



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 (Entwurf) Nr. 184
- Nördlich Theodorstraße -

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 245c BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Tomberg,

Stellungnahme der Stadt Meerbusch

Das Vorhaben einer Ansiedlung weiterer Möbelhäuser (Höffner, Sconto) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 49.845 m² im Einzugsbereich der Stadt Meerbusch, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bau des Höffner-Marktes in Neuss mit 46.000 m² Verkaufsfläche (zentrenrelevante Randsortimente: 4.600 m²) plus 8.000 m² neu hinzukommende Verkaufsfläche durch den Neubau des Sconto-Marktes (zentrenrelevante Randsortimente: 800 m²) sowie des „IKEA-Möbelhauses“ in Kaarst mit einer Verkaufsfläche von 25.500 m² (zentrenrelevante Randsortimente: 2.500 m²) und den sonstigen in Neuss und Düsseldorf vorhandenen Bestandshäusern (z. B. Schaffrath) wird auch nach Reduzierung der Verkaufsfläche seitens der Stadt Meerbusch kritisch gesehen.

Mit der Planung an der Theodorstraße in nur 10 km Entfernung (Luftlinie) zum Höffner-Standort in Neuss und 14 km Entfernung (Luftlinie) zum Ikea-Neubau in Kaarst wird eine Größenordnung im Möbelsegment installiert, deren Bedarf bezweifelt wird.

Die Monopolisierung der Möbelanbieter in der Region mit Neubauten und Erweiterungen verläuft weiterhin ungeregelt. 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.

Stadtplanung
und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

16. Januar 2018

Ansprechpartner/in
Frau Fischer

Telefon / Fax / E-Mail

02150 - 916 208
02150 - 916 39208
petra.fischer@meerbusch.de

Anschrift/Raum

40668 Meerbusch
Wittenberger Straße 21
Raum 025

Ihr Zeichen

61/12-FNP 184

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: GENODED1MBU

Sprechzeiten

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

a) Eine Reduzierung der Verkaufsfläche von bisher 59.000 m² auf nunmehr noch knapp 50.000 m² wird zwar prinzipiell begrüßt, allerdings wird bezweifelt, ob diese avisierte Verkaufsflächengröße tatsächlich dauerhaft Bestand haben wird.

In der Begründung zur FNP-Änderung wird dargelegt, dass die Ansiedlung des Möbelfachmarktes der Marke „Kriegerhome“ nicht mehr verfolgt wird. Dieser Markt war mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 3000 m² ursprünglich an dem Standort an der Theodorstraße vorgesehen, an dem sich bisher das Autohaus Brüggemann befand.

(siehe: städtebaulicher Vorentwurf, Stand 29.07.2016, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung B-Plan 06/016)

In der aktuellen Planung wird dieses Eckgrundstück nunmehr ausgeklammert. Gemäß der aktuellen Begründung zur FNP-Änderung ist für den Bereich des ehemaligen Autohauses eine gewerbliche Nutzung angedacht, dieser Punkt wird ansonsten jedoch nicht weiter konkretisiert.

Die Ausgestaltung des mit der aktuellen Flächennutzungsplanänderung verbundenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 06/016 legt jedoch weiterhin die Vermutung nahe, dass auch im Bereich des ehemaligen Autohauses kurz- bis mittelfristig eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist, die möglicherweise sehr eng mit dem Höffner-Vorhaben verknüpft ist.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das ausgeklammerte Grundstück teilweise mit überplant. Es entfallen hier Stellplätze, außerdem müssen für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gebäudeteile des ehemaligen Autohauses abgerissen werden. Es ist außerdem, wie in der Verkehrsuntersuchung dargelegt wird, bereits jetzt eine gemeinsame Erschließung für das Höffner-Vorhaben und das Eckgrundstück geplant.

Aufgrund dieser Faktoren kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Firma Höffner nach der Flächennutzungsplanänderung und der Schaffung von Planungsrecht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine über die Planung hinausgehende Standorterweiterung anstrebt und in einem zweiten Schritt möglicherweise doch noch die Errichtung eines Möbelfachmarktes der Marke „Kriegerhome“ oder eine entsprechenden Einzelhandelsnutzung plant.

Es werden bereits jetzt vorsorglich Bedenken seitens der Stadt Meerbusch gegen solche etwaige Planungsabsichten vorgebracht.

Die scheinbarweise Entwicklung verschiedener Einzelhandelsvorhaben und die Beschränkung der gutachterlichen Untersuchung auf die isolierten Einzelvorhaben würden den tatsächlichen negativen Auswirkungen, die sich bei einer summarischen Betrachtung der jeweiligen Vorhaben ergeben, nicht gerecht.

Wie in der Wirkungsanalyse (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Stand: September 2017) korrekt beschrieben wird, hätte ein Möbelhaus Höffner mit den beiden Märkten „Sconto“ und „Kriegerhome“ eine größere Ausstrahlungswirkung gegenüber dem Neusser Höffner-Standort. In der Wirkungsanalyse hätte bei einer entsprechenden Planung ein verändertes Einzugsgebiet angenommen werden müssen. Die Gesamtbetrachtung von drei Möbelmärkten würde möglicherweise entgegen den jetzigen Darstellungen im Gutachten

aufgrund von geänderten Flächenleistungen zu negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentren und zu Umverteilungseffekten führen, die städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen.

b) Es wird grundsätzlich angeregt, eine summarische gutachterliche Betrachtung aller im Bereich des Fachmarktstandortes Nord bereits realisierten bzw. geplanten Vorhaben in Bezug auf die geplanten Verkaufsflächengrößen und die Flächen für zentrenrelevante Sortimente vorzunehmen.

Gemäß überschlägiger Berechnung besteht für folgende Einzelhandelsvorhaben im Bereich des Fachmarktstandortes Nord Planungsrecht bzw. soll neu geschaffen werden:

Bau- und Gartenfachmarkt OBI:

14.650 m² Verkaufsfläche,
davon 700 m² zentrenrelevantes Randsortiment

Gartenfachmarkt Dehner:

6.500 m² Verkaufsfläche,
davon 650 m² zentrenrelevantes Randsortiment

Bau- und Gartenfachmarkt Südlich Theodorstraße:

19.000 m² Verkaufsfläche,
davon 650 m² zentrenrelevantes Randsortiment

Küchenfachmarkt Küchen Aktuell:

5.500 m² Verkaufsfläche,
davon 550 m² zentrenrelevantes Randsortiment

Möbelfachmarkt Höffner:

49.845 m² Verkaufsfläche,
davon 4.984,5 m² zentrenrelevantes Randsortiment

Nach der Schaffung von Planungsrecht für den Höffner-Standort werden somit im Bereich des Fachmarktstandortes (Einzelhandelsagglomeration) insgesamt etwa 7.500 m² Fläche für zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung stehen.

Hinzu kommen die Flächen für das bisher ausgeklammerte Eckgrundstück an der Theodorstraße (gemäß alter Planung etwa 300 m²) und die Zuwächse, die sich aufgrund der Verlagerung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes (bisher 650 m², zukünftig sicherlich 1.900 m² = 10 % der Verkaufsfläche) ergeben.

Es wird bezweifelt, dass von einer Fläche für zentrenrelevante Sortimente von annähernd 10.000 m² innerhalb eines räumlich eng begrenzten Bereiches keine zentrumsschädigenden Wirkungen ausgehen.

Auch wenn jeweils für sich alleine betrachtet eine zentrumsschädigende Wirkung für die jeweiligen Einzelhandelsvorhaben gutachterlich nicht nachgewiesen werden kann, so kommt man in einer summarischen Gesamtschau möglicherweise zu anderen Ergebnissen.

Gemäß Ziel 6.5-8 des Landesentwicklungsplans NRW haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Auch wenn bezogen auf das Ziel 6.5-8 der Gemeinde ein planerisches Ermessen gegeben wurde, so sollte zumindest eine umfassende summarische Prüfung möglicher negativer Auswirkungen erfolgen, um das Ermessen korrekt ausüben zu können.

c) Bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von knapp 50.000 m² Verkaufsfläche ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Grundsatz 6.5-6 des Landesentwicklungsplans NRW auf maximal 2.500 m² zu begrenzen. Die Argumentation, dass die "örtlichen" Verhältnisse der Stadt Düsseldorf es erlauben, den landesplanerisch zugrunde gelegten Schwellenwert von 2.500 m² im Wege der Abwägung um fast das Doppelte zu überwinden und zentrenrelevante Sortimente von insgesamt knapp 5.000 m² 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.

d) Die Wirkungsanalyse (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Stand: September 2017) ist in sich nicht konsistent. Während der Sconto-Fachmarkt in Neuss bereits im Gutachten berücksichtigt wird, ohne dass entsprechendes Planungsrecht vorliegt und sich dies im Rahmen der Bewertung des Vorhabens offensichtlich positiv auf den nunmehr geplanten Höffner-Standort auswirkt, so wurde der neue IKEA-Standort in Kaarst, der bereits im Oktober 2017 eröffnet und dessen Eröffnung bei Erstellung des Gutachtens absehbar war, nicht berücksichtigt.

Gleiches gilt für den auf dem benachbarten Grundstück bereits konkret geplanten Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 19.000 m² (und einem zukünftig wahrscheinlichen zentrenrelevanten Randsortiment von 1.900 m²). In der Wirkungsanalyse wird darauf verwiesen, dass bislang kein konkretes Vorhaben durch eine entsprechende Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf verfolgt werde.

Die Tatsache, dass für den zukünftigen Bebauungsplan 06/007 bereits im September 2017 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Höffner-Grundstück der Bau- und Gartenfachmarktstandort gleich mit untersucht wurde, lassen jedoch einen anderen Schluss zu.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Fi 16.1.

Michael Assenmacher

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter