



STADT MEERBUSCH

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Meerbusch · Postfach 16 64 · 40641 Meerbusch

Stadtplanungsamt
Düsseldorf
Brinkmannstraße 5
z. Hd. Frau Dohmen
40225 Düsseldorf

Stadtplanung
und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

10. November 2015

Ansprechpartner

Harald Kirsten

Telefon / Fax / E-Mail

02150 - 916 241
02150 - 916 39241
harald.kirsten@meerbusch.de

Anschrift/Raum

40668 Meerbusch
Wittenberger Straße 21
Raum 023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die folgende Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des dafür zuständigen Ausschusses, der innerhalb der Frist nicht entscheiden konnte.

Rahmenplan Einzelhandel Düsseldorf

Fortschreibung 2015 – Vorentwurf -

Gegen die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungsstandortes an der Willstätterstraße werden Bedenken erhoben.

Mit der Ansiedlung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches an der Stadtgrenze zu Meerbusch und nur 950 m vom zentralen Versorgungsbereich am Standort Deutsches Eck in Meerbusch-Büderich entfernt, sind städtebaulich negative Auswirkungen nicht auszuschließen. Die Stadt Meerbusch schließt sich nicht den Einschätzungen der zugrundeliegenden Marktanalyse an, dass die geplante Ansiedlung sowohl städtebaulich als auch versorgungsstrukturell verträglich sei (siehe auch: Begründung zur 162. Änderung FNP).

Der geplante Einzelhandel, ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1500 qm und ein Drogeriemarkt von 600 qm Verkaufsfläche, dient im Schwerpunkt nicht der Nahversorgung des Entwicklungsgebietes Forum Oberkassel und den angrenzend gering verdichteten Wohnquartieren in Lörrick. Der Standort wird sich auch in Zukunft städtebaulich nicht integriert darstellen und nur bedingt zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung über den Bestand hinaus beitragen. Der Markt bildet dabei mit einer Verkaufsfläche von 1500 qm einen wesentlich höheren Einzugsbereich als 500 m (Fußläufigkeitsziel des Rahmenplans Einzelhandel) ab.

Insbesondere kann nicht nachvollzogen werden, dass im Einzugsbereich des bestehenden Realmarktes mit 6800 qm Verkaufsfläche und dem gewachsenen Stadtteilzentrum Heerdt/Nikolaus-Knopp-Platz eine maßgebliche Versorgungslücke der nördlich gelegenen wenigen Wohnquartiere einschl. des Neubaugebietes vorliegt.

Ihr Zeichen

Az.:61/2 – RP EZH 2015

Mein Zeichen

4.61-10-30 / GSEK

Konten der Stadtkasse Meerbusch:

Sparkasse Neuss
IBAN: DE45 3055 0000 0000 2105 00
BIC: WELADEDNXXX

Deutsche Bank, Meerbusch
IBAN: DE38 3007 0010 0538 5588 00
BIC: DEUTDEDDXXX

Commerzbank AG, Meerbusch
IBAN: DE65 3004 0000 0840 4444 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank Meerbusch
IBAN: DE97 3706 9164 7100 8700 15
BIC: GENODED1MBU

Sprechzeiten

Dienstag: 8-12 Uhr

Donnerstag: 14-16 Uhr

und nach Vereinbarung

Die Annahme, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters - aufgrund der prognostizierten Umsatzumverteilungsquote - den Realmarkt zum Marktaustritt nötigt, wird bezweifelt (siehe Begründung 162. Änderung FNP).

Im Realisierungsfall eines neuen Versorgungszentrums addiert sich die Verkaufsfläche und somit die Größe der zentrenrelevanten Sortimente abträglich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum Meerbusch-Büderich. Hinzu kommen eingeplante ggf. zentrenrelevante Ergänzungsflächen (Mischgebiet), da es sich um eine Angebotsplanung handelt ohne Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen in der Bauleitplanung. Dies (siehe Seite 190, Rahmenplan Einzelhandel), um dem neuen Zentrum Entwicklungsspielräume zu eröffnen, damit es sich langfristig an das „Marktgeschehen anpassen kann“. Hiermit wird eine, auf der nur geringen Mantelbevölkerung Löricks basierende, langfristige Tragfähigkeit von der Stadt Düsseldorf selbst angezweifelt.

Die Dimensionierung des Vorhabens wird bezüglich des definierten Einzugsbereiches weiterhin in Frage gestellt. Im näheren und weiteren Einzugsbereich befinden sich heute bereits mehrere Lebensmittelanbieter, die eine Versorgung der Bevölkerung sicherstellen. Als Beispiel ist dabei auch die Bäckerei Oehme zu nennen, die im direkt südlich angrenzenden Gewerbegebiet zwischenzeitlich angesiedelt wurde.

Darüber hinaus ist durch die beträchtliche Zäsur der Stadtbahngleise (U76/U74) die fußläufige Nahversorgung für die östlichen Wohnquartiere zwischen Ilverischer Straße und Anrather/Kaarster Weg nur bedingt gegeben. Hier ist eine stärkere Orientierung zur vorhandenen Nettofiliale/Wochenmarkt am Grevenbroicher Weg in einer Entfernung von ca. 500 m erkennbar. Von daher liegt die Vermutung nahe, dass die Abschöpfungsquote aus diesem Quartier geringer sein dürfte, als aus den vorhandenen Bereichen der den Neubaustandort umschließenden Gewerbegebiete beidseitig der Stadtgrenze und auch dem neuen Wohn- und Gewerbegebiet auf Meerbuscher Stadtgebiet.

