

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.10.30.EHZK Ki

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Informationsvorlage

zu TOP **4.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften
am 19. Januar 2010

Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Mit der Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Meerbusch -EHZK- wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -GMA- beauftragt. Die Zwischenergebnisse und die wesentlichen Handlungsempfehlungen wurden der Arbeitsgruppe "Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch" am 1. April 2009 dargelegt. Das fertiggestellte Gutachten wurde im Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften -APWL- am 19. Juni 2009 vorgestellt.

Im Rahmen des Untersuchungsauftrages hat die GMA die Strukturen des Meerbuscher Einzelhandels analysiert und Stärken und Schwächen dargestellt. Auf der Grundlage der Untersuchung wurden wesentliche Empfehlungen für Strategien, Entwicklungschancen und Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels und der dezentralen Stadtstruktur formuliert:

- Die wichtigsten Standorte für ein Versorgungsangebot, das nicht ausschließlich den täglichen Bedarf deckt, sind die Stadtteilzentren Meerbuschs. Die Vielfalt und Mischung der Funktionen dort prägen die Attraktivität, Ausstrahlung und wirtschaftliche Bedeutung der Gemeinde. Daher gilt es, die Zentren als Wohn-, Arbeits- und Handelsstandorte zu stärken. Unter Beachtung der Vorgaben des § 24a Landesentwicklungsprogramm -LEPro- heißt das:
- Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (über 800 m² Verkaufsfläche, bzw. 1200 m² Geschossfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ausschließlich in den dafür ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
Somit sind dort sowohl Betriebe mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Dabei sind die Vorgaben des § 24a LEPro zu beachten, nach denen in Neben- und Nahversorgungszentren der Planumsatz eines Vorhabens die Kaufkraft der Bevölkerung in dem funktional zugeordneten Stadtteil, weder in allen noch in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen, nicht übersteigen soll.
Im Falle einer Atypik gemäß des § 11 (3) Satz 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- ist eine Ansiedlung außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise möglich, wenn eine Verträglichkeit gewährleistet ist.
- Die Ansiedlung großflächiger Betriebe (über 800 m² Verkaufsfläche, bzw. 1200 m² Geschossfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist in den dafür vorgesehenen Sondergebieten bzw. in Gewerbegebieten auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Hierbei sind grundsätzlich jeweils die zentrenrelevanten Randsortimente deutlich zu beschränken.

- Die Ansiedlung kleinflächiger Betriebe (weniger als 800 m² Verkaufsfläche, bzw. 1200 m² Geschossfläche) mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. der Nahversorgung dienende Läden) ist in allen Baugebieten, auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, grundsätzlich nach Einzelfallprüfung zulässig.

Mit der Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche kann der dezentralen Ausrichtung der Stadt Meerbusch – auch unter Beachtung der Abkehr vom Siedlungsschwerpunkt „Meerbusch Mitte“ in Strümp (Bürgergutachten vom September 1999) – Rechnung getragen werden. Somit entfällt auch der im Flächennutzungsplan -FNP- dargestellte Siedlungsschwerpunkt in Strümp.

Hierzu und zur Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 13. Dezember 2007 die Aufstellung der 110. Änderung des FNP beschlossen. Dies vor dem Hintergrund, dass eine Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche durch die Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen unmittelbar und zeitgleich nicht umsetzbar ist.

Aufbauend auf der räumlichen Darstellung der Versorgungszentren sind zukünftige Einzelhandelsvorhaben jeweils auf die Ziele der gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Einzelhandelsentwicklung und der ökonomischen Entwicklungsperspektiven zu bewerten, so dass nicht grundsätzlich ein Anspruch auf Realisierung und Genehmigung besteht. In Zweifelsfällen ist zur Überprüfung der Einpassung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Neben- und Nahversorgungszentren versorgen die ihnen funktional zugeordneten Stadtteile, die aus der polyzentrischen Stadtstruktur Meerbuschs ablesbar sind. Hierbei sind dem Stadtteil Osterath der Ortsteil Ossum-Bösinghoven und dem Stadtteil Lank-Latum die so genannten Rheingemeinden zuzuordnen.

Zur Beurteilung des Gutachtens wurden zwischenzeitlich die Stellungnahmen des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes, der Industrie- und Handelskammer und der Bezirksregierung Düsseldorf zum EHZK mit Schreiben vom 25. November 2009 an die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Liegenschaften -APL- versandt.

Zur Fortführung des Verfahrens ist es nunmehr erforderlich, Beschlüsse zu fassen, die sicherstellen, dass das Einzelhandelskonzept als kommunale Planungsabsicht bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt wird, um für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur eine Schwerpunktsetzung zu erreichen. Die Beschlüsse müssen Folgendes beinhalten:

1. Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch wird als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Meerbusch beschlossen und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr.11 Baugesetzbuch dar.
2. Die Meerbuscher Sortimentsliste (Anlage), die die zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente stadtbezogen definiert, wird als Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung beschlossen.
3. Die räumliche und funktionale Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche im Meerbuscher Stadtgebiet erfolgt im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Meerbusch.
 - a) Dabei sollte der gutachterlichen Bewertung, dass Meerbusch – unter Beachtung seiner polyzentrischen Struktur – nicht über ein Hauptversorgungszentrum verfügt, gefolgt werden. Somit wird auf die Darstellung eines Hauptversorgungszentrums verzichtet.
 - b) Für die Stadtteilzentren Büderich, Osterath, Lank-Latum sollte der gutachterlichen Empfehlung gefolgt werden, diese jeweils als Nebenversorgungszentrum darzustellen.

Da für die räumliche Begrenzung der Nebenversorgungsbereiche der Gutachter aber nur sehr eng begrenzte Flächen aufzeigt, die – unter Beachtung der vorhandenen baulichen Bestandstruktur und der aktuellen Nutzungsbelegung – eher geringen Raum für mögliche Entwicklungsflächen zulassen, sind abweichend von den gutachterlichen Empfehlungen folgende Änderungen denkbar und städtebaulich begründbar:

Büderich:

Darstellung nur eines verbundenen Nebenversorgungszentrums von der Dorfstraße bis zum Deutschen Eck entlang der Düsseldorfer Straße

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geschäftslagen und des tatsächlichen vielfältigen und dichten Angebotes an öffentlichen/halböffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels ist eine isolierte Betrachtung der nur ca. 900 m auseinander liegenden Pole des Versorgungsbereiches von Büderich nicht in Gänze städtebaulich nachvollziehbar. Zwar hat die Düsseldorfer Straße als Haupterschließungsstraße zur Zeit nicht die Aufenthaltsqualitäten der sich mit ihren Einrichtungen ergänzenden Bereiche Dorfstraße und Deutsches Eck. Dies sollte aber nicht zwangsläufig zu einer bewusst trennenden Betrachtung führen. Der politische Wille der Stadt Meerbusch fördert seit Jahren ein stärkeres Zusammenwachsen dieser beiden Zentren, um Erweiterungen und Ergänzungen der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu ermöglichen. Mit Blick auf die städtebauliche Struktur Büderichs ist eindeutig erkennbar, dass es sich auch bei einer stärker bandartigen Struktur entlang der Düsseldorfer Straße, mit seinen Enden an der Dorfstraße und am Deutschen Eck, um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb Büderichs handelt.

Auf die Darstellung eines separaten Nahversorgungsbereiches „Deutsches Eck“ sollte dementsprechend verzichtet werden.

Lank-Latum:

Darstellung nur eines verbundenen Nebenversorgungszentrums entlang der gesamten Hauptstraße

Auch hier ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Geschäftslagen und Laufbeziehungen eine isolierte Betrachtung der nur ca. 150 m auseinander liegenden gutachterlich empfohlenen Versorgungsbereiche für Lank-Latum städtebaulich zu hinterfragen. Zwar steht mit der Rheumaklinik eine bauliche Großstruktur im Zentrum der Hauptstraße, aber gerade hier handelt es sich um eine Gesundheitseinrichtung, die unmittelbar dem vielfältigen Angebot Lank-Latums zuzuordnen ist. Auch hier sollte das Ergänzende der beiden vorhandenen, dichter ausgestatteten Bereiche im Norden und im Süden der Hauptstraße erkannt und als Einheit betrachtet werden. Entsprechend könnte auf die Ausweisung eines gesonderten Nahversorgungsbereiches im Bereich nördliche Hauptstraße verzichtet werden und ein gemeinsames Nebenversorgungszentrum entlang der gesamten Hauptstraße dargestellt werden. Mit Blick auf die städtebauliche Struktur ist ebenfalls erkennbar, dass es sich eindeutig um die städtebaulich integrierte Lage innerhalb von Lank-Latum handelt.

Osterath:

Erweiterung des Nebenversorgungszentrums entlang der Meerbuscher Straße nach Osten über die Bahnlinie hinaus

Für das Zentrum (Nebenversorgungszentrum) Osteraths empfiehlt das Gutachten der GMA auf Grund der anzutreffenden Kleinteiligkeit der Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen die künftige Entwicklung auf eine Stabilisierung und bestandserhaltende Maßnahmen zu legen. Das in der östlichen Randlage des Stadtteils gelegene ehemalige Betriebsgelände der Firma Ostara böte dabei keine geeigneten Standortrahmendaten für eine Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten.

Unter Beachtung der bekannten städtebaulichen Ziele der Stadt – die vorgesehene

Aufhebung der niveaugleichen Bahnübergänge, die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 240 Wohneinheiten, der geplante Ausbau eines ÖPNV-Halteschwerpunktes mit aufgewerteten Bahnhofsumfeld sowie die Planung eines West-Ost-Grünzuges, der den Rathauspark an das neue Baugebiet fußläufig anbindet und bei Weiterführung künftig als vernetztes grünes Band das Osterather Zentrum mit den Freiflächen der Hoterheide verbindet – ist diese gutachterliche Einschätzung strittig.

Alle planerischen Bemühungen zielen dabei auch immer darauf, die vorhandene Trennung durch die Bahnlinie zu mindern und das östliche und westliche Osterath stärker zu verzahnen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Frage der Ansiedlung eines geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters (Edeka-„Frischmarkt“) zu behandeln.

Das Gutachten der GMA hatte zur Aufgabe, die faktisch nachweisbaren, stadthistorisch geprägten Zentrenbereiche aufzuzeigen. Die tatsächlichen Versorgungsbereiche waren zu definieren, um eine Zentrenorientierung zu stärken. Aufgabe des Gutachtens war es nicht, ein konkretes Vorhaben zu bewerten. Ebenso war es nicht Aufgabe des Gutachtens, die Verfügbarkeit von Flächen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu ermitteln. Entsprechend enthält das Gutachten der GMA auch keine Auswirkungsanalyse für den geplanten „Frischemarkt“. Selbstverständlich wurden dem Gutachter alle aktuellen Ansiedlungswünsche und die jeweiligen Einzelfall-Gutachten vor Erstellung des gesamtstädtischen EHVK zur Verfügung gestellt. Im Fazit des GMA-Gutachtens wird dann die Aussage getroffen, dass aus städtebaulicher Sicht mit der Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchsmarktes auf dem Ostara-Gelände mit ca. 4100 m² Verkaufsfläche eine Gefährdung des Versorgungszentrums Osterath bestehe.

Dem gegenüber steht die von der Gesellschaft für Konsumforschung -GfK- vorliegende Auswirkungsanalyse für das konkrete Vorhaben, welches für die bestehenden Lebensmittelgeschäfte in Osterath eine bis zu 9,1%ige Kaufkraftverschiebung prognostiziert. Die führe zwar zu einer deutlich spürbaren Wettbewerbsverschärfung für die bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, jedoch wären diese Auswirkungen für die einzelnen Betriebe nicht existenzgefährdend. Unabhängig davon würde dies auch nicht dazu führen, dass die grundsätzliche Versorgungsfunktion des Ortskerns in Frage gestellt werde. Aus Sicht der GfK seien durch das Vorhaben bedingte negative Auswirkungen hinsichtlich der Versorgungssituation, der infrastrukturellen Ausstattung oder der städtebaulichen Situation (Leerstände) nicht zu erwarten.

Durch eine starke Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten Vollsortimenters im Rahmen der Bauleitplanung könne eine Beeinträchtigung sonstiger Einzelhandelsgeschäfte in Osterath ausgeschlossen werden. Nach Aussage des GfK-Gutachtens sei darüber hinaus der spezifische Einzelhandel innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches weniger stark betroffen, als der in den peripheren Standorten Osteraths, da dort der Wettbewerb unter typengleichen/ähnlichen Wettbewerbern in größerem Umfang zutrefte.

Beide Gutachten sind sich dabei in den grundlegenden Basisdaten einig. So attestieren GMA und GfK, dass die Möglichkeit, im Bereich des Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel eine deutlich verbesserte Kaufkraftbindung zu erreichen, bestehe. Ebenso sind sich die Gutachter einig, dass dies mit der Ansiedlung eines großflächigen so genannten Vollsortimenters bewirkt werden könne.

Eine Diskrepanz besteht demnach zum einen in der Einschätzung der Stärke der möglichen Beeinträchtigen auf den vorhandenen Einzelhandelsbesatz Osteraths und darauf aufbauend zum anderen in der Frage nach dem richtigen Standort für einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb.

Der Vorschlag der GMA, einen gewünschten Vollsortimenter in dieser Größenordnung auf dem Dr. Franz Schütz-Platz anzusiedeln, wird jedoch als unrealistisch angesehen und vor allem aus verkehrlichen Gründen – unter Beachtung der vorliegenden verkehrstechnischen Gutachten zur damaligen Planung eines Büro- und Geschäftshauses im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 – für kaum realisierbar erachtet. Unabhängig davon ist die Frage zu stellen, ob die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes in Büderich (ggf. an einem anderen Ort) für die zukünftige Entwicklung der Stadt Meerbusch alleine ausreicht, um die Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von nur 54 % deutlich zu erhöhen.

Denkbar ist daher, in Kenntnis einer Verschärfung der Wettbewerbssituation und unter Inkaufnahme möglicher teilweiser Beeinträchtigungen des ansässigen Lebensmitteleinzelhandels in Osterath, die Ansiedlung des Edeka-Marktes weiterhin zu verfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Fläche heute zur Verfügung steht und ein Investor bereit ist, zu investieren.

Somit kann schon mittelfristig eine deutlich verbesserte Kaufkraftbindung und ein Impuls zur angestrebten Entwicklung des Ostara-Geländes erreicht werden.

Das erweiterte Nebenversorgungszentrum Büderichs könnte dann – um eine noch stärkere Kaufkraftbindung zu erreichen – zukünftig an geeigneterer Stelle als am Dr. Franz Schütz-Platz einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb aufnehmen.

- c) Für die Zentren Boverth und Strümp sollte der gutachterlichen Empfehlung gefolgt werden, diese Bereiche als Nahversorgungszentren darzustellen.

Die im Gutachten dargestellten generellen Anforderungskriterien werden für den Status Quo der Nahversorgungszentren Boverth/Osterath und Strümp zwar nicht eingehalten, unter Beachtung der vorhandenen gesamtstädtischen Siedlungsstruktur jedoch begrüßt und auch im Sinne zukünftiger Nutzungsänderungen im Bestand (Weiterentwicklung/Aufrüstung) für nachvollziehbar erachtet. An der Darstellung der Nahversorgungszentren wird festgehalten.

4. Die Zentralen Versorgungsbereiche sind im FNP darzustellen. Die Darstellung des „Siedlungsschwerpunktes“ in Strümp im FNP ist zu löschen.

Für das weitere Vorgehen ist zu diskutieren und zu entscheiden, in wie weit der APL – auf Grund der vorliegenden Daten – eine Entscheidung treffen und dem Rat der Stadt Beschlüsse empfehlen kann, oder ob weiterer Beratungsbedarf besteht. Hierbei wird auf das Schreiben des Technischen Dezernenten vom 2. Oktober 2009 verwiesen, in dem die Möglichkeit von Einzelgesprächen oder einer gemeinsamen Sitzung mit dem Gutachter oder den Gutachtern vorgeschlagen wurde.

Dr. Just Gerard
Technischer Beigeordneter