

cima Goethestr. 2 50858 Köln

VDH Projektmanagement GmbH
Herrn Sebastian Schuett
Maastrichterstr. 8

41812 Erkelenz

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Nahversorgungszentrum Heinsberg-Oberbruch

Stadt- und Regionalverträglichkeit der veränderten Planung vom Feb. 2020

Sehr geehrter Herr Schütt,

wir beziehen uns auf die uns per Mail am 13.02.2020 zugesandten veränderte Planung für das Nahversorgungszentrum Heinsberg-Oberbruch.

Zu dem Planvorhaben wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, im November 2018 eine Verträglichkeitsuntersuchung vorgelegt, mit der die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Planung eines Nahversorgungszentrums an der Boos-Fremery-Straße mit max. 3.900 m² Verkaufsfläche nachgewiesen wurde.¹

Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzungen folgende Veränderungen:

- Die bislang geplanten 4 -6 kleineren Betriebseinheiten (Einzelhandel, Dienstleistungen) mit insgesamt max. 800 m² Verkaufsfläche bzw. einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m² je Einheit entfallen.
- Neu hinzu kommen mindestens zwei Ladeneinheiten mit zusammen maximal 600 m² Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 300 m² VKF je Einheit.

Hintergrund für die veränderte Planung ist vor allem eine Überplanung der Anlieferung der vorgesehenen Märkte.

Die cima hatte im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung vom November 2018 wie folgt die geplanten 4 – 6 Betriebseinheiten mit insgesamt max. 800 m² bewertet (cima 2018, S. 27):

Im südlichen Bereich des Planstandorts war in der ursprünglichen Planung die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts (rd. 800 m² VKF) vorgesehen; die aktualisierte Planung sieht nun vor, in diesem Bereich mehrere kleinere Anbieter anzusiedeln, von denen keiner über mehr als 250 m² Verkaufsfläche verfügt. Nach Erfahrungen der cima werden entsprechende Ladeneinheiten vorrangig z. B. von Anbietern für Bekleidung, Sanitätsartikeln, Telekommunikation oder Wohnaccessoires genutzt. Auch eine Belegung durch verschiedene Dienst-

18. Februar 2020

Ihr Ansprechpartner:
Dr. Wolfgang Haensch
T 02234-92965-17
haensch@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestr. 2
50858 Köln
T 02234 92965 17
F 02234 92965 18
cima.koeln@cima.de

Geschäftsführer Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (November 2018): Verträglichkeitsuntersuchung für ein Nahversorgungszentrum in Heinsberg-Oberbruch. Köln.

leistungsanbieter (Friseursalon, Kosmetikstudio, Reisebüro) und Gastronomiebetriebe kann hier erfolgen.

Mit einem derartigen Angebot kann der bisher eher rudimentär entwickelte Besatz an mittel- und langfristigen Bedarfsanbietern erweitert und somit auch die langfristige Stabilität des Nahversorgungszentrums Oberbruch abgesichert werden.

Planungsrechtlich sind schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, indem für die geplanten kleinflächigen Shops folgende textliche Festsetzungen in dem Bebauungsplan getroffen werden:

- *Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf max. 800 m²*
- *Begrenzung der Verkaufsfläche je Shop auf max. 250 m²*
- *Ausschluss von mehreren Shops mit einem identischen Kernsortiment*

Die aktualisierte Planung unterscheidet sich von dem bisherigen Nutzungskonzept durch eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche um 200 m² bei einer gleichzeitigen Erhöhung der maximalen Verkaufsfläche je Einheit um 50 m².

Die CIMA sieht auch diese veränderte Planung als stadt- und regionalverträglich an.

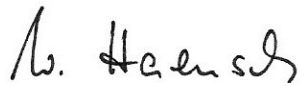
Wir verweisen auf folgende Aspekte:

- Es erfolgt eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens mit ggfs. nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten um 200 m² VKF.
- Das in der Verträglichkeitsuntersuchung vom Nov. 2018 aufgezeigte Nutzungsspektrum wird auch bei einer leicht erhöhten Verkaufsfläche je Einheit erwartet (Anbietern für Bekleidung, Sanitätsartikeln, Telekommunikation oder Wohnaccessoires bzw. Dienstleister). Dagegen kommen Anbieter wie ein Drogeriemarkt oder ein Fachmarkt für Elektroartikel weiterhin aufgrund der Begrenzung auf 300 m² VKF je Einheit nicht in Betracht.
- Weiterhin gilt der Verweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs, in dem grundsätzlich eine Konzentration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten planerisch verfolgt wird.
- Wesentliche Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche sind aus gutachterlicher Sicht auch bei einer um 50 m² VKF erhöhten Verkaufsfläche je Einheit nicht zu erwarten.

Die cima empfiehlt daher, die geplante Einzelhandelsergänzung zu dem vorgesehenen Vollsortimenter und dem Discounter wie folgt planungsrechtlich abzusichern:

- Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf max. 600 m²
- Begrenzung der Verkaufsfläche je Shop auf max. 300 m²
- Ausschluss von mehreren Shops mit einem identischen Kernsortiment

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolfgang Haensch
Partner und cima-Büroleiter Köln