Für einen fußläufig zu erreichenden Nahversorgungsstandort würde Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit an diesem Standort völlig ausreichen. Selbst die Ansiedlung eines 799 m² Discounters wäre städtebaulich eher nachvollziehbar, da hier auf Grund der unterschiedlichen Sortimentsausprägungen zum bestehenden Real-Markt (Vollsortimeter in einem fußläufigen Abstand von nur 400 m mehrheitlich Synergieeffekte generiert würden.

Mit einem neuen Nahversorgungszentrum wird der zentrale Versorgungsbereich am Deutschen Eck in Meerbusch-Büderich unnötig beeinträchtigt und der gewachsene voll integrierte zentrale Versorgungsbereich am Nikolaus-Knopp-Platz elementar geschwächt. Aus städtebaulicher Sicht besteht offenkundig ein hoher Handlungsdruck zur Stärkung und Attraktivierung eher in Heerd, als im Bereich der nördlichen Willstädterstraße.

Eine vollständige Neukonzeption eines zentralen Versorgungsbereiches erscheint nicht sachgerecht, die Konzeption widersprüchlich. Dies zumal

der Rahmenplan Einzelhandel auf Seite 188 für das Stadtteilzentrum Nicolaus-Kopp-Platz explizit als Planungsziel ausführt:

- Wiederansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelbetriebes im Zentrum
- Umsetzung des Nahversorgungsgutachtens für den Stadtbezirk 4: Wiederansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelbetriebes im Zentrum
- Langfristige Stärkung der Nahversorgungsfunktion durch die planungsrechtliche Steuerung der (nicht-) Zulässigkeit von Einzelhandel im Umfeld

Welche bauleitplanungsrechtlichen Änderungen oder wirtschaftsfördernden Maßnahmen von Seiten der Stadt Düsseldorf ergriffen wurden, um am Standort Nikolaus-Knopp-Platz Voraussetzungen für eine Neuansiedlung und Stärkung zu erlangen, ist nicht bekannt. Die im Rahmen des Düsseldorfer Zentrenkonzeptes erarbeitete Zielvorstellung, die vorhandenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren als städtebaulich integrierte Geschäftslagen mit einer überwiegend stadtteil- bzw. siedlungsbezogenen Versorgung im Bestand zu sichern und strukturell zu verbessern, wird mit der Ansiedlungsplanung an der Willstädterstraße entgegengesteuert.

Auch unter Beachtung des selbstgesetzten Leitbildes des Rahmenplanes Einzelhandel, Ermittlung und Bewertung (Seite 57) und selbst unter Berücksichtigung der möglichen Ausnahmeregelungen (Seite 60) erscheint die Ansiedlung eines vollständig neuen Zentrums in der vorgesehenen Dimensionierung bedenklich.

Ein neues Nahversorgungszentrum wird erhebliche negative kleinräumige Auswirkungen im Sinne möglicher Funktionsverluste und Leerstände für den Einzelhandel im südlichen Teil Meerbusch-Büderich zur Folge haben. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Bemühungen der Stadt Meerbusch zur Stabilisierung des Stadtteilzentrums „Deutsches Eck“ kritisch zu sehen, da bereits zahlreiche Leerstände aufzeigen, dass aktuell der Meerbuscher Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Dieser Aspekt muss durch die Stadt Düsseldorfs im Rahmen der weiteren Projektierung berücksichtigt werden.

Dabei ist zu beachten, dass am geplanten Standort nicht gesichert werden kann, ob sich ausreichend zusätzliche notwendige Dienstleistungsangebote (Post, Ärzte, Verwaltung, Versicherungen, etc.) ansiedeln und somit die Voraussetzungen gemäß des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes für die Qualifizierung eines zentralen Versorgungsbereichs jemals entstehen werden, die die Darstellung eines integrierten Versorgungsbereiches zukünftig überhaupt erst rechtfertigen. Bei der Planung handelt es sich eben nicht um die Planung eines gänzlich neuen Stadtteils „auf der grünen Wiese“ ohne vorhandene funktionierende Infrastruktur und weit abgelegen von vorhandenen Versorgungsbereichen.



Lage des geplanten Nahversorgungszentrum / Quelle Google Maps

Die Stadt Düsseldorf wird ausdrücklich um Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte gebeten:

Eine Überprüfung der Dimensionierung der Marktgrößen hinsichtlich einer "Worst-Case-Betrachtung" wird vor diesem Hintergrund unbedingt angeraten. Dabei ist der Penny-Markt am Hessenweg nachzutragen und bei den Berechnungen zu berücksichtigen.

Die nicht-nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Sondergebiet sollen auf 5% der Verkaufsfläche begrenzt werden. (siehe hierbei: Meerbuscher Sortimentsliste)

Es wird gefordert, die Inhalte erneut auf städtebauliche Überlegungen hin in der Weise zu überprüfen, dass alternativ Ansätze für eine Stärkung der vorhandenen eigenen zentralen Versorgungsbereiche aufgezeigt sowie für den Lebensmitteleinzelhandel die Verkaufsflächen auf eine Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit beschränkt werden. Auf die Festlegung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs und die Darstellung eines Sondergebietes in der Bauleitplanung kann dann verzichtet werden.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter