



STADT MEERBUSCH
DER AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften** am
19. Juni 2009

Tagesordnung	Seite
Anwesenheit	2
I. ÖFFENTLICHE SITZUNG	3
1.0 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch	3
2.0 Bericht der Verwaltung	6
3.0 Termin der nächsten Sitzung	6
4.0 Verschiedenes	6
II. NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG	7
5.0 Bericht der Verwaltung	7
6.0 Verschiedenes	7

Anwesenheit

Sitzungsort: Städt. Mataré-Gymnasium, Niederdonker Str. 36, Meerbusch-Büderich,

Beginn der Sitzung: 15:00 Uhr

Ende der Sitzung: 18:00 Uhr

Anwesend

sind unter dem Vorsitz von Ratsherrn Jürgens

von der CDU-Fraktion:

Ratsfrauen Homuth-Kenklied, Kox, Schoppe,
Ratsherren Becker, Damblon, Jung (bis TOP 1.0/17:15 Uhr), Pruschek, Wehrspohn, Lerch
(ab TOP 1.0/17:15 Uhr),
sachkundiger Bürger Denecke,

von der SPD-Fraktion:

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes,
Ratsherren Losse, Schoenauer,

von der FDP-Fraktion:

Ratsfrau Wellhausen,
Ratsherr Rettig,

von der Fraktion "BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN":

Ratsherr Peters,
sachkundiger Bürger Behlen ,

von der Verwaltung:

Bürgermeister Spindler,
Technischer Beigeordneter Dr. Gerard, Dez. III,
Frau Herrmann, Frau Neitzert, Herren Hansen, Hüchtebrock, Kirsten, Wanders, FB 4,
Herr Trapp, FB 5,

Gäste:

Frau Böckenholt, Herr Berger, GMA Köln, zu TOP 1.0

Es fehlen:

./.

Schriftführer

Herr Hansen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG

1.0 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften beschließt gemäß § 58 (3) Satz 6 GO NW, die Mitglieder der „Arbeitsgruppe Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ als Sachverständige zu den Beratungen zuzuziehen.

Die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Meerbusch werden durch die Gutachter detailliert vorgestellt.

Der Vorsitzende erteilt zuerst das Wort an die Teilnehmer der Arbeitsgruppe „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“.

Herr Stockmann (Lank-Latumer Interessengemeinschaft) erinnert daran, dass mit dem Zusammenschluss der Werbegemeinschaften Meerbuschs der erste Schritt in Richtung eines gemeinsamen Stadtmarketings gegangen wurde. Des Weiteren informiert er, dass die gesamtstädtische Interessengemeinschaft ebenfalls eine Einzelhandelsuntersuchung erstellen lasse. Entsprechend wolle er das Ergebnis dieser Untersuchung abwarten und erst dann eine Stellungnahme abgeben.

Herr Gabernig (Werbe-Interessen-Ring Osterath) möchte vom Ausschuss die Standortfrage zum Frischemarkt diskutiert wissen und dies vor dem Hintergrund der vom Gutachter angesprochenen juristischen Fragen. Weiterhin fragt er nach dem weiteren Verfahrensablauf.

Herr Dr. Gerard teilt mit, dass innerhalb der nächsten 14 Tage die Endfassung des Gutachtens erarbeitet würde (redaktionelle Überarbeitung) und dann allen zur Verfügung stünde.

Herr Gabernig fragt, ob die Zentrenbereiche nur Vorschläge darstellten und diese noch veränderbar seien.

Herr Berger informiert, dass es bei der Ausweisung eines Zentrenbereiches vor allem um die tatsächliche vorhandene Ausprägung der Zentren entsprechend der Vorgaben des § 24a des Landesentwicklungsprogrammes gehe und eine willkürliche Ausformung vermieden werden sollte. Er weist darauf hin, dass hierzu gerichtliche Überprüfungen vorliegen, die großzügiger dargestellte Bereiche in anderen Gemeinden als unrichtig beurteilten. Aus gutachterlicher Sicht seien die dargestellten Zentrenbereiche abschließend erfasst. Selbstverständlich stehe es dem Rat der Stadt frei, Ergänzungen oder Änderungen vorzunehmen. Auch sei es sinnvoll, in einem angemessenen Zeitraum eine erneute gutachterliche Überprüfung durchzuführen, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und ggf. Anpassungen und Modifikationen im Zentrenkonzept einzuarbeiten. Bei dem Gutachten handele es sich um eine ökonomische und städtebauliche Betrachtung.

Frau Ernst (Bezirksregierung Düsseldorf) fragt, warum kein Hauptzentrum ausgewiesen wurde.

Herr Berger erklärt dies mit der vorgefundenen Ist-Situation der mehrpoligen Siedlungsstruktur der Stadt Meerbusch. Er macht deutlich, dass dies nicht als Nachteil gesehen werden müsse, sondern gerade diese mehrpolige Struktur als eine besondere Qualität und als ein Alleinstellungsmerkmal zu erkennen und herauszuheben sei.

Ratsherr Peters teilt mit, dass er das Gutachten für nachvollziehbar hält. Er fragt, warum und an welcher Stelle der Unterschied zum Investorengutachten auszumachen wäre.

Frau Böckenholt zeigt auf, dass der Auftrag der GMA die Untersuchung der gesamtstädtischen Struktur beinhaltete, wobei insbesondere das Binnenverhältnis der einzelnen Stadtteile untereinander zu beachten sei. Auf Grund der unterschiedlichen Untersuchungsaufträge seien die Gutachten deshalb nicht direkt vergleichbar. Im gesamtstädtischen Zentrenkonzept sei über die ökonomische Betrachtung hinaus auch die städtebauliche Betrachtung wesentlich.

Herr Dr. Gerard erkennt noch deutlichen Diskussionsbedarf und schlägt eine weitere Beratung in den Fraktionen und die Vertagung des Tagesordnungspunktes in eine der nächsten Sitzung vor. In der Zwischenzeit könnten die Teilnehmer des Arbeitskreises, die Mitglieder der Interessengemeinschaften und die beteiligten Behörden ihre Stellungnahmen ausarbeiten und abgeben. Sollten sich dadurch neue Erkenntnisse herausbilden, die eine Ergänzung des Gutachtens erforderlich machen, seien diesbezüglich entsprechende Beschlüsse zu fassen. Sinnvoll sei es, den Gutachter zu den weiteren Diskussionen hinzuzuladen.

Ratsherr Damblon greift diesen Punkt auf und fragt, wie kleinteilig eine Zentrenabgrenzung gezogen werden müsse. Er plädiert für einen zusammenhängenden Zentrenbereich in Büderich, da seiner Meinung nach klar erkennbar sei, dass entlang der Düsseldorfer Straße die Anzahl der Geschäftslagen – entgegen der Aussage des Gutachters - nicht geringer würden. Schon seit Jahren sei es städtebauliches Ziel, diese Geschäftsstruktur zu erhalten und auszubauen, um die beiden Büdericher Pole Dorfstraße und Deutsches Eck zusammenzuführen.

Herr Berger widerspricht dieser Beschreibung. Eine Ausdünnung der Infrastruktur zwischen den Polen sei klar erkennbar. Auch sei der Abstand von ca. 1000 m eine fußläufig ungünstige Entfernung, die, bezogen auf die Größe des Stadtteilzentrums, nicht als hauptsächlich schützenswerter Zentrenbereich und Einkaufseinheit gesehen werden könne. Er regt an, den Bestand noch einmal kritisch zu überprüfen und diese Einschätzung noch einmal zu überdenken.

Ratsherr Rettig trägt kurz die städtische Gründungshistorie vor und erinnert an die Ziele der Planungen zu „Meerbusch-Mitte“. Ihm sei in Zukunft unter den heutigen Prämissen, z. B. der demographische Entwicklung, vor allem die Nahversorgung in den kleineren Ortsteilen wichtig. Er denkt dabei vor allem an Modelle wie bei Rewe mit „Nah und Gut“, etc.. Ergänzend fragt er, ob er die statistischen Gesamtauswertungen einschließlich der gesamten Datenreihen für einzelne Quartiere (Aufteilung der Sortimente auf die einzelnen Stadtteile) erhalten könne.

Dies sagt die Gutachterin zu. Voraussetzung sei jedoch, dass mindestens 5 Betriebe vorhanden sein müssten, um dem Datenschutz Rechnung zu tragen.

Herr Berger erinnert an die notwendige Wirtschaftlichkeit. Die angesprochenen Kleinstangebote funktionierten nur unter bestimmten Bedingungen. Selbst ein Markt mit 799 m² Verkaufsfläche oder gar ein Frischemarkt mit um die 1000 m² könne bei einem Einzugsbereich mit weniger als 6000 Einwohnern nur schwer überleben. Dies sei in den Rheingemeinden nicht geben. Er habe auch deshalb Zweifel, ob der vorhandene Kleinstmarkt in Ossum-Bösinghoven lange Bestand haben werde. Auch die Konkurrenzsituation zu den größeren Supermärkten in den Stadtteilzentren mit ihren größeren Angeboten sei dabei zu beachten.

Nach der Aussage des Gutachters, mahnt Ratsherr Wehrspohn, sei die Tendenz zu einer immer größeren Verkaufsfläche ungebrochen. Gleichzeitig solle jedoch die Kleinteiligkeit des Bestandes geschützt und erhalten werden. Er fragt, wie dieser Widerspruch zu bewältigen sei.

Herr Berger stellt klar, dass die ermittelten Erweiterungsmöglichkeiten für Verkehrsflächen auf den ersten Blick sehr groß erschienen. Die Flächenpotenziale könnten aber realistisch schon mit drei Betrieben aufgebraucht sein. Die Ansiedlung könne dabei über mehrere Jahre projektiert werden. Die Betriebe sollen aus städtebaulichen Gründen als „Magnetbetriebe“ in den Zentrenbereichen liegen, die eine Erweiterung verkraften können. Um diese Ergänzungspotenziale in die vorhandene Struktur einzubinden und entsprechende planerische Vorgaben machen zu können, sei ein aktiver und inhaltsvoller Stadtmarketingprozess anzustoßen. Falsch sei die Strategie, auf Grund der heute unvorstellbar und schwierig erscheinenden Bestandssituation den einfachen Weg zu gehen und Gewerbeansiedlungen an den Rändern der Stadt zu akzeptieren. Das hieße, der Handelsentwicklung freien Lauf zu lassen. Ein Verzicht auf Integration nehme den Zentrenbereichen die notwendige Frequenz und habe stärkere Auswirkungen auf die Umsatzverteilung als eine zusätzliche Ansiedlung im Zentrenbereich. Ziel müsse sein, die erhaltenswerten Stadtteilzentren zu stärken, diese als besonderen Versorgungsvorteil der „kurzen Wege“ herauszustellen und somit eine hohe Wohn-, Lebens- und Standortqualität zu erreichen. Das Stadtmarketing sollte die Individualität der Stadt Meerbusch offensiv gegen die Austauschbarkeit der Einkaufszentren in den Oberzentren stellen.

Ratsherr Behlen gibt zu bedenken, dass der Einzelhandelsbesatz im Stadtteilzentrum Osterath in den letzten 10 bis 15 Jahren doch erheblich zurückgegangen sei. Darüber hinaus möchte er gerne wissen, was laut Gutachten auf dem Ostara-Gelände angesiedelt werden solle.

Herr Berger antwortet, dass auch in Osterath der Strukturwandel vom Einzelhandel zur Dienstleistung stattgefunden habe. Dies sie jedoch nicht zu betrauern, da sich der historische Ortskern durch eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote auszeichnet und somit eine stabile Besatzstruktur = Arbeitsplätze = Frequenz gegeben sei. Für das Ostara-Gelände sieht das Gutachten die Ansiedlung von Einzelhandel, auch großflächigen Einzelhandel ohne zentrenrelevante Sortimente vor.

Auf die Frage von Ratsfrau Kox, warum der kleinflächige Discounter am Hessenweg in Büderich nicht abgebildet sei, antwortet Herr Berger, dass dieser sehr wohl beachtet wurde, jedoch im gewählten Maßstab kartografisch nicht mehr dargestellt werden konnte. Er weist noch einmal darauf hin, dass nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auch weiterhin außerhalb der Zentrenbereiche angesiedelt werden dürfen.

Ratsherr Damblon fragt, in wie weit die Aussage des Gutachters zu verstehen sei, dass die Standortfrage für einen Frischmarkt auf dem Ostara-Gelände einer erneuten gutachterlichen Überprüfung bedürfe. Die Verträglichkeit sei doch mit dem GfK-Gutachten schon nachgewiesen.

Herr Berger erläutert, dass der unterschiedliche Ansatz im Investorengutachten die gesamtstädtische Betrachtung und das Zusammenwirken der einzelnen Stadtteile ausblende. Die Aussage solle dokumentieren, dass die Ergebnisse des GMA-Gutachtens unter Beachtung dieses Untersuchungsansatzes überprüft werden könnten, sofern dies von der Politik gewünscht werde. Zum Untersuchungsumfang der GMA zählte dabei nicht, einen Abgleich mit dem Investorengutachten zu erarbeiten.

Ratsherr Peters sieht die gesamtstädtische Herangehensweise als die für die Stadt notwendige an. Somit könne es sein, dass anders gedacht werden müsse und dabei auch andere Ergebnisse herauskämen. Er fragt, ob es nicht ökologischer und nachhaltiger wäre, auf weitere großflächige Betriebe in Meerbusch zu verzichten, um nicht zusätzliche Kfz-Verkehre in die Zentren zu holen. Des Weiteren interessieren ihn die Aussagen des Gutachtens zu den großen Gartenzentren innerhalb des Stadtgebietes, da hier ja schon eine bauplanerische Regelung angedacht sei.

Frau Böckenholt antwortet, dass sicherlich auch eine Strategie, die nur auf Individualität und auf die Weiterentwicklung der vorhanden kleinteiligen Strukturen setze, verfolgt werden könne; jedoch würde sich die Stadt dann vom allgemeinen Trend im Einzelhandel abkoppeln und die Bevölkerung werde ein derartiges Angebot in den Nachbargemeinden nachfragen. Dies bedeute zwar für die Personen, die direkt an der Stadtgrenze und im Einzugsbereich des Betriebes wohnen, kürzere Entfernungen, jedoch für die Hauptbevölkerung längere Strecken und Mehrverkehr auf den Zufahrtsstraßen. Unter Beachtung der geringen Dimension der Meerbuscher Stadtteile und der gewöhnlichen Frequenzsteigerung seien eher positive Synergieeffekte bei der Integration eines großflächigen Betriebes im Zentrenbereich zu erwarten, bei gleichzeitiger Reduzierung von Fahrten. Dabei sei es wichtig zu wissen, dass Meerbusch entsprechend der Kategorie im Lebensmittel-Einzelhandel nur über kleine Märkte verfüge. Einen Verbrauchermarkt oder gar ein SB-Warenhaus fehle in Gänze. Dieses Defizit an Betriebsformen sei zu beachten. Bezüglich der Gartenzentren komme das Gutachten zu der Aussage, dass diese zur Sicherung der zentrenrelevanten Randsortimente und zur Schaffung von Rechtssicherheit überplant werden müssen. Dieses bedürfe eines Gesamtkonzepts, das eine Ausgewogenheit und Gleichbehandlung sicherstelle.

Herr Hüchtebrock führt aus, dass die Bauleitplanung für die Gartencenter auf Basis des Gutachtens nunmehr weiterbetrieben werden könne, wenn auch die Bezirksregierung auf Grundlage eines beschlossenen Konzepts zu neuen Überlegungen bei den notwendigen landesplanerischen Zustimmungen komme.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes weist darauf hin, dass der Gutachter für einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel als Standort den Dr.-Franz-Schütz-Platz in Büderich empfohlen habe. Dies sei ihrer Meinung nicht der richtige Standort, da gerade hier das Einkaufen zum Erlebnis werde. Mit kleinen Schritten sei der Platz über die letzten Jahre aufgewertet und attraktiver geworden. Sollte hier ein Kaufhaus entstehen, wären diese Ansätze wieder verloren und eine Erlebnissteigerung nicht mehr möglich. Auch halte sie es nicht für förderlich, ein einheitliches Stadtmarketing auf alle Stadtteile anzuwenden, da diese über ihre eigene Individualität und Eigenständigkeit verfügten.

Bürgermeister Spindler erinnert an die Nutzung des Dr.-Franz-Schütz-Platzes mit der Winterwelt, die erheblich zur Steigerung der Attraktivität des Platzes beitrage. Auch er sehe innerhalb der Abgrenzung der Zentrenbereiche wenige Standortpotenziale für einen großflächigen Markt. Ebenfalls kritisiert er die Zweiteiligkeit des Zentrenbereiches in Büderich.

Herr Berger zeigt auf, dass die Schlüsselfrage im Einzelhandel die Frage nach der Frequenz sei. Ohne ausreichende Frequenz können kleine Betriebe nicht überleben. Zur Lösung von vorhandenen Strukturproblemen und zur Schaffung von vitalen Zentren sei es nicht richtig, den großflächigen Einzelhandel aus den Zentren auszusiedeln. Im Windschatten des Einzelhandelsbesatzes seien dann Erlebniseffekte und Erlebnisstrukturen anzubieten. An erster Stelle stehe die Angebotsvielfalt, die z. B. ein Verbrauchermarkt mit sich bringe. Dann käme die Gestaltung, die zu einer hohen Aufenthaltsqualität führen kann.

Ratsherr Rettig erklärt, das Investorengutachten hätte eben nur den Frischemarkt und dessen ökonomische Tragfähigkeit und nicht den gesamtstädtischen Gesichtspunkt geprüft. Er halte dabei grundsätzlich die eigenbezogene Handlungsweise im Ausschuss für kritikwürdig. Sobald ein großflächiger Einzelhandelbetrieb einer Nachbargemeinde an die Stadtgrenze zu Meerbusch geplant sei, gebe es von Seiten der Stadt eine klare negative Stellungnahme. Im umgekehrten Fall – er erinnert dabei an die Stellungnahme der Stadt Willich im Verfahren zum Frischemarkt – würden gleichlautende Einwände in diesem Ausschuss einfach weggewischt. Er plädiert für ein stärkeres ganzheitliches, übergeordnetes Denken und eine verbesserte nachbarschaftliche Zusammenarbeit.

Ratsherr Schoenauer meint, dass unter Beachtung der Anforderungen an Zentrenbereiche erhebliches Verbesserungspotenzial und städtebauliche Anstrengungen für die Zukunft anstünden.

Hierzu gehörten das Stadtmarketing sowie die Neuordnung und eine bessere Ausgestaltung der Dorfstraße. Ebenso müsse über die Fußgängerzone in Osterath erneut nachgedacht werden. Ratsfrau Wellhausen fragt, ob bei der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Dorfstraße nicht erhebliche negative Auswirkungen auf die vorhandenen Märkte Kaisers und Plus entstehen würden.

Herr Berger merkt an, dass dies selbstverständlich auch zu Umsatzumverteilungen führen werde. Die Steigerung der Konkurrenz an diesem Standort sei jedoch, unter Beachtung des Umsatzpotenziales sowie der Ausstattung mit Lebensmittel in Bezug zur Einwohnerzahl, positiv zu bewerten und die Synergieeffekte würden überwiegen. Sinnvollerweise wäre ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der Textilbranche (Textilkaufhaus) die beste Lösung. Aber unter der Berücksichtigung der Ausstattungsstruktur der Oberzentren sei dies nicht realistisch. Somit böte sich als zweitbeste Option ein Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer an.

Herr Stockmann bittet für die Zukunft um eine bessere Zusammenarbeit aller Beteiligten. Er sieht den Gesamtverband der Meerbuscher Einzelhändler, die nicht zusehen wollen, wie das Geld in die Nachbarstädte fließt, für die anstehenden Umstellungen und Veränderungen gut positioniert. Er weist noch einmal auf die für die nächste Woche erwartete Studie hin.

2.0 Bericht der Verwaltung

Es erfolgt keine Berichterstattung.

3.0 Termin der nächsten Sitzung

Die nächste Sitzung findet voraussichtlich am 1. September 2009 statt.

4.0 Verschiedenes

Es folgen keine Wortmeldungen.

II. NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

5.0 Bericht der Verwaltung

Es erfolgt keine Berichterstattung.

6.0 Verschiedenes

Es folgen keine Wortmeldungen.

Meerbusch, den . Juli 2009

Ratsherr Jürgens
Ausschussvorsitzender

Hansen
Schriftführer