

An die  
Damen und Herren  
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

## **Beratungsvorlage**

zu TOP **2.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften  
am 6. November 2007

### **Einzelhandelskonzept für die Stadt Meerbusch**

#### **2.1 § 24a LEPro**

#### **2.2 Beauftragung eines Fachbüros**

#### **2.3 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungszentren; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

#### 2.2 Beauftragung eines Fachbüros

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beauftragt die Verwaltung, ein geeignetes Fachbüro für die Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes vorzuschlagen und einen Vergabevorschlag zu unterbreiten.

#### 2.3 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung die Aufstellung der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten.

Mit Wirksamkeit der Änderung wird diese überlagernder Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

### **Begründung:**

Aufgabe der Landesplanung/Raumordnung ist es, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen Nordrhein-Westfalens sicherzustellen. Dazu gehört auch eine flächendeckende und wohnungsnah Versorgung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen an gut erreichbaren Standorten,

Funktionsfähige Zentren und damit auch funktionsfähige Versorgungsstrukturen zu erhalten, stellt ein wesentliches Anliegen der Landesplanung dar. Der wichtigste Standort für ein Versorgungsangebot, das nicht ausschließlich den täglichen Bedarf deckt, ist die Innenstadt oder die Ortsmitte einer Gemeinde. Die Vielfalt und Mischung der Funktionen dort prägen die Attraktivität, Ausstrahlung und wirtschaftliche Bedeutung einer Gemeinde in der Region. Daher gilt es, die Zentren als Wohn-, Arbeits- und Handelsstandorte zu stärken.

Der Einzelhandel besitzt für die Stadtteile Meerbusch eine besondere Bedeutung. Als wichtiger Frequenzbringer (Magnetfunktion) sorgt das Einkaufsangebot für die Belebung der Zentren. Der anhaltende Trend zu immer größeren Betriebseinheiten und neuartigen Betriebsformen verstärkt jedoch die Nachfrage nach Standorten außerhalb der Zentren. Diese Entwicklung schwächt die Zentren erheblich, weil sie vor allem zu Lasten des klein- und mittelständischen Facheinzelhandels geht und dadurch sowohl die Qualität als auch die Vielfalt des Angebotes verloren gehen.

Deswegen hat das Land Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahren gemeinsam mit den Gemeinden und Partnern aus der Wirtschaft erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Innenstädte und Stadtteilzentren zu revitalisieren und zu stärken. Eine fortschreitende Neuansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsangeboten an Standorten außerhalb der Zentren würde diese Bemühungen konterkarieren. Zudem kann die Erschließung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren hohe Infrastrukturkosten für die Kommunen verursachen.

In Zukunft gewinnen die Zentren als Versorgungsstandorte noch stärker an Bedeutung, denn auch in Nordrhein-Westfalen zeichnet sich ein demographischer Wandel ab. Nach einer Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik NRW wird die Einwohnerzahl von 18,08 Mio. im Jahre 2005 auf 17,42 Mio. im Jahre 2030 sinken (- 3,65 %). Dabei nimmt der Anteil der älteren Menschen (65 Jahre und mehr) von 18,7 % auf 26,9 % zu. Vor allem diese Bevölkerungsgruppe, aber auch Familien benötigen ein wohnungsnahes Versorgungsangebot, das unabhängig vom motorisierten Individualverkehr auf kurzem Wege erreichbar ist.

Die gültige landesplanerische Kernvorschrift für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung - § 24 Absatz 3 des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 05.10.1989 (Landesentwicklungsprogramm –LEPro-; GV. NRW. S. 485, ber. S. 648, geändert durch Gesetz vom 09.05.2000, GV. NRW. S. 403 und durch Gesetz vom 05.04.2005, GV. NRW. S. 306) greift vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster jedoch nur noch eingeschränkt.

Mit der neuen Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung wird die bisherige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung konsequenter auf die Stärkung der Zentren ausgerichtet. Damit ist neben der Sicherung der Daseinsvorsorge und der effektiven Auslastung öffentlicher Infrastruktur auch das Ziel verbunden, die Inanspruchnahme von Freiraum auf ein Mindestmaß zu begrenzen und Verkehr zu vermeiden.

Die neue landesplanerische Kernvorschrift für den großflächigen Einzelhandel, **§ 24a LEPro**, erfüllt die Bestimmtheitsanforderungen, denen Ziele der Raumordnung nach der Rechtsprechung unterliegen, und ist von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als verbindliche Vorgabe zu beachten (§ 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz -ROG -vom 18.08.1997, BGBl. 1 S. 2081, 2102, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09.12.2006, BGBl. S. 2833).

Nach § 24 a Abs. 1 dürfen Kern- und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Zentrale Versorgungsbereiche legen die Kommunen nach den baurechtlichen Vorschriften fest. Dabei handelt es sich um Bereiche, die nicht allein der wohnungsnahen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, sondern der darüber hinausgehenden gemeindlichen Versorgung der Bevölkerung dienen. Nähere Festlegungen siehe § 24a LEPro, Anlage.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben können sowohl die zentralen Versorgungsbereiche (d.h. Innenstädte

bzw. Ortsmitten und Stadtteilzentren) als auch die wohnungsnah Grundversorgung gefährden, wenn sie außerhalb der Zentren liegen oder unverhältnismäßig dimensioniert sind. Dagegen stärken sie die zentralen Versorgungsbereiche, wenn sie nach Lage, Art und Umfang zentrenverträglich sind. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn der Standort eines Vorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, das Warenangebot und der Einzugsbereich sich nach der Funktion dieses zentralen Versorgungsbereiches richten und durch das Vorhaben weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder den Nachbargemeinden noch die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigt werden.

Bei Hersteller-Direktverkaufszentren [(factory)-outlet-center] handelt es sich um großflächige und zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben, in denen Hersteller ihre Produkte mit erheblichen Preisnachlässen direkt an den Endverbraucher absetzen. Der Verkauf erfolgt dabei unabhängig vom Produktionsort. Durch diese Konzeption, das größere Einzugsgebiet und die höhere Umsatzleistung unterscheiden sich Hersteller-Direktverkaufszentren von herkömmlichen Einkaufszentren. Auf Grund der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen dürfen HerstellerDirektverkaufszentren mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur in Großstädten (d.h. Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern) geplant werden.

**Zentrale Versorgungsbereiche legen die Kommunen nach den baurechtlichen Vorschriften selbst fest.** Sie richten ihre Entwicklung innergemeindlich auf ein abgestuftes System von zentralen Versorgungsbereichen (Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren) aus. Dabei übernehmen die Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden (Hauptzentren) eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet. Eine ergänzende Versorgungsfunktion, insbesondere mit lebensnotwendigen Gütern des täglichen Bedarfs, kommt den Stadtteilzentren (Nebenzentren) und Nahversorgungszentren zu.

Um die erforderlichen Versorgungsbereiche dezidiert festlegen zu können ist ein gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept gefordert. Das Gutachten und die daraus ermittelten Versorgungsbereiche werden dem Ausschuss im weiteren Verfahren vorgestellt.

## **Lösung**

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

Dieter S p i n d l e r

Sprecher/in im Rat zu 2.3: