg dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet.

Neben den genannten gewerblichen Anbietern werden auch solche Flächen in den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Palenberg einbezogen, welche derzeit nicht bzw. nicht mehr über einen Besatz mit Einzelhandel und Gewerbe verfügen. Eine solche Einbeziehung ist sinnvoll und städtebaulich betrachtet zu begrüßen, da hierdurch der Stadt Übach-Palenberg Flächen für etwaige Ansiedlungsmaßnahmen und damit zu einer Funktionsstärkung des Nebenzentrums Palenberg zur Verfügung stehen. Möglichkeiten für etwaige Ansiedlungen sind so z.B. auf dem Areal der ehemaligen Post, welches durch die gewählte Abgrenzung Bestandteil des Nebenzentrums Palenberg ist, gegeben.

Im Norden beginnt das Nebenzentrum Palenberg im Bereich Aachener Straße / Alte Poststraße. Im Bereich der Alte Poststraße werden die Standortlagen auf der nördlichen Straßenseite beginnend ab Hausnummer 1 und endend mit einschließlich Hausnummer 19 in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Auf der südlichen Seite der Alte Poststraße werden die Standorte beginnend ab Einmündung

Aachener Straße bis hin zur Einmündung Im Mühlenhof in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Die Aachener Straße wird mit ihrem Teilstück beginnend ab Brückenbauwerk Wurmthalbrücke südwärts verlaufend bis Höhe Hausnummer 50 in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die Bereiche der Aachener Straße, welche sich nördlich an das Brückenbauwerk bzw. südlich an die Hausnummer 50 anschließen, verfügen nicht über einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und werden daher dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugerechnet.

Straßen, welche durchgängig dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet werden, stellen die Frankenstraße, die Kapellenstraße sowie die Straße Im Mühlenhof dar.

Im Osten beginnt der zentrale Versorgungsbereich im Kreuzungsbereich der Kirchstraße zum Mühlenweg. Sämtliche Standorte der Kirchstraße beginnend ab Einmündung Mühlenweg in westlicher Richtung bis zur Einmündung Aachener Straße sind Bestandteil des Nebenzentrums.

Der Bereich der Kirchstraße, welcher sich östlich an die Einmündung zum Mühlenweg anschließt, verfügt nicht über einen verdichteten Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen und wird daher nicht in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist das Nebenzentrum Palenberg eine Nord-Süd-Ausdehnung von insgesamt ca. 450 Metern und eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 300 Metern auf.

Photo: Teilansicht Nebenzentrum Palenberg



#### 4.2.2 Besatzstrukturen

(vgl. auch Steckbrief Fachkapitel 4.2.5)

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nebenzentrums Palenberg ca. 21 Betriebe des Einzelhandels mit in der Summe ca. 2.350 qm Verkaufsfläche ansässig.<sup>2</sup> Während ca. 1.170 qm Verkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind, entfallen auf Einzelhandelsangebote des mittelfristigen Bedarfs ca. 580 qm und des langfristigen Bedarfs ca. 200 qm Verkaufsfläche. Auf Angebote mit sonstigen Sortimenten entfallen ca. 400 qm Verkaufsfläche.

#### 4.2.3 Einzugsgebiet

Der Stadtteil Palenberg weist eine zentrale Lage im Siedlungsbereich von Übach-Palenberg auf.

---

<sup>2</sup> Quelle der angeführten bzw. nachfolgend erwähnten Bestandsdaten: Totalerhebung aller Verkaufsflächen in Übach-Palenberg durch Futura Consult

Das Nebenzentrum Palenberg übernimmt Versorgungsfunktionen der Grundversorgung sowie teilweise des mittel- und langfristigen Bedarfs für den Stadtteil Palenberg sowie hieran angrenzende Siedlungsbereiche von Übach-Palenberg (westlich der Bahnlinie).

Mit einer auf den beschriebenen Teilraum der Stadt Übach-Palenberg bezogenen Versorgungstätigkeit wird dem Nebenzentrum Palenberg ein Bevölkerungspotential von ca. 9.500 Personen als Kerneinzugsgebiet zugeordnet.

#### **4.2.4 Hinweise zur Entwicklung**

Das derzeit gültige Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg weist für den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Palenberg für das Jahr 2009 einen Gesamtbestand von ca. insgesamt ca. 3.670 qm Verkaufsfläche im Einzelhandel aus.

Die Erhebungen zum neuen Zentrenkonzept 2021 weisen nach, dass aktuell ca. 2.350 qm Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Palenberg ansässig sind.

Der Verkaufsflächenbestand des Nebenzentrums Palenberg hat somit per Saldo um ca. 1.320 qm abgenommen. Bei der Bewertung des Verkaufsflächenbestandes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist zu berücksichtigen, dass dem neuen Zentrenkonzept im Vergleich zum derzeit gültigen ein veränderter Abgrenzungsvorschlag für das Nebenzentrum Palenberg zugrunde liegt. Eine wesentliche Veränderung besteht darin, dass der Netto-Markt am Standort Bahnhofstraße 14a gemäß derzeitiger Abgrenzung nicht Bestandteil des Nahversorgungszentrums Palenberg ist, nach der neuen Abgrenzung jedoch in den zentralen Versorgungsbereich integriert wird.

Berücksichtigt man diesen Effekt, so kann festgestellt werden, dass innerhalb des städtischen Siedlungsbereichs von Palenberg, welcher den zentralen Versorgungsbereich nach alter Abgrenzung darstellt, der Verkaufsflächenbestand im

Einzelhandel von 2009 bis 2021 deutlich abgenommen hat. Zu dieser Entwicklung hat neben dem zu verzeichnenden Marktaustritt einer Reihe von kleinteiligen Einzelhandelsanbietern auch beigetragen, dass ein in 2009 noch vorhandener REWE-Markt nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Palenberg vertreten ist.

Bei einem Vergleich der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg im Zeitraum der letzten ca. 12 Jahre stellt das Nebenzentrum Palenberg den einzigen zentralen Versorgungsbereich dar, welcher von einem Rückgang der Verkaufsflächen im Einzelhandel betroffen ist.

Vor dem Hintergrund der zu verzeichnenden Entwicklung der letzten Jahre stellt sich in Bezug auf das Nebenzentrum Palenberg die Frage nach der Funktionseinstufung dieses zentralen Versorgungsbereichs.

Die zunächst rein analytische Betrachtung macht deutlich, dass Palenberg in Bezug auf seinen Status als Nebenzentrum in den letzten Jahren einen Funktionsverlust erlitten hat, welcher berechtigte Ansatzpunkte für eine Bewertung bzw. Einstufung als Nahversorgungszentrum erkennen lässt. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum für die Ortsmitte von Palenberg wäre somit bei einem ausschließlichen Blick auf die derzeitige Situation begründet.

Neben der faktisch gegebenen Situation (Status Quo) können bei der Abgrenzung bzw. Funktionseinstufung eines zentralen Versorgungsbereichs auch planerische Überlegungen der jeweiligen Standortkommune (Entwicklungsziele) berücksichtigt werden.

Der genannte Aspekt ist im vorliegenden Fall für Palenberg von hochrangiger Bedeutung, da die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, einen planerischen Schwerpunkt in der Zukunft in Bezug auf eine Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte von Palenberg zu setzen. Die Stadt Übach-Palenberg legt diesbezüglich großen Wert darauf, für den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte von Palenberg den Einstufungsstatus als Nebenzentrum beizubehalten.

Eine – dem derzeitigen Status entsprechende – Einstufung als Nebenzentrum ist aus der gutachterlichen Sicht dann zu begründen, wenn eine solche Einstufung durch zukünftig zu ergreifende Maßnahmen zur Funktionsstärkung bzw. Attraktivitätssteigerung dieses zentralen Versorgungsbereichs gestützt wird.

Anders ausgedrückt: eine Einstufung als Nebenzentrum kann für die Ortsmitte von Palenberg dann erfolgen, wenn für diesen zentralen Versorgungsbereich ein planerisches Konzept zu dessen funktionaler Stärkung und Entwicklung erarbeitet und umgesetzt wird.

In Bezug auf die Anforderung, ein planerisches Konzept zur Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte von Palenberg zu erarbeiten und die Umsetzung diesbezüglicher Maßnahmen umzusetzen, hat die Stadt Übach-Palenberg bereits wesentliche Schritte eingeleitet.

Diese sind folgende:

*Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Palenberg:*

Um eine zielgerichtete Steuerung der Entwicklung des Stadtteils Palenberg in der Zukunft vornehmen zu können, wurde in 2021 durch die Stadt Übach-Palenberg die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes für Palenberg in Auftrag gegeben.

Dieses integrierte Handlungskonzept setzt sich zum Ziel, für den Stadtteil Palenberg Vorschläge für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Attraktivierung zu erarbeiten. Ein wesentlicher Schwerpunkt des Integrierten Handlungskonzeptes besteht darin, die Ortsmitte von Palenberg funktional zu stärken und attraktiver zu gestalten.

Mit der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes für Palenberg wurde das Fachbüro RaumPlan aus Aachen bereits beauftragt.

Eine Einarbeitung in die Thematik sowie eine Stärken-Schwächen-Analyse der Ortsmitte von Palenberg ist durch das bearbeitende Büro bereits vorgenommen

worden. Diesem Arbeitsschritt folgte im September 2022 eine erste Bürgerwerkstatt, bei der erste Analyseergebnisse vorgestellt und Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aufgenommen wurden.

Die Thematik der Funktionssicherung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte wird als eines von 4 übergeordneten Handlungsfeldern im Integrierten Handlungskonzept definiert.<sup>3</sup>

Wenngleich aufgrund des frühen Bearbeitungsstandes des Integrierten Handlungskonzeptes sowie der gewollt offenen Vorgehensweise mit Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern derzeit noch keine abschließenden Ergebnisse vorliegen, so kann dennoch erwartet werden, dass durch das Integrierte Handlungskonzept eine planerische Konzeption für den Stadtteil Palenberg einschließlich der Ortsmitte erarbeitet wird, welche einen wesentlichen Beitrag zu einer Funktionssicherung und Attraktivierung der Ortsmitte von Palenberg leistet.

Hier wird es verschiedene Schwerpunkte zur städtebaulichen Attraktivitätssteigerung des Stadtteils geben. So wird sicherlich das „historische“ Herz des Stadtteils mit dem Umfeld der Petruskapelle (im Volksmund Karlskapelle genannt) in den Fokus von Umgestaltungsmaßnahmen rücken, die zu einer stärkeren Wahrnehmung und Identifikation des Ortes für die Bevölkerung durch gastronomische und kulturelle Angebote führen wird.

#### Teilnahme Förderprogramm „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“

---

<sup>3</sup> Die 4 übergeordneten Handlungsfelder des Integrierten Handlungskonzeptes für Palenberg lauten: 1. *Funktionsstärkung des Zentrums Identität, Zentralität, Nutzungsvielfalt, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung*, 2. *Gestaltung öffentlicher Räume Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr, Barrierefreiheit, Verkehrsberuhigung*, 3. *Landschaft, Freiraum und Klimaschutz Umwelt, Grünräume, Entsiegelung, Wegebeziehungen, Grünraumvernetzung*, 4. *Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie*. (Quelle: *Raumplan Aachen*) Mit dem unter Handlungsfeld 1 angeführten Schwerpunkt „*Funktionsstärkung des Zentrums ...*“ besteht ein planerischer Schwerpunkt des Integrierten Handlungskonzeptes somit in Bezug auf die Funktionssicherung und die Attraktivitätssteigerung dieses zentralen Versorgungsbereichs.

Die Stadt Übach-Palenberg nimmt bereits derzeit am Förderprogramm zur Attraktivierung der Innenstädte des Landes NRW teil.

Ein positiver Zuwendungsbescheid für die Stadt Übach-Palenberg für die Ortsmitte von Palenberg ist durch die Landesregierung NRW erteilt worden.

In einem ersten Schritt wurden die der Stadt Übach-Palenberg im Rahmen dieses Förderprogramms zur Verfügung gestellten Mittel dazu verwendet, einen Zentrenmanager für die Ortsmitte von Palenberg zu installieren. Durch den Zentrenmanager werden derzeit Konzepte für die Stabilisierung bzw. Attraktivierung der Ortsmitte erarbeitet und erste Maßnahmen auf den Weg gebracht. Neben dem Aufbau von Kontakten zu den örtlichen Gewerbetreibenden wurde durch das Zentrenmanagement erste Maßnahmen zur Stabilisierung (auch) der Einzelhandelsfunktion auf den Weg gebracht (z.B. Einführung einer Übach-Palenberg-Card als digitaler Stadt-Gutschein für den Einzelhandel).

#### Städtebauliche Entwicklungsprojekte:

Die Stadt Übach-Palenberg plant in Bezug auf den Stadtteil Palenberg, 4 städtebauliche Entwicklungsprojekte in der Zukunft zu realisieren. 3 dieser Entwicklungsprojekte sollen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, ein weiteres direkt angrenzend an die Ortsmitte durchgeführt werden.

Diese Entwicklungsprojekte werden nachfolgend dargestellt.

#### Entwicklungsprojekt 1: Schaffung eines Zentrums für Zahnheilkunde und Implantologie im Bereich Alte Aachener Straße / schräg gegenüber Einmündung Frankenstraße

- Dieses Entwicklungsprojekt bezieht sich auf einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, welcher derzeit eine unbebaute, als Parkplatz genutzte Fläche darstellt.
- Der Planstandort befindet sich an der Bahnhofstraße schräg gegenüber der Einmündung Frankenstraße.

- Nach derzeitigem Planungsstand (Vorentwurf) ist vorgesehen, am Standort ein Zentrum für Zahnheilkunde und Implantologie zu errichten. Das Zentrum für Zahnheilkunde und Implantologie kann ein Untergeschoss sowie weitere drei Nutzungsebenen (Erdgeschoss, 1. OG, Dachgeschoss) umfassen.
- Wenngleich aufgrund des frühen Planungsstandes für das Vorhaben derzeit Quantifizierungen nicht möglich sind, so kann aus Sicht von Futura Consult dennoch davon ausgegangen werden, dass
  - das Vorhaben mit einem Funktionszuwachs für die Ortsmitte von Palenberg verbunden sein wird,
  - die Frequenzen im relevanten Teilstück der Ortsmitte von Palenberg zunehmen werden und
  - eine städtebauliche Aufwertung an einer zentralen Stelle des zentralen Versorgungsbereichs erzielt wird.

Entwicklungsprojekt 2: Schaffung eines Wohn- und Geschäftskomplexes im Bereich Alte Aachener Straße / Frankenstraße

- Dieses Entwicklungsprojekt bezieht sich auf einen Standort, in dem derzeit der Flüchtlingshilfeverein Übach-Palenberg untergebracht ist sowie auf die sich hieran anschließenden vorderen, seitlichen bzw. rückwärtigen Bereiche.
- Der Planstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, an diesem Standort einen Geschäfts- und Wohnkomplex zu errichten.
- Das Vorhaben soll insgesamt 6 Nutzungsebenen (Untergeschoss, Erdgeschoss sowie 4 Obergeschosse) umfassen.

- Erste Projektentwürfe gehen davon aus, dass in einem zu schaffenden Untergeschoss neben Einrichtungen der Gebäudetechnik Abstellmöglichkeiten für PKWs sowie Fahrräder untergebracht werden.
- Die Ebene des Erdgeschosses soll – wie auch die Ebenen des 1. Obergeschosses – gewerblich genutzt werden. Als gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch Gastronomiebetriebe in Frage. Zudem könnte ein Vereinsheim für Flüchtlingshilfe, welches bereits derzeit am Standort ansässig ist, auch in der neuen Struktur in dann baulich deutlich verbesserter Substanz und Ausführung in der Erdgeschossesebene untergebracht sein.
- In der Ebene des ersten Obergeschosses könnten Arztpraxen vorhanden sein. Die darüber liegenden Ebenen eines 2., 3. und 4. Obergeschosses sind für Wohnnutzungen vorgesehen.
- Die für alle denkbaren Nutzungen realisierbare Nutzfläche könnte – abhängig von der tatsächlichen baustrukturellen Realisierung – ca. 6.000 qm, hiervon ca. 900 qm für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss – betragen.
- Ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen B-Plan wurde bereits gefasst.

### Entwicklungsprojekt 3: Schaffung von Wohnflächen mit Zielgruppe Studenten

- Die Stadt Übach-Palenberg plant, auf einem Areal nördlich der Wurmtalbrücke zwischen der Alte Aachener Straße und der Bahnlinie eine Entwicklungsmaßnahme zur Schaffung von Wohnraum durchzuführen.
- Der Planstandort befindet sich direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich.
- Mit dem beabsichtigten Projekt verfolgt die Stadt Übach-Palenberg die Grundidee, die vorhandenen ÖPNV-Verbindungen in Richtung der Stadt

Aachen in Kombination mit dem zu schaffenden Wohnraum zu nutzen, um für studentischen Zielgruppen ein attraktives Wohnangebot zur Verfügung zu stellen.

- Derzeit sind 120 Appartements für Studierende geplant.
- Aufgrund des für das Projekt vorgesehenen Mikrostandortes, welcher sich direkt angrenzend an das nördliche Entree des zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte von Palenberg befindet, dürfte der Effekt zu erwarten sein, dass Studenten, welche zukünftig dort wohnen würden, auch als Kundinnen bzw. Kunden des Einzelhandels, der Gastronomie sowie sonstiger gewerblicher Nutzungen in der Ortsmitte von Palenberg in Erscheinung treten.
- Auch hierfür wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.

Die zuvor beschriebenen städtebaulichen Planungen sowie die Errichtung mehrerer weiterer Mehrfamilienhäuser im Zentrum von Palenberg, die sich bereits teilweise im Bau befinden, werden zu einer Steigerung der Bevölkerungszahl und damit zu einer höheren Nachfrage im Einzelhandel und bei Dienstleistungen führen. Hier ist realistischerweise von ca. 300 zusätzlichen Bewohnern im Stadtteil Palenberg auszugehen.

Weitere Planungen zur Schaffung von zentrums- und bahnhofsnahe Wohnraum sowie städtebauliche Projekte zur Steigerung der städtebaulichen und funktionalen Attraktivität des Stadtteils Palenberg werden durch den Prozess des integrierten Handlungskonzeptes entwickelt. Zur Umsetzung der Projekte darf die Stadt Übach-Palenberg auf umfangreiche finanzielle Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen hoffen, die dann wiederum private Investitionen nach sich ziehen werden.

#### Entwicklungsprojekt 4: Schaffung von Parkflächen in der Ortsmitte von Palenberg:

- Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass das städtebauliche Entwicklungsprojekt zur Schaffung eines Zentrums für Zahnheilkunde und

Implantologie an einem Mikrostandort in der Ortsmitte von Palenberg realisiert werden soll, welcher derzeit als Parkplatz genutzt wird.

- Eine solche Projektrealisierung würde demzufolge dazu führen, dass der an diesem Standort derzeit vorhandene Parkraum, welcher auch von Besuchern der Ortsmitte genutzt wird, entfällt.
- Um die Bereitstellung eines kundenseitig attraktiven Parkangebotes für die Ortsmitte von Palenberg auch im Falle der Umsetzung des Zahnklinik-Projektes zu erhalten, werden durch die Stadt Übach-Palenberg Überlegungen verfolgt, zukünftig an zwei neuen Standorten in der Ortsmitte Parkraum zu schaffen.
- Flächen, auf denen derzeit Parken nicht möglich ist, jedoch in der Zukunft ermöglicht werden könnte, stellen ein Areal an der Aachener Straße nördlich des Brückenbauwerks sowie ein Areal südlich der Kirchstraße dar. Zudem plant die Stadt, einen bereits bestehenden Parkplatz am Standort Aachener Straße/Mühlenweg aufzuwerten und neu zu ordnen.

Weitere Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung (Stadtmobiliar):

Über den Baustein „Schaffung von Innenstadtqualitäten“ des „Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ hat das Land NRW der Stadt Übach-Palenberg Zuwendungen zur sofortigen Aufwertung der Straßenräume in Palenberg zur Verfügung gestellt.

Diese Mittel sind für die Aufwertung des Stadtmobiliars und damit der Steigerung der Aufenthaltsqualität vorgesehen.

In Ansehung der durch das Integrierte Handlungskonzept für Palenberg gegebenen städtebaulichen Konzeption sowie der bereits eingeleiteten bzw. zukünftig erwartbaren Entwicklungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des vorliegenden Zentrenkonzeptes eine planerische Festlegung dahingehend, dass für den zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte von Palenberg weiterhin eine Einstufung als Nebenzentrum vorgenommen wird.

Die weiterhin gegebene Einstufung als Nebenzentrum trägt neben der erklärten Zielsetzung der Stadt Übach-Palenberg für eine Sicherung und einen Funktionsausbau dieses zentralen Versorgungsbereichs auch dem Umstand Rechnung, dass der zentrale Versorgungsbereich in Palenberg im Vergleich zu den zentralen Versorgungsbereichen auf der Ebene von Nahversorgungszentren (Boscheln / Marienberg) über einen höheren Besatz mit Einzelhandelsangeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs, welche Versorgungsleistungen oberhalb der Stufe der Grundversorgung erbringen, verfügt.<sup>4</sup>

Um dem durch die Stadt Übach-Palenberg verfolgten städtebaulichen Ziel, den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Palenberg in der Zukunft funktional zu erhalten bzw. zu stärken, im Rahmen der vorliegenden Zentrenkonzeptes soweit als möglich Rechnung zu tragen, wurden bei der vorgenommenen Abgrenzung des Nebenzentrums auch solche Flächen berücksichtigt, welche zukünftig für Ansiedlungsmaßnahmen in Frage kommen könnten. Flächen, welche nach dem Konzept aus 2009 nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet wurden, wurden in die neue Abgrenzung des Nebenzentrums Palenberg einbezogen. Dies gilt auch und vor allem für Flächen, welche sich nördlich an den Netto-Markt anschließen.

Mit der neuen Abgrenzung für den zentralen Versorgungsbereich in Palenberg stehen dem Nebenzentrum Palenberg zukünftig Flächen für eine Inwertsetzung zur Verfügung.

---

<sup>4</sup> Zu den Einzelhandelsangeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs in der Ortsmitte von Palenberg zählen mehrere Anbieter mit Bekleidungsassortimenten (z.B. Life-Mode, Outlet Store Unikat, Mister M, Njoy Your Style, Lifestyle) sowie die Anbieter Wohndesign Müller, Gardinen Gerards-Kleef, Weitblick Brillen und Kontaktlinsen, Uhren / Schmuck Schöttl, Katopus sowie ein Anbieter für Computerservice.

#### 4.2.5 Steckbrief

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches des Nebenzentrums Palenberg liefert folgender Steckbrief:

<b>zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Palenberg</b>		
<b>Funktionseinstufung</b>	Nebenzentrum	
<b>Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit</b>	Kerneinzugsgebiet: Stadtteil Palenberg, Siedlungsbereiche westlich der Bahnlinie	ca.9.500 Ew.
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bushaltestellen	
<b>parzellenscharfe Abgrenzung</b>	siehe Karte mit Abgrenzungsvorschlag; Funktionskern im Bereich Bahnhofstr., Frankenstr., Aachener Str., Alte Poststr., Kapellenstr., Kirchstr., Im Mühlenhof mit Einzelhandelsangeboten sowie Dienstleistern	
<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz</b>		
<b>vertretene Funktionen / Betriebe</b>		
<b>Strukturdaten Einzelhandel <sup>1)</sup></b>	kurzfristiger Bedarf:	ca. 1.170 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 580 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 200 qm VKF
	sonstige:	ca. 400 qm VKF
	insgesamt:	ca. 2.350 qm VKF
<b>Leitbetriebe Einzelhandel</b>	Netto	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet durch Futura Consult

VKF = Verkaufsfläche

Ew = Einwohner

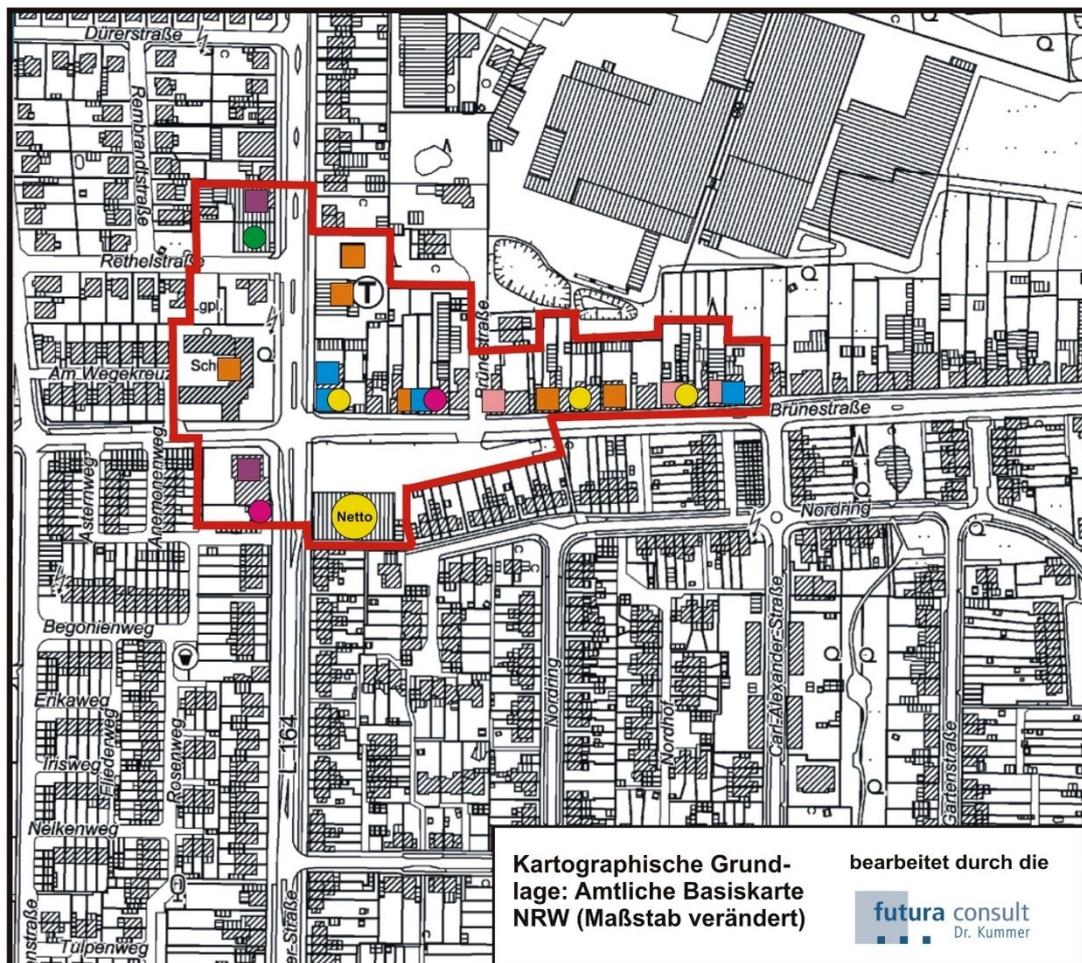
### 4.3 Nahversorgungszentrum Boscheln

Der Stadtteil Boscheln verfügt im Bereich der Roermonder Straße / Brünestraße über eine Ladengruppe, welche aus mehreren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Standortunion zueinander besteht.

Aufgrund der Ausstattung dieser Ladengruppe sowie der räumlichen Nähe der vorhandenen Anbieter zueinander wird dieser Funktionsbereich als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Boscheln wird nachfolgend in seiner räumlichen Ausdehnung parzellenscharf definiert.

Karte: zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Boscheln



### 4.3.1 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Boscheln geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums beginnt im Norden in Höhe des dort ansässigen Cafés mit Paket-Shop an der Roermonder Straße in Höhe der Hausnummer 52. Das Entree des Nahversorgungszentrums Boscheln aus südlicher Richtung stellt der gegenüber dem Netto-Markt gelegene Laden für Mobilfunk in Höhe Hausnummer 66 dar.

Mit der gewählten Abgrenzung sind die aus Fahrtrichtung Übach kommend auf der linken Seite der Roermonder Straße gelegenen gewerblichen Anbieter sowie die hier ansässige Hauptschule Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs.

Aus Fahrtrichtung Herzogenrath / Alsdorf kommend beginnt der zentrale Versorgungsbereich im Süden in Höhe der dort vorhandenen Tankstelle in Höhe Hausnummer 35. Der zentrale Versorgungsbereich endet im Süden im Bereich des Netto-Marktes, welcher in Höhe der Roermonder Straße 55 ansässig ist. Der Netto-Markt fungiert als Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums Boscheln.

Der dem zentralen Versorgungsbereich zugehörige Teil der Brünestraße beginnt in Höhe der Einmündung zur Roermonder Straße und endet aus Sicht der Roermonder Straße betrachtet auf der linken Straßenseite in Höhe der Hausnummer 41.

Da die Brünestraße aus Richtung Roermonder Straße kommend auf der rechten Straßenseite nicht über einen der linken Straßenseite entsprechenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügt, wird diese Straßenseite nur mit dem Areal, welches zum Netto-Markt gehört, in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Weitere Straßen als die benannten Teilstücke der Roermonder Straße und Brünestraße verfügen nicht über einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und

Dienstleistungseinrichtungen und werden daher nicht in den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Boscheln einbezogen.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist das Nahversorgungszentrum Boscheln eine Nord-Süd-Ausdehnung von insgesamt ca. 200 Metern und eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 350 Metern auf.

**Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Boscheln**



#### **4.3.2 Besatzstrukturen**

(vgl. auch Steckbrief Fachkapitel 4.3.5)

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Boscheln ca. 6 Betriebe des Einzelhandels mit in der Summe ca. 1.210 qm Verkaufsfläche ansässig.<sup>5</sup> Während ca. 970 qm Verkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind, entfallen auf Einzelhandelsangebote des mittel- und

---

<sup>5</sup> Quelle der angeführten bzw. nachfolgend erwähnten Bestandsdaten: Totalerhebung aller Verkaufsflächen in Übach-Palenberg durch Futura Consult

langfristigen Bedarfs jeweils weniger als 100 qm Verkaufsfläche. Auf Angebote mit sonstigen Sortimenten entfallen ca. 100 qm Verkaufsfläche.

### **4.3.3 Einzugsgebiet**

Der Stadtteil Boscheln liegt im südöstlichen Siedlungsbereich von Übach-Palenberg.

Das Nahversorgungszentrum entlang der Roermonder bzw. Brünestraße übernimmt Versorgungsfunktionen der Grundversorgung für den Stadtteil Boscheln sowie für Siedlungsbereiche von Holthausen.

Mit einer auf den beschriebenen Teilraum der Stadt Übach-Palenberg bezogenen Versorgungstätigkeit wird dem Nahversorgungszentrum Boscheln ein Bevölkerungspotential von ca. 6.000 Personen als Kerneinzugsgebiet zugeordnet.

### **4.3.4 Hinweise zur Entwicklung**

Das derzeit gültige Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg weist für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Boscheln für das Jahr 2009 einen Gesamtbestand von ca. insgesamt ca. 1.110 qm Verkaufsfläche im Einzelhandel aus.

Die Erhebungen zum neuen Zentrenkonzept 2021 weisen nach, dass aktuell ca. 1.150 qm Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Boscheln ansässig sind.

Der Verkaufsflächenbestand des Nahversorgungszentrums Boscheln hat somit per Saldo um ca. 40 qm zugenommen.

Maßgeblich für den per Saldo zu verzeichnenden geringfügigen Zuwachs an Verkaufsfläche dürfte sein, dass zwischenzeitlich der Netto-Markt, welcher in 2009 mit einer seinerzeit kleineren Verkaufsflächengröße in die Erhebungen einbezogen worden war, hinsichtlich seiner Verkaufsfläche vergrößert wurde. Durch diese Vergrößerungsmaßnahme ist per Saldo ein leichter Verkaufsflächenzuwachs trotz eines zu verzeichnenden Marktaustritts einiger kleinteiliger Anbieter aus dem Marktgeschehen zu verzeichnen.

#### **4.3.5 Steckbrief**

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Boscheln liefert folgender Steckbrief:

<b>zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Boscheln</b>		
<b>Funktionseinstufung</b>	Nahversorgungszentrum	
<b>Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit</b>	Keineinzugsgebiet: Stadtteil Boscheln / Teilbereich von Holthausen	ca. 6.000 Ew.
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bushaltestellen	
<b>parzellenscharfe Abgrenzung</b>	siehe Karte mit Abgrenzungsvorschlag; Ladengruppe entlang der Roermonder Straße / Brünestraße mit Einzelhandels-angeboten sowie Dienstleistern	
<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz</b>		
<b>vertretene Funktionen / Betriebe</b>		
<b>Strukturdaten Einzelhandel <sup>1)</sup></b>	kurzfristiger Bedarf:	ca. 970 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	< 100 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	< 100 qm VKF
	sonstige:	ca. 100 qm VKF
	insgesamt:	ca. 1.210 qm VKF
<b>Leitbetriebe Einzelhandel</b>	Netto	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet durch Futura Consult

VKF = Verkaufsfläche

Ew = Einwohner

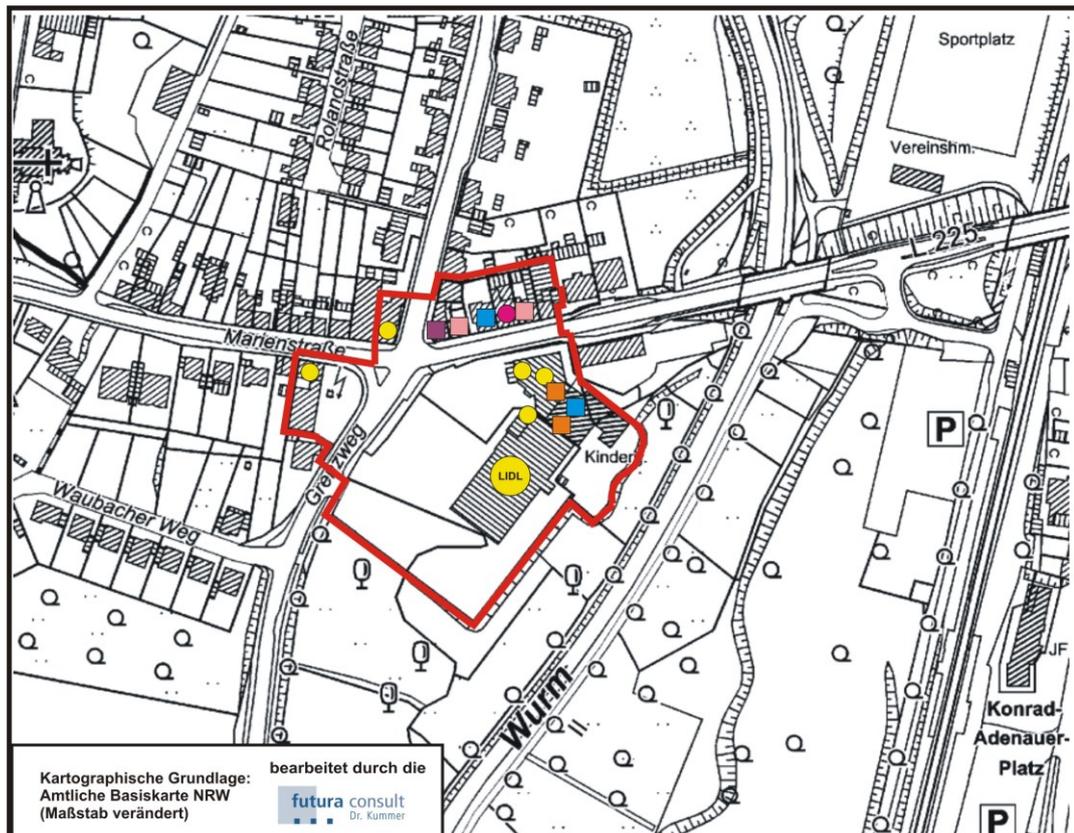
#### 4.4 Nahversorgungszentrum Marienberg

Der Stadtteil Marienberg verfügt im Bereich Grenzweg / Marienstraße über eine Ladengruppe, welche aus mehreren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Standortunion zueinander besteht.

