

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1284/2020 vom 1. März 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	18.03.2021
Rat	25.03.2021

## **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in der Fassung der Anlage 1 wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Die im Konzept beschriebenen Handlungsempfehlungen werden künftig bei der Erstellung von Bebauungsplänen als Planungsziele und Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Meerbusch zu Grunde gelegt.
2. Den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird – wie in Anlage 2 ausgeführt – zugestimmt.

### **Alternativen:**

keine

### **Sachverhalt:**

#### *Kurzzusammenfassung*

Als bewährtes Steuerungsinstrument für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung wurde das im Jahr 2010 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch einer Überprüfung und Anpassung unterzogen. Die nun vorliegende Fortschreibung des Konzeptes zeigt den aktuellen Einzelhandelsbestand, die Entwicklung sowie Perspektiven und nennt hierauf basierende Steuerungsempfehlungen. Unter Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde ein Konzept erarbeitet, das maßgeblich als städtebauliche Leitlinie für lebendige Stadtteilzentren und zur Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung dienen soll. Insgesamt kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass neben dem Rückgang der Einzelhandelsbetriebe in Meerbusch ein Anstieg der gesamtstädtischen Verkaufsfläche seit 2008 zu beobachten ist. Dennoch weist Meerbusch im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine deutlich geringere Verkaufsflächenausstattung auf, was speziell die Lebensmittelversorgung betrifft. Nur der Stadtteil Meerbusch-Osterath

bildet hier eine Ausnahme. Als übergeordnetes Ziel nennt das Konzept die Sicherung und den Ausbau des Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen. Um den negativen Trends in der Einzelhandelsentwicklung, wie z. B. der stetigen Zunahme des Online-Handels und filialisierter / discountorientierter Unternehmen zu Lasten inhabergeführter Geschäfte, entgegenzusteuern, wird empfohlen, die Zentren- und Standortstruktur dahingehend anzupassen. Die zentralen Versorgungsbereiche in Meerbusch-Büderich, -Osterath und -Lank-Latum erfahren gegenüber dem Einzelhandelskonzept von 2010 eine räumliche Anpassung. In der Vergangenheit hat sich hierbei gezeigt, dass die Ansiedlung von Betrieben mit klassischen innerstädtischen Sortimenten zu einer Magnetwirkung für die gesamte Entwicklung der Stadtteilzentren geführt hat. Grundsätzliche Beschränkungen mit Blick auf nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen sollten folglich in den reduzierten zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden. Die Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist in nicht integrierten Lagen vollständig auszuschließen. Daneben ist die Schließung der Lücken in der wohnortnahen Nahversorgung eine wesentliche Zielvorgabe aus dem Konzept. Eine Einstufung der Nahversorgungszentren Boverth und Strümp als zentrale Versorgungsbereiche ist aufgrund des Fehlens eines ausreichend qualifizierten Lebensmittelmarktes an beiden Standorten künftig jedoch nicht mehr vorgesehen. Mit Beschluss der nun vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB, steht der Verwaltung und Politik künftig eine tragfähige Abwägungsgrundlage für handelsbezogene und bauleitplanerische Entscheidungen zur Verfügung. Der Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist erforderlich, damit die räumliche Abgrenzung und Sortimentsliste in der Bauleitplanung verwendet werden kann. Eine kontinuierliche Überprüfung bis hin zu einer weiteren Fortschreibung ist für den Erfolg des Konzeptes essenziell. Dies gilt unabhängig von den bisher noch nicht absehbaren möglichen Folgewirkungen der COVID19-Pandemie.

### *Historie zur Vorlage*

- Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Mehrere Beschlüsse im APL vom 04. Mai 2010 und Rat vom 20. Mai 2010)
- Räumliche und funktionale Einstufung der Zentralen Versorgungsbereiche im Meerbuscher Stadtgebiet im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Meerbusch (Einstimmiger Beschluss im APL vom 04. Mai 2010 und Rat vom 20. Mai 2010)
- Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 04. Mai 2010 und Rat vom 20. Mai 2010)
- FB4/0911/2019: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch (Beschlussvertagung im HFWA und APL vom 19. März 2019 | Mehrheitlicher Beschluss im HFWA und APL vom 18. Juni 2019 und Rat vom 27. Juni 2019)
- FB4/1089/2020: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch – weiteres Vorgehen (Mehrere Beschlüsse im APL vom 06. Februar 2020 und Rat vom 13. Februar 2020)

### **1. Ausgangslage / Anlass**

Als konzeptionelle Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dient das aus dem Jahr 2010 stammende Einzelhandels- und Zentrenkonzept einer zielgerichteten und städtebaulich nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene unter Beachtung der bundes- und landesplanerischen Vorgaben. Mit Beschluss des Konzeptes durch den Ausschuss für Planungen und Liegenschaften (kurz: APL) vom 04. Mai 2010 und Rat vom 20. Mai 2010 gilt es seitdem als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Die im Konzept beschriebenen Leitlinien sind seither bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorgaben und bei der Erstellung von Bebauungsplänen als Planungsziele zu berücksichtigen. Rückblickend kann festgestellt werden, dass sich das Konzept als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung in Meerbusch bewährt hat.

Vor dem Hintergrund des Wandels der Angebots- und Nachfragesituation sowie veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen hat die Verwaltung die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (kurz: GMA) aus Köln mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010 beauftragt. Die im 1. Entwurf vom 29. Januar 2019 von der GMA vorgelegte Fortschreibung überprüft die wesentlichen Aussagen des Konzeptes, aktualisiert dessen Grundlage und arbeitet bestehende Branchen- und Standortpotenziale heraus. Die Fortschreibung soll als Ergänzung zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), dem Wohnraumentwicklungskonzept und dem darauf basierenden Ratsbeschluss zur Siedlungsentwicklung sowie für eine aktive Grundstücks politik fungieren.

Bereits im Jahr 2019 wurde in gemeinsamen Sitzungen des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses (kurz: HFWA) sowie APL vom 19. März 2019 bzw. 18. Juni 2019 über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beraten. Auch bei der Ratssitzung vom 27. Juni 2019 stand das Thema auf der Tagesordnung (vgl. FB4/0911/2019). Mit der Neuvorlage und Fassung eines förmlichen Beschlusses wurde im APL vom 06. Februar 2020 sowie Rat vom 13. Februar 2020 von Seiten der Politik der eindeutige planerische Wille formuliert, sodass das Verfahren entsprechend fortgeführt werden konnte (vgl. FB4/1089/2020). Zunächst fand eine separate Abstimmung über Änderungen des Entwurfes (Stand 02/2019) in den einzelnen Stadtteilen statt, die im Zuge mehrerer Beschlüsse in beiden Gremien beschlossen wurden. Darüber hinaus erhielt die Verwaltung den Auftrag auf Basis der Empfehlungen aus dem Einzelhandelserlass NRW eine breite Beteiligung der betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden im Sinne einer freiwilligen regionalen bzw. interkommunalen Abstimmung durchzuführen. Mit dieser Vorgehensweise soll eine breite Zustimmung aller Akteure des Einzelhandels generiert werden und somit eine gute Grundlage für die politische Willensbildung geschaffen werden. Der umfassende Beteiligungsschritt wurde gleichzeitig nachgeholt.

Mit Beschluss des nun vorliegenden Konzeptentwurfes (Stand 03/2020) gilt die bis dato informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten als Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Als Steuerungsinstrument steht das Einzelhandelskonzept folglich der Verwaltung und Politik als verpflichtende Abwägungsgrundlage für handelsbezogene und bauleitplanerische Entscheidungen zur Verfügung.

## **2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 09. Juli 2020 und Fristsetzung bis 04. September 2020 aufgefordert, ihre Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes schriftlich vorzutragen. Entsprechend des regionalen Abstimmungsverfahrens zum Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Kreises Viersen wurde als Kooperationspartner den Arbeitskreismitgliedern ebenfalls die Möglichkeit eröffnet, sich insbesondere zum zentralen Versorgungsbereich Meerbusch-Osterath zu äußern. Aufgrund der Beschränkungen durch die Corona-Pandemie hatte sich die Verwaltung dazu entschieden, keine Präsenzveranstaltung durchzuführen. Stattdessen konnten alle Bürgerinnen und Bürger das Konzept auf der städtischen Homepage einsehen und ihre Anregungen per E-Mail mitteilen.

Im Rahmen der Beteiligung wurden von folgenden Stellen abwägungsrelevante Stellungnahmen zum vorgelegten Konzeptentwurf vorgetragen:

- Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein (IHK)
- Handelsverband Nordrhein-Westfalen Rheinland
- Bezirksregierung Düsseldorf
- Landeshauptstadt Düsseldorf

Von den Vertretern des örtlichen Einzelhandels erfolgte keine Abgabe einer Stellungnahme. Auch die anderen angeschriebenen Stellen haben auf die Aufforderung zur Abgabe nicht reagiert, sodass da-

von ausgegangen werden darf, dass deren Belange nicht berührt werden. Zusammen mit insgesamt 9 Bürgeranregungen ergaben sich somit 13 abwägungsrelevante Stellungnahmen zu denen von Seiten der GMA und Verwaltung Abwägungsvorschläge formuliert worden sind (vgl. Anlage 2). Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes hat auf Basis der Anregungen aus den Stellungnahmen eine entsprechende Überarbeitung erfahren. Die Änderungen sind gelb markiert.

### **3. Inhalte + Ziele des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung)**

#### Inhalte des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung)

Das vorliegende Konzept stellt neben rechtlichen Aspekten das bestehende Einzelhandelsangebot in Meerbusch und seinen Stadtteilen dar. In diesem Kontext berücksichtigt es die anhaltenden Trends im Einzelhandel, wie die wachsende Bedeutung des Online-Handels, die maßgeblich zu einem veränderten Verbraucherverhalten führt. Darüber hinaus erläutert es die stetige Zunahme der Verkaufsflächen insbesondere im Lebensmittelsektor und analysiert / bewertet die Nachversorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen.

Die „Meerbuscher Sortimentsliste“ aus dem Jahr 2010 wurde hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotsituation, zwischenzeitlicher Rechtsprechung sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen überprüft und fortgeschrieben. Sie fungiert als branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung und Steuerung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Hierzu wurde eine Einordnung in zentren- / nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente vorgenommen.

Als weiteres wichtiges Instrument wurde das Zentrenkonzept einer Überprüfung unterzogen, das die Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur ermöglicht. Der Fokus liegt diesbezüglich vor allem auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Konzept zum Teil neu definiert wird.

#### Ziele des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung)

Im Zentrum der Konzeptfortschreibung steht die weitere Stärkung der vorhandenen Stadtteilzentren in ihrer Funktion. Es soll aktiv Leerständen entgegengewirkt, Trading-down-Effekte sollen verhindert und eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. Um dies zu erreichen formuliert das vorliegende Konzept insgesamt drei wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung in Meerbusch:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Meerbusch
- Sicherung und Ausbau der Stadtteilzentren als dominierende Einkaufslagen
- Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgungen mit Angeboten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Auf den Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ist hierbei ein besonderes Augenmerk zu legen. Denn durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. In diesem Zuge gilt es Gewerbegebiete nur für produzierende und verarbeitende Betriebe vorzusehen und die Ansiedlung von Einzelhandel hier generell und gezielt auszuschließen.

### **4. Wesentliche Erkenntnisse + Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept (Fortschreibung)**

#### Wesentliche Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse

Die Gutachter der GMA kommen zu dem Ergebnis, dass die Meerbuscher Stadtteile eine unter-

schiedliche Verteilung von Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Mit insgesamt 76 % weisen die Stadtteile Meerbusch-Büderich und -Osterath die größte gemeinsame Verkaufsfläche auf, sodass auf diese rd. 80 % des gesamtstädtischen Umsatzes entfallen (vgl. Tabelle 1). In allen Stadtteilen dominiert nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche die Hauptwarengruppe „Nichtlebensmittel“ gegenüber der Hauptwarengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“.

