

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

Eschweiler, 11.04.2008

Stellungnahme zu einem geplanten Sanitätshaus im Carolus-Park in Übach-Palenberg

Sehr geehrter Herr Engels,

Sie haben FUTURA CONSULT bereits vor einigen Wochen über ein Planvorhaben informiert, das die Ansiedlung eines Sanitätshauses in Übach-Palenberg im Carolus-Park vorsieht. Ihrer Bitte, diesbezüglich eine Einschätzung zu etwaigen Auswirkungen des geplanten Sanitätshauses im Carolus-Park in Übach-Palenberg abzugeben, kommen wir gerne nach.

Zum Planvorhaben sind zunächst folgende Feststellungen zu treffen.

- Das Vorhaben soll in einer Standortlage angesiedelt werden, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg liegt.
- Die Verkaufsfläche des Vorhabens ist mit ca. 80 qm kleinflächig.¹
- Das Vorhaben würde direkt angebunden sein an zwei neu zu errichtende Praxisräume, hierfür eine für Orthopädie.
- Im direkten Umfeld des Planvorhabens befinden sich innerhalb des Carolus-Parks Wohnungen vor allem für ältere Personen, im näheren Umfeld ist zudem auch das AWO-Seniorenheim an der Carlstraße ansässig.
- Nach derzeit gültigem Planungsrecht sind die beiden Praxisräume zulässig. Das Sanitätshaus ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 71 Carlstraße-Süd als Mischgebiet (MI) zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen diesbezüglich keinen Nutzungsausschluss für Einzelhandel im MI-Bereich vor.

Im vorliegenden Zusammenhang stellt sich die Frage, ob es sich bei der Ansiedlungsmaßnahme um eine städtebaulich bzw. versorgungspolitisch sinnvolle bzw. verträgliche Maßnahme handelt. Für die Einschätzung dieser Frage sind folgende Argumente zu beachten.

- Als hinsichtlich des Vorhabens eher nachteilig sind folgende Aspekte anzusehen:
 - Das durch das Sanitätshaus angebotene Sortiment ist als zentrenrelevant einzustufen. Diese Sortimente sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Standort

¹ Die Planungen sehen diesbezüglich vor, eine Nutzfläche von insgesamt ca. 110 qm, bestehend aus ca. 80 qm Verkaufsfläche, ca. 5 qm für eine behindertengerechte Toilette, ca. 10 qm Lager und ca. 15 qm Personalräumen zu realisieren.

außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt, widerspricht das Vorhaben diesem Grundsatz.

- Eine Ansiedlung des Sanitätshauses am Carolus-Park verringert die Chancen, eine vergleichbare Ansiedlungsmaßnahme innerhalb eines der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg realisieren zu können.
- Als hinsichtlich des Vorhabens eher positiv sind folgende Aspekte anzusehen:
 - Das Vorhaben ist insgesamt kleinflächig. Es handelt sich somit nicht um eine Planungsabsicht im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, der bei Verkaufsflächen ab 800 qm Verkaufsfläche unerwünschte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche unterstellt.
 - Aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation in Übach-Palenberg ist auszuschließen, dass die Ansiedlung eines Sanitätshauses am Carolus-Park negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Übach-Palenberg auslösen wird. In den ZVBs sind Strukturen, auf die solche Einflüsse ausgeübt werden könnten, nicht vorhanden. Der einzige diesbezügliche Anbieter (Orthopädietechnik Keusch) befindet sich im Gewerbegebiet Übach-Palenberg, in den ZVBs ist kein Sanitätshaus ansässig.
 - Innerhalb des Carolus-Parkes befindet sich eine Reihe von Wohneinheiten speziell für ältere Bürger. Sowohl eigenständiges als auch betreutes Wohnen ist hier möglich. Gerade die Gruppe der älteren Menschen innerhalb des Wohnparkes würde davon profitieren, Angebote des Sanitätsbereiches direkt benachbart zur Wohnung sowie einer im Krankheitsfall aufzusuchenden Praxis für Orthopädie in Anspruch nehmen zu können. Hierdurch würden Vorgangskoppelungen an ein und derselben Stelle möglich, die speziell für ältere Menschen, für die Distanzüberwindung oftmals zu einem elementaren Problem wird, zugute kommen.² Das Sanitätshaus würde den Wegeaufwand für eine distanzsensible Gruppe der Senioren gering halten.
 - Auch ist zu sehen, dass mit dem Seniorenheim der AWO in einer Distanz von ca. 200 Metern ein weiterer Wohnstandort existiert, der vorrangig von älteren Menschen bewohnt wird. Auf für diese Gruppe würde das Sanitätshaus in geringer Distanz erreichbar sein.

In der Abwägung der Argumente empfiehlt FUTURA CONSULT, das geplante Sanitätshaus von ca. 80 qm Verkaufsfläche am geplanten Standort Carolus-Park zu genehmigen. Maßgeblich für diese Empfehlung ist der Umstand, dass im Falle der als kleinflächig einzustufenden Projektrealisierung keine schädigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg zu erwarten sind, gleichzeitig jedoch ein wichtiger Beitrag für eine Verbesserung der Versorgungsqualität für die in der direkten Nachbarschaft des Planvorhabens wohnende Gruppe älterer Menschen geleistet werden kann.

² Gerade für die älteren Bewohner im Carolus-Park würde eine im Sinne der Versorgungsqualität optimale Situation dadurch geschaffen, dass von der Wohnung aus eine Praxis für Orthopädie direkt benachbart aufgesucht werden kann. Ein hier u.U. ausgestelltes Rezept kann anschließend ebenfalls direkt benachbart bei einem neuen Sanitätshaus eingelöst werden. Eine tendenziell ähnliche Argumentationskette besitzt auch für die im Seniorenheim der AWO wohnenden älteren Menschen Gültigkeit. Zwar ist hier eine Distanz von ca. 200 Metern bis zum neuen Sanitätshaus zu berücksichtigen, diese ist jedoch insgesamt als gering zu bewerten.

Sehr geehrter Herr Engels, wir hoffen, mit unserer Einschätzung einen Beitrag zu Ihrer Entscheidungsfindung zu leisten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

FUTURA CONSULT



Dr. Rainer Kummer