Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1089/2020 vom 22. Januar 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	06.02.2020 13.02.2020

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch - weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage des Entwurfes der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch mit folgenden Änderungen im

Stadtteil Büderich

Änderung der textlichen Ausführungen auf S. 72 des Gutachtens: 3.: „[…] Deswegen wird eine Modernisierung der Anbieter mit Verkaufsflächenerweiterungen am vorhandenen Standort angestrebt. Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Dr. Franz-Schütz-Platz wird nicht in Gänze ausgeschlossen, soweit im Rahmen einer Bürgerbeteiligung die Ansiedlung eines Vollsortimenters mitgetragen wird.

Stadtteil Osterath

Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches um den Bereich Hochstraße, nördlich des Bommershöfer Weges

Stadtteil Lank-Latum

Herausnahme des Bereichs der Parkfläche des Krankenhausgeländes als Potentialfläche aus dem zentralen Versorgungsbereich

Stadtteil Strümp

Streichung der Parkplatzfläche Osterather Straße / Fritz-Wendt-Straße

ein Beteiligungsverfahren durchzuführen. Dabei soll der angepasste Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie den betroffenen Nachbargemeinden, auch im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK), Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Zusätzlich sollen lokale Akteure, v.a. die Einzelhändlergemeinschaften der Stadtteile gehört werden.

Der Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Entwicklungskonzept gem. § 1

Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgt nach Abwägung der Stellungnahmen.

Alternativen:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen und die Handlungsempfehlungen bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben sowie der Erstellung von Bebauungsplänen als Planungsziele umzusetzen.

Auf ein vorlaufendes Beteiligungsverfahren der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden wird verzichtet.

Sachverhalt:

Über diesen Sachverhalt wurde anhand der Verwaltungsvorlage FB4/0911/2019 vom 22. Mai 2019 bereits beraten. In der gemeinsamen Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses und des Ausschusses für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt Meerbusch vom 18.06.2019 wurden mehrheitlich folgende Änderungen beschlossen:

Beschluss über die Maßnahmen im Stadtteil Büderich

Änderung der textlichen Ausführungen auf S. 72 des Gutachtens:
3.: „[…] Deswegen wird eine Modernisierung der Anbieter mit Verkaufsflächenerweiterungen am vorhandenen Standort angestrebt. Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Dr. Franz-Schütz-Platz wird nicht in Gänze ausgeschlossen, soweit im Rahmen einer Bürgerbeteiligung die Ansiedlung eines Vollsortimenters mitgetragen wird."

Beschluss über die Maßnahmen im Stadtteil Osterath

Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches um die Bereiche Meerbuscher Straße, angrenzend zur Bahnlinie und Hochstraße, nördlich des Bommershöfer Weges

Beschluss über Maßnahmen im Stadtteil Lank-Latum

Herausnahme des Bereichs der Parkfläche des Krankenhausgeländes als Potentialfläche aus dem zentralen Versorgungsbereich (S.80 des Gutachtenentwurfes)

Beschluss über Maßnahmen im Stadtteil Strümp

Streichung der Parkplatzfläche Osterather Straße / Fritz-Wendt-Straße (S. 92 des Gutachtenentwurfes)

Abstimmung über die Inhalte der Sortimentslisten

Hinzufügen der Positionen „Fahrrad / -zubehör (ohne Bekleidung)" und „Möbel, Antiquitäten inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel" zu den zentrumsrelevanten Sortimenten (S. 53 des Gutachtenentwurfes).

Die Änderungen der Sortimentsliste und die Verkleinerung des Zentralen Versorgungsbereiches in Osterath waren teilweise fachlich nicht haltbar, wie die als Anlage 2 beigefügte Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.09.2019 darlegt.

Mit der Neuvorlage und Fassung eines förmlichen Beschlusses hierzu wird der eindeutige planerische Willen dokumentiert, um das Verfahren entsprechend fortführen zu können.

1. Anlass zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch

Ergänzend zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem Wohnraumentwicklungskonzeptes und dem darauf basierenden Ratsbeschluss zur Siedlungsentwicklung und für eine aktive Grundstückspolitik hat die Verwaltung vor dem Hintergrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation sowie rechtlicher Rahmenbedingungen die Fortschreibung des zuletzt im Jahre 2010 erstellten Einzelhandelskonzeptes beauftragt, das als städtebauliche Leitlinie für lebendige Stadtteilzentren und Sicherstellung einer qualifizierten Nahversorgung vom Rat der Stadt beschlossen werden soll.

Ziel des Konzeptes ist es, vorhandene Stadteilzentren in ihrer Funktion zu stärken, Leerständen entgegenzuwirken, Trading-down-Effekte zu verhindern und eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Das seinerzeitige Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch hatte der Rat im Mai 2010 als konzeptionelle Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind die Aussagen der Konzeptes als Planungsziele maßgeblich beachtet worden. Rückblickend kann festgestellt werden, dass sich das Konzept als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung in Meerbusch bewährt hat.

Das von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellte Konzept wurde sowohl innerhalb der Verwaltung als auch mit der der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt. Neben rechtlichen Aspekten stellt das Gutachten das bestehende Einzelhandelsangebot dar, berücksichtigt anhaltende Trends im Einzelhandel, wie die wachsende Bedeutung des Internethandels, die zu einem veränderten Verbraucherverhalten führen sowie die stetige Zunahme der Verkaufsflächen, besonders im Lebensmittelsektor und analysiert und bewertet die Nahversorgungssituation der einzelnen Ortsteile. Auf dieser Basis gibt es Empfehlungen zur Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche und zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Des weiteren wurde die Meerbuscher Sortimentsliste zur Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente überprüft und angepasst.

Die wesentlichen Feststellungen und Handlungsempfehlungen des Gutachtens betreffen

a) die Zentren- und Standortstruktur, die nach Auffassung der Gutachter unter Berücksichtigung der Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in allen drei großen Ortsteilen sowie in Bovert und Strümp angepasst werden sollten

b) eine im Vergleich mit anderen Mittelzentren mit ähnlicher Einwohnerzahl deutlich geringeren Verkaufsflächenausstattung. Der Durchschnittswert liegt pro 1.000 Einwohner bei 440 qm im Bereich der Lebensmittelversorgung, in Meerbusch bei nur 345 qm. Mit einer Verkaufsfläche von nur 187 qm ist das vorhandene Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Strümp deutlich unterrepräsentiert, gleiches gilt für den Ortsteil Lank-Latum mit 268 qm je 1.000 Einwohner. Ebenfalls unterdurchschnittlich ist die Ausstattung mit nur 354 qm im Ortsteil Büderich. Neben der unzureichenden Nahversorgung der Einwohner und Einwohnerinnen ist Folge dieses Mangels ein erheblicher Kaufkraftabfluss in benachbarte Städte. Mit 618 qm weist der Ortsteil Osterath eine überdurchschnittliche Ausstattung aus.

2. Beteiligungsprozess

Zur Aufstellung von Einzelhandelskonzepten oder deren Fortschreibung gibt es keine rechtlich bindenden Verfahren oder Vorgaben. Der Einzelhandelserlass NRW empfiehlt jedoch im Sinne einer freiwilligen regionalen/ interkommunalen Abstimmung, die Bezirksregierung, die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer und die Einzelhandelsverbände sowie die betroffenen Nachbargemeinden zu beteiligen.

Zur Herstellung eines breiten Konsenses schlägt die Verwaltung deshalb vor, den Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts überarbeiten zu lassen und sodann zum einen im Rahmen einer Auslegung der Öffentlichkeit vorzustellen und zum anderen die betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange und sonstigen betroffenen Interessensvertretungen zu beteiligen. Durch eine breite Zustimmung aller Akteure des Einzelhandels und insbesondere der Bezirksregierung Düsseldorf als Regionalplanungsbehörde, kann somit eine gute Grundlage für die politische Willensbildung geschaffen werden.

3. Weiteres Verfahren

Nach Durchführung des Beteiligungsprozesses werden alle eingegangenen Stellungnahmen von der Verwaltung ausgewertet. Die Auswertung und die Behandlung der Stellungnahmen werden den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt, die Beschlussfassung über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kann in Verbindung damit oder im Anschluss daran erfolgen, sofern sich im weiteren Verfahren weitere Änderungserfordernisse ergeben.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt; es ist aber davon auszugehen, dass ein bedarfsgerechter Ausbau des Versorgungsangebotes zur höheren Kaufkraftbindung vor Ort führen wird.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Meerbusch, Stand 02/2019

Anlage 2
Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.09.2019