Aufgrund der Ausstattung dieser Ladengruppe sowie der räumlichen Nähe der vorhandenen Anbieter zueinander wird dieser Funktionsbereich als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg wird nachfolgend in seiner räumlichen Ausdehnung parzellenscharf definiert.

Karte: zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Marienberg



#### 4.4.1 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Marienberg geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums beginnt im Westen im Kreuzungsbereich der Straßen Marienstraße / Grenzweg. Der hier ansässige Anbieter Fleischerei Emonds wird dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, ebenso der im Kreuzungsbereich Marienstraße / In der Schley gelegene Anbieter Luftballon-Shop Cremers.

Die sich an den Anbieter Luftballon-Shop Cremes östlich anschließenden kleinteiligen Anbieter mit Ausrichtung auf Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsangebote sind ebenfalls Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs.

Die nördliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verläuft im Bereich der Marienstraße.

Dem zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg ebenfalls zugerechnet werden die Anbieter mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, welche sich auf der südlichen Straßenseite der Marienstraße im Bereich des hier ansässigen LIDL-Marktes befinden. Der LIDL-Markt stellt das Entree des Nahversorgungszentrums Marienberg aus südlicher Richtung kommend dar und fungiert als Leitbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs.

Mit der gewählten Abgrenzung sind neben den hier ansässigen Einzelhandelsanbietern auch Dienstleistungsangebote (z.B. Kreissparkasse, Kindertagesstätte, Zahnarztpraxis, Friseursalon) Bestandteil des Nahversorgungszentrums Marienberg.

Weitere Straßen als die benannten Teilstücke der Marienstraße bzw. des Grenzweges verfügen nicht über einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und werden aufgrund ihrer Prägung durch Wohnfunktion nicht in den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg einbezogen.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist das Nahversorgungszentrum Marienberg eine Nord-Süd-Ausdehnung von insgesamt ca. 200 Metern und eine West-Ost-Ausdehnung von ebenfalls ca. 200 Metern auf.

**Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Marienberg**



#### **4.4.2 Besatzstrukturen**

(vgl. auch Steckbrief Fachkapitel 4.4.5)

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Boscheln ca. 7 Betriebe des Einzelhandels mit in der Summe ca. 1.550 qm Verkaufsfläche ansässig.<sup>6</sup>

Während ca. 1.360 qm Verkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind, entfallen auf Einzelhandelsangebote des mittel- und langfristigen Bedarfs jeweils

---

<sup>6</sup> Quelle der angeführten bzw. nachfolgend erwähnten Bestandsdaten: Totalerhebung aller Verkaufsflächen in Übach-Palenberg durch Futura Consult

weniger als 100 qm Verkaufsfläche. Auf Angebote mit sonstigen Sortimenten entfallen ca. 140 qm Verkaufsfläche.

#### **4.4.3 Einzugsgebiet**

Der Stadtteil Marienberg liegt im westlichen Siedlungsbereich von Übach-Palenberg.

Das Nahversorgungszentrum entlang der Marienstraße bzw. des Grenzweges übernimmt Versorgungsfunktionen der Grundversorgung für Siedlungsbereiche westlich der Bahnlinie. Mit dieser Zuordnung werden auch die Stadtteile Marienberg und Scherpenseel dem Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Marienberg zugeordnet.

Mit einer auf den beschriebenen Teilraum der Stadt Übach-Palenberg bezogenen Versorgungstätigkeit wird dem Nahversorgungszentrum Boscheln ein Bevölkerungspotential von ca. 4.300 Personen als Kerneinzugsgebiet zugeordnet.

#### **4.4.4 Hinweise zur Entwicklung**

Das derzeit gültige Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg weist für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg für das Jahr 2009 einen Gesamtbestand von ca. insgesamt ca. 1.280 qm Verkaufsfläche im Einzelhandel aus.

Die Erhebungen zum neuen Zentrenkonzept 2021 weisen nach, dass aktuell ca. 1.550 qm Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg ansässig sind.

Der Verkaufsflächenbestand des Nahversorgungszentrums Marienberg hat somit per Saldo um ca. 270 qm zugenommen.

Maßgeblich für den per Saldo zu verzeichnenden Zuwachs an Verkaufsfläche dürfte sein, dass zwischenzeitlich der LIDL-Markt, welcher in 2009 mit einer seinerzeit kleineren Verkaufsflächengröße in die Erhebungen einbezogen wurde, hinsichtlich seiner Verkaufsfläche vergrößert und einzelne Anbieter mit kleinteiligem Charakter neu am Standort angesiedelt wurden.

#### **4.4.5 Steckbrief**

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Marienberg liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Marienberg		
<b>Funktionseinstufung</b>	Nahversorgungszentrum	
<b>Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit</b>	Kerneinzugsgebiet: Siedlungsbereiche westl. der Bahnlinie	ca. 4.300 Ew.
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Bushaltestellen	
<b>parzellenscharfe Abgrenzung</b>	siehe Karte mit Abgrenzungsvorschlag; Ladengruppe entlang der Marienstraße / Grenzweg mit Einzelhandelsangeboten sowie Dienstleistern	
<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz</b>		
<b>vertretene Funktionen / Betriebe</b>		
<b>Strukturdaten Einzelhandel <sup>1)</sup></b>	kurzfristiger Bedarf:	ca. 1.360 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	< 100 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	< 100 qm VKF
	sonstige:	ca. 140 qm VKF
	insgesamt:	ca. 1.550 qm VKF
<b>Leitbetriebe Einzelhandel</b>	LIDL	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet durch Futura Consult

VKF = Verkaufsfläche

Ew = Einwohner

## 5. Übach-Palenberger Sortimentsliste

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 einem zentralen Versorgungsbereich 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 Einstufung als nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment ergibt sich für den Bereich Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel aus den Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW und des Einzelhandelserlasses, welche diesen Sortimentsbereich für alle Kommunen als zentren- und nahversorgungsrelevant definieren.

Eine identische Schwerpunktaussage ist zu treffen in Bezug auf den Sortimentsbereich Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel, welcher ebenfalls aufgrund der Zuordnungen aus dem Landesentwicklungsplan und dem Einzelhandelserlass NRW als zentren- und nahversorgungsrelevant zu definieren ist.

Der Sortimentsbereich Zeitungen/Zeitschriften wird durch den Landesentwicklungsplan NRW nicht zwingend als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant definiert. Der Einzelhandelserlass NRW definiert den Sortimentsbereich Zeitschriften demgegenüber als Leitsortiment. In Übach-Palenberg ist die Situation gegeben, dass

---

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

Zeitungen/Zeitschriften in erheblichem Umfang von Anbietern in den zentralen Versorgungsbereichen, hierunter auch solche mit kleinteiliger Ausrichtung in Form von Kioskstandorten, angeboten werden. Zu den in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Anbietern, welche Zeitungen und Zeitschriften verkaufen, zählen neben mehreren Kioskstandorten auch die Anbieter Presse- und Tabakwaren Schneidersmann im Nebenzentrum Palenberg sowie ein Anbieter für Lotto/Toto im Hauptzentrum. Die Einstufung als in Übach-Palenberg nahversorgung- und zentrenrelevant erfolgt im vorliegenden Fall auch deshalb, da es sich bei diesem Sortiment um ein für die Daseinsvorsorge wichtige Funktion des Zugangs zu Information handelt und Angebote aus diesem Sortimentsbereich mit den Standortbedingungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Einklang zu bringen sind.

Der Sortimentsbereich Apothekenartikel stellt für die Stadt Übach-Palenberg – wie für andere Kommunen auch – einen wichtigen Sortimentsbereich des Einzelhandels zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung dar. Apotheken sind in Übach-Palenberg in erheblichem Umfang in den zentralen Versorgungsbereichen ansässig. Innerhalb des Hauptzentrums Übach sind mehrere Apothekenstandorte (Christophorus-Apotheke, Carolus-Magnus-Apotheke, Herz-Apotheke, Maxmo-Apotheke) vorhanden. Im Nebenzentrum Palenberg ist die Marienapotheke, im Nahversorgungszentrum Boscheln die Fidelis-Apotheke sowie im Nahversorgungszentrums Marienberg die Kiefernapotheke ansässig. Den in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Apotheken kommt neben der Versorgungsleistung für die Wohnbevölkerung der Stadt Übach-Palenberg auch eine Funktion als Frequenzbringer für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für das Auslösen von Synergien zu weiteren Anbietern in den zentralen Versorgungsbereichen zu.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Es kann davon ausgegangen werden, dass z.B. die Apotheken im Hauptzentrum Übach oftmals im Zusammenhang mit Vorgangskoppelungen aufgesucht werden. So ist es z.B. möglich, dass der Besuch bei einem Facharzt in der Innenstadt mit einem anschließenden Besuch einer Apotheke kombiniert wird. Erfahrungswerte zu Vorgangskopplungen legen zudem die Vermutung nahe, dass auch in Übach-Palenberg der Besuch eines Cafés oder einer Einrichtung der Gastronomie fallweise mit einem Arzt- oder Apothekenbesuch kombiniert wird.

## 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
- Bücher
- Büromaschinen, Computer und -zubehör
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Kleinkeramik
- Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren<sup>9</sup>
- Jagdbedarf, Waffen
- Kunst, Kunstgegenstände
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Papier-, Büro-, Schreibwaren
- PC und Zubehör (Hard-, -Software)
- Photoartikel, Augenoptik, Akustik
- Radio, TV, Elektrokleingeräte, Lampen
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente
- Sportartikel (ohne Großgeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe
- Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- 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 den Festlegungen des

---

<sup>9</sup> z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc.

Landesentwicklungsplans NRW und des Einzelhandelserlasses sowie aufgrund ihrer tatsächlichen Präsenz in den zentralen Versorgungsbereichen.

Dies gilt zunächst für „klassisch zentrenrelevante“ Sortimente wie z.B. Bekleidung und Schuhe / Lederwaren, die vorrangig im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach angeboten werden.

Die gleiche Schwerpunktaussage gilt auch für weiterhin angeführte Sortimente, darunter z.B. Spielwaren, Geschenkartikel, Glas-, Porzellan, Kleinkeramik und Hausrat.

Das Marktsegment Papier-, Büro-, Schreibwaren ist als Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs ebenfalls als zentrenrelevant einzustufen.

Warengruppen, welche in anderen Kommunen fallweise als nicht zentrenrelevant, in Übach-Palenberg jedoch als zentrenrelevant eingestuft werden, stellen die Sortimentsbereiche „Briefmarken und Münzen“, „Jagdbedarf, Waffen“, „Lampen“, „Musikinstrumente“ und „Kunst, Kunstgegenstände“ dar. In Bezug auf diese Sortimente ist in Übach-Palenberg die Situation gegeben, dass diese nicht bzw. allenfalls in einem Umfang von wenigen Quadratmetern Verkaufsfläche in der Innenstadt vertreten sind. Eine Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment wird dennoch für Übach-Palenberg vorgenommen, da für diese Sortimente im Fall einer Ansiedlung ein zentrumsintegrierter Standort gewählt und hierdurch frequenzerzeugende Wirkungen für das Hauptzentrum Übach oder das Nebenzentrum Palenberg generiert werden sollen. Ein identischer Wirkungszusammenhang ist auch für den Sortimentsbereich mit Teppichen sowie Schnittblumen gegeben.

### 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>10</sup>
- Boote und -zubehör
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und -zubehör
- Gartenbedarf <sup>11</sup>
- KfZ und -zubehör
- Möbel <sup>12</sup>
- Motorräder, Mofas und Zubehör
- Reitsportartikel <sup>13</sup>
- Sportgroßgeräte <sup>14</sup>
- Teppichboden
- Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf, Angelartikel, lebende Tiere
- Wohnwagen

---

<sup>10</sup> z.B. Baustoffe, Sanitärwaren, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Leuchten, Leuchtmittel, Bodenbeläge, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke

<sup>11</sup> z.B. Beetpflanzen, Topfpflanzen, Sämereien, Gartengeräte, Rasenmäher, Pflanzengefäße, Blockhäuser, Düngemittel; Abgrenzung zum Sortimentsbereich Glas, Porzellan, Kleinkeramik beachten

<sup>12</sup> inklusive Matratzen, Büromöbel

<sup>13</sup> großvolumige Artikel wie z.B. Sättel; Reitsportbekleidung sind der Rubrik Reitsportartikel nicht zugeordnet.

<sup>14</sup> z.B. Freizeitboote und Boots-ausrüstung, Turngeräte, Heimtrainer, Kraftsportgeräte

Eine Warengruppe, die in anderen Städten oftmals als zentrenrelevant, in Übach-Palenberg jedoch als nicht zentrenrelevant eingestuft wird, stellt der Sortimentsbereich Fahrräder und -zubehör dar. Zwar wird dieses Sortiment in Übach-Palenberg angeboten, die diesbezüglichen Angebote – z.B. der Fachmarkt von Rad- und Sportwelt Scherer sowie weitere kleinteilige Anbieter – befinden sich jedoch an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Eine Warengruppe, die in anderen Städten fallweise als zentrenrelevant, in Übach-Palenberg als nicht zentrenrelevant eingestuft wird, stellen Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) dar. Diese Einstufung rührt daher, dass Elektrogroßgeräte lediglich als Teilsortiment einzelner Anbieter mit in der Summe wenigen Quadratmetern Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Übach-Palenberg angeboten werden.

#### **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 Übach-Palenberg 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 den zentralen Versorgungsbereich vorzunehmen.

Diesbezüglich ist zu beachten, dass im Rahmen des vorliegenden Zentrenkonzeptes aus diesem Hinweis keine verbindlichen Rückschlüsse gezogen werden können. Der Ausschluss solcher Nutzungen über die Bauleitplanung kann über die Aufstellung eines entsprechenden einschlägigen Konzeptes wie etwa eines Vergnügungsstättenkonzeptes erfolgen.

## 6. sonstige Standortlagen

Mit den dargestellten Standorten in Übach, Palenberg, Boscheln sowie Marienberg werden vier Standortlagen in Übach-Palenberg definiert, welche zukünftig den Status eines zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum, Nebenzentrum bzw. Nahversorgungszentrum) aufweisen.

Sowohl dem Hauptzentrum als auch dem Nebenzentrum Palenberg sowie den beiden Nahversorgungszentren Boscheln und Marienberg kommt diesbezüglich die Aufgabe zu, wesentliche Versorgungstätigkeiten im Bereich der Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten auszuüben.

Während sich die Versorgungstätigkeiten des Hauptzentrums Übach auf die Gesamtstadt Übach-Palenberg beziehen, soll die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in Palenberg als Nebenzentren Versorgungsleistungen für den Stadtteil Palenberg sowie angrenzende Siedlungsbereiche auszuüben. Die Funktionsausübung der beiden Nahversorgungszentren Boscheln und Marienberg sollen vor allem darin bestehen, Nahversorgungsfunktionen im Bereich der Grundversorgung für die umliegenden Wohnbereiche zu erfüllen.

Durch die Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche erhalten die vier Standortlagen in Übach, Palenberg, Boscheln und Marienberg eine Schutzwürdigkeit in städtebaulicher bzw. raumordnerischer Hinsicht im Sinne der einschlägigen Richtlinien der Landesplanung.

Neben den vier zentralen Versorgungsbereichen werden Versorgungsfunktionen im Bereich des Einzelhandels auch von weiteren Standortlagen der Stadt Übach-Palenberg ausgeübt, welche teilweise Sortimente mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als auch mit zentrenrelevanten Sortimenten umfassen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen üben insbesondere folgende Standortlagen Versorgungstätigkeiten im Bereich des lebensmittelnahen Einkaufs aus:

- Bereich Gewerbegebiet Übach

- Bereich Gewerbegebiet Holthausen
- Bereich Gewerbegebiet Boscheln
- Sonstige Standortlagen

Die Gewerbegebiete Übach und Holthausen verfügen neben gewerbegebietstypischen Nutzungen aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes auch über einen Besatz mit Einzelhandelsangeboten.

Während im Gewerbegebiet Holthausen der Einzelhandelsbesatz vorrangig nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst, sind im Gewerbegebiet Übach sowohl nicht zentrenrelevante als auch zentrenrelevante Sortimente ansässig.

Zu den im Gewerbegebiet Übach ansässigen Anbietern mit zentrenrelevanten Sortimenten zählen ein großes Real-SB-Warenhaus mit angeschlossenem Getränkemarkt sowie ein Hammer-Fachmarkt für Heimtextilien, Bodenbeläge etc.

Sowohl das Real-SB-Warenhaus als auch der Fachmarkt des Unternehmens Hammer stellen großflächige Einzelhandelsbetriebe dar.

Innerhalb des Gewerbegebietes Boscheln ist ein Fachmarkt für E-Bikes und Fahrräder ansässig.

In Bezug auf die funktionale Stärke der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorhandenen Versorgungsstandorte ist zu sehen, dass die insgesamt ansässige Größe der Verkaufsflächen nach einzelnen Standortlagen deutlich unterschiedlich ausgeprägt ist. Während die Standortlage im Bereich des Real-SB-Warenhauses bzw. in dessen Umfeld (einschließlich der Bestandsstandorte von z.B. Thomas Philipps, Mobau etc.) über erhebliche Verkaufsflächengrößen verfügen, ist der Besatz mit Einzelhandelsangeboten an den Standorten des Gewerbegebietes Holthausen und Boscheln deutlich geringer. Zudem ist zu sehen, dass zentrenrelevante Sortimente im Gewerbegebiet Übach in erheblichem Umfang, in den Gewerbegebietslagen Holthausen und Boscheln jedoch nicht bzw. in nur geringfügigem Umfang vorhanden sind.

Die unterschiedlichen Charakteristika der einzelnen Standortlagen führt aus der gutachterlichen Sicht zu einer unterschiedlichen Bewertung in Bezug auf die Klassifizierung der einzelnen Standortlagen.

#### Gewerbegebiet Übach:

Hinsichtlich der im Gewerbegebiet Übach ansässigen Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese nahversorgungs-, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Aufgrund des funktional eigenständigen Charakters und nur vereinzelt stattfindender fußläufiger Austauschbeziehungen zum Hauptzentrum ist der Standort als Sonderlage zu klassifizieren.

Bedingt durch seine funktionale Stärke mit einer Reihe von leistungsstarken Unternehmen sowie seiner verkehrsgünstigen Lage gelingt es der Sonderlage im Gewerbegebiet Übach, Personengruppen aus dem gesamten Stadtgebiet von Übach-Palenberg anzusprechen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit einzelner Anbieter ist zudem auch von der Ansprache von Personengruppen aus Umlandkommunen aus Übach-Palenberg auszugehen.

In Bezug auf die zukünftige Funktion der Sonderlage im Bereich des Gewerbegebiets Übach empfiehlt Futura Consult folgende Vorgehensweise:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment sollten zukünftig nicht angesiedelt werden. Eine Entwicklung des Standortbereichs im Gewerbegebiet Übach in Richtung eines zentralen Versorgungsbereiches ist nicht anzustreben.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment können am Standort neu angesiedelt werden. Im Falle der Ansiedlung eines Anbieters mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist hinsichtlich des relativen Sortimentsanteils darauf zu achten, dass ein Verkaufsflächenanteil von maximal 10 % der insgesamt

vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht überschritten wird.<sup>15</sup>

- Die derzeit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Für die bereits derzeit ansässigen Bestandsbetriebe können moderate Verkaufsflächenerweiterungen vorgenommen werden, dies jedoch nur dann, wenn durch eine solche Verkaufsflächenerweiterung keine unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bzw. auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen ausgelöst werden. Im Falle einer zukünftig geplanten moderaten Verkaufsflächenerweiterung eines heute schon vorhandenen Bestandsbetriebes ist durch Einzelfallprüfung der Nachweis zu erbringen, dass unerwünschte städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg bzw. in Umlandkommunen nicht zu erwarten sind.
- Ein Ersatz zentrenrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.
- Auf die Einhaltung der zu beachtenden Ziele 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten“ und 6.5-8 „Einzelhandelsagglomerationen“ des LEP NRW wird verwiesen.

---

<sup>15</sup> Im derzeit gültigen Regionalplan ist das Gewerbegebiet Übach als GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung) dargestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans NRW nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) möglich. Sofern im Gewerbegebiet Übach großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment realisiert werden sollen, muss ggf. eine Überplanung mit Umwandlung des Planareals in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vorgenommen werden. Eine identische Vorgehensweise ist auch für weitere Standortbereiche in Übach-Palenberg für den Fall relevant, dass großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in einem derzeit als GIB ausgewiesenen Bereich realisiert werden soll.

### Gewerbegebiete Holthausen und Boscheln:

Im Hinblick auf die Steuerung der Einzelhandelsstandorte in den Gewerbegebieten Holthausen und Boscheln empfiehlt Futura Consult die gleiche Vorgehensweise, die in Bezug auf die Sonderlage im Gewerbegebiet Übach dargestellt wurde.

Die zum Standortbereich des Gewerbegebietes Übach ausgesprochenen Empfehlungen zum Verzicht auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment, die Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sowie für eine moderate Verkaufsflächenerweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe im Falle des Nachweises einer städtebaulichen Verträglichkeit besitzen daher auch für die Standortlagen im Bereich der Gewerbegebiete Holthausen und Boscheln Gültigkeit.

### Standorte in den Ortslagen:

In Bezug auf den für die Wohnbevölkerung in den Ortslagen wichtigen Bereich der Grundversorgung mit Lebensmittelangeboten ist festzustellen, dass Angebote durch größere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind.

Auch im Stadtteil Scherpenseel, welcher nicht über einen zentralen Versorgungsbereich verfügt, ist mit einem dort vorhandenen Netto-Markt ein Anbieter mit einem umfangreichen Angebot an Lebensmitteln ansässig.

Eine hiervon abweichende Situation ist in Bezug auf den Stadtteil Frelenberg gegeben. Da der Stadtteil Frelenberg nicht über einen zentralen Versorgungsbereich verfügt und hier mit Ausnahme einiger kleinteiliger Angebote z.B. in Form von Kioskstandorten kein umfangreicheres Angebot in Form eines größeren Lebensmittelmarktes vorhanden ist, kann die Versorgungssituation für diesen Stadtteil derzeit nicht überzeugen. Die für Frelenberg gegebene Unterversorgung stellt mit Blick auf die derzeit nicht gegebene Versorgungsqualität für die Wohnbevölkerung eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Stadtentwicklungsplanung in Übach-Palenberg dar.

Die als nicht zufriedenstellend zu bezeichnende Versorgungssituation im Stadtteil Frelenberg der Stadt Übach-Palenberg ist seitens der verantwortlichen Akteure erkannt und bereits Gegenstand weitreichender Planungen für eine Verbesserung der Versorgungssituation in diesem Stadtteil. Die durch die Stadtentwicklungsplanung forcierten Entwicklungsmaßnahmen sehen insbesondere vor, im Bereich der Ägidiusstraße an einem städtebaulich integrierten Standort einen Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm sowie einen kleinteiligen Back-Shop anzusiedeln. Als Betreiber ist nach gegenwärtigem Planungsstand das Unternehmen Norma vorgesehen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes am vorgesehenen Standort in Frelenberg mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche sowie eines Back-Shops ist aus Sicht der übergeordneten Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes für Übach-Palenberg ohne Einschränkungen zu begrüßen. Da kein Zweifel bestehen kann, dass mit einer Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes die derzeitige Unterversorgung im Stadtteil beseitigt und eine deutliche Verbesserung der Versorgungsqualität für die Wohnbevölkerung in Frelenberg erzielt wird, ist die Planmaßnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit Back-Shop in Frelenberg aus der gutachterlichen Sicht ohne Einschränkungen zu begrüßen.<sup>16</sup>

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der – bereits bestehende – Netto-Lebensmittel-Discountmarkt im Stadtteil Scherpenseel (Netto) sowie der – derzeit geplante – Norma-Lebensmittel-Discountmarktes im Stadtteil Frelenberg als

---

<sup>16</sup> Zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes im Stadtteil Frelenberg mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm wurde eine auf dieses Vorhaben bezogene Verträglichkeitsanalyse erarbeitet (Futura Consult: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit Back-Shop in Übach-Palenberg-Frelenberg ■ Ägidiusstrasse / Geilenkirchener Straße (Prüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW), Eschweiler, 08. August 2020 . Zudem wurde eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu diesem Vorhaben im November 2020 erarbeitet. Die gutachterlichen Stellungnahmen kamen im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung eines Norma-Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm sowie eines kleinteiligen Back-Shops die Anforderungen, welche die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW an die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens an einem Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs stellt, erfüllt.

Angebotsstandorte der Grundversorgung eine wichtige Nahversorgungsfunktion in ihren jeweiligen Stadtteilen wahrnehmen bzw. wahrnehmen werden.

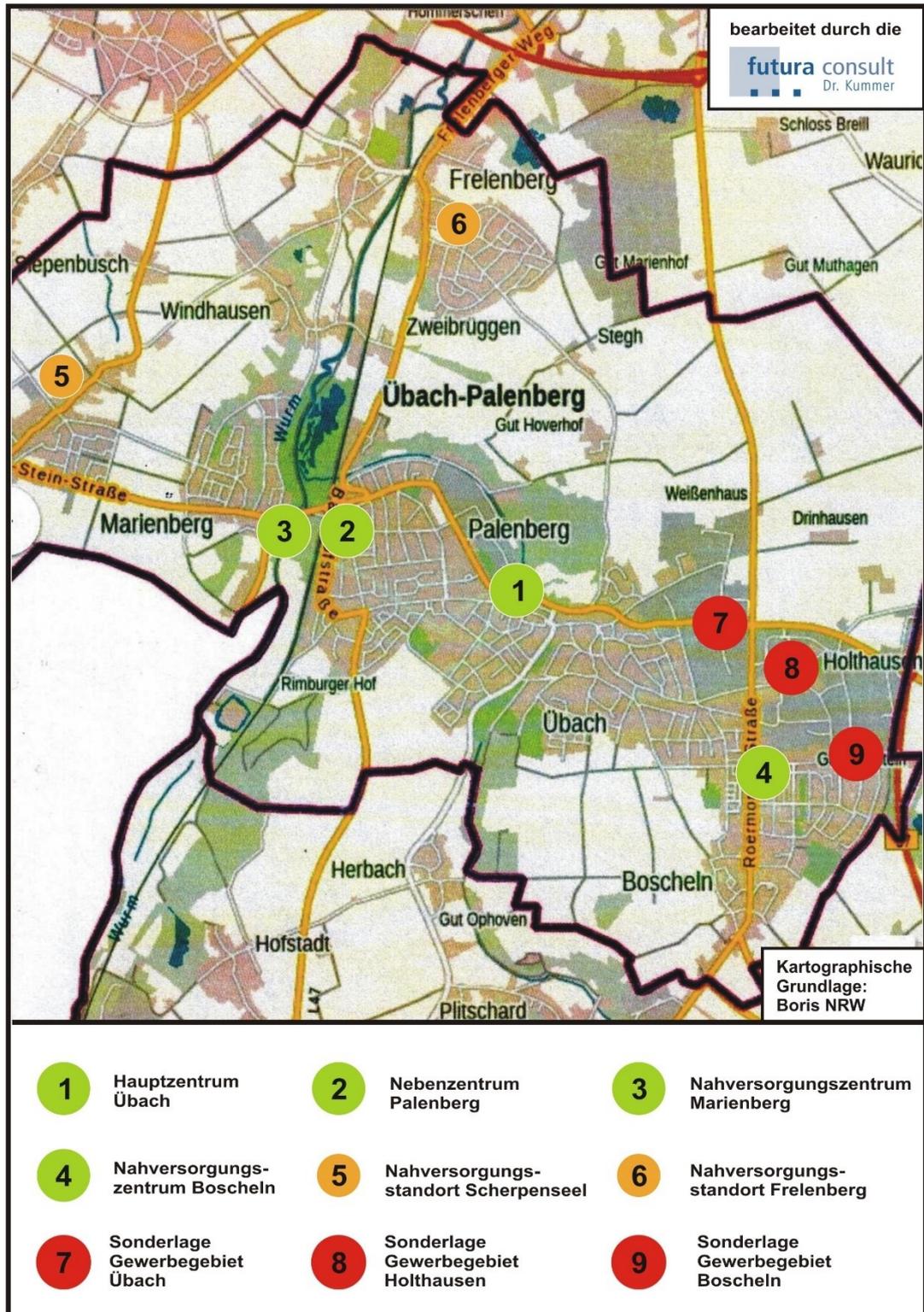
Da es sich bei den Standorten des bestehenden Netto-Marktes in Scherpenseel sowie des geplanten Norma-Marktes in Frelenberg zwar um städtebaulich wünschenswerte Standorte der Nahversorgung handelt, die Netto- bzw. Norma-Standorte jedoch nicht die Voraussetzungen für eine Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche erfüllen, werden diese beiden Versorgungsstandorte der Stadt Übach-Palenberg als Nahversorgungsstandorte klassifiziert.

Die Klassifizierung des bestehenden Netto- und des geplanten Norma-Standortes als Nahversorgungsstandort ist aus der gutachterlichen Sicht so zu interpretieren, dass es sich bei diesen beiden Angebotsstandorten um städtebaulich erwünschte Standorte handelt, welche zwar nicht die funktionale Stärke eines zentralen Versorgungsbereichs erreichen, die jedoch dennoch für die Versorgung der Wohnbevölkerung des jeweiligen Stadtteils von erheblicher Bedeutung sind.

In Bezug auf den bereits vorhandenen Netto-Markt in Scherpenseel sowie den neu zu etablierenden Norma-Markt in Frelenberg kann eine städtebaulich sinnvolle Zielstellung darin gesehen werden, diese Versorgungsstandorte langfristig zu sichern. Mit einer solchen Funktionssicherung in Scherpenseel bzw. eines Funktionsausbaus in Frelenberg wären in diesen beiden Stadtteilen auch zukünftig Angebote der Grundversorgung (Lebensmittel, Bäckerei) vorhanden, welche für die Versorgungsqualität der beiden Ortsteile – insbesondere auch für distanzempfindliche Bevölkerungsgruppen – von erheblicher Bedeutung sind.

Eine Übersicht über die Zentrenstruktur im Einzelhandel der Stadt Übach-Palenberg liefert nachfolgende Karte.

Karte: Zentrenstruktur im Einzelhandel der Stadt Übach-Palenberg



In Bezug auf die zukünftige Steuerung der angeführten Einzelhandelsstandorte kann ein Planungserfordernis für die Stadt Übach-Palenberg darin gesehen werden, eine Überprüfung der bestehenden planungsrechtlichen Situation vorzunehmen.

Im Zusammenhang mit einer solchen Prüfung kann es sinnvoll sein, bestehende Bebauungspläne in Bezug auf die vorstehend formulierten Zielsetzungen zu überprüfen und ggf. eine Überplanung vorzunehmen.

Auch kann es sinnvoll sein, für Standorte im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen und hierdurch sicherzustellen, dass entweder keine Einzelhandelsentwicklung oder ausschließlich eine solche Einzelhandelsentwicklung möglich wird, welche als kompatibel mit den Zielen des vorliegenden Zentrenkonzeptes zu bewerten ist, an bestimmten Standorten erfolgt.

Bei einer etwaigen Überplanung bestehender Einzelhandelsstandorte sind Anforderungen des Bestandsschutzes bestehender Einzelhandelsbetriebe zu beachten.

Auf die Ziele 6.5-7 und 6.5-8 des Landesentwicklungsplans NRW wird verwiesen.

## 7. Synthese

Das vorliegende Zentrenkonzept definiert die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg.

Futura Consult empfiehlt auszuweisen:

- zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Übach als Hauptzentrum
- zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Palenberg als Nebenzentrum
- zentraler Versorgungsbereich Ladengruppe Marienstraße / Grenzweg in Marienberg als Nahversorgungszentrum
- zentraler Versorgungsbereich Ladengruppe Roermonder Straße / Brünestraße in Boscheln als Nahversorgungszentrum

Die vier zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg werden im Zuge der vorliegenden Untersuchung räumlich exakt definiert.

Zudem erfolgt eine städtebauliche Begründung für die vorgenommenen Abgrenzungen und Funktionseinstufungen. Hinsichtlich der Funktionseinstufungen wurden neben der gegebenen Besatzsituation mit Einzelhandels- und weiteren publikumsorientierten Dienstleistern auch städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Übach-Palenberg – z.B. in Bezug auf geplante Entwicklungsimpulse für die Ortsmitte von Palenberg – einbezogen.

Den zentralen Versorgungsbereichen werden Einzugsgebiete zugeordnet.

Zudem werden im vorliegenden Zentrenkonzept die in Übach-Palenberg nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente definiert („Übach-Palenger Sortimentsliste“).

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. Zudem wird mit dem Zentrenkonzept ein Instrument zur Verfügung stehen, das durch die räumlich exakte Definition der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Empfehlungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten für die auch in Übach-Palenberg anstehende Zukunftsaufgabe des Funktionserhalts bzw. der Stärkung der Ortsmittelagen von erheblicher Bedeutung ist.

In Bezug auf das vorliegende Zentrenkonzept kann eine mögliche weitere Vorgehensweise darin gesehen werden, die im vorliegenden Konzeptentwurf erarbeiteten Ergebnisse und Vorschläge dem zuständigen Fachausschuss der Stadt Übach-Palenberg vorzustellen. Hierbei kann und sollte es darum gehen, die Ergebnisse aus der gutachterlichen Sicht zu erläutern und Hinweise aus dem Kreis des Ausschusses aufzunehmen.

Im Anschluss kann ein weitergehendes Beteiligungsverfahren, in welches auch weitere Partner – z.B. die Bezirksregierung sowie die Träger öffentlicher Belange – einbezogen werden, auf den Weg gebracht werden.

Eine Vorgehensweise in der dargestellten Weise kann aus Sicht von Futura Consult als praxistauglich angesehen werden.

Am Ende eines Beteiligungsverfahrens kann ein abschließender Beschluss des Rates der Stadt Übach-Palenberg über das Zentrenkonzept in seiner finalen Form gefasst werden.

Mit einem finalen Schritt nach erfolgtem Beteiligungsverfahren kann den Anforderungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) an die Kommunen in Nordrhein-Westfalen, ihre zentralen Versorgungsbereiche selbst zu definieren und eine aus der speziellen örtlichen Situation abgeleitete Sortimentsliste über nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu erarbeiten, durch einen Ratsbeschluss entsprochen werden.

FUTURA CONSULT

*Rainer Kummer*

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.*

---