Daten Stadtteile	Einwohner (2018)***		Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche*		Umsatz**	
	absolut	in %	absolut	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Büderich	23.033	40	145	47	30.430	41	89,4	42
Lank-Latum	9.718	17	63	21	5.715	8	28,5	14
Osterath	13.363	23	80	26	25.730	35	80,2	38
Strümp	6.219	11	12	4	5.340	7	8,4	4
Sonstige Stadtteile****	5.395	9	7	2	6.265	9	3,7	2
<b>Summe</b>	<b>57.728</b>	<b>100</b>	<b>307</b>	<b>100</b>	<b>73.480</b>	<b>100</b>	<b>210,4</b>	<b>100</b>

Tabelle 1: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen (Quelle: GMA 2020)

Im Vergleich zu anderen Mittelzentren mit ähnlicher Einwohnerzahl verfügt Meerbusch über eine deutlich geringere Verkaufsflächenausstattung. Der Durchschnittswert liegt je 1.000 Einwohner bei 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich der Lebensmittelversorgung. Meerbusch kommt hier auf 345 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner. Deutlich unter dem Durchschnitt liegt Meerbusch-Strümp mit 187 m<sup>2</sup>. Nur Meerbusch-Osterath weist mit 618 m<sup>2</sup> hier eine überdurchschnittliche Ausstattung auf. In diesem Kontext geben die Gutachter allerdings den Hinweis, dass aufgrund unterschiedlicher Erhebungssystematiken bei der Erstellung von Einzelhandelskonzepten die Zahlen nur Anhaltspunkte darstellen können.

Insgesamt zeigt sich ein Rückgang der Einzelhandelsbetriebe in Meerbusch zwischen 2008 und 2018 um rd. 12 % (vgl. Tabelle 2). Die Verkaufsfläche hingegen stieg um rd. 12 % an, was vor allem auf die Neuansiedlung von Edeka Nettersheim in Meerbusch-Osterath sowie Verkaufsflächenzuwächse bei den bestehenden Gartencentern zurückzuführen ist. Die Stadtteile Meerbusch-Osterath (rd. 13 %) sowie -Büderich (rd. 28 %) weisen unter den Stadtteilen die deutlichsten Verkaufsflächenzuwächse auf. Im Stadtteil Meerbusch-Strümp ist hier eine Konstanz zu erkennen. In Meerbusch-Lank-Latum wurde hingegen ein deutlicher Verkaufsflächenrückgang von rd. 24 % festgestellt. Die weiteren Stadtteile weisen insgesamt leichte Zuwächse auf.

Daten	2008*	2018	Veränderung	Tendenz
Einwohner	55.293	57.728	2.435	↗
Anzahl der Betriebe	350	307	- 43	↘
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	65.405	73.480	8.075	↗
Umsatz in Mio. €	185,3	210,4	25,1	↗
Verkaufsfläche je Betrieb in m <sup>2</sup>	187	239	52	↗
Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner in m <sup>2</sup>	1.183	1.273	90	↗
Kaufkraftkennziffer	128,4	131,3	2,9	↗
Zentralität	51	50	- 1	↘

Tabelle 2: Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Meerbusch seit 2008 (Quelle: GMA 2020)

Bei Betrachtung der Einzelhandelszentralität von insgesamt 50 per Saldo kommen die Gutachter zu

dem Ergebnis, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Meerbusch deutlich weniger Umsätze getätigt werden. In allen Sortimenten konnten Kaufkraftabflüsse in die benachbarte Kommunen festgestellt werden. In Anbetracht des zunehmenden Online-Handels ist laut Gutachter eine vollständige Kaufkraftbindung jedoch kaum erreichbar. Der künftige Fokus sollte daher insbesondere auf der Sicherung und gezielten Ergänzung des vorhandenen Angebotes gelegt werden.

#### Wesentliche Empfehlungen zu den Entwicklungspotenzialen:

Nach Auffassung des Gutachters ist die Zentren- und Standortstruktur Meerbuschs unter Berücksichtigung der Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche in allen drei großen Stadtteilen anzupassen.

Das Nebenzentrum Meerbusch-Büderich erfährt gegenüber dem Einzelhandelskonzept von 2010 eine Unterteilung in zwei zentrale Versorgungsbereiche (Stadtteilzentrum Büderich | Nahversorgungszentrum Deutsches Eck), während der mittlere Bereich der Düsseldorfer Straße nun nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich zählt. Begründet wird dies mit der schwerpunktmäßigen Verteilung von Einzelhandelsbetrieben + Komplementärnutzungen und dem fehlenden funktionalen Zusammenhang der beiden Lagen. Künftig ist in erster Linie die Lenkung von zentrenrelevanten Sortimenten auf das Stadtteilzentrum Büderich zu forcieren. Die klassischen innerstädtischen Sortimente sollten hier speziell eine Stärkung erfahren, da in diesen derzeit noch Defizite bestehen (z. B. Bekleidung, Sport, Haushaltswaren, Elektrowaren). Im Zuge einer (Teil-) Umstrukturierung wird die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Dr.-Franz-Schütz-Platz empfohlen. Diesbezüglich wird auch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort empfohlen. Eine Entwicklung des Nahversorgungszentrums Deutsches Eck als Konkurrenzstandort zum Stadtteilzentrum Büderich muss vermieden werden, sodass dort künftig nur nahversorgungsrelevante Branchen angesiedelt werden.

In Meerbusch-Osterath wird der Standort von Edeka Nettersheim aufgrund der räumlichen Barrierewirkung der Bahntrasse und damit in Zusammenhang stehenden Unterbrechung des Handelsbesatzes nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen. Als Folgewirkung wird der Ortskern als Einzelhandelsstandort weiter gestärkt. Der Rewe-City und der Drogeriemarkt Rossmann erfüllen bereits wichtige Frequenzfunktionen für das Stadtteilzentrum. Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Einzelhandel sowie die Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist anzustreben. Um eine Verschärfung der Wettbewerbssituation zu vermeiden, sollten Angebotserweiterungen an nicht integrierten Standorten demzufolge vermieden werden.

Der zentrale Versorgungsbereich von Meerbusch-Lank-Latum erfährt ebenfalls eine räumliche Verkleinerung, in dem der nördliche Teilbereich der Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich Kaiserswerther Straße / Uerdinger Straße herausgenommen wird. Als Begründung wird die merkliche Ausdünnung des Einzelhandelsbesatzes in dieser Lage angeführt. Auch in Meerbusch-Lank-Latum erfüllen die beiden Lebensmittelmärkte und der Drogeriemarkt dm bereits eine wichtige Magnetwirkung. Die Sicherung und der Ausbau der Versorgungsfunktion in den nahversorgungsrelevanten Branchen muss hier weiterhin vollzogen werden. Darüber hinaus ist die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Einzelhandel, vor allem des mittelfristigen Bedarfes, zu Ergänzung der Grundversorgung sinnvoll.

Aufgrund der derzeitigen Rechtsprechung, der fehlenden Versorgung der Standorte über ihren unmittelbaren Nahbereich hinaus und der seit 2010 nicht erfolgten einzelhandelsseitigen Entwicklung werden die Nahversorgungszentren Boverth und Strümp nicht weiter als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft.

Insgesamt wird aufgrund der quantitativ insgesamt unterdurchschnittlichen Ausstattung im Bereich der Lebensmittelversorgung eine Sicherung und ein Ausbau des Angebotes in den zentralen Versor-

gungsbereichen sowie der Ausbau der wohnortnahen Versorgung empfohlen, um explizit die räumlichen Versorgungslücken zu decken. Potenziale für Verkaufsflächenerweiterungen sowie Neuansiedlungen sind hierbei im Stadtgebiet vorhanden.

Drei weitere Nahversorger / Discounter im Bereich Lebensmittel mit einer Verkaufsflächen von weniger als 800 m<sup>2</sup> sind an folgenden Standorten zur Bedarfsdeckung sinnvoll:

- Meerbusch-Büderich-Süd
- Meerbusch-Strümp
- Meerbusch-Lank-Latum

Insbesondere im Bereich „Bekleidung, Schuhe, Sport“ wäre die Ansiedlung eines kleinflächigen Anbieters im Stadtgebiet wünschenswert. Darüber hinaus spricht das Konzept eine Empfehlung zur Angebotsergänzung bzw. Neuansiedlung eines Anbieters im Bereich „Elektrowaren“ aus. Keinen wesentlichen Handlungsbedarf sieht das Konzept im Bereich „Gesundheit, Körperpflege“, „Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf“, „Bau-, Handwerker- Gartenbedarf“, „Optik, Uhren / Schmuck“ sowie „sonstige Sortimente“. Grundsätzlich sollten für die Stadtteilzentren Meerbusch-Büderich, -Osterath und -Lank-Latum keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen in der Nahversorgung gelten. Eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulicher Sicht jedoch zu vermeiden. Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Nahversorgung sind daher standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. Zulässigkeit von Einzelhandelsvorgaben erforderlich (vgl. Tabelle 3).

Ansiedlung in ... mit ...		Zentrale Versorgungsbereiche		sonstige Lagen	
		Stadtteilzentren	Nahversorgungszentrum	städtebaulich integrierte Lagen	städtebaulich nicht integrierte Lagen
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	ⓘ	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	ⓘ	⚡	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	⚡	⚡	✓	✓
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓

✓ Grundsätzlich möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen / ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen / ⚡ Ansiedlung städtebaulich nicht zu empfehlen / ✗ Grundsätzlich nicht möglich / \* großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / GMA-Empfehlungen 2019

Tabelle 3: Steuerungsempfehlungen der Einzelhandelsentwicklung im Bereich Nahversorgung

## 5. Weiteres Verfahren:

Die Verwaltung empfiehlt, die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu beschließen. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung für die Stadt Meerbusch, die Fortschreibung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Abwägungsbelang zu berücksichtigen. Eine planungsrechtliche Verankerung des Konzeptes im Rahmen der Bauleitplanung eröffnet auf Basis des § 9 (2a) BauGB vor allem im ungeplanten Innenbereich neue Festsetzungsmöglichkeiten. Hiermit wird eine Verhinderung von unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, im Rahmen der Bauleitplanung ermöglicht.

Zusätzlich kann die Fortschreibung aktiv für eine gezielte Ansprache von Investoren als auch Handelsunternehmen genutzt werden. Mit den dargestellten Entwicklungspotenzialen und Ausstattungsdefiziten im Meerbuscher Einzelhandel wird eine Investitionssicherheit vermittelt, die insbesondere durch Beschluss der Fortschreibung eine Verfestigung erfährt.

Das vorliegende Gutachten ist als Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meerbusch zu verstehen. Eine Aktualität über den Einzelhandelsbestand kann das Konzept nicht bieten, da der Bestand bereits im Juli 2018 analysiert wurde. In diesem Kontext muss jedoch auf die Notwendigkeit einer kontinuierlichen Überprüfung hingewiesen werden. Grundsätzlich handelt es sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das in der Regel mittelfristig (etwa 5 bis 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf. Eine Aktualisierung der Bestandsdaten sowie eine Überprüfung der Zielfaktoren sollte diese Anpassung dabei beinhalten.

Vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung stellt auch diese Fortschreibung damit kein „Konzept für die Ewigkeit“ dar.

### **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 und somit positiven Effekten führen wird.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Dezernent

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1  
Überarbeiteter Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch, Stand 01/2021
- Anlage 2  
Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus der durchgeführten Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen