



STADT MEERBUSCH
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Meerbusch · Postfach 16 64 · 40641 Meerbusch

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Brinkmannstraße 5

40225 Düsseldorf

Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf
Flächennutzungsplanänderung Nr. 184 - Nördlich Theodorstraße:
Möbelfachmärkte
und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan –Vorentwurf Nr. 06/016 -
Theodorstraße / A 52

Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Herr Tomberg,

Stellungnahme der Stadt Meerbusch

Das Vorhaben einer Ansiedlung weiterer Möbelhäuser (Höffner, Krieger Home, Skonto) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 59000 m² im Einzugsbereich der Stadt Meerbusch, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bau des Höffner-Marktes in Neuss mit 46.000 m² Verkaufsfläche (zentrenrelevante Randsortimente: 4600 m²) sowie des „IKEA-Möbelhauses“ in Kaarst (mit einer Verkaufsfläche von 25.500 m² sowie einer Verkaufsfläche von 2500 m² für zentrenrelevante Sortimente) und den sonstigen in Neuss und Düsseldorf vorhandenen Bestandshäusern (z. B.. Schaffrath) wird kritisch gesehen.

Mit der Planung an der Theodorstraße in nur 10000 m Entfernung (Luftlinie) zum Höffner-Standort in Neuss und dem sich in Bau befindlichen Ikea Neubau in Kaarst, in einer Entfernung von weiteren 4000 m (Luftlinie), wird eine Größenordnung im Möbelsortiment installiert, deren Bedarf bezweifelt wird und bei Summierung der zentrenrelevanten Randsortimente eine negative Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche Meerbuschs befürchtet. Zum Einen, unter Gesamtbetrachtung der Möbelhäuser in den umliegenden Städten, als da sind:

Stadtplanung
und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

25. Juli 2016

Ansprechpartner/in
Herr Kirsten

Telefon / Fax / E-Mail

02150 - 916 214
02150 - 916 39241
harald.kirsten@meerbusch.de

Anschrift/Raum

40668 Meerbusch
Wittenberger Straße 21
Raum 023

Ihr Zeichen

61/12-FNP 184 und

61/12-B-06/016

Mein Zeichen

4.61.26.03/DüTheoHö

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: DEUTDE33XXX

Commerzbank AG, Meerbusch
IBAN: DE65 3004 0000 0840 4444 00
BIC: COBADE33XXX

Volksbank Meerbusch
IBAN: DE97 3706 9164 7100 8700 15
BIC: GENODE33MBU

Sprechzeiten

Dienstag: 8-12 Uhr
Donnerstag: 14-16 Uhr
und nach Vereinbarung

Neuss (Höffner)

46.000 m² Verkaufsfläche
davon
4600 m² zentrenrelevantes Randsortiment

Kaarst (Ikea)

25.500 m² Verkaufsfläche
davon
2500 m² zentrenrelevantes Randsortiment

Duisburg-Obermeiderich (Ostermann)

60.000 m² Verkaufsfläche
davon
4950 m² zentrenrelevantes Randsortiment
(neben Ikea Hamborn)

Duisburg-Zentrum (Planungsrecht vorhanden)

52.000 m² Verkaufsfläche
davon
8250 m² zentrenrelevantes Randsortiment

Pulheim (Segmüller)

45.000 m² Verkaufsfläche
davon
4500 m² zentrenrelevantes Randsortiment

zum Anderen, da bundesweit der jährliche Umsatz für Möbel und Küchen seit Jahren um die 30 Milliarden liegt (2015: 32,6). Der Markt scheint längst gesättigt und neue Umsätze sind kaum zu erzielen.

Siehe hierzu: Bundesverband des Deutschen Möbel-, Küchen- und Einrichtungsfachhandels, 13.01.2016

„...Die Konzentration im Handel entwickelt sich weiter: Die Top-Ten im deutschen Möbelhandel erwirtschafteten 2015 über 16 Milliarden Euro Umsatz – das sind über 50 Prozent des Branchenumsatzes – und haben damit Marktanteile hinzugewonnen. Befeuert wird das Wachstum im Wesentlichen durch die Übernahme bestehender Unternehmen. Der Flächenzuwachs hat sich im vergangenen Jahr etwas abgeschwächt...“

Die Monopolisierung der Möbelanbieter in der Region mit Neubauten und Erweiterungen verläuft weiterhin unregelt. Der bestehende kleinflächige Möbelhandel ist dabei bestandsgefährdet. Dabei übersteigen die Verkaufsflächengrößen für die zentrenrelevanten Randsortimente in den Möbelhäusern die diesbezüglichen Gesamtverkaufsflächen in den kleinteiligen zentralen Versorgungsbereichen angrenzender Städte oder Stadtteile.

Können sich heute noch mittelgroße (Design)-Geschäfte mit einem hochwertigen und hochpreisigen Möbel-Sortiment oder mit einer Konzentration auf eine einzige Warengruppe am Markt halten (z.B: Inwerk GmbH im FORUM FÜR BÜROKULTUR in Meerbusch-Osterath), ist ein wesentlicher Kaufkraftrückgang durch die Ansiedlung des u. a.

Krieger-Home-Marktes mit gleichen und ähnlichen Sortimenten auch bei diesen Betrieben in Meerbusch zu befürchten. Entsprechend wird erwartet, dass die Erstellung des städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens auch diese Betriebe besonders beachtet.

Die Stadt Meerbusch regt dahingehend an:

- Zum Schutz der Nebenzentren in den Stadtteilen Meerbusch-Büderich und Meerbusch-Osterath eine max. Verkaufsfläche für die zentrenrelevante Randsortimente von max. 4,2 %.

Bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 59000 qm Verkaufsfläche ist somit der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 2500 qm zu begrenzen. Die Argumentation, dass die "örtlichen" Verhältnisse der Stadt Düsseldorf es erlauben, den landesplanerisch zugrunde gelegten Schwellenwert von 2500 qm im Wege der Abwägung um fast das Doppelte zu überwinden und zentrenrelevante Sortimente von insgesamt 5510 qm zuzulassen, ist, unter Beachtung der vorgenannten Gründe, abzulehnen. Gerade im hiesigen Ballungsraum, mit dicht aneinander liegenden vielfältigen Zentrenstrukturen ist eine städtebauliche Zurückhaltung bei den zentrenrelevanten Sortimenten gefordert.

Da zentrenrelevante Randsortimente nicht selten eine im Vergleich zum Kernsortiment doppelt so hohe Flächenproduktivität aufweisen, kann mit zentrenrelevanten Randsortimentsangeboten auf 10% der Gesamtverkaufsfläche ein Umsatzanteil von 20 % am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes erwirtschaftet werden, die Umsätze durch ggf. noch zusätzlich vorhandene nicht-zentrenrelevante Randsortimentsangebote noch nicht mitgerechnet. (vgl. dazu "Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels", Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011)

- Da es sich beim Vorhaben um einen Betrieb von regionaler Bedeutung handelt, wird die Kundschaft sehr stark aus den umliegenden Städten und Gemeinden herangezogen. Somit sollten nicht nur die zentrenrelevanten Sortimente der Düsseldorfer Sortimentsliste beachtet werden, sondern auch die zentrenrelevanten Sortimentslisten der direkt benachbarten Gemeinden voll umfänglich mit in eine Auswirkungsanalyse einbezogen werden.

Einzubeziehen sind dabei gemäß Meerbuscher Sortimentliste auch geplante Sortimente unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche wie Lampen, Leuchten, Teppiche (keine Meterware), Kunstgegenstände, Bilder, Zimmerpflanzen, Blumen, Büroorganisation / Aufbewahrungssysteme (keine gewerbliche Ausrichtung), Sanitärwaren (ohne Installationsbedarf).

[vgl. auch Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch/Sortimentsliste: www.meerbusch.de / Stadtplanung / Einzelhandel]

- Weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in den angrenzenden und umliegenden zentrumsfernen Bauflächen im Bereich der Theodorstraße zukünftig aus-

zuschließen (Einzelhandelsagglomeration), um einen weiteren Kaufkraftabzug und eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Meerbuscher Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Ich gehe davon aus, dass der Stadt Meerbusch die Auswirkungenanalyse nach Erarbeitung zeitnah übersandt wird.

Ergänzend darf ich ebenso um die Übersendung der Abwägungsniederschriften zu den späteren Beschlüssen für unsere Akten bitten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


27/02
Michael Assenmacher


F
