Anlage 1 (zur Vorlage FB4/1284/2020)

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch

Auftraggeber:	Stadt Meerbusch
Projektleitung:	Birgitt Wachs, Dipl.-Geogr. / Niederlassungsleitung
-bearbeitung:	Julian Battermann, M.Sc. Geogr.
Köln, am	29.01.2019 / angepasst am 13.01.2021

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA bzw. des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Die GMA übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38-19
Telefax: 0221 / 98 94 38-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Stadt Meerbusch erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Fortschreibung des derzeit gültigen kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Ziel der Überarbeitung ist es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Meerbusch zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Für die Erarbeitung des vorliegenden Berichtes standen der GMA Daten der Stadt Meerbusch, des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetrieb Information und Technik IT. NRW sowie von MB Research zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgte im Juli 2018 eine Bestandsaufnahme des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Meerbusch und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Rat der Stadt dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, 29.01.2019 / angepasst am 13.01.2021
WA/BNJ-aw

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
zool. Bedarf	zoologischer Bedarf
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A.	**Grundlagen**	7
1.	**Anlass und Aufgabenstellung**	7
2.	**Übergeordnete Ziele der Einzelhandelssteuerung und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten**	8
3.	**Methodik zur Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes**	9
4.	**Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung**	11
4.1	Generelle Entwicklungen im Einzelhandel	12
4.2	Onlinehandel	15
4.3	Konsumentenverhalten im Wandel	17
4.4	Mittelfristige Entwicklungstrends	17
5.	**Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel**	19
5.1	Bauplanungsrecht	19
5.1.1	Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	20
5.1.2	Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	20
5.1.3	Besonderes Städtebaurecht	21
5.2	Regionale Abstimmung und landesplanerische Vorgaben	21
B.	**Einzelhandel in Meerbusch**	25
1.	**Rahmenbedingungen und Strukturdaten der Stadt Meerbusch**	25
2.	**Einzelhandelsbestand in Meerbusch**	28
2.1	Gesamtstadt	28
2.2	Stadtteile	30
3.	**Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Meerbusch**	33
3.1	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes nach Branchen	34
3.2	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in den Stadtteilen	36
4.	**Nachfragesituation**	37
4.1	Kaufkraftpotenzial für den Meerbuscher Einzelhandel	37
5.	**Ausgewählte Versorgungskennziffern**	39
5.1	Ausstattungskennziffern	39
5.2	Zentralitätskennziffer	40

6.	**Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Meerbusch**	**42**
6.1	Bevölkerungsprognose und Kaufkraftentwicklung	42
6.2	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	42
C.	**Einzelhandelskonzept Meerbusch**	**46**
1.	**Städtebauliche Ziele der Einzelhandelssteuerung in Meerbusch**	**46**
2.	**Sortimentskonzept (Sortimentsliste)**	**48**
2.1	Begriffsdefinition	48
2.2	Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	49
2.3	Meerbuscher Sortimentsliste	52
3.	**Standortkonzept (zentrale Versorgungsbereiche)**	**54**
3.1	Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“	55
3.2	Zentren- und Standortstruktur Meerbusch	60
3.3	Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Meerbusch	68
3.3.1	Stadtteilzentrum Büderich	68
3.3.2	Stadtteilzentrum Osterath	73
3.3.3	Stadtteilzentrum Lank-Latum	78
3.3.4	Nahversorgungszentrum Deutsches Eck	82
3.4	Sonstige Lagen	86
4.	**Nahversorgungskonzept und Empfehlungen zu möglichen Ansiedlungsvorhaben**	**86**
4.1	Entwicklung der Nahversorgung	86
4.2	Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Meerbusch	87
5.	**Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**	**95**
5.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	95
5.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	97
5.2.1	Sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	97
5.2.2	Städtebaulich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	97
5.2.3	Randsortimente	98
6.	**Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes**	**99**
Verzeichnisse		**101**

A. Grundlagen

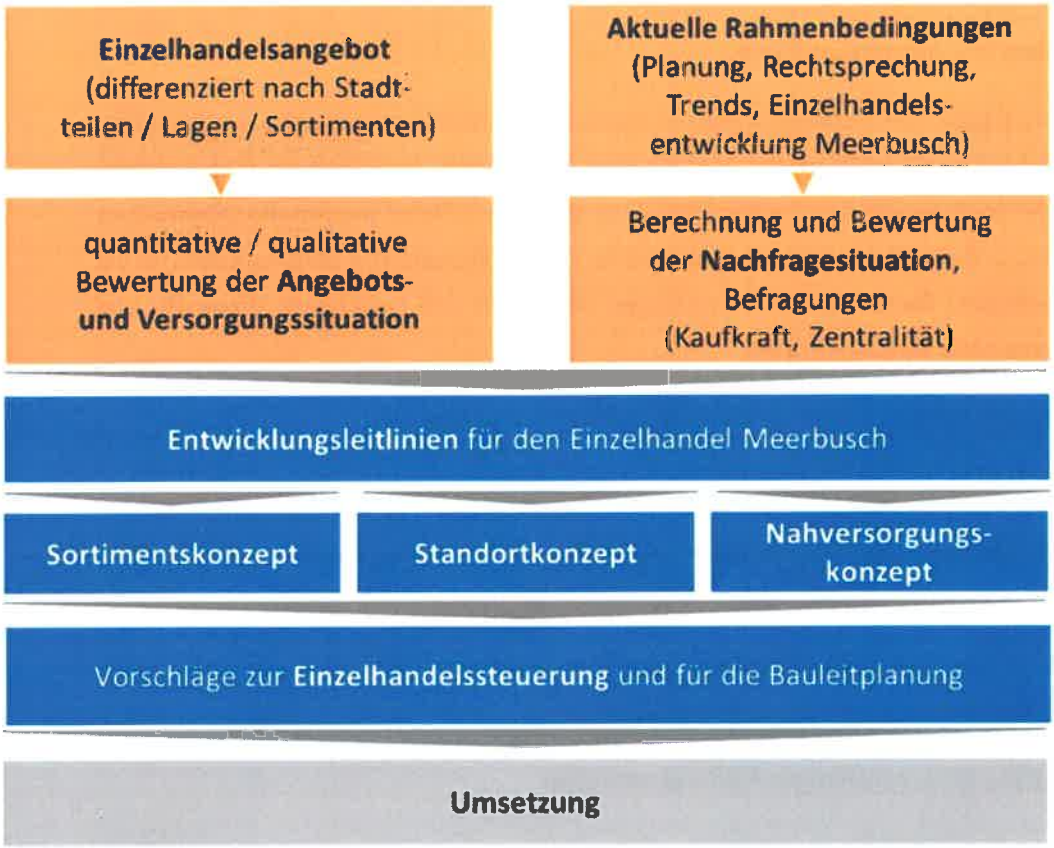
1. Anlass und Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation sowie veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen wird mit dem vorliegenden Gutachten das Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch aus dem Jahr 2010 aktualisiert. Dabei werden die wesentlichen Aussagen (u. a. Definition und Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste für die Stadt Meerbusch) überprüft, deren Grundlagen aktualisiert und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Meerbusch; Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes seit 2010
- Analyse der gegenwärtigen Nachfragesituation
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Meerbusch
- Überprüfung und Anpassung der Empfehlungen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Meerbusch (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchenbezogene Potenziale)
- Überprüfung und Anpassung der Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur inklusive Steuerungsempfehlungen
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Zusammenstellung 2019

2. Übergeordnete Ziele der Einzelhandelssteuerung und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und städtebaulich nachhaltige Einzelhandelsentwicklung unter Beachtung der bundes- und landesplanerischen Vorgaben. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste") stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und nicht integrierten Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen[1]. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

Bei einer Abstimmung der zentralen Versorgungsbereiche mit der Bezirksregierung wird die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben erleichtert (siehe Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass NRW).

3. Methodik zur Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen sowie Datenmaterial des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch aus dem Jahr 2010[2] zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

1 vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

2 Einzelhandelskonzept für die Stadt Meerbusch, Mai 2010, Stadt Meerbusch; Datenstand: 2008.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der genutzten Verkaufsflächen[3] aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Meerbuscher Stadtgebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels[4] wurde im Juli 2018 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der in Tabelle 1 angeführten Sortimentsgruppen. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Möbel, Einrichtung	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2019

[3] Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone" und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

[4] Darunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne" bzw. der „funktionale Einzelhandel" zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden **Lagekategorien:**

- **Zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Meerbusch basieren auf dem 2010 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Meerbusch. Hierbei ist zu differenzieren zwischen den Stadtteilzentren und den Grund- und Nahversorgungslagen als zentrale Versorgungsbereiche
- **Städtebaulich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht.
- **Städtebaulich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug.

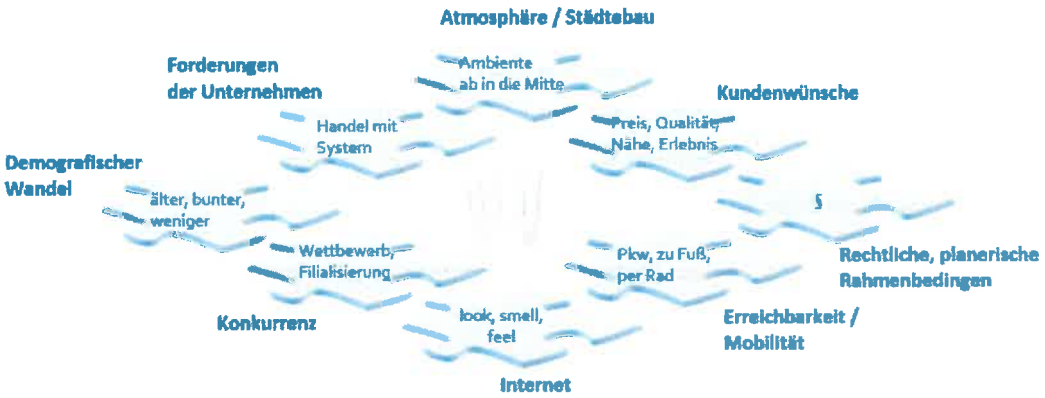
Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in der Stadt Meerbusch sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den zentralen Versorgungsbereichen. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten in einer fortschreibungsfähigen Datei erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Meerbuscher Stadtgebiet analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den **zentralen Lagen.** Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

4. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Meerbusch können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung

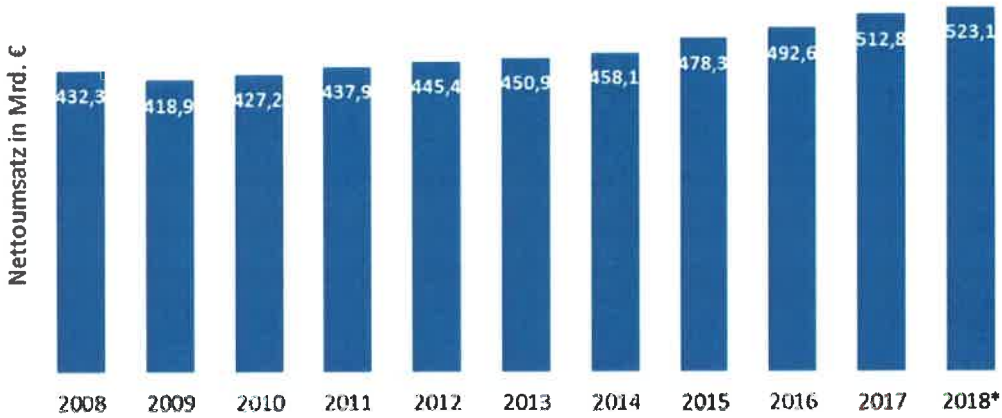


GMA-Darstellung 2019

4.1 Generelle Entwicklungen im Einzelhandel

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 523 Mrd. € Jahresumsatz[5] (vgl. Abbildung 3) ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe[6]; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden[7].

Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)



* Prognose / Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2018, GMA-Darstellung 2019

Der deutsche Einzelhandel war bis 2011 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet (vgl. Abbildung 4); in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert und war zwischenzeitlich während der Finanzkrise ab dem Jahr 2011 sogar durch einen

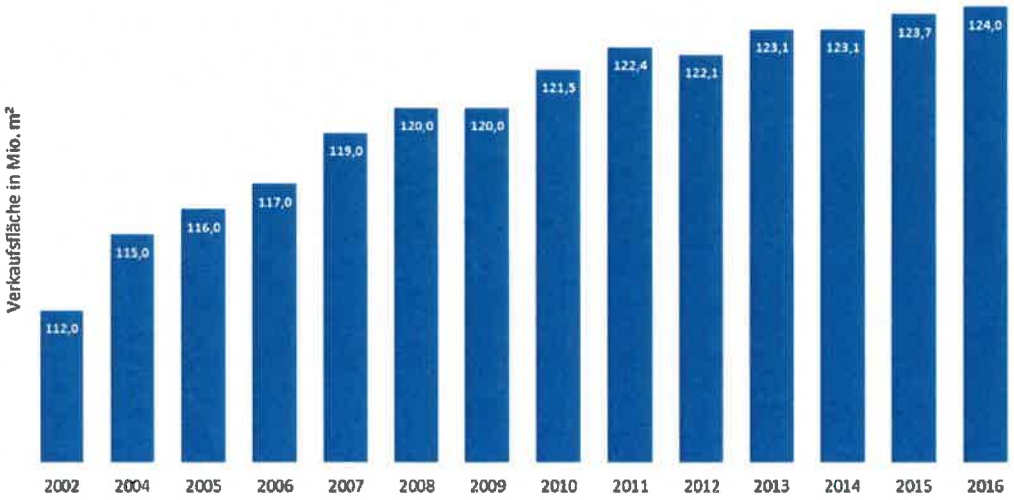
5 Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2018.

6 Quelle: Destatis, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, 2018.

7 Gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

leichten Rückgang gekennzeichnet. Deutlich zeigt sich die Finanzkrise in der Betrachtung des Einzelhandelsumsatzes; hier ist 2009 ein Rückgang zu verzeichnen gewesen (vgl. Abbildung 3), der jedoch durch ein kontinuierliches Wachstum bis 2011 ausgeglichen werden konnte.

Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2002-2016



Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2018, GMA-Darstellung 2019

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuellen Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.[8] Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Onlinehandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren[9]. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. **„Retail Brands"**) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer Shoppingcenter an allen Shoppingcentern bis 1990 ca. 47 %, wuchs ihr Anteil durch Neueröffnungen auf ca. 85 % zwischen den Jahren 2011 und 2015.[10] Gerade die Shops in den Centern traten

8 GMA-Grundlagenforschung.

9 Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorte in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

10 Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2016

in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach Jahrzehnten erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.[11]

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demographischen Veränderungen hat die Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes und zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes auf leistungsfähige, nachfragestarke Standorte. Als Gegentrend lässt sich die Entwicklung von City-Konzepten (bspw. Quartiersentwicklungen) beobachten; diese funktionieren jedoch nur in stark frequentierten Innenstädten und Ortszentren.

- Die große Bedeutung des Onlinehandels hat in den deutschen Innenstädten bereits zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen geführt.[12]

- Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen** (z. B. durch Spielhallen) **und Leerstandsbildung** auf.

- Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

In vielen Kommunen wird die Handelsentwicklung seit langem mit einem kommunalen Einzelhandelskonzept gesteuert. Es werden die zulässigen Gebiete für den Einzelhandel festgelegt und eine sortimentsgenaue Steuerung der Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen vorgenommen[13].

Im **Lebensmitteleinzelhandel** haben sich in Deutschland ergänzend zu Supermärkten und Großflächenkonzepten discountorientierte Angebotsformen entwickelt und fest etabliert. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen. Sie verfügen aktuell über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von 45,7%[14]. Die anderen Betriebs-

11 Vgl. hierzu: GMA, Untersuchung zur Revitalisierung von Einkaufszentren in Deutschland 2018.

12 So wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen. Auch am Schuheinzelhandel geht die Entwicklung nicht spurlos vorüber. So meldete u. a. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

13 Vgl. hierzu: W. Spannowsky, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

14 Quelle: EHI Retail Institute, April 2018

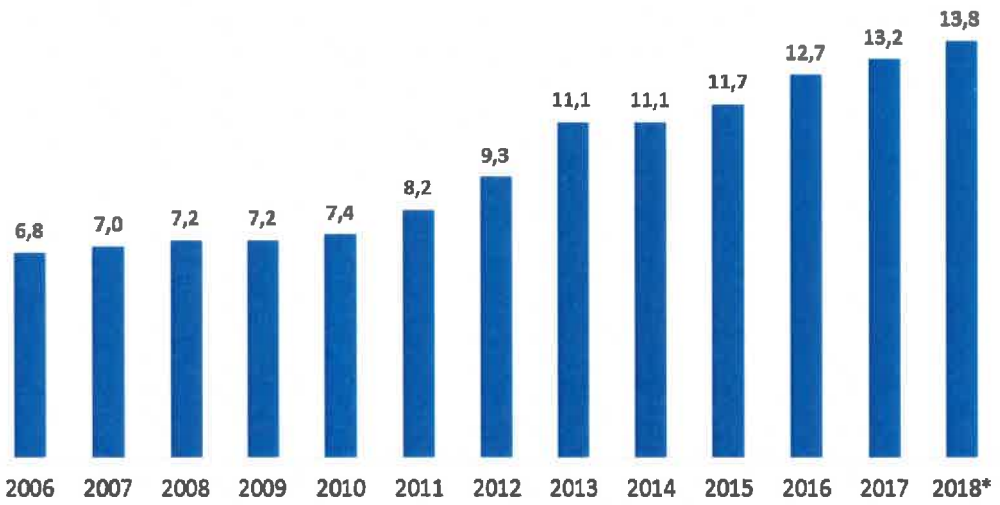
typen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Während Supermärkte expandierten verzeichneten SB-Warenhäuser sowie kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen Bedeutungsverluste. So verringerte sich die Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte von ca. 11.200 (2010) auf etwa 8.650 (2017) Geschäfte[15].

Als Standorte für großflächige Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert. Im Rückblick begünstigte der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel lange die größeren Zentren. In den einwohnerschwächeren Gemeinden und Stadtteilzentren fand zunächst in vielen Fällen eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes statt, was v.a. im ländlichen Raum zu größeren Wegstrecken führte. Mittlerweile ist mit der fortschreitenden Verdichtung der Filialnetze eine gewisse Umkehrung dieses Trends zu beobachten. So rücken verstärkt auch kleinere Kommunen in den Fokus der Betreiber.

4.2 Onlinehandel

Während der stationäre Einzelhandel zwischen 2008 und 2017 nur ein leichtes Plus verzeichnete, verdoppelte der Versandhandel (inkl. Onlinehandel) seinen Umsatz; der Onlinehandel weist sogar eine jährliche Wachstumsrate von 10 % und mehr auf.

Abbildung 5: Prozentualer Umsatzanteil des Online- und Versandhandels am Einzelhandel in Deutschland



* Schätzwert / Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), Präsentation zum Jahrespressegespräch 2019; GMA-Darstellung 2019

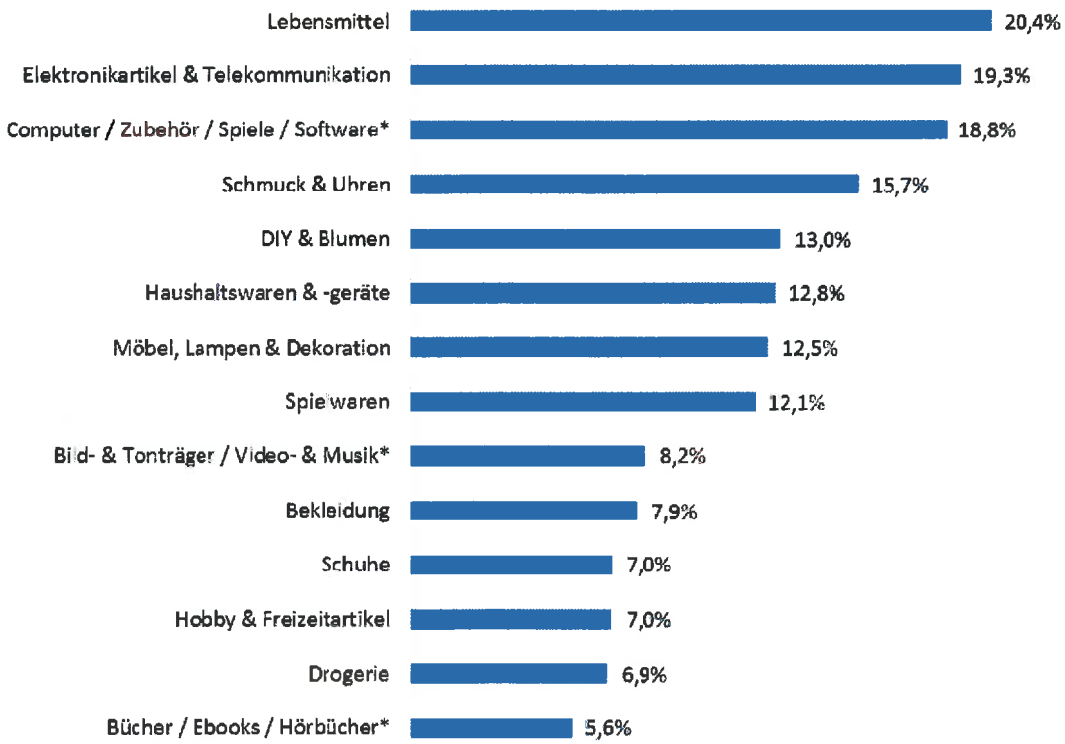
Für das Jahr 2018 geht der Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh) von einem Anteil des Online- und Versandhandels am Einzelhandelsumsatz in Deutschland von

15 Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2017.

13,8 % aus (vgl. Abbildung 5). Dabei konnte der Online- und Versandhandel seinen Marktanteil seit dem Jahr 2010 kontinuierlich steigern. Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro und im Bereich Mode Werte von über 20 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei rd. 5 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit 2 % immer noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf. Jedoch ist das Umsatzwachstum im Online- und Versandhandel in dieser Branche überproportional hoch (vgl. Abbildung 6).

Die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel sind nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten zu beobachten, dass auch bisher reine Onlinehändler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen (z. B. Cyberport, home24, Mister Spex, Mymuesli, MyToys, Shoepassion, Zalando).

Abbildung 6: Umsatzwachstum im Online- und Versandhandel nach Branchen zwischen 2017 und 2018



Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), Präsentation zum Jahrespressegespräch 2019, Seite 7, GMA-Darstellung 2019

4.3 Konsumentenverhalten im Wandel

Die starke Preisorientierung breiter Bevölkerungsschichten hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; gleichzeitig profitieren an manchen Standorten auch Anbieter des hochpreisigen Segments von einer in einigen Bevölkerungsteilen gestiegenen Kaufkraft. Zudem lässt sich der Kunde immer weniger in feste Kategorien einpassen. Daher hat sich in den letzten Jahren der Typus des **„hybriden Verbrauchers"** herausgebildet (vgl. Abbildung 7). Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware im Fachhandel und im Anschluss Billigprodukte beim Discounter. Dies führt – in Kombination mit der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung – zu einer deutlichen Reduzierung der Kundenbindung im Einzelhandel, die wiederrum alternative Bezugsquellen wie z. B. den Onlinehandel begünstigt.

Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden" Verbrauchers

GMA-Grundlagenforschung 2018

4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft und der damit wachsenden Bedeutung des Onlinehandels wird die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels maßgeblich durch das **Zusammenwirken des stationären Handels mit digitalen Vertriebskanälen** bestimmt. Darüber hinaus wird der Einkauf von den Verbrauchern in Zukunft noch stärker unter dem Aspekt seines **Freizeit- und Erlebniswertes** beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diesen Trends, zusammen mit gesamtgesellschaftlichen Tendenzen wie dem demographischen Wandel, durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

- **Optimierung der Multi- / Omni-Channel-Konzepte**
  Die Verschmelzung des stationären Handels mit verschiedenen digitalen Vertriebskanälen wird in Kombination mit vereinfachten Zahlungsmethoden (u. a. PayPal) und neuen Social-Shopping-Anwendungen, über die der Kunde Punkte o. Ä. sammelt oder Coupons erhält (wie z. B. „H&M Club"), zunehmend an Bedeutung gewinnen. Viele Händler setzen mittlerweile auf das Prinzip „Click&Collect", wobei die Bestellung online abgewickelt wird, die Ware dann aber im nächsten Store abgeholt werden kann. Damit auch mittelständische Einzelhandelsunternehmen Online-Shops oder digitale Schaufenster einrichten können, wurden Projekte unter dem Namen „Online-City" oder „Digitale Einkaufsstadt" ins Leben gerufen.

- **Erlebniswelten**
  Aufgrund des steigenden Konkurrenzdrucks im Einzelhandel besteht für die stationären Einzelhändler immer mehr die Notwendigkeit zusätzliche Anreize für Kunden zu bieten. Von Bedeutung ist hierbei die Schaffung von sog. Erlebniswelten mit einer aufwendigen Ladengestaltung und der gezielten und kreativen Inszenierung von Produkten. Ziel ist hierbei die Emotionalisierung des Einkaufs, indem eine professionelle und individuelle Gestaltung der Verkaufsräume den Kunden anzieht.

- **Showrooming und Vor-Ort-Digitalisierung**
  Handelsimmobilien werden verstärkt zu Showrooms mit hohem Erlebnis- und Wohlfühlfaktor umgestaltet, bei denen v. a. die Serviceleistungen einen zentralen Aspekt darstellen. Gleichzeitig spielen vor Ort auch digitale Medien (z. B. Tablets) als zusätzliche Informationsträger eine Rolle. Zunehmend wird in vielen Stores kostenfreies WLAN angeboten. Dieses Angebot soll auch die Nutzung der Social-Shopping-Anwendungen, welche über das Smartphone zu bedienen sind, erleichtern.

- **Verkaufsflächen wachsen moderat**
  Der Zuwachs weiterer Verkaufsflächen verlief in den zurückliegenden Jahren eher moderat. In einigen Branchen sind Flächenbereinigungen festzuhalten; so wird auch in Zukunft der Konsumgütereinzelhandel nicht mehr stark wachsen. Das Wachstum wird damit im Wesentlichen vom Einzelhandel des periodischen Segments (Lebensmittel, Drogeriewaren) ausgehen.

- **Filialisierungswelle hält an**
  Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

- **Lebensmittelhandel im Wandel**
  Der wachsende Ausbau des Convenience- und Gastronomie-Angebotes sowie neue

Vertriebswege über Lieferdienste und Drive-Ins führen zu einer Erneuerung des klassischen Lebensmitteleinkaufs und fördern die Etablierung neuer Nischenanbieter (u. a. Kochhäuser). Auch in dieser Branche werden Omni-Channel-Konzepte eingesetzt. Neben dem Prinzip „Click&Collect" können Lebensmittel online bestellt und mit einem Lieferdienst in einer bestimmten Zeitspanne nach Hause geliefert werden (z. B. flaschenpost.de).

- **Fachmärkte und Discounter boomen**
  Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird auch in den kommenden Jahren v. a. durch Nonfood-Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter bestimmt. Beide Betriebstypen werden ihre Marktanteile weiter ausbauen.

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bauplanungsrecht

Die Raumordnung in Deutschland wird durch das sog. Gegenstromprinzip geprägt. Dabei muss sich die untere Planungsebene (kommunale Planung) an die Vorgaben der überörtlichen Planung (Bundesraumordnung, Landes- und Regionalplanung) halten. Im Gegenzug haben die Kommunen jedoch auch Mitsprache- und Beteiligungsrechte bei der Erstellung der überörtlichen Planung. Zudem können sie durch die Aufstellung von Bauleitplänen und bspw. eines Einzelhandelskonzeptes (hier v. a. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und ortsspezifische Sortimentsliste) das Planungsrecht spezifizieren (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Gegenstromprinzip

GMA-Zusammenstellung 2019

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Sätze 3 und 4 des § 11 Abs. 3 beinhalten eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung

zu ermöglichen. Dies soll der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Regionale Abstimmung und landesplanerische Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden, nachdem der Landtag am 14.12.2016 dem Planentwurf zugestimmt hatte. Am 08. Februar 2017 trat der LEP NRW in Kraft.

> **„6.5 Großflächiger Einzelhandel**
>
> **Ziele und Grundsätze**
>
> **6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**
> Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
>
> **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

Abbildung 9: Regelung gemäß LEP NRW für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

GMA-Zusammenstellung 2019

„6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung
Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen."

Der **Regionalplan Düsseldorf**[16] legt darüber hinaus folgende Ziele und Grundsätze fest:

„**Z1:** Innerhalb der als ASB mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) gekennzeichneten Bereiche dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese Vorgaben über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen. Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten innerhalb der ASB-GE ist nicht zulässig.

Z2: Die Regelungen des Regionalplans gelten ebenso für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, auch wenn die Festsetzung eines Sondergebietes nicht erfolgt.

G1: Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Einkaufszentren) soll nur innerhalb der in der Beikarte 3b – Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche – abgebildeten, zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen erfolgen.

G2: Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders großes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen nur an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.

G3: Die Kommunen sollen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsplanung zur Stärkung der Zentren regionale und kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erarbeiten und fortschreiben. Wesentliches Element dabei ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden."

16 Regionalplan Düsseldorf gemäß Bekanntmachung vom 13.04.2018.

B. Einzelhandel in Meerbusch

1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten der Stadt Meerbusch

Die Stadt Meerbusch liegt am nordwestlichen Rand des Ballungskerns Düsseldorf und gehört zum Rhein-Kreis Neuss. Nördlich von Meerbusch liegt Krefeld, westlich Willich, südwestlich Kaarst, südlich Neuss und südöstlich der Stadtbezirk 4 der Stadt Düsseldorf. Östlich bildet zudem der Verlauf des Rheins eine natürliche Grenze.

In der landesplanerischen Hierarchie ist die Stadt Meerbusch als Mittelzentrum eingestuft. Die nächst gelegenen Oberzentren sind die Nachbarstädte Düsseldorf und Krefeld sowie die rd. 15 km (Luftlinie) entfernte kreisfreie Stadt Mönchengladbach. Die Nachbarstädte Neuss, Kaarst und Willich sind als Mittelzentren eingestuft.

In Meerbusch leben derzeit rd. 57.730 Einwohner.[17] Das rd. 64,3 km² große Stadtgebiet gliedert sich in acht Stadtteile (Büderich, Osterath, Lank-Lantum, Strümp, Ossum-Bösinghoven, Nierst, Langst-Kierst, Ilverich). Die höchste Bevölkerungskonzentration weisen die Stadtteile Büderich (rd. 23.030 Einwohner) und Osterath (rd. 13.360 Einwohner) auf.

In den vergangenen 10 Jahren ist die Einwohnerzahl in der Stadt Meerbusch von ca. 55.315 (2008) um rd. 4,4 % angestiegen. Für die kommenden Jahre wird ebenfalls eine positive Einwohnerentwicklung prognostiziert.[18]

Zum 30.06.2017 waren in Meerbusch rd. 13.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort tätig.[19] Per Saldo übersteigt der Anteil der Auspendler den der Einpendler, im Jahr 2017 standen den 10.346 Einpendlern insgesamt 16.187 Auspendler gegenüber. Die größten Auspendlerströme gehen in die angrenzenden Städte Düsseldorf, Krefeld und Neuss.[20]

Verkehrlich verfügt die Stadt Meerbusch durch mehrere Anschlussstellen an die Autobahnen A 44 und A 57 über eine gute (über-)regionale Verkehrsanbindung. Zudem befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebietes die Autobahnauffahrt „Büderich", die eine Anbindung an die Autobahn A 52 bietet. Die innerörtliche Verkehrserschließung ist über einige Landesstraßen sowie Kreisstraßen gewährleistet. Durch den Bahnhof im Stadtteil Osterath ist Meerbusch auch an das Schienenverkehrsnetz der Deutsche Bahn AG angebunden, zudem befinden sich in den Stadtteilen Büderich und Osterath mehrere Stadtbahnhaltepunkte, die eine Verbindung nach Düsseldorf und Krefeld anbieten. Zusätzlich wird der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) durch Linienbusse geregelt.

17 Quelle: Stadt Meerbusch, Stand: 31.12.2018.

18 Quelle: Landesbetrieb Information und Technik IT. NRW, Kommunalprofil Meerbusch, Stand: 29.08.2018.

19 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2017.

20 Quelle: Landesbetrieb Information und Technik IT. NRW, Pendleratlas NRW, Stand: 2017.

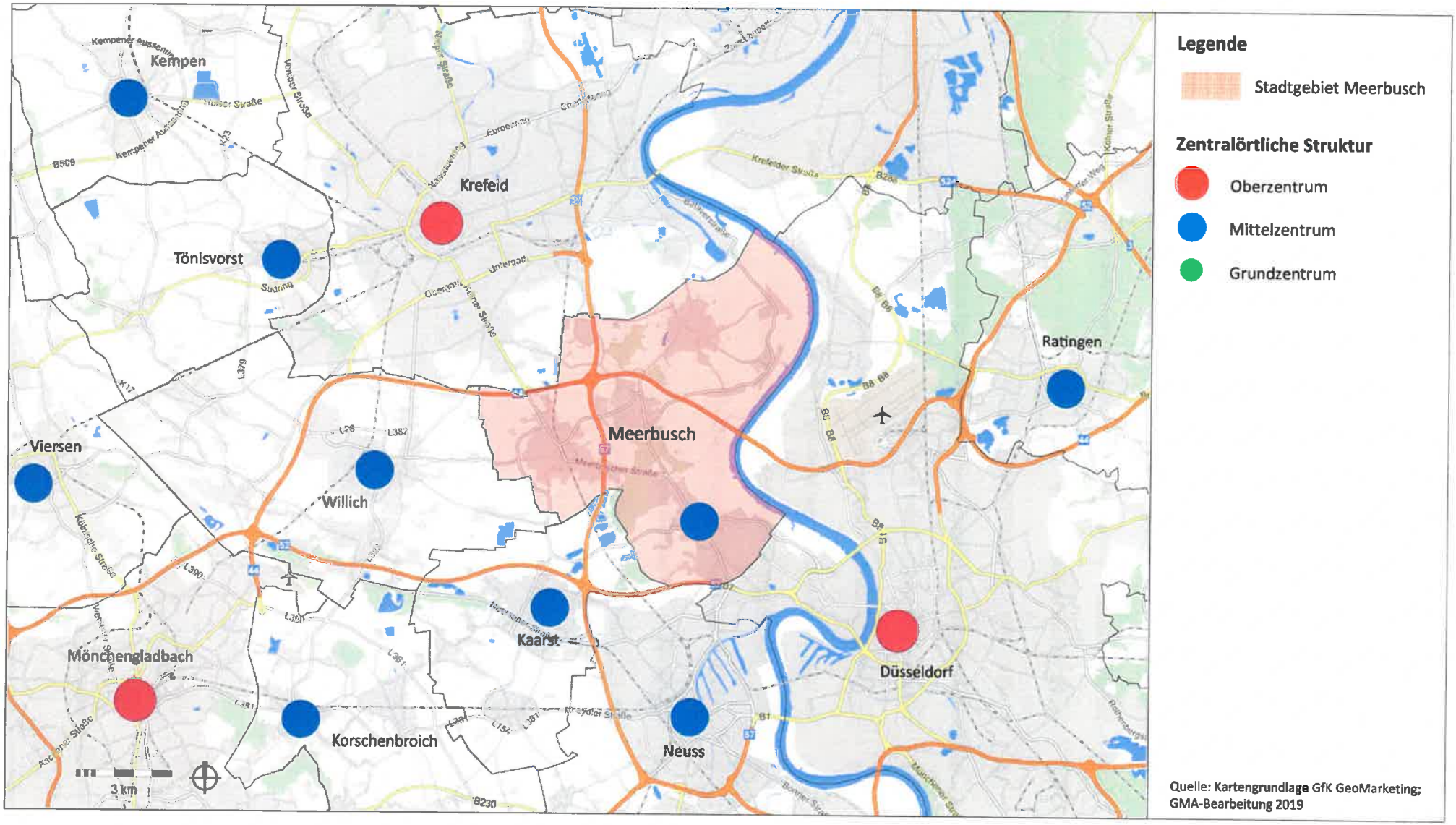
Übersicht 1 Strukturdaten der Stadt Meerbusch

Merkmal	Daten	
Einwohner auf Stadtteilebene[1]	**absolut**	**in %**
Büderich	23.033	39,9
Ilverich	659	1,1
Langst-Kierst	1.101	1,9
Lank-Latum	9.718	16,8
Nierst	1.403	2,4
Ossum-Bössinghoven	2.232	3,9
Osterath	13.363	23,2
Strümp	6.219	10,8
Meerbusch gesamt	**57.728**	**100,0**
Bisherige Einwohnerentwicklung[2]	2012 – 2017	
- Stadt Meerbusch	+ 2,0	
- Rhein-Kreis Neuss	+ 2,3	
- Land Nordrhein-Westfalen	+ 1,8	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	
einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 2018[3]	Bundesdurchschnitt = 100	
- Stadt Meerbusch	überdurchschnittlich (131,3)	
- Rhein-Kreis Neuss	überdurchschnittlich (108,8)	
- Land Nordrhein-Westfalen	durchschnittlich (99,7)	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2018[4]	ca. 13.750	
Beschäftigtenentwicklung 2012 – 2017[4]		
- Stadt Meerbusch	steigend (+ 9,3 %)	
- Rhein-Kreis Neuss	steigend (+ 10,5 %)	
- Land Nordrhein-Westfalen	steigend (+ 10,7 %)	
Pendlersaldo 2017[2]	- 7.064	
Arbeitslosenquote 2018[4]		
- Stadt Meerbusch	4,5 %	
- Rhein-Kreis Neuss	5,3 %	
- Land Nordrhein-Westfalen	6,8 %	

[1] Stadt Meerbusch, Stand: 31.12.2018., Hauptwohnort / [2] Landesbetrieb Information und Technik IT. NRW / [3] MB Research 2018 / [4] Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg.

GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 1: Lage der Stadt Meerbusch und zentralörtliche Struktur in der Region



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2019

2. Einzelhandelsbestand in Meerbusch

2.1 Gesamtstadt

Im Juli 2018 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Meerbusch durchgeführt (vgl. Tabelle 2). Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Meerbusch **insgesamt**

- 307 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- ca. 73.480 m² Verkaufsfläche
- ca. 210,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.[21]

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- 90 Betriebe (= ca. 29 % aller Betriebe)[22]
- ca. 19.915 m² Verkaufsfläche (= ca. 27 % der Gesamtverkaufsfläche)[23]
- ca. 98,0 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 47 % des Gesamtumsatzes)[23]

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- 217 Betriebe (= ca. 71 % aller Betriebe)[22]
- ca. 53.565 m² Verkaufsfläche (= ca. 73 % der Gesamtverkaufsfläche)[23]
- ca. 112,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 53 % des Gesamtumsatzes)[23]

21 Umsatzschätzung auf Basis allgemeiner Handelsstatistiken sowie unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen auf Basis intensiver Vor-Ort-Begehungen.

22 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

23 bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Meerbusch)

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz*** (brutto)	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	90	29	19.915	27	98,0	47
Gesundheit, Körperpflege	24	8	3.930	5	28,1	13
Blumen, zool. Bedarf	19	6	2.055	3	7,0	3
kurzfristiger Bedarf insgesamt	**133**	**43**	**25.900**	**35**	**133,1**	**63**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	19	6	2.035	3	9,9	5
Bekleidung, Schuhe, Sport	59	19	3.615	5	16,4	8
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**78**	**25**	**5.650**	**8**	**26,3**	**13**
Elektrowaren, Medien, Foto	14	5	720	1	4,7	2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	24	8	4.810	7	9,9	5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	23	7	34.675	47	26,3	13
Optik / Uhren, Schmuck	20	7	780	1	5,7	3
Sonstige Sortimente****	15	5	945	1	4,4	2
langfristiger Bedarf insgesamt	**96**	**31**	**41.930**	**57**	**51,0**	**24**
Einzelhandel insgesamt	**307**	**100**	**73.480**	**100**	**210,4**	**100**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

** Bei Mehrbranchenbetrieben wurde die Verkaufsfläche sortimentsgenau aufgeteilt (ab einer Verkaufsfläche von 2.500 m²); die Verkaufsflächen der Gartencenter (Bogie's, Jentjens, Schubert, Selders, Terra Viridis, Wantikow) sind dem Begründungsentwurf zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Meerbusch, entnommen.

*** bereinigter Umsatz, bei großflächigen Betrieben wurden die Randsortimente den entsprechenden Warengruppen zugeordnet.

**** Im Sortimentsbereich Gesundheit, Körperpflege beziehen sich, im Gegensatz zum Gutachten von 2010, die Umsatzzuweisungen bei den Apotheken nur auf die freiverkäuflichen Arzneimittel / Produkte

GMA-Erhebung 2018 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

2.2 Stadtteile

Die 8 Meerbuscher Stadtteile weisen eine unterschiedliche Verteilung von Einzelhandelsnutzungen auf. Hierbei ist festzuhalten, dass neben dem Stadtteil Büderich im Stadtteil Osterath die höchste Verkaufsflächenausstattung vorzufinden ist (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Daten / Stadtteile	Einwohner (2018)***		Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche*		Umsatz**	
	absolut	in %	absolut	in %	in m²	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
Summe	**57.728**	**100**	**307**	**100**	**73.480**	**100**	**210,4**	**100**

* Bei Mehrbranchenbetrieben wurde die Verkaufsfläche sortimentsgenau aufgeteilt (ab einer Verkaufsfläche von 2.500 m²); Die Verkaufsflächen der Gartencenter (Bogie's, Jentjens, Schubert, Selders, Terra Viridis, Wantikow) sind dem Begründungsentwurf zur 113. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Meerbusch, entnommen.

** bereinigter Umsatz, bei großflächigen Betrieben wurden die Randsortimente den entsprechenden Warengruppen zugeordnet.

*** Quelle: Stadt Meerbusch (Stand: 31.12.2018)

**** Ilverich, Langst-Kierst, Nierst, Ossum-Bösinghoven; GMA-Erhebung 2018 (ca.-Werte, gerundet)

Für die einzelnen Stadtteile sind folgende Aspekte zusammenzufassen:

- Der Stadtteil **Büderich** verfügt über die größte Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet. Insgesamt sind hier rd. 30.430 m² Verkaufsfläche vorhanden, wovon der Großteil (rd. 58 %) auf den langfristigen Bedarfsbereich entfällt. Wesentliche Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind die Lebensmittelmärkte Edeka Nettersheim, Kaiser's (mittlerweile Edeka), Aldi, Netto und Penny[24] und im Bereich Gesundheit, Körperpflege die Drogeriemärkte dm und Rossmann. Darüber hinaus ist noch auf die Bio-Supermärkte Alnatura und denn's Biomarkt hinzuweisen. Die Mehrzahl der Anbieter im mittelfristigen Bedarfsbereich weist eine kleinteilige Struktur auf, sodass die Anbieter im mittelfristigen Bedarfsbereich nur einen Verkaufsflächenanteil von rd. 9 % ausmachen. Als größte Einzelhandelsbetriebe sind Spielwaren Mous, Bücher Gossens und u. a. die Bekleidungsanbieter Malzkörnchen und Kiefermanns zu nennen. Im langfristigen Bedarfsbereich prägen die vorhandenen Gartencenter Bogie's Pflanzenwelt, Selders Toni Gartencenter und Terra Viridis die Einzelhandelsstruktur. In den weiteren

[24] Der Betreiber Penny ist inzwischen nicht mehr am Standort Hessenweg ansässig. Das Gebäude wird von Rewe als Lebensmittelsupermarkt nachgenutzt.

Sortimenten Elektrowaren, Hausrat / Einrichtung / Möbel und Optik / Uhren, Schmuck sind insbesondere kleinteilige Anbieter vorhanden.

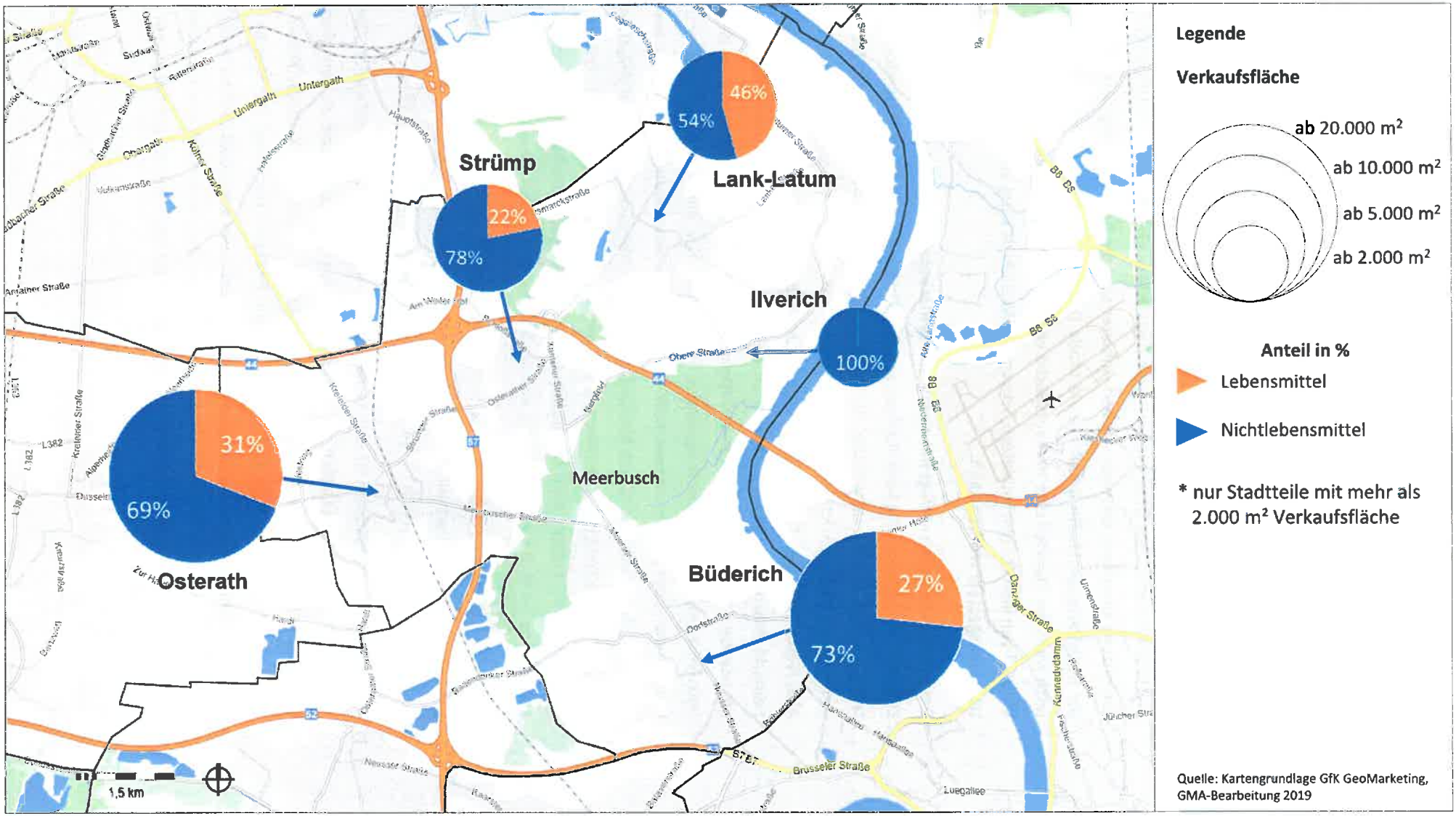
- Im Stadtteil **Lank-Latum** befinden sich rd. 5.715 m² Verkaufsfläche, von denen rd. 63 % auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen. Hier ist auf den Supermarkt Edeka, den Lebensmitteldiscounter Netto, den Getränkemarkt Top Getränke sowie den Drogeriemarkt dm zu verweisen. Dem mittelfristigen Bedarfsbereich lässt sich rd. 1.125 m² Verkaufsfläche zuordnen, die wesentlichen Anbieter sind die Buchhandlung Mrs. Books, die Bekleidungsgeschäfte Imdahl sowie Mode Dammer. Im langfristigen Bedarfsbereich weist der Stadtteil eine Verkaufsfläche von ca. 965 m² auf, diese entfällt auf eine Vielzahl von kleinteiligen Anbietern, wovon das Musikhaus Lang als prägender Anbieter herausgestellt werden kann.

- Der Stadtteil **Osterath** verfügt mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 25.730 m² über eine verhältnismäßig hohe Ausstattung. Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen rd. 39 % der Verkaufsfläche, die größten Anbieter sind der Supermarkt Edeka Nettersheim, der Getränkemarkt Trinkgut sowie die weiteren Lebensmittelmärkte Aldi, Netto und Rewe-City. Im Sortiment Gesundheit, Körperpflege ist auf den Drogeriemarkt Rossmann und im zoologischen Bedarf auf den Fachmarkt Das Futterhaus hinzuweisen. Mit rd. 1.780 m² Verkaufsfläche lässt sich rd. 7 % der Verkaufsfläche dem mittelfristigen Bedarfsbereich zuordnen, in welchem das Buch- und Kunstkabinett Mönter sowie das Bekleidungsgeschäft Windlicht die größten Anbieter darstellen. Insgesamt ist der Besatz aber durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt. Strukturprägende Anbieter im langfristigen Bedarfsbereich sind der Baumarkt Globus sowie das Gartencenter Jentjens. Ergänzt wird der Besatz durch kleinteiligen Einzelhandel. Insgesamt entfallen rd. 54 % der Verkaufsfläche auf den langfristigen Bedarfsbereich.

- Im Stadtteil **Strümp** ist das Gartencenter Schubert der prägende Anbieter, sodass insgesamt rd. 73 % der Verkaufsfläche auf den langfristigen Bedarfsbereich entfällt. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist auf den Supermarkt Edeka Müller hinzuweisen.

- In den **sonstigen Stadtteilen** ist eine Verkaufsfläche von rd. 6.265 m² vorhanden. Die hohe Verkaufsflächenausstattung bei einer gleichzeitig geringen Anzahl an Betrieben kommt durch das Gartencenter Wantikow zustande, sodass der Verkaufsflächenschwerpunkt mit rd. 88 % deutlich im langfristigen Bedarfsbereich liegt. Darüber hinaus ist noch auf den Kiebitz-Markt Bolten hinzuweisen, der v. a. zoologischen Bedarf führt. Ansonsten beschränkt sich der Besatz im kurzfristigen Bedarf auf zwei Hofläden sowie ein Blumenfachgeschäft. Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist kein Besatz vorhanden.

Karte 2: Wesentlicher Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen



3. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Meerbusch

Nachfolgend wird eine vergleichende Betrachtung und Bewertung mit den Einzelhandelsdaten aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010[25] vorgenommen. Die Einzelhandelsdaten in dem Altkonzept beruhen auf einer GMA-Vollerhebung aus dem Jahr 2008. Es ist zu berücksichtigen, dass die GMA gegenüber der Einzelhandelserhebung von 2008 aktuell eine z. T. andere Branchen- sowie Erhebungssystematik verwendet.[26] Eine Vergleichbarkeit wurde so gut wie möglich hergestellt.

Insgesamt ist in der Stadt Meerbusch zwischen den Jahren 2008 und 2018 ein Rückgang der Einzelhandelsbetriebe zu beobachten gewesen. Während 2008 noch 350 Einzelhandelsbetriebe in Meerbusch vorhanden waren, ging diese Zahl bis 2018 um rd. 12 % auf 307 Betriebe zurück. Im gleichen Zeitraum lässt sich allerdings ein hoher Anstieg der Verkaufsfläche um rd. 8.100 m² beobachten. Dies ist v. a. auf die Neuansiedlung von Edeka Nettersheim in Osterath sowie Verkaufsflächenzuwächse bei den bestehenden Gartencentern zurückzuführen.

Tabelle 4: Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Meerbusch seit 2008

Daten	2008*	2018	Veränderung	Tendenz
Einwohner	55.293	57.728	2.435	↗
Anzahl der Betriebe	350	307	- 43	↘
Verkaufsfläche in m²	65.405	73.480	8.075	↗
Umsatz in Mio. €	185,3	210,4	25,1	↗
Verkaufsfläche je Betrieb in m²	187	239	52	↗
Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner in m²	1.183	1.273	90	↗
Kaufkraftkennziffer	128,4	131,3	2,9	↗
Zentralität	51	50	- 1	↘

* Die Einwohnerzahl bezieht sich auf den 31.12.2007; die Einzelhandelserhebung fand im Oktober 2008 statt.

Quelle: GMA-Erhebung 2018; Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch 2010, Stadt Meerbusch.

25 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch 2010, Stadt Meerbusch.

26 Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Erhebungssystematiken bzw. einzelne Warengruppen in Teilen 2018 gegenüber 2008 unterscheiden. So wird das Sortiment Leuchten und Zubehör in der heutigen Systematik statt der Hauptwarengruppe Elektrowaren, Medien, Foto der Hauptwarengruppe Hausrat, Einrichtung, Möbel zugeordnet. Babyfachmärkte werden statt den Sortimenten Spielwaren oder Möbel den sonstigen Sortimenten zugerechnet. Des Weiteren werden die Umsätze und Verkaufsflächen der Mehrbranchenunternehmen (Warenhäuser / Kaufhäuser, Nonfood-Discounter / Sonderpostenmärkte, Babyfachmärkte, Sportfachmärkte und Einrichtungsfachmärkte ab 800 m² VK, Lebensmittelmärkte ab 2.500 m² VK) aufgeteilt und den jeweiligen Sortimentsgruppen zugeordnet. Im Sortiment Gesundheit, Körperpflege ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass bei Apotheken – anders als im Jahr 2008 – nur der Umsatz berücksichtigt wird, der durch frei verkäufliche Artikel erwirtschaftet wird.

3.1 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes nach Branchen

Bei der Betrachtung der Verkaufsflächenentwicklung zeigt sich in den einzelnen Branchen ein differenziertes Bild. Für die einzelnen Bereiche sind folgende Aspekte festzustellen:

- Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** fand ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs statt, welcher in erster Linie auf die Neuansiedlung von Edeka Nettersheim in Osterath zurückzuführen ist. Im Stadtteil Büderich haben sich mit den Anbietern Penny[27] und denn's Biomarkt zwei Lebensmittelmärkte neu angesiedelt. Zudem fanden Betreiberwechsel im Lebensmittelsegment statt, im Stadtteil Büderich wurde die Plus-Filiale von Netto übernommen und in Teilflächen des ehemaligen Edeka-Standortes am Deutschen Eck ist der Biomarkt Alnatura inzwischen ansässig. Die ehemaligen Lebensmittelmärkte Comet und Kaiser's im Stadtteil Osterath wurden durch Rewe City bzw. Netto ersetzt und im Stadtteil Lank-Latum ist der Kaiser's-Markt von Edeka und der ehemalige Discounter Plus von Netto übernommen worden. Als Lebensmittelbetriebe sind im Stadtteil Osterath der Lebensmitteldiscounter Netto sowie im Stadtteil Lank-Latum der Supermarkt Kaiser's nicht mehr vorhanden.

- In der Branche **Gesundheit, Körperpflege** sind infolge der Schlecker-Insolvenz vier Schlecker-Filialen im Stadtgebiet von Meerbusch weggefallen. Dennoch ist die Verkaufsfläche um rd. 75 % angestiegen, dies resultiert aus der Verlagerung und Erweiterung von Rossmann in Büderich, der Neuansiedlung von Rossmann in Osterath sowie der Neuansiedlung des Drogeriemarktes dm in den Stadtteilen Büderich und Lank-Latum. Somit konnte die Schlecker-Schließung sowohl qualitativ als auch quantitativ mehr als kompensiert werden.

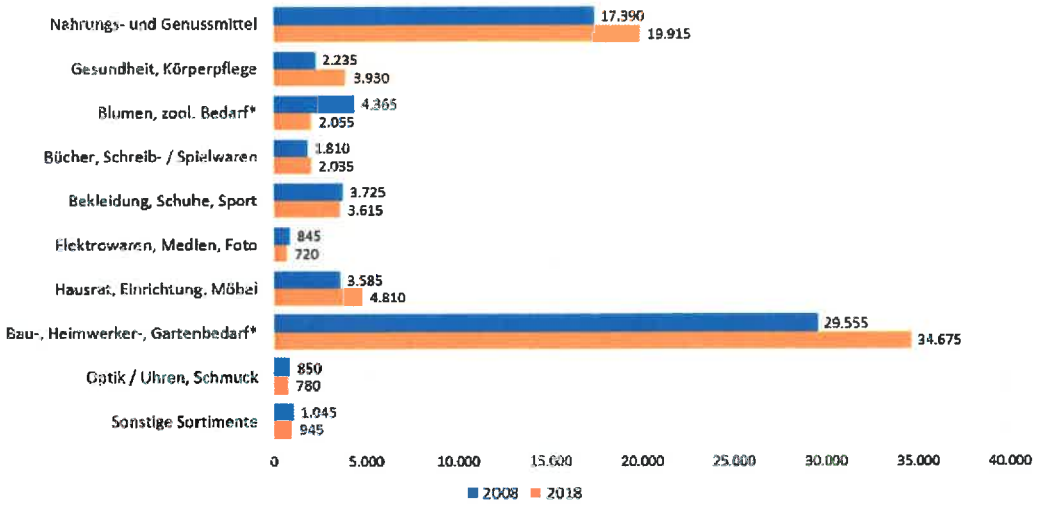
- Der deutliche Verkaufsflächenrückgang im Bereich **Blumen, zoologischer Bedarf** ist zum einen auf Änderungen bei der Erhebungssystematik zurückzuführen; so wird das Gartencenter Terra Viridis inzwischen unter der Branche Gartenbedarf geführt. Zum anderen ist im Stadtteil Lank-Latum mit dem Blumenhaus Fehmers ein vergleichsweise großer Anbieter (rd. 500 m² Verkaufsfläche) weggefallen. Nennenswerte Neuansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen von Anbietern sind nicht für das Stadtgebiet von Meerbusch zu verzeichnen.

- Im Bereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** lässt sich eine insgesamt konstante Verkaufsflächenausstattung feststellen. Die 2008 bereits vorhandenen wesentlichen Anbieter prägen in diesem Sortimentsbereich noch immer die Angebotsstruktur.

27 Der Betreiber Penny ist inzwischen nicht mehr am Standort Hessenweg ansässig. Das Gebäude wird von Rewe nachgenutzt.

- Im Sortiment **Bekleidung, Schuhe, Sport** ist nur ein geringer Verkaufsflächenrückgang festzustellen. Dieser resultiert v. a. aus dem Wegfall einer Vielzahl von kleinteiligen Anbietern im Stadtgebiet. Dieser Verkaufsflächenrückgang konnte nicht vollständig durch die Ansiedlung von neuen Anbietern kompensiert werden.
- Der leichte Verkaufsflächenrückgang im Bereich **Elektrowaren, Medien, Foto** ist auf die Aufgabe von mehreren kleinteiligen Anbietern im Stadtgebiet zurückzuführen. Demgegenüber konnte für den Anbieter Euronics Hartwick im Stadtteil Büderich eine deutlich erhöhte Verkaufsfläche erhoben werden.
- Im Sortimentsbereich **Hausrat, Einrichtung, Möbel** ist ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs von rd. 34 % festzustellen, was erneut auf methodische Veränderungen und nicht auf faktische Flächenveränderungen zurückzuführen ist.
- Im Sortiment **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs feststellbar. Der Verkaufsflächenzuwachs ist zum einen auf Änderungen bei der Erhebungssystematik zurückzuführen. Zum anderen ist bei den Gartencentern Bogie's und Selders ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs gegenüber den Altdaten festzustellen. Nennenswerte Neueröffnungen fanden dagegen nicht statt.
- Der leichte Verkaufsflächenrückgang im Bereich **Optik / Uhren, Schmuck** ist auf die Aufgabe von mehreren kleinteiligen Anbietern zurückzuführen. Deren Wegfall konnte in Bezug auf die Verkaufsfläche nicht durch Neuansiedlungen kompensiert werden.
- Bei den **sonstigen Sortimenten** ist eine relativ konstante Verkaufsfläche festzustellen. Veränderungen fanden hier lediglich im kleinteiligen Einzelhandel statt.

Abbildung 10: Verkaufsflächenvergleich 2008 / 2018



Aufgrund von Änderungen bei der Erhebungssystematik bzw. der Zuordnung einzelner Warengruppen sind die Werte nur bedingt miteinander vergleichbar. Bei den Verkaufsflächen von 2008 handelt es sich um unbereinigte Werte (d. h. Mehrbranchenbetriebe wurden nicht aufgeteilt); GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

3.2 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in den Stadtteilen

In den einzelnen Stadtteilen von Meerbusch hat sich der Einzelhandelsbestand seit 2008 unterschiedlich entwickelt. Folgende Entwicklungen sind für die einzelnen Stadtteile festzustellen:

- Im **Stadtteil Strümp** ist die Verkaufsflächenausstattung nahezu konstant geblieben. Die strukturprägenden Anbieter sind in dem Stadtteil weiterhin das Pflanzencenter Schubert, der Sonderpostenmarkt Botex sowie der Lebensmittelmarkt Edeka Müller. Zudem ist mit dem Hofladen Apfelparadies ein verhältnismäßig großer Anbieter neu hinzugekommen. Demgegenüber sind mehrere kleinteilige Anbieter weggefallen, insgesamt ist aber ein leichter Verkaufsflächenzuwachs zu verzeichnen.

- Für den **Stadtteil Osterath** ist ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs festzustellen. Dieser ist in erster Linie auf die Neuansiedlungen von Edeka Nettersheim, Rossmann sowie dem Bekleidungsgeschäft Windlicht zurückzuführen. Als strukturprägende Anbieter sind der Lebensmittelmarkt Netto[28] sowie der Getränkemarkt Top Getränke weggefallen.

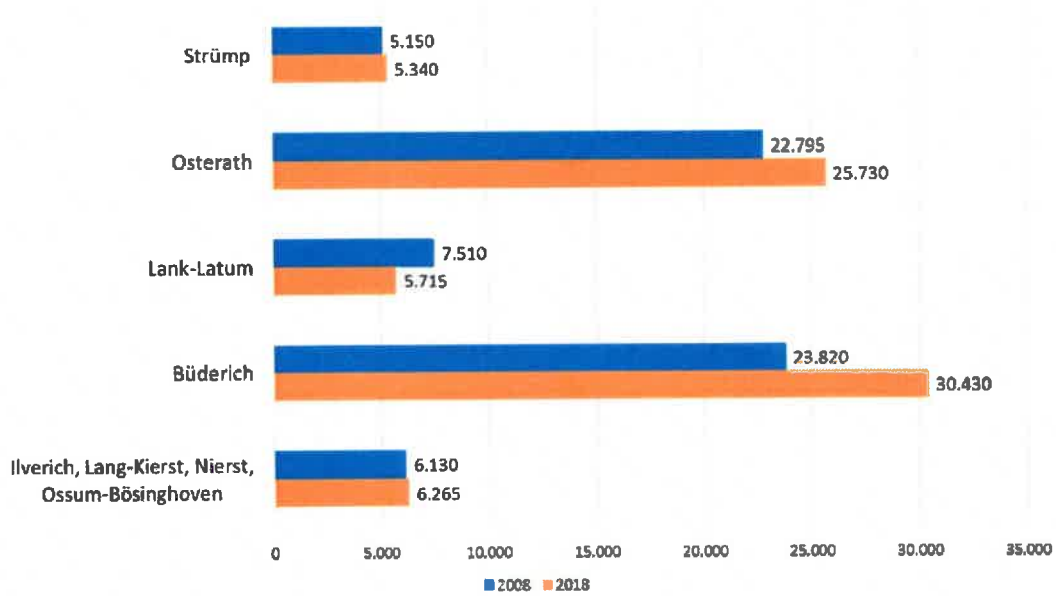
- Im **Stadtteil Lank-Latum** ist ein deutlicher Verkaufsflächenrückgang von rd. 24 % festzustellen, welcher in erster Linie auf den Wegfall der beiden Schlecker-Märkte sowie des Blumenhauses Fehmers zurückzuführen ist. Darüber hinaus ist noch eine Vielzahl kleinteiliger Anbieter weggefallen, was nicht durch Neuansiedlungen kompensiert werden konnte.

28 Die leerstehende Fläche wird inzwischen durch den Nonfood-Discounter Action nachgenutzt.

- Im **Stadtteil Büderich** kann ein hoher Verkaufsflächenzuwachs von rd. 28 % festgestellt werden. Dies resultiert zum einen aus der höheren Verkaufsflächen der Gartencenter Bogie's und Selders, zum anderen haben sich mehrere größere Anbieter im Stadtteil neu niedergelassen (u. a. Penny (mittlerweile Rewe), dm, denn's Biomarkt). Des Weiteren hat der Drogeriemarkt Rossmann seinen Standort innerhalb des Stadtteils verlagert und im Zuge dessen auch seine Verkaufsfläche erweitert. Demgegenüber ist v. a. kleinteiliger Einzelhandel weggefallen.

- In den weiteren **Stadtteilen Ilverich, Lang-Kierst, Nierst** und **Ossum-Bösinghoven** fand ein leichter Verkaufsflächenzuwachs statt. Dieser ist v. a. auf die erhöhte Verkaufsfläche des Gartencenters Wantikow zurückzuführen. Als größerer Anbieter ist im Stadtteil Ossum-Bösinghoven der Getränkemarkt Getränke Puhle weggefallen.

Abbildung 11: Verkaufsflächenvergleich 2008 / 2018 in den Stadtteilen von Meerbusch



GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

4. Nachfragesituation

4.1 Kaufkraftpotenzial für den Meerbuscher Einzelhandel

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. € 5.570.

Davon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel ca. € 2.035 p. a.
- Nichtlebensmittel ca. € 3.535 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Meerbusch liegt dieser mit 131,3 deutlich über dem Bundesdurchschnitt.[29]

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für die Stadt Meerbusch ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von

ca. 422,2 Mio. €.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Meerbusch wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Meerbusch

Sortiment	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	154,2
Gesundheit, Körperpflege	30,7
Blumen, zool. Bedarf	10,5
kurzfristiger Bedarf insgesamt	**195,5**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	19,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	52,8
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**72,7**
Elektrowaren, Medien, Foto	40,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	45,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	37,4
Optik / Uhren, Schmuck	8,9
Sonstige Sortimente*	21,1
langfristiger Bedarf insgesamt	**154,0**
Einzelhandel insgesamt	**422,2**

* Im Sortimentsbereich Gesundheit, Körperpflege bezieht sich, im Gegensatz zum Einzelhandelskonzept von 2010, die Kaufkraft bei den Apotheken nur auf die freiverkäuflichen Arzneimittel / Produkte.

** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren).

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

29 Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveaus hin.

5. Ausgewählte Versorgungskennziffern

5.1 Ausstattungskennziffern

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Meerbusch.

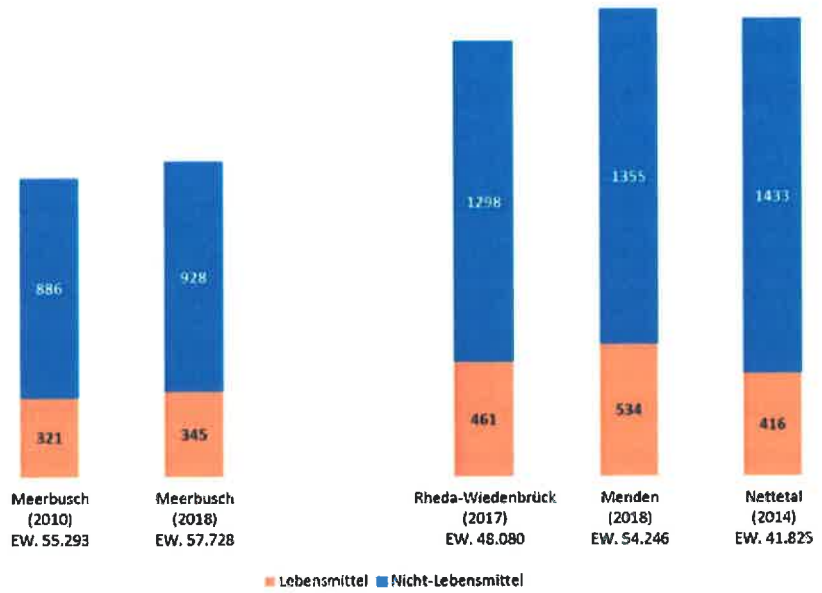
Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Die quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

Der **Vergleich der Verkaufsflächenausstattung** in Meerbusch mit anderen Mittelzentren mit ähnlichen Einwohnerzahlen zeigt, dass in der Stadt Meerbusch eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächenausstattung besteht. Die hier zugrunde gelegten Daten basieren auf den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten, die z. T. auf anderen Erhebungssystematiken (z. B. bereinigte / unbereinigte Verkaufsflächen in Mehrbranchenunternehmen) basieren. Aus diesem Grund ist eine direkte Vergleichbarkeit nicht gegeben, sondern die Darstellung liefert nur Anhaltswerte.

Im Vergleich zu Kommunen ähnlicher Größe zeigt sich Meerbusch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie bei Nichtlebensmitteln unterdurchschnittlich ausgestattet. Hier macht sich das Fehlen großflächiger Anbieter und Fachmärkte bei den Nichtlebensmitteln, mit Ausnahme des Bereiches Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, bemerkbar. Bei Lebensmitteln fehlt der Betriebstyp SB-Warenhaus im Stadtgebiet gänzlich, zudem verfügt ein Großteil der Lebensmittelmärkte über keine marktübliche Verkaufsflächengröße.

Abbildung 12: Relative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Meerbusch im Vergleich mit anderen Mittelzentren (Verkaufsfläche in m² pro 1.000 Einwohner)



Quellen: GMA-Erhebung 2018; Stadt Meerbusch, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch, 2010; Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Rheda-Wiedenbrück, 2017; GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Menden (Entwurf), 2018; BBE, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal, 2014.

5.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität[30] zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Meerbusch deutlich weniger Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 50 deutet per Saldo auf erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Meerbuscher Stadtgebiet hin (vgl. Abbildung 13). In allen Sortimenten sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die höchste Zentralität weist mit einem Wert von 92 das Sortiment Gesundheit, Körperpflege auf.

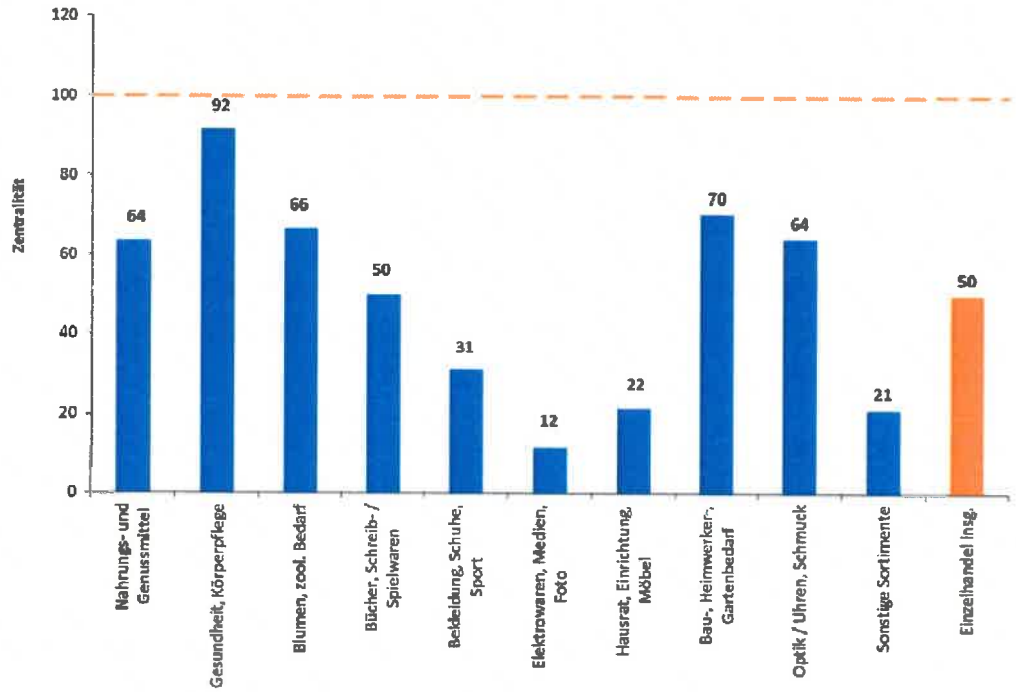
Im Nahrungs- und Genussmittelsegment wird ein Zentralitätswert von 64 und somit für ein Mittelzentrum nur ein sehr geringer Wert erreicht, sodass in diesem Sortimentsbereich grundsätzlich Ausbaubedarf vorhanden ist. Auch der nahversorgungsrelevante Bereich Blumen, zoologischer Bedarf weist mit einem Zentralitätswert von 66 für ein Mittelzentrum einen unterdurchschnittlichen Wert auf. In den weiteren Sortimenten Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Medien, Foto und Hausrat, Einrichtung, Möbel werden noch niedrigere Zentralitätswerte erreicht, sodass hier grundsätzlich noch Steigerungsmöglichkeiten bestehen. Vor dem Hintergrund der räumlichen Lage der Stadt in Nachbarschaft zu mehreren attrakti-

30 Die Einzelhandelszentralität stellt den in Meerbusch getätigten Einzelhandelsumsatz der in Meerbusch vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

ven Mittel- und Oberzentren (u. a. Düsseldorf, Krefeld, Neuss) mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen sowie in Anbetracht des Onlinehandels ist eine vollständige Kaufkraftbindung in den Sortimenten jedoch kaum zu erreichen. In den Sortimenten Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Optik / Uhren, Schmuck wird für die Stadt Meerbusch ein vergleichsweise hoher Zentralitätswert von 70 bzw. 64 erreicht. In der Branche Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf ist dieser Wert v. a. auf die große Zahl an Gartencentern und den Baumarkt Globus zurückzuführen, nur in geringem Maße besteht ein Angebot im kleinteiligen Einzelhandel.

Grundsätzlich muss es für die Stadt Meerbusch in erster Linie um die Sicherung und gezielte Ergänzung des vorhandenen Angebotes gehen, in einzelnen Sortimenten kann auch ein Ausbau des Zentralitätswertes erreicht werden (u. a. Nahrungs- und Genussmittel).[31]

Abbildung 13: Einzelhandelszentralität der Stadt Meerbusch



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

31 MB Research analysiert darüber hinaus die Einzelhandelszentralität von Kommunen über 10.000 Einwohner im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt (=100). Hier weist Meerbusch 2018 einen Wert von 56,8 auf und steht damit im deutschlandweiten Vergleich unterdurchschnittlich da. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass MB Research keine Vor-Ort-Erhebungen des Einzelhandels durchführt, sondern mit Hilfe von amtlichen Statistiken und Recherchen in Handelsdatenbanken den jeweiligen zugrundeliegenden Einzelhandelsumsatz ermittelt.

6. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Meerbusch

6.1 Bevölkerungsprognose und Kaufkraftentwicklung

Für den Zeitraum zwischen 2012 und 2017 ist wie in Kapitel I., 6. dargestellt, für die Stadt Meerbusch ein Bevölkerungszuwachs von 2 % zu erwarten. Auch bis zum Jahr 2025 ist für die Stadt Meerbusch von einem Bevölkerungsanstieg auszugehen.[32] Die Bevölkerungsprognose für den Rhein-Kreis Neuss geht dabei zwischen 2017 und 2025 von einem Bevölkerungszuwachs um rd. 2 – 3 % aus.[33]

In Bezug auf die Prognose der Kaufkraftentwicklung ist anzumerken, dass es durch den Onlinehandel bzw. dessen Entwicklung keine Korrelation zwischen Pro-Kopf-Ausgaben und Verkaufsflächenentwicklung gibt. Daher können aus der Prognose der zu erwartenden Kaufkraft keine konkreten Rückschlüsse für eventuelle Potenziale oder Verkaufsflächenbedarfe abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang wird auf eine Prognose der Kaufkraft in Bezug auf die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Meerbusch verzichtet.

6.2 Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Durch die Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Meerbusch konnte aufgezeigt werden, dass Entwicklungspotenziale für eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Branchenstrukturen vorhanden sind.

Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose für die Stadt Meerbusch und der generellen Entwicklungstrends (inkl. Onlinehandel) und der überörtlichen Wettbewerbssituation die in nachfolgender Übersicht 4 dargestellten Bewertungen und Empfehlungen zu treffen.

32 Quelle: Landesbetrieb Information und Technik IT. NRW, Gemeindemodellrechnung 2014 – 2040.

33 Quelle: Landesbetrieb Information und Technik IT. NRW, Bevölkerungsprognose kreisfreie Städte und Kreise 2014 – 2040.

Übersicht 2: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	▪ Quantitativ insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung; im Stadtgebiet von Meerbusch sind mehrere Lebensmitteldiscounter und Supermärkte sowie zwei Bio-Supermärkte ansässig. ▪ Insgesamt herrscht ein relativ ausgewogenes Verhältnis der Betriebstypen in den Stadtteilen Büderich, Lank-Latum und Osterath vor, wobei der Betriebstyp SB-Warenhaus in Meerbusch gänzlich fehlt. Einzelne Anbieter, wie bspw. der Lebensmitteldiscounter Netto im Stadtteil Osterath, befinden sich in dezentraler Lage. ▪ Einzelne Anbieter verfügen über geringe Verkaufsflächengrößen und sind z. T. nicht mehr zeitgemäß aufgestellt.	Sicherung und Ausbau des Angebotes in zentralen Versorgungsbereichen durch Modernisierung der Anbieter (u. a. Edeka und Netto in Lank-Latum, Kaiser's (mittlerweile Edeka) und Netto in Büderich). Gleichzeitiger Ausbau der wohnortnahen Versorgung, insbesondere in den Stadtteilen Büderich, Lank-Latum und Strümp, um räumliche Versorgungslücken abzudecken. Hierbei keine Entwicklung im nahversorgungsrelevanten Bereich in dezentralen Standortlagen ermöglichen, um die integrierten Lagen zu schützen. Grundsätzlich besteht im Bereich Nahrungs- und Genussmittel Handlungsbedarf aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausstattung. Es ist Potenzial für Verkaufsflächenerweiterungen sowie Neuansiedlungen vorhanden.
Gesundheit, Körperpflege	▪ Aktuell sind vier Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet ansässig, davon zwei Anbieter im Stadtteil Büderich am Standort „Deutsches Eck", ein Anbieter in Lank-Latum am Standort Gonellastraße sowie ein Anbieter im Stadtteilzentrum Osterath. ▪ Darüber hinaus sind in den Stadtteilen Büderich, Lank-Latum und Osterath weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorhanden (v. a. in den Stadtteilzentren Büderich und Osterath). In Strümp fehlt ein Anbieter gänzlich. Insgesamt ist in Meerbusch quantitativ eine gute Ausstattung vorhanden. ▪ Wegfall von Schlecker konnte qualitativ durch Neuansiedlungen von Drogeriefachmärkten und die Randsortimente der Lebensmittelbetriebe (Discounter und Supermärkte) kompensiert werden.	Aufgrund der insgesamt guten Ausstattung besteht im Bereich Gesundheit, Körperpflege kein wesentlicher Handlungsbedarf. Priorität hat die Sicherung der bestehenden Anbieter an den aktuellen Standorten, ohne Ansiedlungen in dezentralen Lagen zuzulassen.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	▪ Das Angebot in der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf ist als durchschnittlich zu bewerten. Im Bereich Schnittblumen und Zimmerpflanzen sind mehrere Fachgeschäfte vorhanden, diese liegen innerhalb der integrierten Lagen. Das Angebot im zoologischen Bedarf wird v. a. durch zwei größere Zoofachmärkte abgedeckt. Hiervon befindet sich ein Markt im Stadtteil Osterath in dezentraler Lage. Der andere Markt ist im Stadtteil Ilverich ansässig.	Bei Schnittblumen, Pflanzen ist kein wesentlicher Handlungsbedarf zu sehen. Der zoologische Bedarf wird im Stadtteil Büderich derzeit v. a. von den Lebensmittelmärkten abgedeckt. Hier besteht noch Ansiedlungspotenzial.

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Bücher, Schreib- und Spielwaren	▪ Das Angebot wird durch Fachgeschäfte sowie z. T. durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte abgedeckt. In den Stadtteilzentren gibt es insbesondere im Sortiment Bücher einen ausreichenden Besatz (Büderich und Lank-Latum jeweils ein Fachgeschäft; Osterath drei Fachgeschäfte). Zeitungen und Zeitschriften werden darüber hinaus durch verschiedene Kioske, die sich auf das gesamte Stadtgebiet verteilen, angeboten. ▪ Schreibwaren werden von kleinteiligem Facheinzelhandel angeboten. Im Sortiment Spielwaren ist auf den Anbieter Spielwaren Mous im Stadtteilzentrum Büderich hinzuweisen.	Diversifizierung / Erweiterung des Angebotes ist grundsätzlich möglich. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Warengruppe durch die gewachsenen Marktanteile des Onlinehandels stark unter Druck steht.
Bekleidung, Schuhe, Sport	▪ Quantitativ unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der gesamten Stadt. Das Angebot beschränkt sich auf kleinteiligen Facheinzelhandel, dieser ist vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden. ▪ Fachmärkte im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport fehlen im Stadtgebiet. ▪ Das Sortiment Sport führt kein Anbieter als Hauptwarengruppe.	Sicherung, Stärkung und Erweiterung des Angebotes in den Stadtteilzentren von Meerbusch. Ansiedlungen sind v. a. im Bereich Sport wünschenswert. Vor dem Hintergrund des hohen Wettbewerbsdrucks durch umliegende Oberzentren (insbesondere Düsseldorf) und dem wachsenden Onlinehandel ist das Entwicklungspotenzial im gesamten Sortiment aber eingeschränkt und dürfte sich eher auf kleinteilige Anbieter beschränken.
Elektrowaren, Medien, Foto	▪ Quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung. ▪ Als größter Anbieter ist auf Euronics Hartwick im Stadtteilzentrum Büderich zu verweisen, darüber gibt es verschiedene kleinteilige Anbieter.	Angebotsergänzung bzw. Neuansiedlung im Bereich Elektrowaren sind in der Stadt Meerbusch grundsätzlich wünschenswert, allerdings vor dem Hintergrund des Onlinehandels und der Wettbewerbssituation im Umland begrenzt. Die Ansiedlung eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik ist unwahrscheinlich.
Hausrat, Einrichtung, Möbel	▪ Insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung in dieser Warengruppe, kleinteilige Anbieter im Bereich Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Heimtextilien, Bettwaren sind vorhanden. ▪ Im Möbelsegment beschränkt sich das Angebot auf wenige kleinteilige Spezialanbieter im höherpreisigen Segment, diese Anbieter befinden sich in integrierter Lage.	Die Ansiedlung eines Möbelvollsortimenters wäre für Meerbusch wünschenswert, ist jedoch vor dem Hintergrund der starken Wettbewerbssituation in den Umlandkommunen (u. a. IKEA in Düsseldorf und Kaarst, Möbel Höffner in Neuss) nicht realistisch, ggf. ist die Ansiedlung kleinerer (Spezial-)Anbieter möglich. Auch in den Sortimenten Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik und Heimtextilien sind noch Ergänzungen möglich, wobei mögliche Anbieter in die zentralen Versorgungsbereiche und hier v. a. in die Stadtteilzentren zu lenken sind.

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	▪ Es ist auf den Globus Baumarkt sowie auf insgesamt sechs Gartenmärkte / -center hinzuweisen. Kleinteiliger Besatz ergänzt das Angebot vor Ort. Damit besteht quantitativ eine gute Ausstattung in der Stadt Meerbusch.	Kein wesentlicher Handlungsbedarf; Ansiedlungspotenziale werden nur für kleinteiligen Einzelhandel gesehen.
Optik, Uhren / Schmuck	▪ Quantitativ und qualitativ gute Ausstattung mit lageangemessener räumlicher Verteilung mit Schwerpunkt auf die Stadtteilzentren.	Kein Handlungsbedarf.
sonstige Sortimente	▪ Hier ist v. a. auf die vorhandenen Fachgeschäfte für Autozubehör und Fahrräder, das Musikhaus Lang sowie auf den Sonderpostenmarkt Botex hinzuweisen.[34]	Insgesamt besteht kein Handlungsbedarf. Lenkung der Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche. Weitere branchenspezifische Ansiedlungen sind grundsätzlich möglich (z. B. Babyfachmarkt).

GMA-Empfehlungen 2019

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte das Hauptaugenmerk auf der Bestandssicherung und ggf. Modernisierung liegen.

34 Im Stadtteil Osterath hat im September 2018 der Nonfood-Discounter Action eine Filiale eröffnet.

C. Einzelhandelskonzept Meerbusch

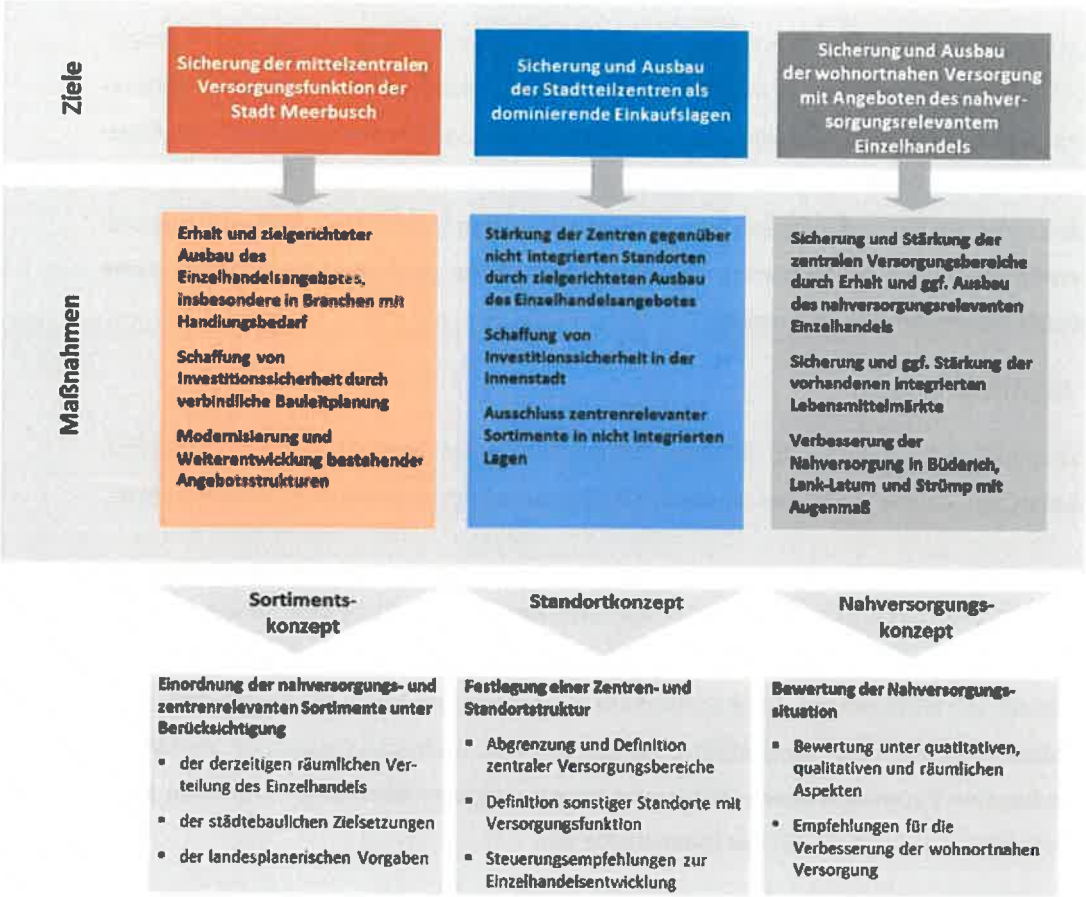
Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meerbusch ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

1. Städtebauliche Ziele der Einzelhandelssteuerung in Meerbusch

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren:

- **Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Meerbusch**
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit Handlungsbedarf
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
  - Modernisierung und Weiterentwicklung bestehender Angebotsstrukturen
- **Sicherung und Ausbau der Stadtteilzentren als dominierende Einkaufslagen**
  - Stärkung der Zentren gegenüber nicht integrierten Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit in den Stadtteilzentren
  - Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in nicht integrierten Lagen
- **Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels**
  - Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
  - Sicherung und ggf. Stärkung der vorhandenen integrierten Lebensmittelmärkte
  - Verbesserung der Nahversorgung in Büderich, Lank-Latum und Strümp.

Abbildung 14: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2019

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 14):

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die städtebauliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

- **Nahversorgungskonzept:** Das Nahversorgungskonzept umfasst eine Darstellung und Bewertung der Nahversorgungssituation unter quantitativen, qualitativen und räumlichen Aspekten und formuliert Empfehlungen zur Sicherung und zum Ausbau der Strukturen.

2. Sortimentskonzept (Sortimentsliste)

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

In Nordrhein-Westfalen wird im LEP NRW auf Basis der Untersuchung von Junker + Kruse[35] ein verbindlicher Kern an Sortimenten festgelegt, die stets als zentrenrelevant anzusehen sind. Gemäß LEP NRW prägen diese Sortimente in besonderem Maße die Angebotsstrukturen nordrhein-westfälischer Innenstädte. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.

Folgende Sortimente sind demnach stets **zentrenrelevant**:

- Papier- / Büro- / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)

35 Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, Junker + Kruse, 2011.

- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Darüber hinaus können ortsspezifische Sortimentslisten weitere zentrenrelevante Sortimente ausweisen. Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, die sich positiv auf die städtebauliche Attraktivität der Zentren auswirken. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis" bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

Des Weiteren sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und auf Basis der GMA-Erfahrung erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

Übersicht 3: Kriterien der Zentrenrelevanz

	Kriterium	Prüfmaßstäbe
1.	Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2.	Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3.	Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4.	Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5.	Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6.	Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2019

- Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus sind jedoch auch die stadtpolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Meerbusch bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen können.

- Als zweites Kriterium gibt die **„Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt"** Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.

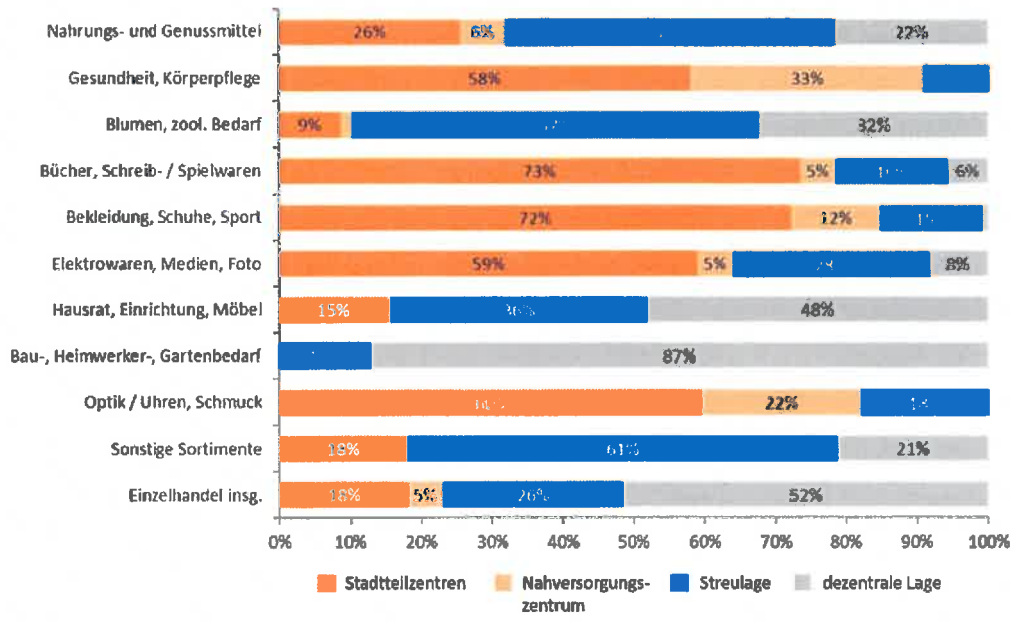
- Das dritte Kriterium **„Magnetfunktion"** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.

- Als viertes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten"** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.

- Das fünfte Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport"** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.

- Das sechste Kriterium **„Flächenbedarf"** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

Abbildung 15: Verteilung der Sortimente in der Stadt Meerbusch nach Lagekategorien*



* Einordnung der Standortlagen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch 2010, Stadt Meerbusch; GMA-Erhebung 2018

2.3 Meerbuscher Sortimentsliste

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Meerbusch dar. Die einzelnen Sortimente wurden gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten in Meerbusch den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Die Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Meerbusch berücksichtigt die Sortimentszuordnungen der Liste des Jahres 2010, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Meerbusch, zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechung sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen überprüft und fortgeschrieben wird. Hierbei wurden im Einzelfall Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft wurden, aber nach den aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente in Meerbusch herausgenommen.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Übersicht 4: Meerbuscher Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften - Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf - Spielwaren - Bastelartikel, Bürobedarf - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Schuhe, Lederwaren - Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien - Uhren, Schmuck - Optik, Akustik - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und –zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen - Möbel, Antiquitäten inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Berufsbekleidung - Erotikartikel - Sportgroßgeräte - Reitsportartikel - Angelartikel, Jagdartikel - Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Kinderwagen, Autokindersitze - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung) - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen (Großgeräte wie z. B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker) - Musikalien, Musikinstrumente
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - pharmazeutische Artikel - Schnittblumen	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2019, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

Die Meerbuscher Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und damit **stadtspezifisch**.

Zur Einordnung der Sortimente im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2010 ist auf folgende Aspekte gesondert hinzuweisen:

- Die Meerbuscher Sortimentsliste 2010 weist Bürobedarf, Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung) als nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Einzelhandelssortiment aus. Abweichend von der bisherigen Zuordnung wird nun die Zuordnung der gesamten Warengruppe Bürobedarf zu den zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Dies geschieht auf Grundlage der im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Anhang 1 festgelegten Zentrenrelevanz dieses Sortimentes.

- Beim Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör (ohne Bekleidung), welches in der Meerbuscher Sortimentsliste von 2010 als zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft wurde, wird künftig die Einstufung als nicht zentrenrelevant empfohlen. Derzeit befindet sich die Mehrzahl der Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, lediglich ein kleinteiliger Anbieter ist im Randbereich des Stadtteilzentrums Lank-Latum ansässig.

- Das Sortiment Musikalien, Musikinstrumente ist in der Meerbuscher Sortimentsliste 2010 als zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Einzelhandelssortiment eingestuft. Aufgrund des Fehlens von Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen wird die Einstufung des Sortimentes als nicht zentrenrelevant empfohlen. Der einzige Anbieter im Stadtgebiet ist in den sonstigen integrierten Lagen verortet. Seine Verkaufsfläche ist deutlich unterhalb der Großflächigkeit, weshalb eine Verkaufsflächenerweiterung an dem Standort bis zur Großflächigkeit grundsätzlich möglich ist.

- In der Meerbuscher Sortimentsliste 2010 werden Leuchten, Lampen als zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente eingestuft. Das Sortiment führt derzeit kein Anbieter in Meerbusch als Kernsortiment sondern nur als Teilsortiment in nicht integrierten Lagen (z. B. Globus), sodass die Einstufung des Sortimentes als nicht zentrenrelevant empfohlen wird.

3. Standortkonzept (zentrale Versorgungsbereiche)

Ein Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Im Folgenden werden zunächst kurz die Funktionen von zentralen Versorgungsbereichen erläutert.

3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich"

Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches" bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs und wurde i. R. der weiteren Novellierung des BauGB im Jahr 2007 als zusätzlich zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingeführt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche").

Folgende vier Schutznormen erfassen (auch) zentrale Versorgungsbereiche[36]:

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können", ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.

- **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahingehend, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche" berufen können.

- **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden" zu erwarten sein dürfen.

- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt. Eine allgemeingültige Definition liegt folglich nicht vor. In den nunmehr knapp zehn Jahren, die z. T. von konträren Diskussionen und in Folge auch Interpretationsunsi-

36 vgl. hierzu u. a. Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

cherheiten in der Praxis geprägt waren, wurden durch die **Rechtsprechung** die bestehenden Begrifflichkeiten thematisiert und in Teilen konkretisiert. Als handhabbare und operationalisierbare Gerichtsurteile ist exemplarisch auf folgende Urteile hinzuweisen:

- Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus[37]: „ ... sind zentrale Versorgungsbereiche **räumlich abgrenzbare Bereiche** einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus zukommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird."

- In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es[38]: „Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus zukommt" (BVerwG 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich **zentrale Funktion** hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.

- Ergänzend ist auf eine gerichtliche Befassung hinsichtlich der notwendigen Ausstattung, insbesondere von Nahversorgungszentren hinzuweisen, die im Rahmen des Urteils des OVG NRW vom 15.02.2012[39] präzisiert wurde. Diesbezüglich wurde das Kriterium des **funktionalen Gewichts eines zentralen Versorgungsbereiches** hervorgeho-

37 vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

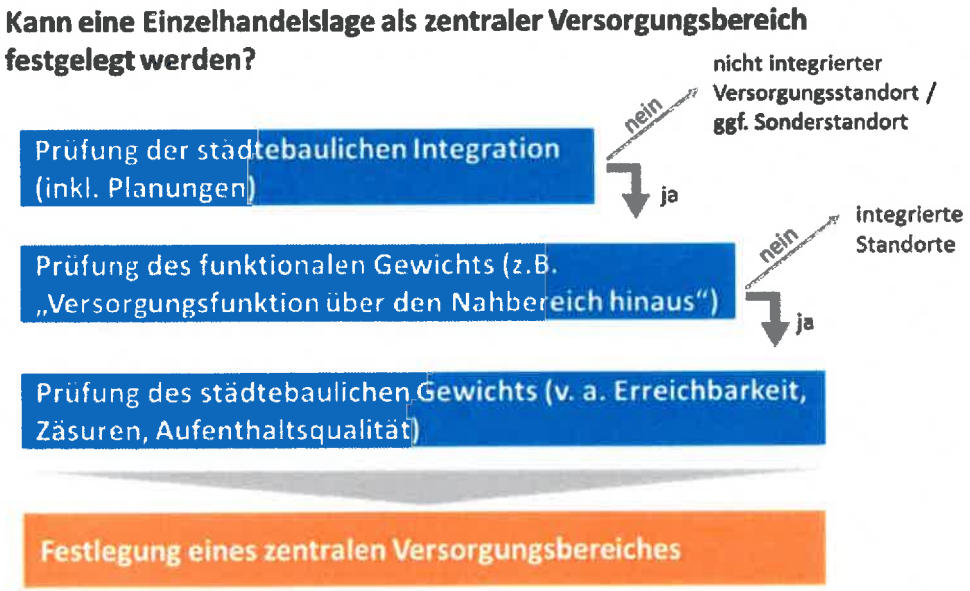
38 vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08.

39 vgl. OVG NRW, 10 D 32 / 11.NE; Urteil vom 15.02.2012.

ben, wonach ein zentraler Versorgungsbereich einen über seine Grenzen hinaus reichenden räumlichen Versorgungsauftrag bzw. Einzugsbereich haben muss und somit „über den unmittelbaren Nahbereich" hinauswirken muss. Hierauf wurde bereits im Rahmen des Urteils BVerwG vom 17.12.2009[40] verwiesen.

Entscheidend ist, dass eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage somit nach „Lage, Art und Zweckbestimmung" eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat[41]. Der nach städtebaulich-funktionalen Kriterien abgrenzbare Bereich hat Einzelhandelsnutzungen aufzuweisen, die aufgrund ihrer Qualität und ihres Gewichts einen über die eigenen Grenzen und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich haben; die Nutzungen müssen diese zentrale Funktion erfüllen, was sich letztlich auch an der Stadtgröße bemisst[42].

Abbildung 16: Vorgehen zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2019

Somit können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsfunktion abdecken. Es ist kein übergemeindlicher Einzugsbereich vorausgesetzt. Auch ein Standort, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereiches besteht in diesem Fall in der Sicherung einer wohnortnahen

40 vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, 4 C 2.08.

41 vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

42 vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

Grundversorgung der im Einzugsgebereich wohnenden Bevölkerung. **Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit funktionalem und städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.**

Zusammenfassend ist der zentrale Versorgungsbereich somit ein schützenswerter Bereich, der sich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB nachvollziehbar aus den eindeutigen tatsächlichen örtlichen Verhältnissen[43] (=faktischer zentraler Versorgungsbereich) bzw. aus planerischen Festlegungen d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen und sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepten) ergibt.

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune beschlossen werden als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden[44] und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.[45]

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist somit die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird.

Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und ist weitestgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Grundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist die räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtungen maßgeblich. Außer dem Einzelhandel sind hier auch Komplementärnutzungen (Dienstleister, Ärzte, Banken, Post, Gastronomie, Freizeit- und Kultureinrichtungen etc.) zu betrachten.

Ausgehend von den dargelegten rechtlichen Anforderungen zur Identifizierung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sind folgende Kriterien bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen:

- städtebaulich integrierte Lage
- räumlich abgrenzbarer Bereich

43 d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

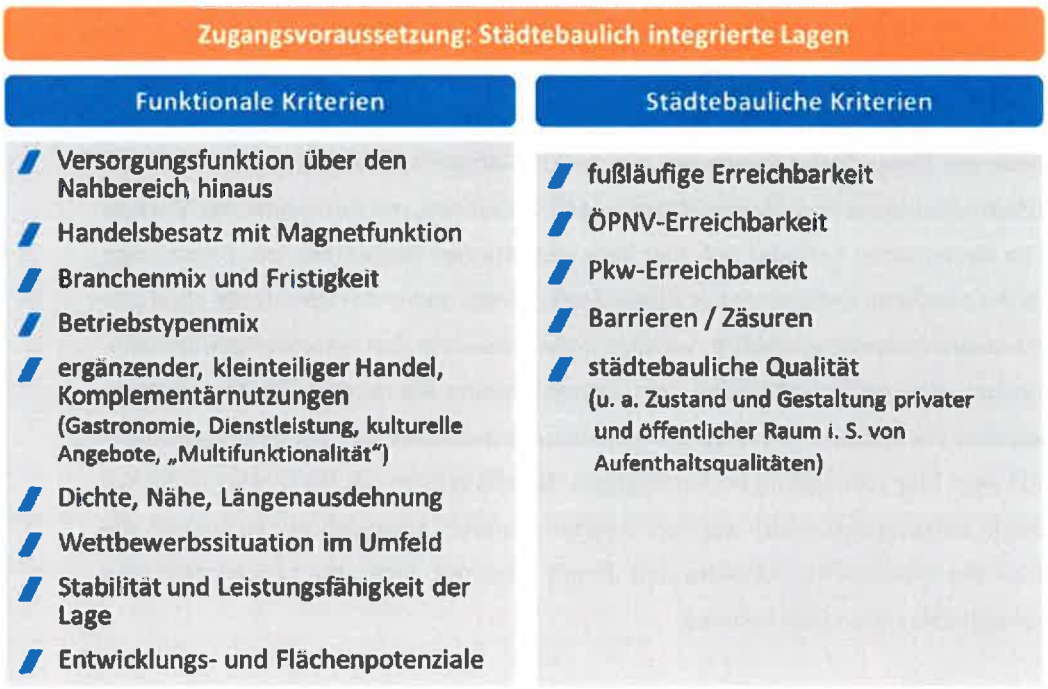
44 vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

45 d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

- zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus)
- Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)
- sofern notwendig: die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Flächenpotenziale für Neuansiedlungen oder Verlagerungen bestehender Anbieter zur Stärkung des Zentrums).

Während die in Abbildung 20 aufgeführten Kriterien Integration und zentrale Versorgungsfunktion (= „funktionales Gewicht", „über den Nahbereich hinaus") als unverrückbare **„Muss-Kriterien"** gelten, handelt es sich bei anderen Kriterien (bspw. Vorhandensein von Entwicklungs- und Potenzialflächen, Anteil der Komplementärnutzungen) um ergänzende Voraussetzung, die grundsätzlich abgewogen werden können. Die zur Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen in Meerbusch zugrunde gelegten Kriterien sind im Detail der nachfolgenden Abbildung 17 zu entnehmen.

Abbildung 17: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche



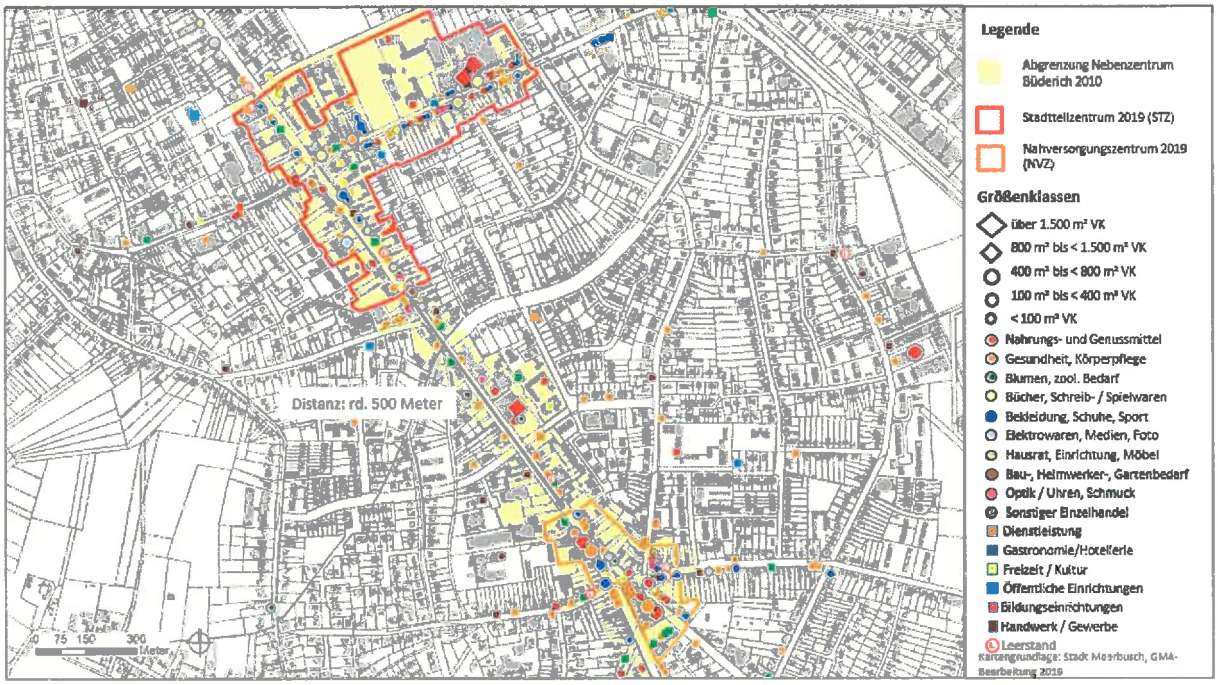
GMA-Darstellung 2019

3.2 Zentren- und Standortstruktur Meerbusch

Unter Berücksichtigung der Kriterien wurde folgende Zentren- und Standortstruktur entwickelt (vgl. Abbildung 18):

- Im Stadtteil **Büderich** wurde im Einzelhandelskonzept 2010 das Nebenzentrum Büderich als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Dieses umfasst im Wesentlichen die Dorfstraße sowie die Düsseldorfer Straße vom Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Dorfstraße bis zum Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Neusser Straße. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird dieser Bereich in zwei zentrale Versorgungsbereiche unterteilt: in einen nördlichen Teil (Stadtteilzentrum Büderich) und einen südlichen Teil (NVZ Deutsches Eck), während der mittlere Bereich der Düsseldorfer Straße nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gezählt.
  Dies begründet sich zum einen aus der räumlichen Verteilung von Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen; schwerpunktmäßig befinden sich die Einzelhandelsnutzungen im nördlichen Teilbereich der Düsseldorfer Straße sowie der Dorfstraße und im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße / Neusser Straße (Deutsches Eck). Aufgrund der Distanz von rd. 500 m zwischen diesen beiden Standortlagen besteht kein funktionaler Zusammenhang, Austauschbeziehungen zwischen den beiden Lagen bestehen ebenfalls nicht. Aufgrund der Längenausdehnung und des hohen PKW-Verkehrs ist die fußläufige Erlebbarkeit nicht gegeben. Des Weiteren ist im mittleren Teilbereich der Düsseldorfer Straße nur ein merklich ausgedünnter Besatz an Einzelhandelsbetrieben sowie Komplementärnutzungen vorhanden, mit Ausnahme des Marktes Edeka Nettersheim befindet sich hier kein wesentlicher Magnetbetrieb. Demzufolge wird der nördliche Teilbereich der Düsseldorfer Straße sowie der Dorfstraße als **Stadtteilzentrum Büderich** eingestuft, welches insbesondere in den mittelfristigen Bedarfsbereichen eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt. Die Standortlage **Deutsches Eck** wird als **Nahversorgungszentrum** klassifiziert; der Versorgungsschwerpunkt liegt hier vorwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im Wesentlichen ist der zentrale Versorgungsbereich auf den Stadtteil Büderich ausgerichtet, wenngleich die beiden Bio-Supermärkte Alnatura und denn's Biomarkt auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen.

Karte 3: Anpassung Zentrenstruktur im Stadtteil Büderich im Vergleich zu 2010

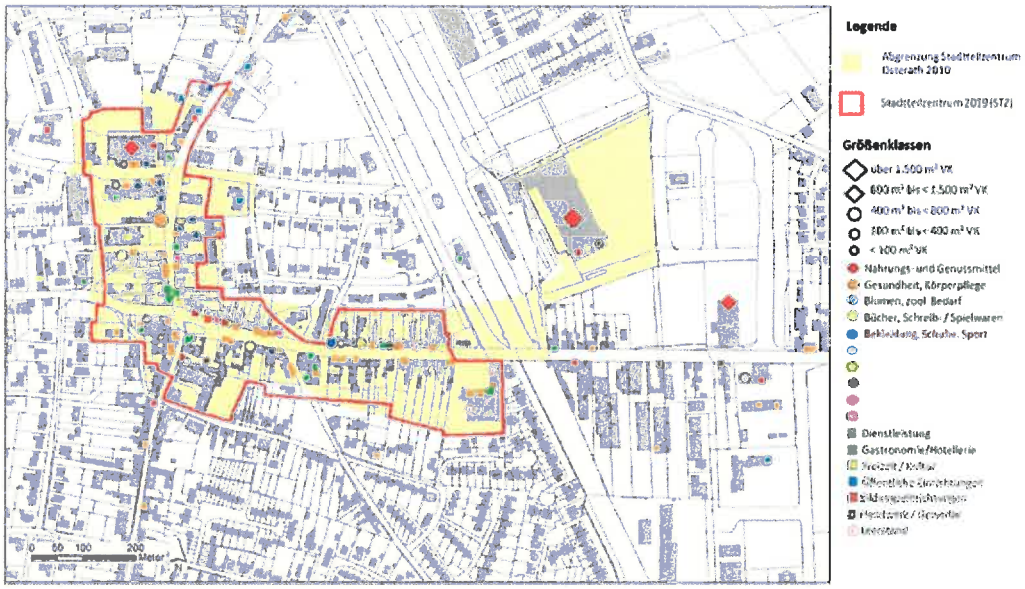


Kartengrundlage: Stadt Meerbusch; GMA-Bearbeitung 2019

Das Stadtteilzentrum **Osterath** ist im Wesentlichen auf die Versorgung der Bevölkerung im gleichnamigen Stadtteil ausgerichtet. In geringerem Umfang übernimmt der zentrale Versorgungsbereich auch eine Versorgungsfunktion für das restliche Stadtgebiet. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept von 2010 wird der Standort von Edeka Nettersheim östlich der Bahntrasse nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen. Aufgrund der räumlichen Barrierewirkung der Bahntrasse ist eine fußläufige Verbindung zwischen dem Stadtteilzentrum und dem Edeka-Standort nicht gegeben. Des Weiteren ist eine Unterbrechung des Handelsbesatzes vorhanden, so dass weder städtebaulich noch funktional ein Zusammenhang zwischen dem Zentrum und dem Edeka-Standort besteht. Zwar soll in den kommenden Jahren eine Unterführung auf Höhe der Theodor-Heuss-Straße entstehen, allerdings wird dies aufgrund der Entfernung und der fehlenden Nutzungen nicht zu einem Zusammenwachsen beider Bereiche führen. Unabhängig davon ist auch die Distanz zwischen Ortskern und Edeka mit rd. 500 m (Luftlinie) so groß, dass es sich faktisch um ein zwei getrennte Standortlagen handelt. Nähme man den Edeka-Markt in die Abgrenzung mit auf, müssten konsequenterweise auch andere Bereiche (entlang der Meerbuscher Straße) einbezogen werden. Dies würde jedoch zu einem weiteren Ungleichgewicht zwischen Ortskern und Fachmarktstandort östlich der Bahn führen, zumal in der Ortskernlage keine größeren Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein, da der Ortskern sowohl nutzungsbezogen mit u.a. Rewe und

Rossmann als auch städtebaulich mit der Ausgestaltung als Fußgängerzone eine ansprechende Struktur aufweist.

Karte 4: Anpassung Zentrenstruktur im Stadtteil Osterath im Vergleich zu 2010



Kartengrundlage: Stadt Meerbusch; GMA-Bearbeitung 2019

Im Stadtteil **Lank-Latum** ist ebenfalls ein Stadtteilzentrum ausgewiesen. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier im kurzfristigen Bedarfsbereich, welcher durch die Anbieter Edeka, dm, Netto eine maßgebliche Rolle für die Belebung des Zentrums spielt. Aufgrund der Standortstruktur ist dieser Bereich insbesondere auf die Versorgung des eigenen Stadtteils sowie der Stadtteile Nierst, Langst-Kierst und Ilverich ausgerichtet. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept von 2010 wird auch dieser zentrale Versorgungsbereich enger gefasst. Der nördliche Teilbereich der Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich Kaiserswerther Straße / Uerdinger Straße wird nunmehr nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, in diesem Bereich ist der Einzelhandelsbesatz merklich ausgedünnt. Als einziger wesentlicher Einzelhandelsbetrieb ist hier der Getränkemarkt Top Getränke zu nennen, welcher aber aufgrund seiner Betriebsstruktur keine zentrenprägende Funktion hat. Insbesondere im Straßenabschnitt der Hauptstraße zwischen der Matthias-von-Hallberg-Straße im Süden sowie der Schulstraße im Norden ist eine Unterbrechung der Nutzungsstrukturen festzustellen. Demnach besteht kein funktionaler Zusammenhang zwischen dem südlichen und nördlichen Bereich der Hauptstraße.

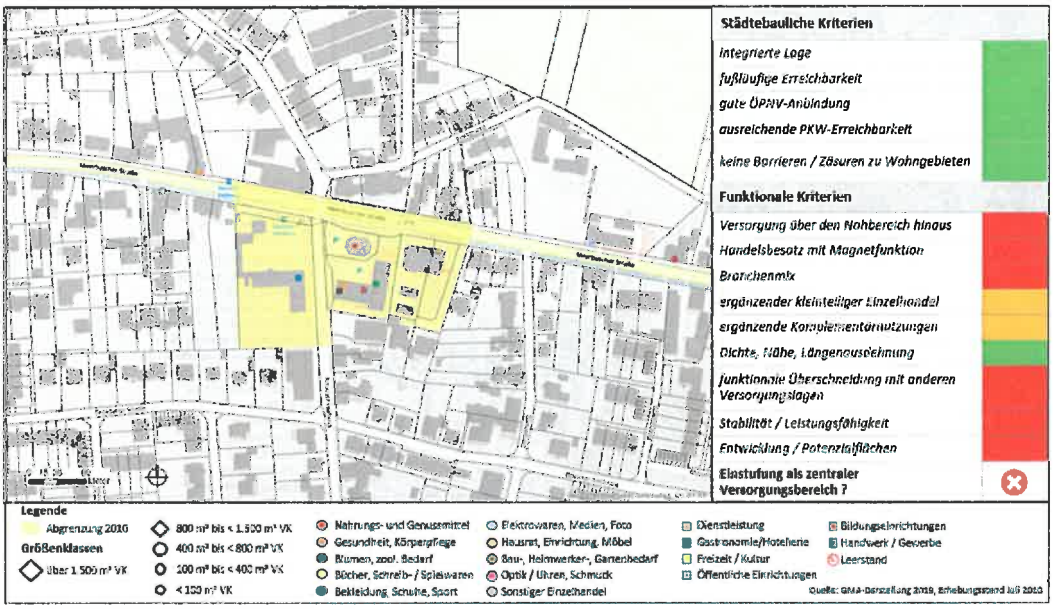
Karte 5: Anpassung Zentrenstruktur im Stadtteil Lank-Latum im Vergleich zu 2010

Kartengrundlage: Stadt Meerbusch; GMA-Bearbeitung 2019

- In den Stadtteilen **Osterath** und **Strümp** wurden im Einzelhandelskonzept 2010 Nahversorgungszentren ausgewiesen. Aufgrund der derzeitigen Rechtsprechung, der fehlenden Versorgung der Standorte über ihren unmittelbaren Nahbereich hinaus und der seit 2010 nicht erfolgten einzelhandelsseitigen Entwicklung können diese Lagen nicht weiter als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden:

  - Im Stadtteil **Osterath** weist das Einzelhandelskonzept von 2010 das Nahversorgungszentrum Bovert aus. Der Bereich verfügt gegenwärtig jedoch nur über einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke) und nur wenige Komplementärnutzungen. Es fehlt grundsätzlich ein wesentlicher Lebensmittelmarkt sowie komplementierende Nutzungen.

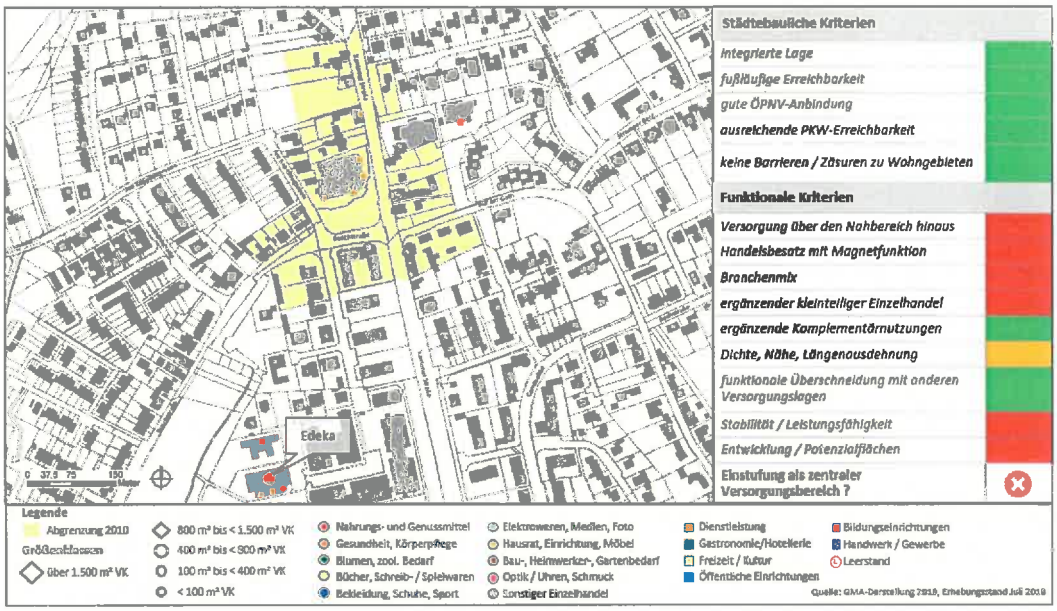
Karte 6: Ehemaliges Nahversorgungszentrum Bovert im Vergleich zu 2010



Kartengrundlage: Stadt Meerbusch; GMA-Bearbeitung 2019

- Das im Konzept von 2010 ausgewiesene Nahversorgungszentrum **Strümp** kann vor dem Hintergrund der vorhandenen Angebotsstruktur nicht weiter als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Die Lage weist keinen wesentlichen Lebensmittelanbieter auf; zwischen dem südlich liegenden Markt Edeka Müller an der Josef-Kothes-Straße und dem ehemaligen Nahversorgungszentrum besteht keine fußläufige Verbindung. Die ansässigen kleinteiligen Anbieter (Apotheke, Lotto-Geschäft, Tankstelle, Schuhfachgeschäft) können keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus übernehmen. Darüber hinaus erfüllt auch der Sonderpostenmarkt Botex aufgrund seiner begrenzten Fläche keine wesentliche Magnetfunktion.

Karte 7: Ehemaliges Nahversorgungszentrum Strümp im Vergleich zu 2010



Kartengrundlage: Stadt Meerbusch; GMA-Bearbeitung 2019

- Ein Augenmerk für die Bereiche ist auf die Bestandssicherung und ggf. Erweiterung zu legen. Um größere Konkurrenzwirkungen zu den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen, ist bei möglichen Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen eine Einzelfallprüfung mit dem Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich.

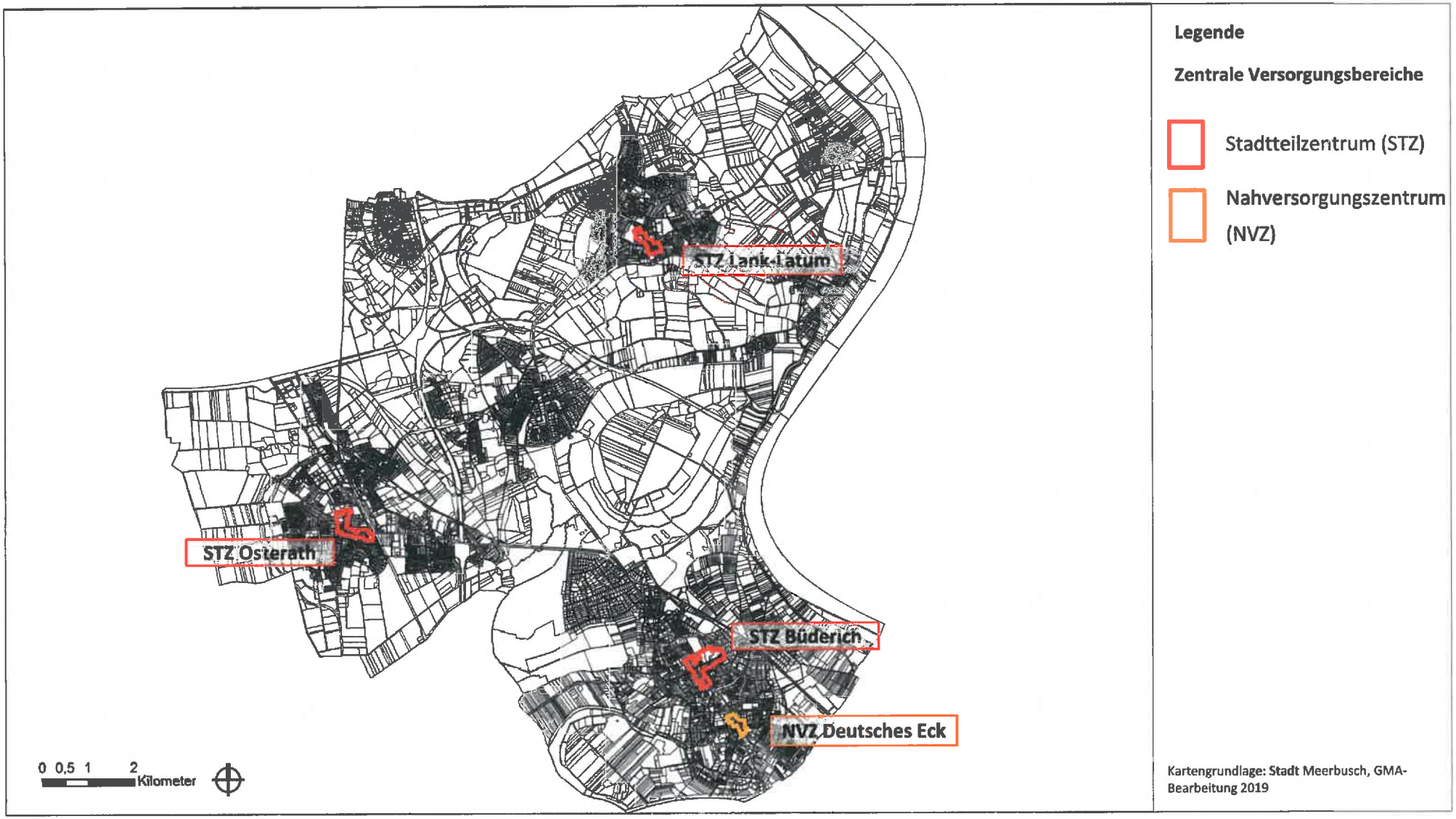
- Darüber hinaus sind einige Einzelhandelsbetriebe an Standorten im Stadtgebiet verteilt, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden können. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Lagen**, wozu sowohl städtebaulich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch nicht integrierte Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen.

Abbildung 18: Zentren- und Standortstruktur Meerbusch

Zentrale Versorgungsbereiche	**Stadtteilzentren**	- Büderich - Lank-Latum - Osterath
	Nahversorgungszentrum	- Deutsches Eck
Sonstige Lagen	**städtebaulich integrierte Lagen**	- Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht
	städtebaulich nicht integrierte Lagen	- Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug

GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 8: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Meerbusch



3.3 Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Meerbusch

3.3.1 Stadtteilzentrum Büderich

Einwohner[46]	31.12.2018
▪ Stadtteil Büderich	23.033
▪ Stadt Meerbusch gesamt	57.728

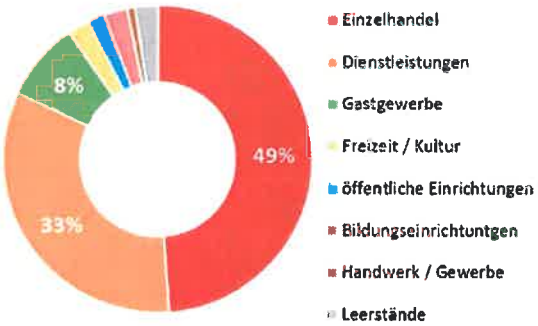
Versorgungsgebiet: Stadtteil Büderich sowie z. T. gesamtes Meerbuscher Stadtgebiet

Ausstattung

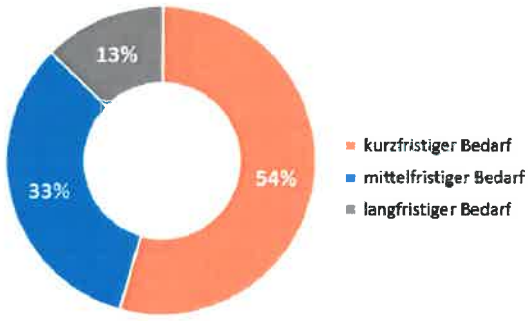
Einzelhandelsdaten	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	14	23	2.395	43
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	7	12	585	10
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2	3	65	1
kurzfristiger Bedarfsbereich	**23**	**38**	**3.045**	**54**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	4	7	625	11
Bekleidung, Schuhe, Sport	21	35	1.215	22
mittelfristiger Bedarfsbereich	**25**	**42**	**1.840**	**33**
Elektrowaren, Medien, Foto	2	3	220	4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5	8	330	6
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0	0	0	0
Optik / Uhren, Schmuck	5	8	160	3
sonstige Sortimente*	0	0	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	**12**	**20**	**710**	**9**
Einzelhandel insgesamt	**60**	**100**	**5.595**	**100**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Campingzubehör, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

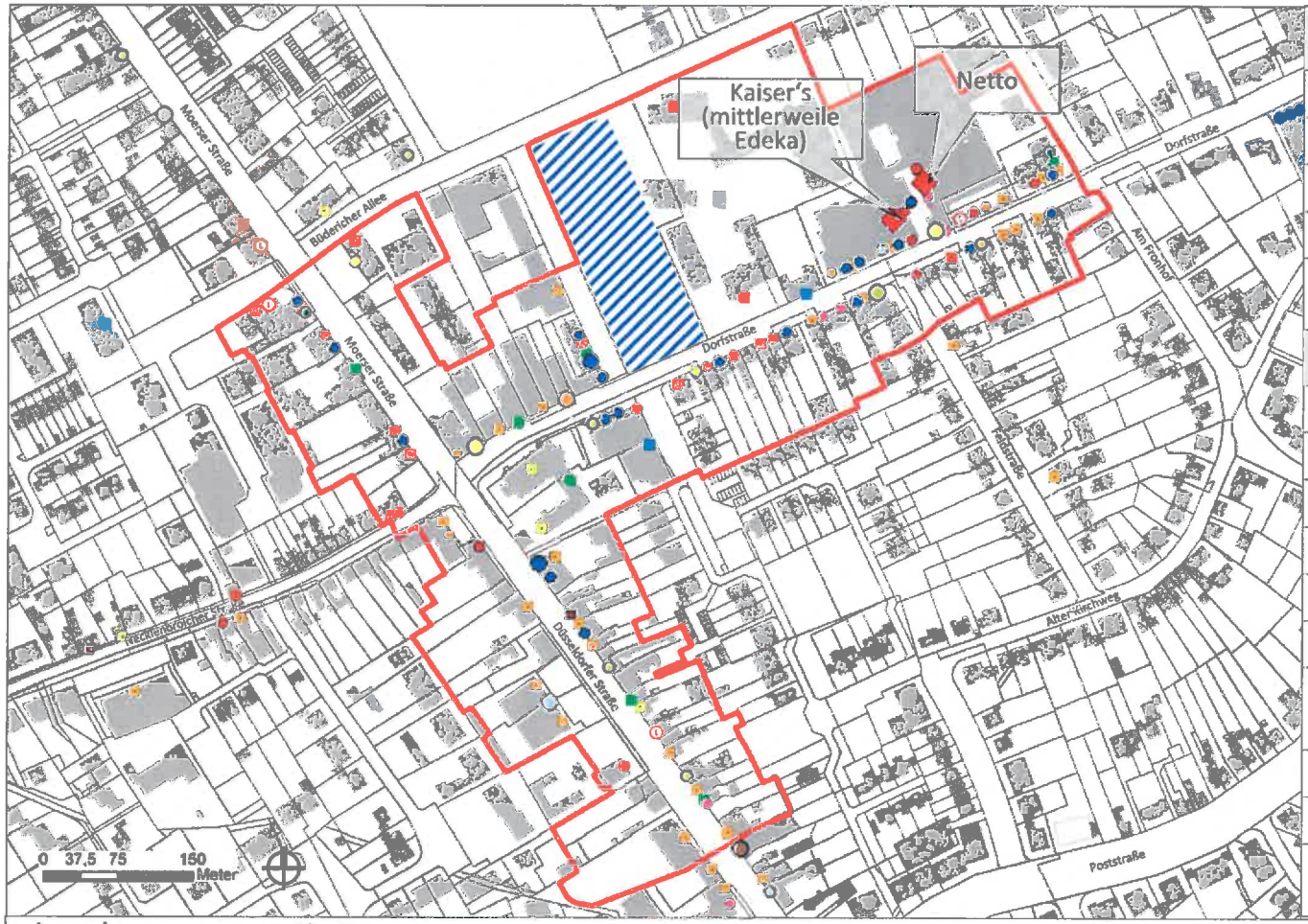


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

▪ 800 bis unter 1.500 m²	Kaiser's (mittlerweile Edeka), Netto
▪ 400 bis unter 800 m²	-
▪ bis unter 400 m²	u. a. Spielwaren Mous, Bücher Gossens, Parfümerie Becker, Euronics Hartwig, Patrick Trentlein, Kiefermann's

46 Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Meerbusch, Stand: 31.12.2018

Karte 9: Stadtteilzentrum Büderich



Städtebauliche Kriterien	
integrierte Lage	
fußläufige Erreichbarkeit	
gute ÖPNV-Anbindung	
ausreichende PKW-Erreichbarkeit	
keine Barrieren / Zäsuren zu Wohngebieten	
Funktionale Kriterien	
Versorgung über den Nahbereich hinaus	
Handelsbesatz mit Magnetfunktion	
Branchenmix	
ergänzender kleinteiliger Einzelhandel	
ergänzende Komplementärnutzungen	
Dichte, Nähe, Längenausdehnung	
funktionale Überschneidung mit anderen Versorgungslagen	
Stabilität / Leistungsfähigkeit	
Entwicklung / Potenzialflächen	
Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ?	✓

Legende

- Abgrenzung 2019
- Potenzialfläche

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, Schreib- / Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf
- Optik / Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Quelle: GMA-Darstellung 2019, Erhebungsstand Juli 2018

Räumliche Situation

- Das **Stadtteilzentrum Büderich** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Dorfstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Am Fronhof im Osten sowie der Düsseldorfer Straße im Westen und setzt sich entlang der Düsseldorfer Straße fort. Daneben ist auch die Moerser Straße bis zum Kreuzungsbereich Büdericher Allee Teil des zentralen Versorgungsbereiches.

- Der **Schwerpunkt des Einzelhandels** zieht sich entlang der Dorfstraße. Entlang dieser Hauptachse befindet sich die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe des Stadtteilzentrums, inkl. den strukturprägenden Lebensmittelmärkte Kaiser's (mittlerweile Edeka) und Netto. Der sonstige Besatz ist überwiegend kleinflächig strukturiert. An der Düsseldorfer Straße sowie der Moerser Straße nehmen die Einzelhandelsnutzungen ab, der Besatz an sog. Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Gastronomiebetriebe) nimmt zu.

- Die **räumliche Ausdehnung** in Nordwest-Südost-Richtung beträgt ca. 440 m, in West-Ost-Richtung etwa 480 m.

- Der zentrale Versorgungsbereich weist vereinzelt **Leerstände** auf, welche eine kleinteilige Struktur haben, es ist insbesondere auf die ehemalige Verkaufsfläche des Drogeriemarktes Rossmann an der Dorfstraße hinzuweisen.

- Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit bei den bestehenden Leerständen wird als **Potenzialfläche** der Dr.-Franz-Schütz-Platz ausgewiesen. Der Platz wird als Parkplatzfläche und temporär als Schützenplatz genutzt. Der Grundstückszuschnitt und die Größe bieten Potenzial für Neuansiedlungen an dem Standort.

Angebots- und Nachfragesituation

- Mit insgesamt **60 Einzelhandelsbetrieben** und **rd. 5.600 m² Verkaufsfläche** weist das Stadtteilzentrum Büderich eine große Einzelhandelsbedeutung innerhalb der Stadt auf.

- In Bezug auf die **Versorgungsfunktion** des Stadtteilzentrums sichern der Supermarkt Kaiser's (mittlerweile Edeka), der Lebensmitteldiscounter Netto, ein Reformhaus, ein ethnisches Lebensmittelgeschäft, verschiedene Bäckereien, eine Metzgerei, zwei Parfümerien sowie mehrere Apotheken und Floristen die Nahversorgung. Auf den **kurzfristigen Bedarfsbereich** entfallen rd. 54 % der Verkaufsfläche. Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist v. a. kleinteiliger Besatz vorhanden, etwa 33 % der Verkaufsfläche entfallen auf diesen Bedarfsbereich. Der Angebotsschwerpunkt ist im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport, wenngleich die größten Anbieter die Fachgeschäfte Bücher Gossens und Spielwaren Mous sind. Auf den **langfristigen Bedarfsbereich** entfallen entsprechend rd. 13 % der Verkaufsfläche. Hier ist v. a. auf Anbieter in den Sortimenten Elektrowaren, Medien, Foto und Hausrat, Einrichtung, Möbel sowie auf die Angebote im Bereich Optik / Uhren, Schmuck hinzuweisen.

- Als großflächige Magnetbetriebe innerhalb des Stadtteilzentrums sind die Anbieter Kaiser's (mittlerweile Edeka)und Netto zu nennen, die sich innerhalb einer kleinen Passage an der Dorfstraße gegenüberliegend befinden. Ansonsten wird das Zentrum im Wesentlichen durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt. Etwa 53 % der Betriebe weisen **Verkaufsflächengrößen** von unter 50 m² auf, rd. 32 % von 50 bis unter 100 m². Nur rd. 10 % der Betriebe verfügen über Verkaufsflächen von mindestens 200 m².

- Das Zentrum übernimmt im mittelfristigen Bedarfsbereich z. T. eine **Versorgungsfunktion** für das gesamte Meerbuscher Stadtgebiet. Im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich bezieht sich aufgrund der Angebotsstrukturen der Einzugsbereich im Wesentlichen auf den Stadtteil Büderich. Eine Einkaufsorientierung der umliegenden Städte kann wegen der vorhandenen Wettbewerbsstandorte in den angrenzenden starken Mittel- und Oberzentren nicht abgeleitet werden.

- Das Einzelhandelsangebot in dem Stadtteilzentrum wird durch diverse **Komplementärnutzungen** ergänzt, dazu zählen v. a. verschiedene Dienstleistungsbetriebe (u. a. Versicherungen, Rechtsanwälte, Steuerberater, Reisebüros, Banken / Bausparkassen, Friseure / Kosmetikstudios, Ärzte, Immobilienbüros, Fahrschulen), Gastronomieangebote (u. a. Restaurants / Bistro, Eiscafé, Imbisse), Kultur- und Freizeitangebote (u. a. Kirche, Fitnessstudio), öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung) und Bildungseinrichtungen (u. a. Grundschule).

Städtebauliche Situation

- Die stärkste **Nutzungskonzentration** besteht im Bereich ab der Kreuzung Am Fronhof / Brühler Weg / Dorfstraße entlang der Dorfstraße bis zur Kreuzung Düsseldorfer Straße / Moerser Straße / Dorfstraße. Sowohl die Dorfstraße als auch die Düsseldorfer Straße und Moerser Straße ist für den Pkw-Verkehr freigegeben. Insbesondere die Düsseldorfer Straße und Moerser Straße sind als wichtige Verkehrsachse für den Stadtteil viel befahren. Die Aufenthaltsqualität ist entlang der Straßen deutlich eingeschränkt. Grundsätzlich weist die Dorfstraße eine höhere Aufenthaltsqualität auf, die Straße ist deutlich weniger stark von Pkw-Verkehr frequentiert.

- Im Bereich des Stadtteilzentrums bestehen verschiedene **Parkmöglichkeiten** (u. a. Tiefgarage auf der Rückseite des Gebäudekomplexes von Kaiser's (mittlerweile Edeka) und Netto, Parkplatz Dr.-Franz-Schütz-Platz). Insgesamt ist das Stellplatzangebot für den zentralen Versorgungsbereich ausreichend. Wird der Dr.-Franz-Schütz-Platz perspektivisch durch Einzelhandelsnutzungen umgenutzt, muss ein Ausgleich für die wegfallenden Parkplätze geschaffen werden.

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches waren zum Erhebungszeitpunkt 3 **leerstehende Ladenlokale** (Leerstandquote rd. 2 %) vorhanden. Demzufolge ist die Leerstandquote gering. Negativ auf das städtebauliche Gesamtbild wirkt sich der Leerstand der ehemaligen Rossmann-Fläche aus, die sich in exponierter Lage befindet.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes ist grundsätzlich in allen Branchen möglich, unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist jedoch in erster Linie die Lenkung von zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich zu forcieren. Die höchste Priorität bei der Entwicklung des Stadtteilzentrums sollte dabei die (Teil-) Umstrukturierung des Dr.-Franz-Schütz-Platz haben. Hier ist grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu empfehlen.
- Eine Stärkung des Angebotes ist v. a. in den Sortimenten zu empfehlen, in denen Meerbusch derzeit Defizite aufweist und die als klassische innerstädtische Sortimente gelten (bspw. Bekleidung, Sport, Haushaltswaren, Elektrowaren).
- Die wesentlichen Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches Kaiser's (mittlerweile Edeka) und Netto sind nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Deswegen ist eine Modernisierung der Anbieter mit Verkaufsflächenerweiterungen wünschenswert, um einen Wegfall der Anbieter zu vermeiden. Die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes wäre aus Sicht der GMA auch auf dem Dr.-Franz-Schütz-Platz möglich. Von politischer Seite wurde empfohlen, dies im Rahmen einer Bürgerbeteiligung abzufragen.

3.3.2 Stadtteilzentrum Osterath

Einwohner[47]	31.12.2018
▪ Stadtteil Osterath	13.363
▪ Stadt Meerbusch gesamt	57.728

Versorgungsgebiet: hauptsächlich Stadtteil Osterath

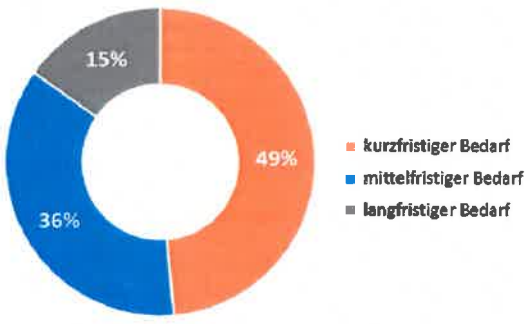
Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	10	965	24
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	6	15	870	22
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2	5	80	2
kurzfristiger Bedarfsbereich	**12**	**31**	**1.915**	**49**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	6	15	650	16
Bekleidung, Schuhe, Sport	11	28	775	20
mittelfristiger Bedarfsbereich	**17**	**44**	**1.425**	**36**
Elektrowaren, Medien, Foto	2	5	85	2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4	10	275	7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0	0	0	0
Optik / Uhren, Schmuck	3	8	160	4
sonstige Sortimente*	1	3	80	2
langfristiger Bedarfsbereich	**10**	**26**	**600**	**13**
Einzelhandel insgesamt	**39**	**100**	**3.940**	**100**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Campingzubehör, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)

Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

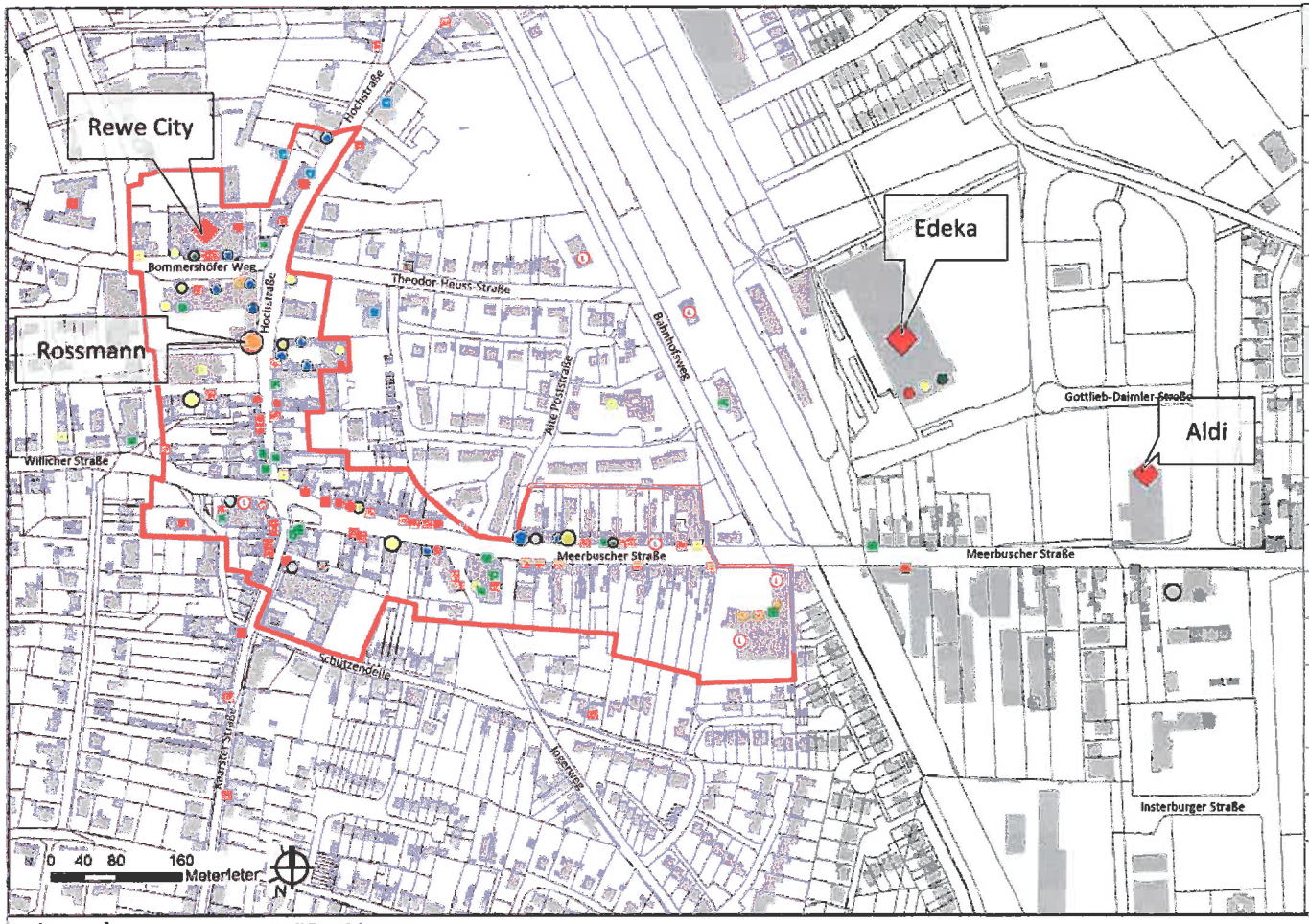


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

▪ 800 bis unter 1.500 m²	Rewe-City
▪ 400 bis unter 800 m²	Rossmann
▪ bis unter 400 m²	u. a. Buch- & Kunstkabinett Mönter, Windlicht, Atelier Gradowski, Der Kopierladen

47 Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Meerbusch, Stand: 31.12.2018

Karte 10: Stadtteilzentrum Osterath



Städtebauliche Kriterien	
integrierte Lage	
fußläufige Erreichbarkeit	
gute ÖPNV-Anbindung	
ausreichende PKW-Erreichbarkeit	
keine Barrieren / Zäsuren zu Wohngebieten	
Funktionale Kriterien	
Versorgung über den Nahbereich hinaus	
Handelsbesatz mit Magnetfunktion	
Branchenmix	
ergänzender kleinteiliger Einzelhandel	
ergänzende Komplementärnutzungen	
Dichte, Nähe, Längenausdehnung	
funktionale Überschneidung mit anderen Versorgungslagen	
Stabilität / Leistungsfähigkeit	
Entwicklung / Potenzialflächen	
Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ?	✓

Legende

Abgrenzung 2019

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, Schreib- / Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf
- Optik / Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Quelle: GMA-Darstellung 2019, Erhebungsstand Juli 2018

Räumliche Situation

- Das **Stadtteilzentrum Osterath** umfasst im Wesentlichen die Meerbuscher Straße im Bereich westlich der Bahntrasse bis zur Willicher Straße sowie die Hochstraße von der Schützenstraße im Süden bis nördlich der Theodor-Heuss-Straße im Norden. Daneben gehört auch ein Teilbereich der Willicher Straße sowie des Bommershöfer Weg zum zentralen Versorgungsbereich.

- Entlang der Meerbuscher Straße erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich in West-Ost-Richtung auf rd. 450 m. Die längste **räumliche Längenausdehnung** in Nord-Süd-Richtung ist entlang der Hochstraße und beläuft sich auf rd. 390 m. Im Norden wird das Zentrum geringfügig erweitert, um Flächenpotenziale zu schaffen.

- Die höchste **Einzelhandelsdichte** ist im nördlichen Teilbereich der Hochstraße festzustellen, hier befinden sich auch der Lebensmittelmarkt Rewe City sowie der Drogeriemarkt Rossmann. Der Einzelhandelsbesatz dünnt in südlicher Richtung der Hochstraße merklich aus. Entlang der Meerbuscher Straße sind Einzelhandelsnutzungen und Komplementärnutzungen stark durchmischt.

- Der zentrale Versorgungsbereich weist vereinzelt **Leerstände** an der Meerbuscher Straße bzw. Willicher Straße auf, die eine kleinteilige Struktur haben. Am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches befand sich zum Zeitpunkt der Erhebung das leerstehende Marktgebäude einer ehemaligen Netto-Filiale. Inzwischen wird die Fläche durch den Nonfood-Discounter Action nachgenutzt.

- Als **Potenzialfläche** ist der Bereich zwischen Kaarster Straße / Meerbuscher Straße und Schützendelle zu nennen. Sollten die Grundstücke zur Verfügung stehen, sind sie für die Ansiedlung von kleinteiligem und mittelflächigem Einzelhandel grundsätzlich geeignet.

Angebots- und Nachfragesituation

- Das Stadtteilzentrum verfügt insgesamt über **39 Einzelhandelsbetriebe** mit rd. **3.940 m² Verkaufsfläche**.

- In Bezug auf die **Einzelhandelsfunktion** des Stadtteilzentrums liegt der Schwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich**. Hier ist den Lebensmittelvollsortimenter Rewe City, den Drogeriemarkt Rossmann sowie verschiedene Bäckereien, Kioske, Drogeriefachgeschäfte und Apotheken hinzuweisen. Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen rd. 49 % der Verkaufsfläche, gefolgt vom **mittelfristigen Bedarfsbereich** mit rd. 36 %. Sowohl in dem Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport als auch Bücher, Schreib- / Spielwaren ist vorwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz vorhanden. Die höchsten Verkaufsflächen weisen die Anbieter Buch- und Kunstkabinett Mönter, Der Kopierladen sowie das Bekleidungsgeschäft Windlicht auf. Der **langfristige Bedarfsbereich** umfasst rd. 15 % der Verkaufsfläche, auch hier prägen kleinteilige Einzelhandelsbetriebe das Angebot.

- Lediglich der Supermarkt Rewe City verfügt über eine großflächige Verkaufsfläche. Etwa 51 % der Betriebe weisen **Verkaufsflächengrößen** von unter 50 m² auf, rd. 33 % von 50 bis unter 100 m².

- Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsstruktur übernimmt das Zentrum im Wesentlichen eine **Versorgungsfunktion** für den eigenen Stadtteil. Innerhalb des Stadtgebietes von Meerbusch steht das Stadtteilzentrum neben den anderen Stadtteilzentrum auch im Wettbewerb zu Edeka Nettersheim östlich der Bahntrasse, welcher als attraktiver großer Lebensmittelvollsortimenter die Nahversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums beeinträchtigt.

- Das Einzelhandelsangebot wird durch **Komplementärnutzungen** ergänzt, v. a. Dienstleistungsbetriebe (u. a. Banken, Ärzte, Reisebüro, Versicherungen, Rechtsanwälte, Friseure / Kosmetikstudios, Steuerberater, Fahrschule), Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants / Bistro, Eiscafé, Imbisse), Kultur- und Freizeitangebote (u. a. Kirche, Turnverein), öffentliche Einrichtungen (u. a. Bürgerbüro), Bildungseinrichtungen (u. a. Volkshochschule) sowie Gewerbe-Handwerksbetriebe (u. a. Elektroniker).

Städtebauliche Situation

- Im Stadtteilzentrum ist die Hochstraße als Fußgängerzone ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Meerbuscher Straße im Teilbereich zwischen der Kreuzung Alte Poststraße im Osten und der Willicher Straße im Westen verkehrsberuhigt. Demnach ist die **Aufenthaltsqualität** und die **fußläufige Erlebbarkeit** in diesen Teilbereichen des Stadtteilzentrums als grundsätzlich gut zu bezeichnen.

- Mit dem Kirchplatz verfügt das Zentrum grundsätzlich über einen urbanen Aufenthaltsbereich, welcher zu einer Erhöhung der Verweilqualität, der Schaffung von Zentrencharakter sowie zur Stärkung des Stadtteilzentrums beitragen kann. In diesem Bereich ist ein gepflegtes Stadtbild vorzufinden.

- Parkmöglichkeiten bestehen teilweise straßenbegleitend entlang der Meerbuscher Straße sowie vor einzelnen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Eine größere Stellfläche ist am Rudolf-Bartels-Platz, welcher südlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzt, vorzufinden. Insgesamt ist das Stellplatzangebot ausreichend.

- Der zentrale Versorgungsbereich weist zum Erhebungszeitpunkt 4 **Leerstände** auf. Hiervon wurde ein Leerstand inzwischen durch den Nonfood-Discounter Action nachgenutzt.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Osterath ist die Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (v. a. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) anzustreben.
- ➔ Der Rewe-City und der Rossmann Drogeriemarkt erfüllen wichtige Frequenzfunktionen für das Zentrum und sollten gesichert werden.
- ➔ Ebenfalls wäre die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Einzelhandel, v. a. des mittelfristigen Bedarfsbereiches, zur Ergänzung der Grundversorgung sinnvoll.
- ➔ Demzufolge sind v. a. Angebotserweiterungen an nicht integrierten Standorten zur Vermeidung einer Verschärfung der Wettbewerbssituation zu vermeiden.

3.3.3 Stadtteilzentrum Lank-Latum

Einwohner[48]	31.12.2018
▪ Stadtteil Lank-Latum	9.718
▪ Stadt Meerbusch gesamt	57.728

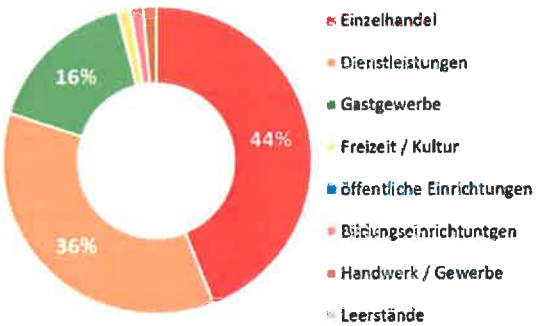
Versorgungsgebiet: Stadtteile Lank-Latum, Ilverich, Nierst, Langst-Kierst

Ausstattung

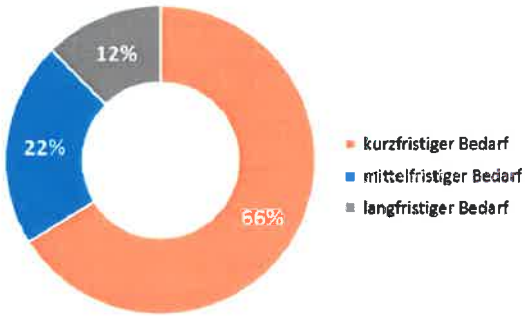
Einzelhandelsdaten	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	8	24	1.730	44
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	2	6	825	21
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	3	35	1
kurzfristiger Bedarfsbereich	**11**	**33**	**2.590**	**66**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	6	220	6
Bekleidung, Schuhe, Sport	8	24	620	16
mittelfristiger Bedarfsbereich	**10**	**30**	**840**	**21**
Elektrowaren, Medien, Foto	2	6	120	3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3	9	130	3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0	0	0	0
Optik / Uhren, Schmuck	5	15	145	4
sonstige Sortimente*	2	6	90	2
langfristiger Bedarfsbereich	**12**	**36**	**485**	**9**
Einzelhandel insgesamt	**33**	**100**	**3.915**	**100**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Campingzubehör, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

▪ 800 bis unter 1.500 m²	-
▪ 400 bis unter 800 m²	Edeka, dm, Netto
▪ bis unter 400 m²	u. a. Buchhandlung Mrs. Books, imdahl, Mode Demmer

48 Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Meerbusch, Stand: 31.12.2018

Karte 11: Stadtteilzentrum Lank-Latum

Städtebauliche Kriterien	
integrierte Lage	
fußläufige Erreichbarkeit	
gute ÖPNV-Anbindung	
ausreichende PKW-Erreichbarkeit	
keine Barrieren / Zäsuren ***zu Wohngebieten***	
Funktionale Kriterien	
Versorgung über den Nahbereich hinaus	
Handelsbesatz mit Magnetfunktion	
Branchenmix	
ergänzender kleinteiliger Einzelhandel	
ergänzende Komplementärnutzungen	
Dichte, Nähe, Längenausdehnung	
funktionale Überschneidung mit anderen Versorgungslagen	
Stabilität / Leistungsfähigkeit	
Entwicklung / Potenzialflächen	
Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ?	✓

Legende

Abgrenzung 2019

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, Schreib- / Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf
- Optik / Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Quelle: GMA-Darstellung 2019, Erhebungsstand Juli 2018

Räumliche Situation

- Das **Stadtteilzentrum Lank-Latum** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße im Bereich zwischen der Glockengasse im Süden und der Matthias-von-Hallberg-Straße im Norden. Ebenso gehören die Seitenstraßen Gonellastraße sowie Matthias-von-Hallberg-Straße teilweise zum zentralen Versorgungsbereich.

- Entlang der Hauptstraße erstreckt sich die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereiches in Nordwest-Südost-Richtung auf rd. 400 m. An der Gonellastraße beträgt die West-Ost-Ausdehnung etwa 150 m.

- Der **Einzelhandelsschwerpunkt** ist an der Hauptstraße im Bereich nördlich der Gonellastraße vorzufinden. Hier befinden sich die Lebensmittelmärkte Edeka und Netto. Ansonsten ist der Einzelhandelsbesatz durch kleinteilige Nutzungen geprägt.

- Eine größere **Potenzialfläche** besteht derzeit nicht. Für eine mögliche Erweiterung des Edeka-Marktes sind die vorhandenen Flächenkapazitäten, ggf. durch Umnutzungen zu nutzen. **Leerstände** waren zum Zeitpunkt der Erhebung im Stadtteilzentrum nicht vorzufinden.

Angebots- und Nachfragesituation

- Im Stadtteilzentrum sind insgesamt **33 Einzelhandelsbetriebe** mit **rd. 3.920 m² Verkaufsfläche** vorhanden.

- In Bezug auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt mit rd. 66 % deutlich im **kurzfristigen Bedarfsbereich**. In diesem Sortiment ist im Wesentlichen auf den Lebensmittelvollsortimenter Edeka, den Lebensmitteldiscounter Netto sowie den Drogeriemarkt dm hinzuweisen. Daneben entfallen etwa 22 % der Verkaufsfläche auf den **mittelfristigen Bedarfsbereich**, die größten Anbieter stellen die Buschhandlung Mrs. Books und die Bekleidungsfachgeschäfte imdahl und Mode Dammer dar. Entsprechend entfallen auf den **langfristigen Bedarfsbereich** 12 % der Verkaufsfläche, es handelt sich hierbei ausschließlich um kleinteiligen Einzelhandel.

- Das Zentrum verfügt über keinen großflächigen Anbieter, wobei die **größten Anbieter** die Lebensmittelmärkte Edeka und Netto und der Drogeriemarkt dm mit jeweils von Verkaufsflächengrößen zwischen 700 – 800 m² sind. Fast alle weiteren Geschäfte weisen Verkaufsflächen von unter 100 m² auf, ein Großteil von 52 % sogar unter 50 m² Verkaufsfläche.

- Das Zentrum übernimmt eine **Versorgungsfunktion** für den eigenen Stadtteil sowie die angrenzenden Stadtteile Ilverich, Nierst und Langst-Kierst, insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. In den sonstigen Sortimenten weist das Zentrum funktionale Überschneidungen mit den Stadtteilzentren Büderich und Osterath auf.

- Das **Einzelhandelsangebot** wird durch einige Komplementärnutzungen ergänzt, hier ist im Wesentlichen auf verschiedene Dienstleistungsbetriebe (u. a. Sparkasse, Ärzte, Reisebüro, Friseure / Kosmetikstudios) sowie Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Eiscafés) hinzuweisen.

Städtebauliche Situation

- Insgesamt weist das Zentrum einen relativ durchgängigen Besatz an Einzelhandel und ergänzenden **Komplementärnutzungen** auf. Aufgrund der Ausweisung der Hauptstraße als Fußgängerzone ist eine hohe fußläufige Erlebbarkeit gegeben.

- Die Gonellastraße stellt eine räumliche Barriere zwischen dem südlichen Teilbereich der Hauptstraße und der nördlich angrenzenden Hauptstraße dar. Allerdings ist die Verkehrsbelastung nicht als hoch einzustufen.

- Innerhalb der Fußgängerzone ist an der Schulgasse ein öffentlicher Platz, der den Zentrencharakter dieses Bereiches stärkt und die **Verweilqualität** erhöht. In diesem Zusammenhang ist auch der Teilbereich der Hauptstraße südlich der Gonellastraße hervorzuheben. Hier befinden sich mehrere Gastronomieeinrichtungen mit z. T. Außengastronomie. Bei einem gepflegten Stadtbild ist die Verweilqualität als hoch einzustufen.

- Das Zentrum weist zum Zeitpunkt der Erhebung keinen **Leerstand** auf.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- → Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren). Hier ist eine Modernisierung der ansässigen Lebensmittelanbieter zu empfehlen. Eine Erweiterung des Edeka-Supermarktes ist anzustreben, um diesen langfristig im Stadtteilzentrum zu sichern.
- → Die beiden Lebensmittelmärkte und der Drogeriemarkt dm erfüllen wichtige Magnetfunktionen für den zentralen Versorgungsbereich und sollten erhalten werden.
- → Darüber hinaus ist die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Einzelhandel, v. a. des mittelfristigen Bedarfsbereiches, zur Ergänzung der Grundversorgung sinnvoll.

3.3.4 Nahversorgungszentrum Deutsches Eck

Einwohner[49]	31.12.2018
▪ Stadtteil Büderich	23.033
▪ Stadt Meerbusch gesamt	57.728

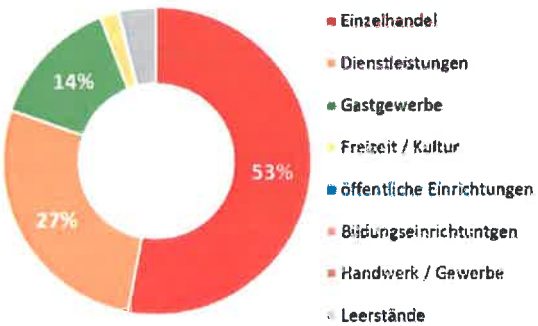
Versorgungsgebiet: Stadtteil Büderich, z. T. gesamtgemeindliches Einzugsgebiet

Ausstattung

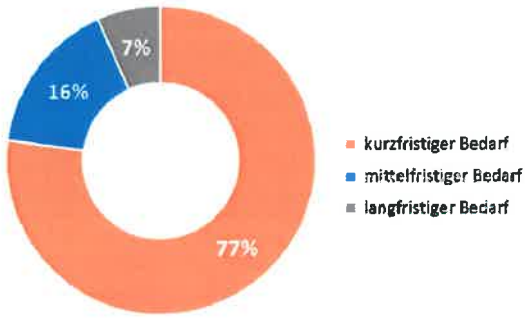
Einzelhandelsdaten	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	8	30	1.290	38
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	4	15	1.295	38
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	4	30	1
kurzfristiger Bedarfsbereich	**13**	**48**	**2.615**	**77**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	7	100	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	7	26	450	13
mittelfristiger Bedarfsbereich	**9**	**33**	**550**	**16**
Elektrowaren, Medien, Foto	1	4	35	1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1	4	15	0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	0	0	0	0
Optik / Uhren, Schmuck	3	11	175	5
sonstige Sortimente*	0	0	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	**5**	**19**	**225**	**6**
Einzelhandel insgesamt	**27**	**100**	**3.390**	**100**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Campingzubehör, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

▪ 800 bis unter 1.510	
▪ 00 m²	
▪ 400 bis unter 800 m²	Rossmann, alnatura, dm, denn's Biomarkt
▪ bis unter 400 m²	u. a. Malzkörnchen, Erden Feinkost, Bresges Apotheke

49 Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Meerbusch, Stand: 31.12.2018

Karte 12: Nahversorgungszentrum Deutsches Eck

Städtebauliche Kriterien	
integrierte Lage	
fußläufige Erreichbarkeit	
gute ÖPNV-Anbindung	
ausreichende PKW-Erreichbarkeit	
keine Barrieren / Zäsuren zu Wohngebieten	
Funktionale Kriterien	
Versorgung über den Nahbereich hinaus	
Handelsbesatz mit Magnetfunktion	
Branchenmix	
ergänzender kleinteiliger Einzelhandel	
ergänzende Komplementärnutzungen	
Dichte, Nähe, Längenausdehnung	
funktionale Überschneidung mit anderen Versorgungslagen	
Stabilität / Leistungsfähigkeit	
Entwicklung / Potenzialflächen	
Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ?	✓

Legende

Abgrenzung 2019

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, Schreib- / Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf
- Optik / Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Quelle: GMA-Darstellung 2019, Erhebungsstand Juli 2018

Räumliche Situation

- Das **Nahversorgungszentrum Deutsches Eck** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Düsseldorfer Straße. Darüber hinaus sind noch die Einmündungen der Seitenstraßen Oststraße und Witzfeldstraße Teil des zentralen Versorgungsbereiches.
- Der **Einzelhandelsbesatz** wird durch die beiden ansässigen Bio-Supermärkte Alnatura und denn's Biomarkt sowie die beiden Drogeriemärkte dm und Rossmann geprägt, die durch einige kleinteilige Nutzungen ergänzt werden.
- Eine **Potenzialfläche** für die Ansiedlung eines mittel- bis ggf. großflächigen Betriebes besteht nicht.
- Die **räumliche Ausdehnung** beträgt insgesamt rd. 300 m.

Angebots- und Nachfragesituation

- Das Nahversorgungszentrum weist insgesamt **27 Einzelhandelsbetriebe** mit rd. **3.390 m² Verkaufsfläche** vorhanden.
- In Bezug auf die Einzelhandelsfunktion des Nahversorgungszentrums liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt deutlich im **kurzfristigen Bedarfsbereich** mit einem Schwerpunkt in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Im Wesentlichen ist hier auf die Magnetbetriebe Alnatura, denn's Biomarkt, dm und Rossmann hinzuweisen, die sich als moderne Anbieter präsentieren. Mit dem Lebensmittelmarkt Erden Feinkost ist zudem noch ein ethnischer Markt in dem Zentrum vorhanden. Weitere kleinteilige Betriebe ergänzen das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** sind kleinteilige Anbieter vorhanden, ebenso prägen den **langfristigen Bedarfsbereich** fünf kleinteilige Anbieter.
- Das Zentrum übernimmt eine **Versorgungsfunktion** vorrangig für den Stadtteil Büderich. Die beiden Bio-Supermärkte Alnatura und denn's Biomarkt erfüllen als einzige Filialisten im Lebensmittelbiobereich auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
- Das Einzelhandelsangebot wird auch hier durch verschiedene **Komplementärnutzungen** ergänzt. Hier ist im Wesentlichen auf verschiedene Ärzte, eine Bank, Friseure / Kosmetikstudio, ein Hotel, Restaurant und Café sowie einem Fitnessstudio zu verweisen.

Städtebauliche Situation

- Das Nahversorgungszentrum präsentiert sich insgesamt als relativ kompakter Bereich, durch die Düsseldorfer Straße und Neusser Straße ist eine gute verkehrliche Anbindung an die weiteren Stadtteile in Meerbusch sowie in Richtung Düsseldorf und Neuss gegeben. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Düsseldorfer Straße und Neusser Straße eingeschränkt, wenngleich ein kleiner Teil der Düsseldorfer Straße zwischen der Oststraße, Witzfeldstraße und Neusser Straße als Fußgängerzone ausgewiesen ist (rd. 70 m).

- **Parkmöglichkeiten** bestehen straßenbegleitend, zudem verfügt der Standort von dm und denn's Biomarkt über eine Stellplatzflächen auf der Rückseite des Gebäudes. Insgesamt stellt sich das Stellplatzangebot aber insbesondere zu Stoßzeiten als ausbaubar dar, weswegen die Schaffung von Parkplätzen wünschenswert ist.
- Das Zentrum wies zum Zeitpunkt der Erhebung zwei Leerstände an der Oststraße auf.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums in nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, wobei hier keine Konkurrenzsituation zum Stadtteilzentrum Büderich geschaffen werden sollte.
- ➔ Die Ansiedlung von Betrieben im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sollte zugunsten des Stadtteilzentrums Büderich vermieden werden und in die Stadtteilzentren gelenkt werden.

3.4 Sonstige Lagen

Darüber hinaus bestehen Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen). Hierzu zählen sowohl städtebaulich integrierte Lagen als auch dezentrale, nicht integrierte Standorte in überwiegend autokundenorientierter Lage (z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten):

- In den (städtebaulich) **integrierten Lagen** sind vereinzelt Betriebe ansässig, welche ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen. Dabei handelt es sich i. d. R. um solitär gelegene, fußläufig gut erreichbare Lebensmittelmärkte mit wesentlicher Nahversorgungsfunktion, die jedoch keinen zentralen Versorgungsbereich darstellen, sowie Bereiche mit kleinflächigen Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Bäckerei, Metzgerei, Blumengeschäft).

- Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um überwiegend autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ihrer primären Funktion entsprechend als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden. Einzelhandels- und Komplementärnutzungen sind in diesen Lagen kaum vorhanden. Ausnahmen im Meerbuscher Stadtgebiet, bei denen Einzelhandelsnutzungen in diesen Lagen ansässig sind, bilden u. a. die Standorte der Gartencenter sowie des Baumarktes Globus. Diese Standorte sind zu sichern und können aufgrund ihrer nicht zentrenrelevanten Kernsortimente auch weiter entwickelt werden. Eine Entwicklung dieser Standortbereiche mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auszuschließen, da es sich um Industrie- und Gewerbegebietsstandorte bzw. dezentrale Standorte handelt.

4. Nahversorgungskonzept und Empfehlungen zu möglichen Ansiedlungsvorhaben

4.1 Entwicklung der Nahversorgung

Über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus stellt die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtgebiet ein wichtiges Ziel der Meerbuscher Einzelhandelspolitik dar. Die wesentlichen Träger der Nahversorgung stellen dabei Lebensmittelmärkte dar, wobei zwischen folgenden Betriebstypen zu unterscheiden ist:

Übersicht 5: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)

Betriebstyp	Verkaufsflächengröße in m²	Sortimentsschwerpunkt[1]	durchschnittliche Anzahl der Artikel[1]	Einordnung der Nahversorgungsfunktion
SB-Warenhaus	> 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 8 %	16.470 (34 %) 7.900 (16 %) 25.400 (50 %) Gesamt: 48.870	aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion
Großer Supermarkt	2.500 – 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 17 %	15.730 (62 %) 4.825 (20 %) 4.450 (18 %) Gesamt: 25.005	aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar
Supermarkt	1.500 – 2.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 21 %	8.995 (76 %) 2.030 (17 %) 805 (7 %) Gesamt: 11.830	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren und auch kleinen Gemeinden
Discounter	800 – 1.300	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 28 %	1.755 (76 %) 265 (9 %) 275 (15 %) Gesamt: 2.295	in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion
Lebensmittelhandwerk	i. d. R. < 100	Metzgerei- und Bäckereiartikel	keine Angaben	Rückgrat der Nahversorgung, v. a. im ländlichen Raum und in peripher gelegenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergänzungssortimente

[1] in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2018; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider. / *Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege / **Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfood-Sortiment (mittel- bis langfristig)
GMA-Zusammenstellung 2019

4.2 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Meerbusch

Im Folgenden werden die einzelnen Stadtteile der Stadt Meerbusch hinsichtlich ihrer Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel beurteilt.

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation und die Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtteile basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit / Nahversorgung der einzelnen Lebensmittelmärkte. Die räumliche Situation der Nahversorgung wird

über Versorgungsradien untersucht, die 700 m umfassen[50], welches ca. 10 min Gehzeit entspricht.

Da es sich bei der Darstellung nach 700-Meter-Nahversorgungsradien lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der topografische sowie örtliche städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben würden, wird auch die tatsächliche fußläufige 10-Minuten-Netzabdeckung dargestellt, sodass die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung[51] finden. Die innerhalb dieser Bereiche lebende Bevölkerung wird als „versorgt", die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 700 m zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt" klassifiziert (vgl. nachfolgende Karten).

Die Nahversorgungssituation in den Meerbuscher Stadtteilen wird in nachfolgender Übersicht bewertet und Empfehlungen zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung gegeben.

50 Gemäß Einzelhandelserlass soll i. d. R. die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb von 10 min. bzw. in einer Entfernung von 700 – 1.000 m zu erreichen sein. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen städtischen Raum mit überwiegend verdichteten Siedlungsstrukturen handelt, wird in Meerbusch eine Entfernung von 700 m zugrunde gelegt.

51 Die 10 min- fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtig werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege" (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

Übersicht 6: Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Meerbusch

Stadtteile	Einwohner 31.12.2018	Wesentliche Lebensmittelanbieter nach Größenklassen in m² und Lagekategorie*			Bewertung der Versorgungssituation / Empfehlungen
		< 400	400 – 800	> 800	
Büderich	ca. 23.030	▪ Erden Feinkost (NVZ)	▪ denn's Biomarkt (NVZ) ▪ Alnatura (NVZ) ▪ Penny (mittlerweile Rewe) (niL) ▪ Die Weinhalle (niL)	▪ Netto (STZ) ▪ Aldi (niL) ▪ Kaiser's (mittlerweile Edeka) (STZ) ▪ Edeka (iL)	**quantitativ**: unterdurchschnittliche Ausstattung (354 m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner im Stadtteil)** **qualitativ**: guter Betriebstypenmix in Form mehrerer Lebensmitteldiscounter, Bio-Supermärkte, Lebensmittelvollsortimenter; Getränkemarkt fehlt; Anbieter zum Teil nicht mehr zeitgemäß und zu geringe Verkaufsflächen **räumlich**: Versorgungslücken im nördlichen und südöstlichen Stadtteilgebiet; Angebotsschwerpunkte in den Bereichen „Am Deutschen Eck", Dorfstraße, Düsseldorfer Straße, Hessenweg **Empfehlung**: Sicherung und Ausbau des Angebotes in zentralen Versorgungsbereichen durch Modernisierung der Anbieter bzw. Neuansiedlung bei gleichzeitigem Ausbau der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil unterhalb der Großflächigkeit (bis 800 m² Verkaufsfläche, z. B. im südöstlichen Stadtteilbereich entlang der Düsseldorfer Straße / Böhlerstraße).
Ilverich	ca. 660	---	---	---	**quantitativ**: kein Anbieter **qualitativ**: Kiebitzmarkt Bolten bietet auf kleiner Teilfläche Getränke **räumlich**: Mitversorgung des Stadtteiles durch die Angebote in Lank-Latum **Empfehlung**: zu geringes Einwohnerpotenzial für konventionelles Lebensmittelangebot, ÖPNV-Anbindung an Lank-Latum von Bedeutung

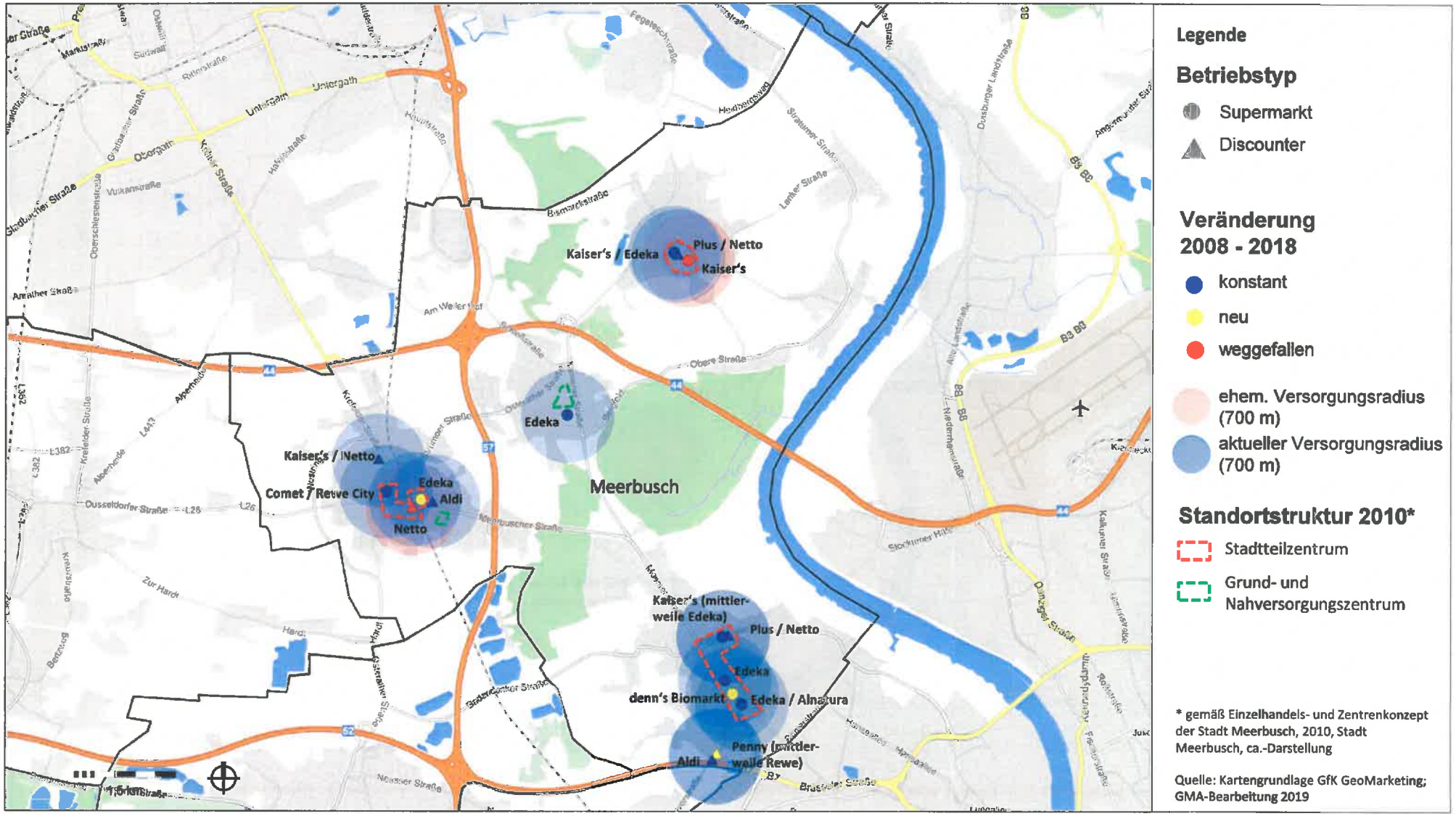
Stadtteile	Einwohner 31.12.2018	Wesentliche Lebensmittelanbieter nach Größenklassen in m² und Lagekategorie*			Bewertung der Versorgungssituation / Empfehlungen
		< 400	400 – 800	> 800	
Langst-Kierst	ca. 1.100	---	---	---	**quantitativ**: kein Anbieter **qualitativ**: / **räumlich**: Mitversorgung des Stadtteiles durch die Angebote in Lank-Latum **Empfehlung**: zu geringes Einwohnerpotenzial für konventionelles Lebensmittelangebot, ÖPNV-Anbindung an Lank-Latum von Bedeutung
Lank-Latum	ca. 9.720	▪ Getränkemarkt	▪ Edeka (STZ) ▪ Netto (STZ) ▪ Top Getränke (iL)	---	**quantitativ**: unterdurchschnittliche Ausstattung (268 m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner im Stadtteil)** **qualitativ**: ein Vollsortimenter und ein Discounter vorhanden, die jedoch nicht mehr zeitgemäß sind und zu geringe Verkaufsflächen aufweisen **räumlich**: Bündelung des Angebotes im Stadtteilzentrum, Versorgungslücken im nördlichen Siedlungsbereich **Empfehlung**: Sicherung und Stärkung des Angebotes (Erweiterung der Anbieter, Modernisierung des Edeka-Marktes) im zentralen Versorgungsbereich bei gleichzeitigem Ausbau der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil unterhalb der Großflächigkeit (bis 800 m² Verkaufsfläche) an einem geeigneten integrierten Standort.
Nierst	ca. 1.400	▪ Hofladen	---	---	**quantitativ**: kein Anbieter mit Versorgungsfunktion **qualitativ**: im Stadtteil befindet sich ein Hofladen **räumlich**: Mitversorgung des Stadtteiles durch die Angebote in Lank-Latum und eingeschränkt im Krefelder Stadtteil Gellep-Stratum (Rewe) **Empfehlung**: zu geringes Einwohnerpotenzial für konventionelles Lebensmittelangebot, ÖPNV-Anbindung an Lank-Latum von Bedeutung
Ossum-Bösinghoven	ca. 2.230	▪ Hofladen	---	---	**quantitativ**: kein Anbieter mit Versorgungsfunktion

Stadtteile	Einwohner 31.12.2018	Wesentliche Lebensmittelanbieter nach Größenklassen in m² und Lagekategorie*			Bewertung der Versorgungssituation / Empfehlungen
		< 400	400 – 800	> 800	
					qualitativ: im Stadtteil befindet sich ein Hofladen **räumlich**: Mitversorgung des Stadtteiles durch die Angebote in Lank-Latum und Osterath sowie im Krefelder Stadtteil Oppum (u. a. real) **Empfehlung**: zu geringes Einwohnerpotenzial für konventionelles Lebensmittelangebot, ÖPNV-Anbindung an Lank-Latum und Osterath von Bedeutung
Osterath	ca. 13.360	▪ Getränkemarkt (iL)	---	▪ Edeka (iL) ▪ Aldi (iL) ▪ Trinkgut (niL) ▪ Rewe City (STZ) ▪ Netto (niL)	**quantitativ**: überdurchschnittliche Ausstattung (618 m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner im Stadtteil); unter Zugrundelegung der Wohnbaulandentwicklung in Osterath[1] ist weiterhin von einer überdurchschnittlichen Ausstattung auszugehen (ca. 530 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner im Stadtteil)** **qualitativ**: alle wesentlichen Betriebstypen vertreten; Anbieter modern bzw. zeitgemäß aufgestellt **räumlich**: keine nennenswerten Versorgungslücken **Empfehlung**: Sicherung des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich

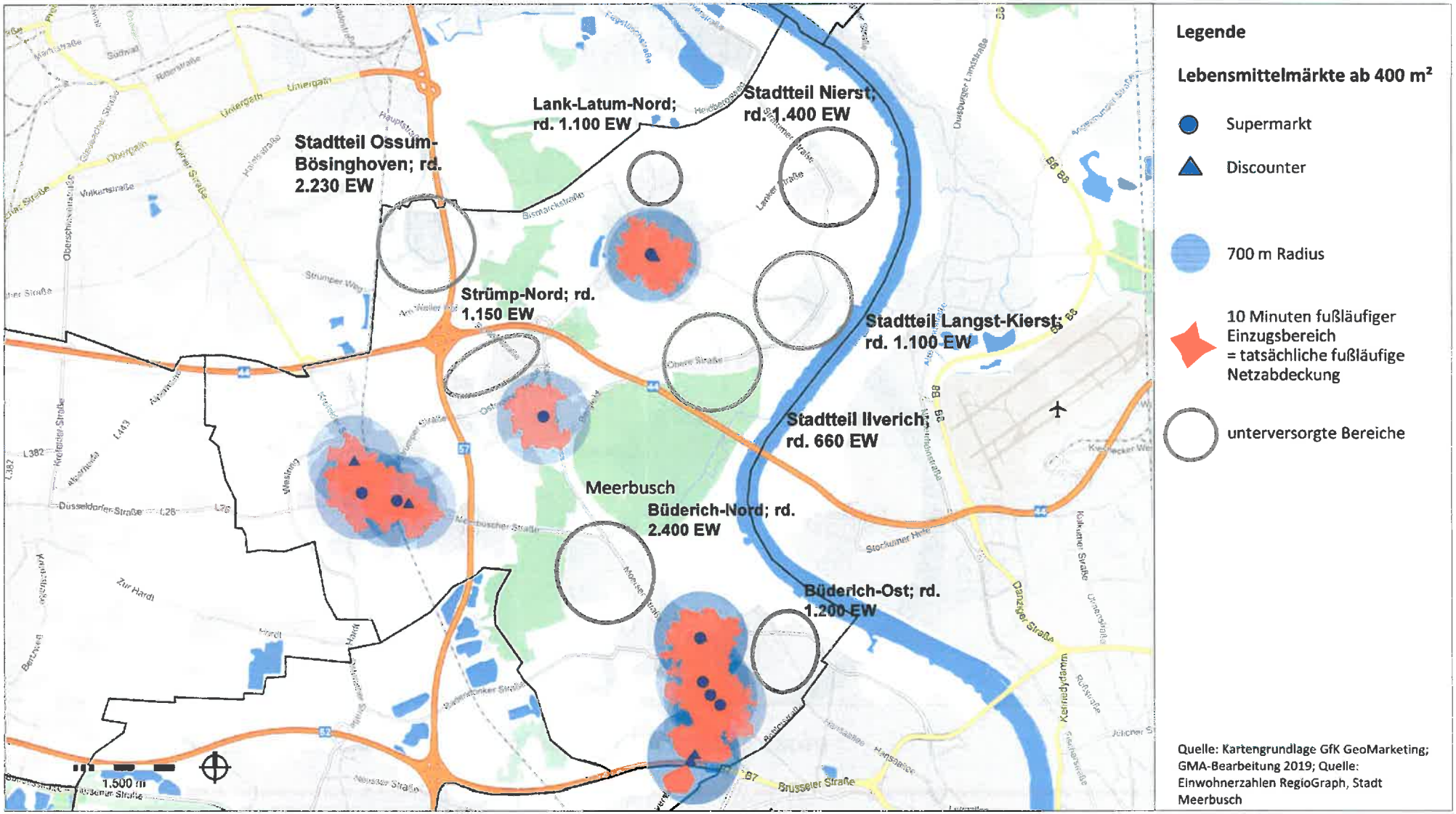
Stadtteile	Einwohner 31.12.2018	Wesentliche Lebensmittelanbieter nach Größenklassen in m² und Lagekategorie*			Bewertung der Versorgungssituation / Empfehlungen
		< 400	400 – 800	> 800	
Strümp	ca. 6.220	---	▪ Edeka (iL)	▪ ---	**quantitativ**: unterdurchschnittliche Ausstattung (187 m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner im Stadtteil)** **qualitativ**: ein kleiner Vollsortimenter im Stadtteil vertreten, der insb. Nahversorgungsfunktionen für das direkt angrenzende Wohngebiet übernimmt **räumlich**: Versorgungslücken im nördlichen und westlichen Siedlungsbereich von Strümp **Empfehlung**: Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil zu empfehlen (z.B. am Ortsausgang Strümp im geplanten Baugebiet Am Schneiders Pfad).

* NVZ=Nahversorgungszentrum; STZ=Stadtteilzentrum; iL=integrierte Lage; niL=nicht integrierte Lage; ** die Verkaufsfläche wurde dem Branchenschwerpunkt zugeordnet, im Bundesdurchschnitt entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel rd. 440 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner (EHI, handelsdaten aktuell, 2018). / [1]Quelle: Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030 – Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung, 2018, Stadt Meerbusch / GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 13:Veränderung der wesentlichen Lebensmittelmärkte 2008 - 2018



Karte 14: Nahversorgungssituation in Meerbusch (Gesamtstadt)



5. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.[52] Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nachversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Meerbusch branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

5.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

- Für die **Stadtteilzentren Büderich, Lank-Latum und Osterath** sollten keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige[53] Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Meerbuscher Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.
- Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Deutsches Eck** soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem und vereinzelt zentrenrelevantem Sortiment liegen. Großflächige Betriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrele-

52 Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

53 großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

vantem Einzelhandel sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Stadtteilzentren grundsätzlich möglich, aber nicht anzustreben. Hier sollten vorhandene Flächenpotenziale dazu genutzt werden, ggf. bestehenden Anbietern eine Erweiterung zu ermöglichen, damit der zentrale Versorgungsbereich in seiner Versorgungsfunktion gestärkt wird und somit zukunftsfähig aufgestellt ist. Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist aus städtebaulichen Gründen im Nahversorgungszentrum nicht zu empfehlen.

Da großflächige Einzelhandelsansiedlungen baurechtlich nur in Kerngebieten und in dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig sind, ist im Falle **großflächiger Ansiedlungsbegehren in den zentralen Versorgungsbereichen Büderich, Lank-Latum, Osterath sowie Deutsches Eck** wie folgt vorzugehen:

- **Kerngebiet:** uneingeschränkte Zulässigkeit gegeben
- **bestehendes Sondergebiet:** bei Nachweis einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens (Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) entsprechende Änderung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen
- **Misch- / Wohn- / Gewerbegebiet:** bei Nachweis einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens (Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) Änderung des Bebauungsplans und Ausweisung eines Sondergebietes mit entsprechenden einzelhandelsbezogenen Festsetzungen
- **unbeplanter Innenbereich**: bei Nachweis einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens (Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) Aufstellung eines Bebauungsplans und Ausweisung eines Sondergebietes mit entsprechenden einzelhandelsbezogenen Festsetzungen.

Die Zentren können somit als Einzelhandelsstandorte im gesamtstädtischen Standortgefüge gestärkt sowie die Versorgungsbedeutung und Attraktivität der Bereiche stabilisiert werden.

5.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen sind Standorte in gewerblich oder industriell geprägten Lagen bzw. außerhalb des Siedlungsbereiches. Hierzu zählen die Standorte der Gartencenter (mit Ausnahme des Standortes Bogie's Pflanzenwelt)[54] und des Globus Baumarktes, welche in diesen Lagen standortgerecht untergebracht sind, da es sich im Kern um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten in diesen Lagen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten jedoch vollständig ausgeschlossen werden. Bestehende Einzelhandelsbetriebe besitzen im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Festsetzungen grundsätzlich Bestandsschutz. Zu dieser Standortkategorie gehört u. a. die Einzelhandelslage an der Rudolf-Diesel-Straße (u. a. Netto, Das Futterhaus) sowie der Standort Hessenweg mit den Anbietern Aldi und Penny[55], die vor dem Hintergrund ihrer nicht integrierten Lage nicht weiter gestärkt werden sollte. In Gewerbe- und Industriegebieten, in denen derzeit kein Einzelhandel ansässig ist, ist ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) im Rahmen der Bauleitplanung geboten, da im Meerbuscher Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen sind.

5.2.2 Städtebaulich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den städtebaulich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Dazu zählen alle wohnortnahen Lagen mit wesentlichen Wohngebietsbezug. **Großflächige Betriebe** mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein, sofern keine Auswirkungen zu erwarten sind. Darüber hinaus können auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ohne die Ausweisung eines Sondergebietes zulässig sein, sofern sie eine städtebauliche Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3

54 Das Gartencenter Bogie's Pflanzenwelt befindet sich an der südlichen Düsseldorfer Straße im Stadtteil Büderich. An der gegenüberliegenden Seite der Düsseldorfer Straße befindet sich ein neues Wohngebiet (Unter der Mühle / Ruth-Niehaus-Straße). Im Jahr 2020 wurde für das sog. „Areal Böhler II" ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Das Gesamtareal umfasst einen Bereich zwischen der Düsseldorfer Straße im Süden, der Böhler Straße im Osten und der Oststraße im Norden. Hier werden zukünftig ca. 350 – 400 Wohneinheiten entstehen. In Nachbarschaft zu dem bereits bestehenden neuen Wohngebiet im Bereich Unter der Mühle / Ruth-Niehaus-Straße wird es somit eine umfassende Wohngebietsentwicklung geben, die die siedlungsräumliche Lücke in diesem Teilbereich Büderichs schließen wird. Der Standort des Gartencenters Bogie's Pflanzenwelt befindet sich in fußläufiger Entfernung zum bestehenden und geplanten Wohngebiet. Somit unterscheidet er sich von den anderen Gartencenter-Standorten durch die Integration und zukünftig stärkere Anbindung an Wohngebiete.

55 Zum Zeitpunkt der Erhebung war der Rewe-Markt noch ein Penny.

hervorrufen.[56] Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen i. W. auf die Sonderstandorte gelenkt werden.

An den städtebaulich integrierten Standorten in Meerbusch sollte die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel **unterhalb der Großflächigkeit** möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit ist über die Bauleitplanung zu steuern und kann an städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder einer Agglomeration aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.[57]

5.2.3 Randsortimente

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente[58] auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche anzuregen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Meerbusch führen.

56 vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

57 In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² Verkaufsfläche zulassen, so dass hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

58 I.t. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

Abbildung 19: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... / mit ...		Zentrale Versorgungsbereiche		sonstige Lagen	
		Stadtteil-zentren	Nah-versorgungs-zentrum	städte-baulich integrierte Lagen	städte-baulich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs-relevantem 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 m² Verkaufsfläche / GMA-Empfehlungen 2019

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Meerbusch erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Meerbusch** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelsstandortkonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
  - **Städtebauliche Ziele der Einzelhandelssteuerung in Meerbusch**
  - **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
  - **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
  - **Meerbuscher Sortimentsliste**
  - **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**
  Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist.[59]

- **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**
  Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Meerbuscher Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtteilkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meerbusch zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit" darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

[59] Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau 8

Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung 12

Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken) 12

Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2002-2016 13

Abbildung 5: Prozentualer Umsatzanteil des Online- und Versandhandels am Einzelhandel in Deutschland 15

Abbildung 6: Umsatzwachstum im Online- und Versandhandel nach Branchen zwischen 2017 und 2018 16

Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden" Verbrauchers 17

Abbildung 8: Gegenstromprinzip 19

Abbildung 9: Regelung gemäß LEP NRW für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 22

Abbildung 10: Verkaufsflächenvergleich 2008 / 2018 36

Abbildung 11: Verkaufsflächenvergleich 2008 / 2018 in den Stadtteilen von Meerbusch 37

Abbildung 12: Relative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Meerbusch im Vergleich mit anderen Mittelzentren (Verkaufsfläche in m² pro 1.000 Einwohner) 40

Abbildung 13: Einzelhandelszentralität der Stadt Meerbusch 41

Abbildung 14: Ziele des Einzelhandelskonzeptes 47

Abbildung 15: Verteilung der Sortimente in der Stadt Meerbusch nach Lagekategorien* 51

Abbildung 16: Vorgehen zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche 57

Abbildung 17: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche 59

Abbildung 18: Zentren- und Standortstruktur Meerbusch 66

Abbildung 19: Übersicht Steuerungsempfehlungen 99

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage der Stadt Meerbusch und zentralörtliche Struktur in der Region 27

Karte 2:	Wesentlicher Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	32
Karte 3:	Anpassung Zentrenstruktur im Stadtteil Büderich im Vergleich zu 2010	61
Karte 4:	Anpassung Zentrenstruktur im Stadtteil Osterath im Vergleich zu 2010	62
Karte 5:	Anpassung Zentrenstruktur im Stadtteil Lank-Latum im Vergleich zu 2010	63
Karte 6:	Ehemaliges Nahversorgungszentrum Bovert im Vergleich zu 2010	64
Karte 7:	Ehemaliges Nahversorgungszentrum Strümp im Vergleich zu 2010	65
Karte 8:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Meerbusch	67
Karte 9:	Stadtteilzentrum Büderich	69
Karte 10:	Stadtteilzentrum Osterath	74
Karte 11:	Stadtteilzentrum Lank-Latum	79
Karte 12:	Nahversorgungszentrum Deutsches Eck	83
Karte 13:	Veränderung der wesentlichen Lebensmittelmärkte 2008 – 2018	93
Karte 14:	Nahversorgungssituation in Meerbusch (Gesamtstadt)	94

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	10
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Meerbusch)	29
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	30
Tabelle 4:	Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Meerbusch seit 2008	33
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Meerbusch	38

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1	Strukturdaten der Stadt Meerbusch	26
Übersicht 2:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	43
Übersicht 3:	Kriterien der Zentrenrelevanz	50
Übersicht 4:	Meerbuscher Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)	53
Übersicht 5:	Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)	87
Übersicht 6:	Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Meerbusch	89