GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung

Fortschreibung des Einzelhandels-konzeptes für die Stadt Meerbusch

Ausschuss für Planung und Liegenschaften, 18. März 2021

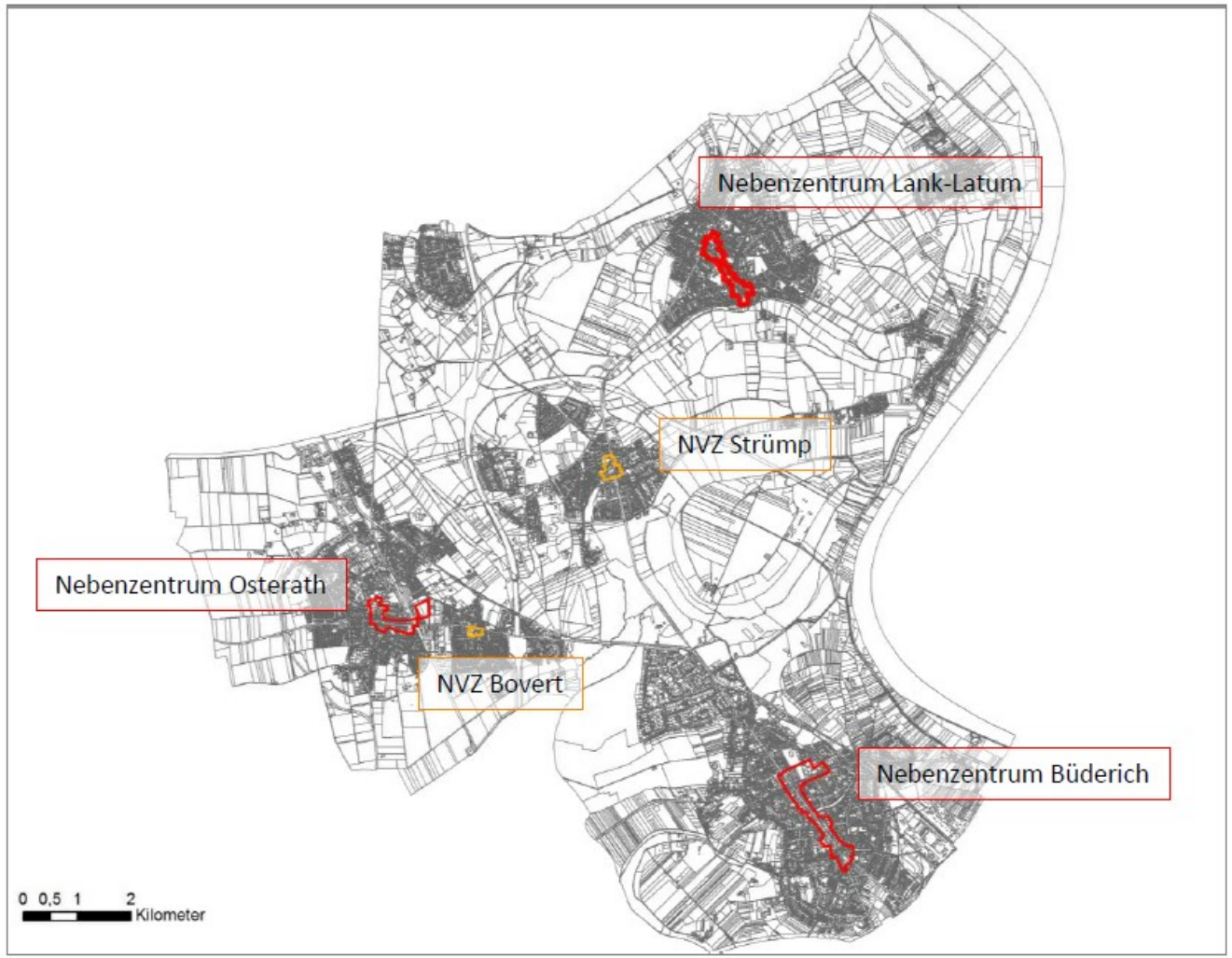
Birgitt Wachs, Niederlassungsleitung GMA Köln

Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH.
Die Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig. © GMA

Ziel 6.5-2

großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
zulässig in
BauNVO
Kern- und Sondergebieten
nur festsetzbar in
LEP
zentralen Versorgungsbereichen, Ausnahme: Nahversorgung

Bisherige Zentrenstruktur 2010



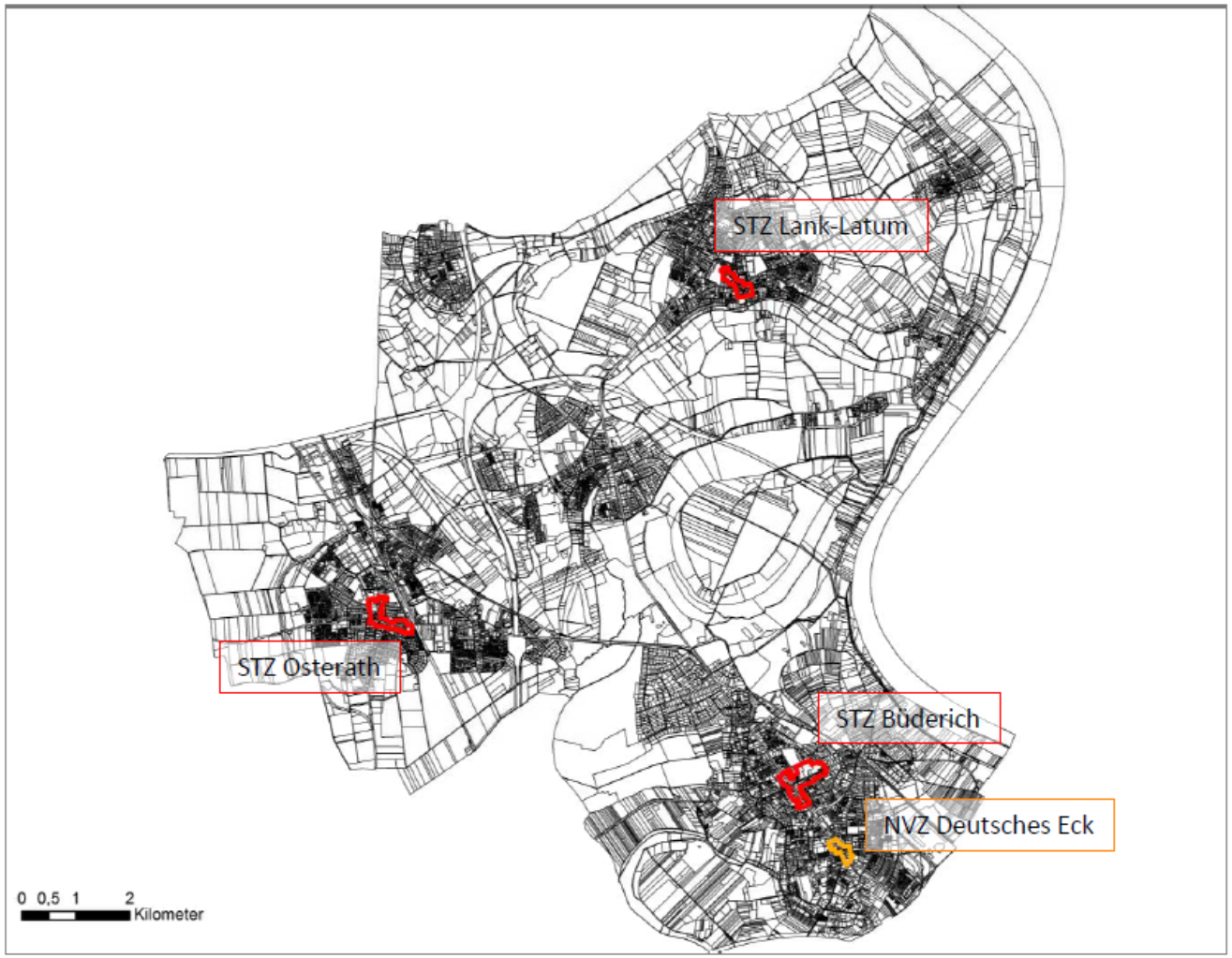
Legende

Zentrale Versorgungsbereiche

- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum (NVZ)

Kartengrundlage: Stadt Meerbusch, GMA-Bearbeitung 2019

Empfehlung neue Zentrenstruktur



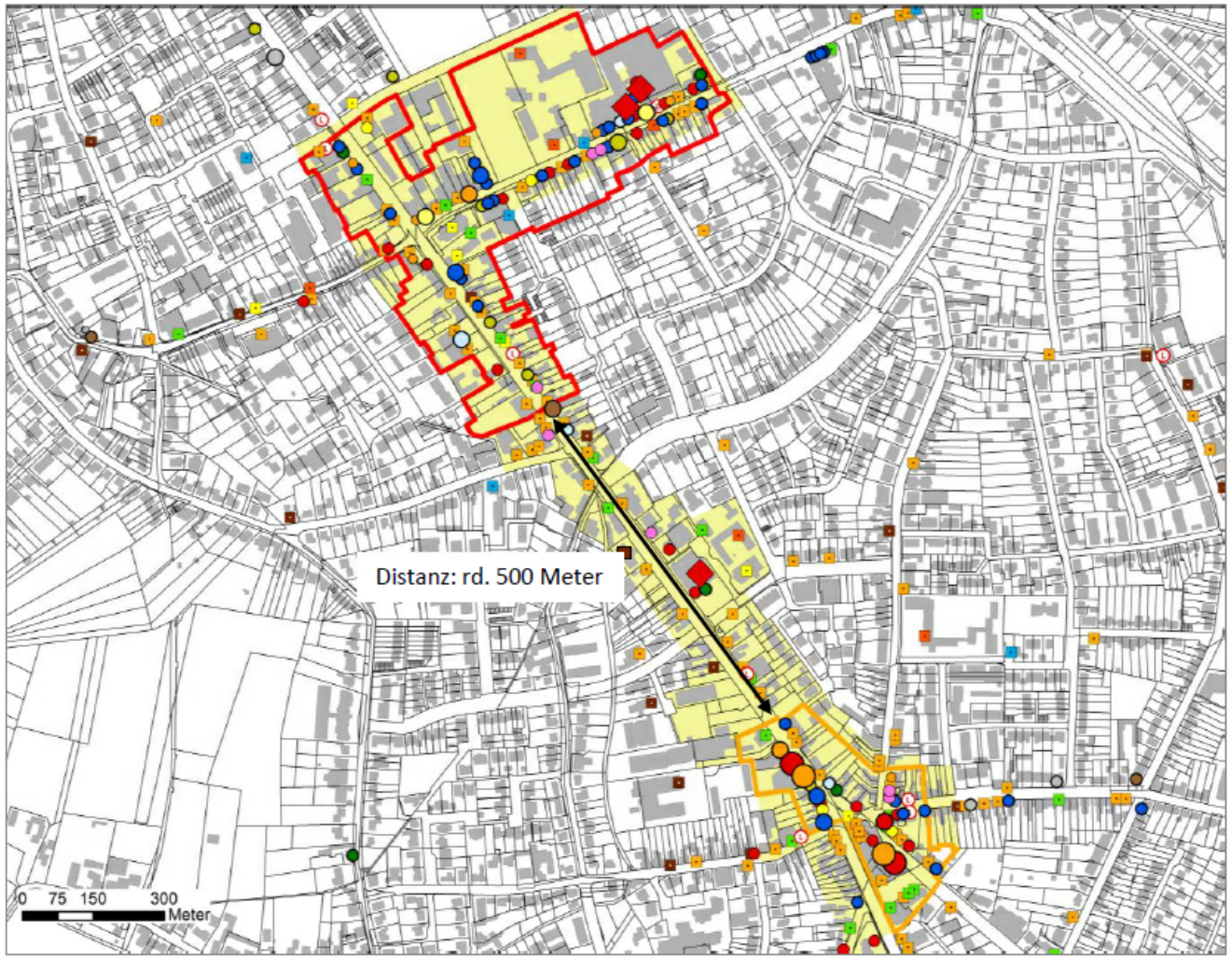
Legende

Zentrale Versorgungsbereiche

- Stadtteilzentrum (STZ)
- Nahversorgungszentrum (NVZ)

Kartengrundlage: Stadt Meerbusch, GMA-Bearbeitung 2019

Empfehlung Zentrenstruktur im Stadtteil Büderich



Legende

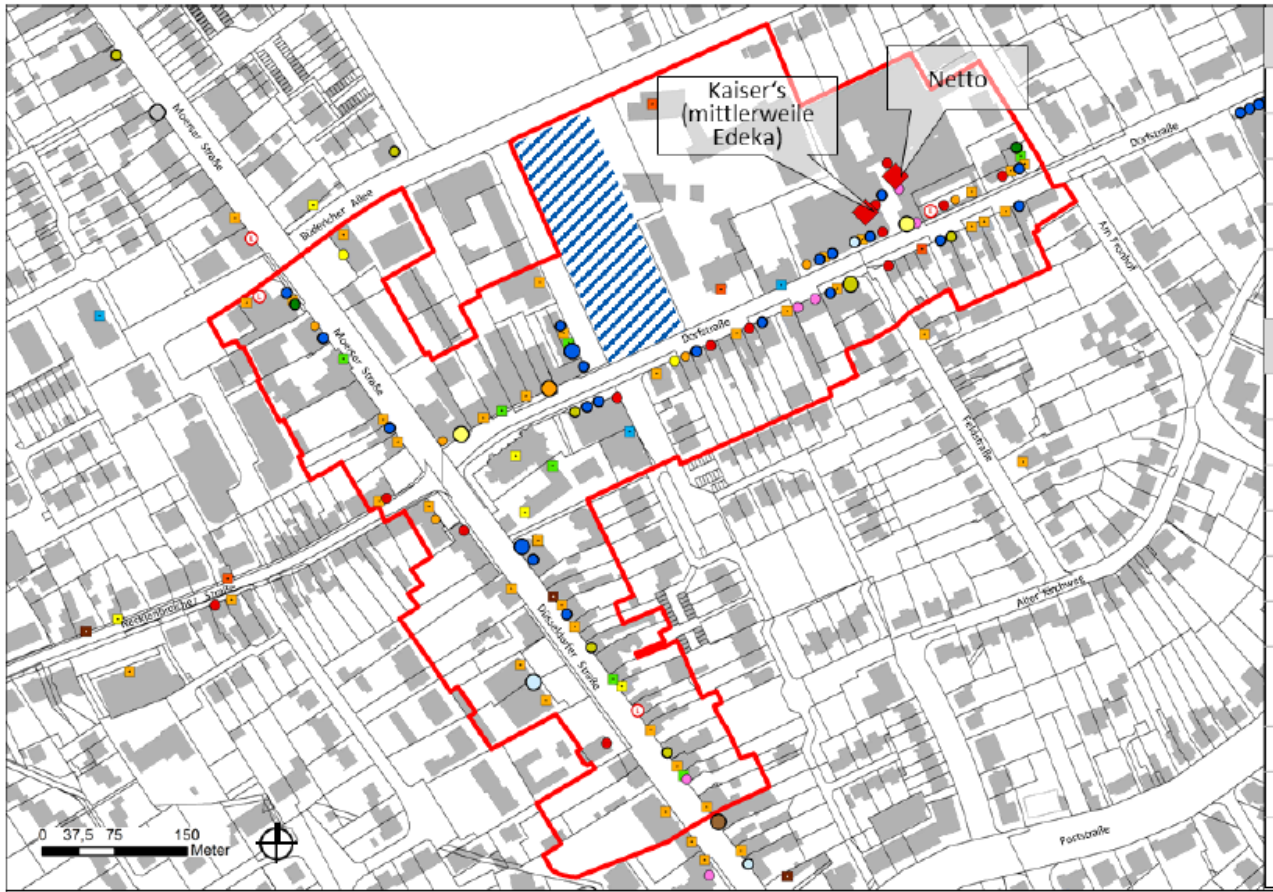
- Abgrenzung Nebenzentrum Büderich 2010
- Stadtteilzentrum 2019 (STZ)
- Nahversorgungszentrum 2019 (NVZ)

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

Kartengrundlage: Stadt Meerbusch, GMA-Bearbeitung 2019

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

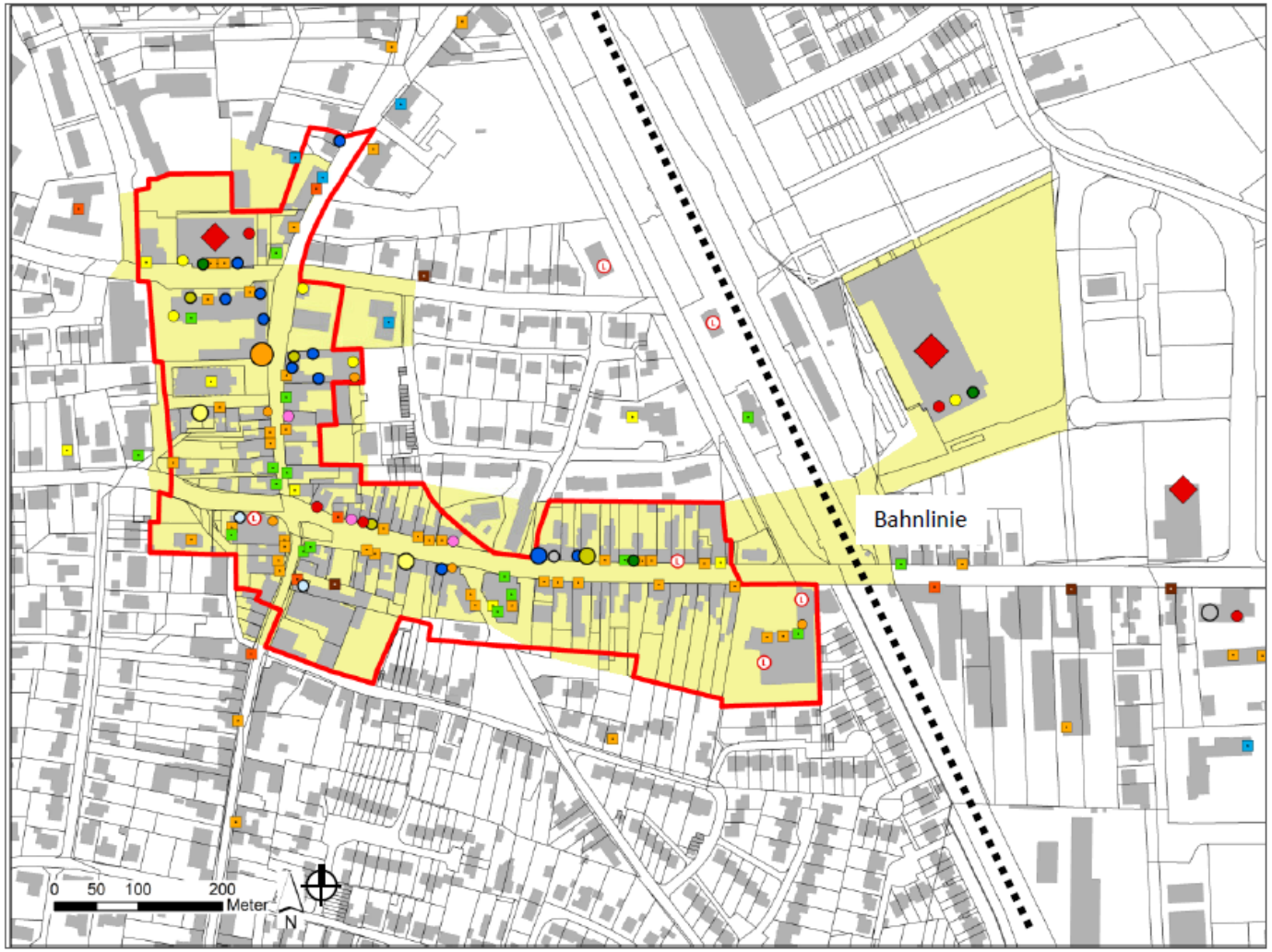
- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, Schreib-/ Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Quelle: GMA-Darstellung 2019, Erhebungsstand Juli 2018

Empfehlung Zentrenstruktur im Stadtteil Osterath



Legende

- Abgrenzung Nebenzentrum Osterath 2010
- Stadtteilzentrum 2019 (STZ)

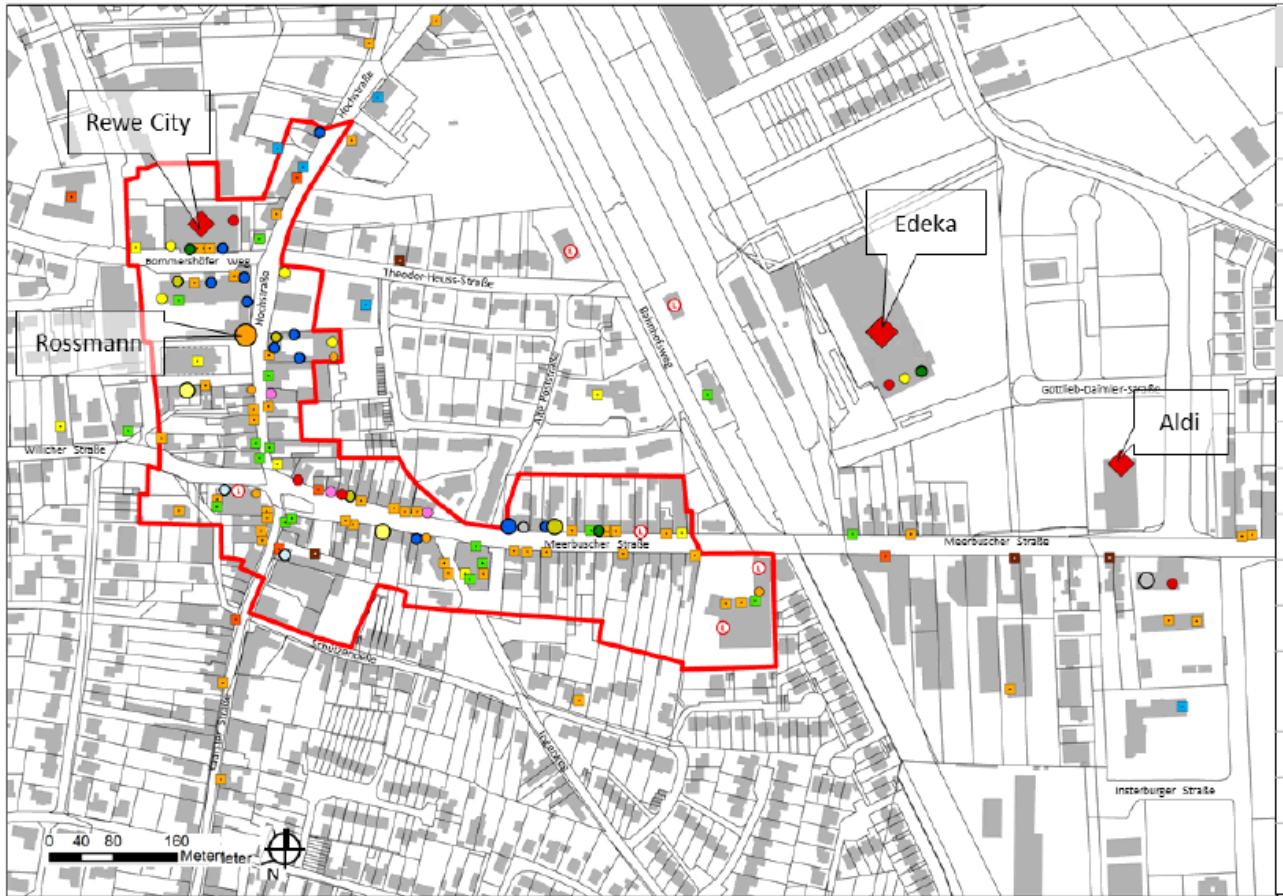
Größenklassen

- 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
- (L) Leerstand

Kartengrundlage: Stadt Meerbusch, GMA-Bearbeitung 2019

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

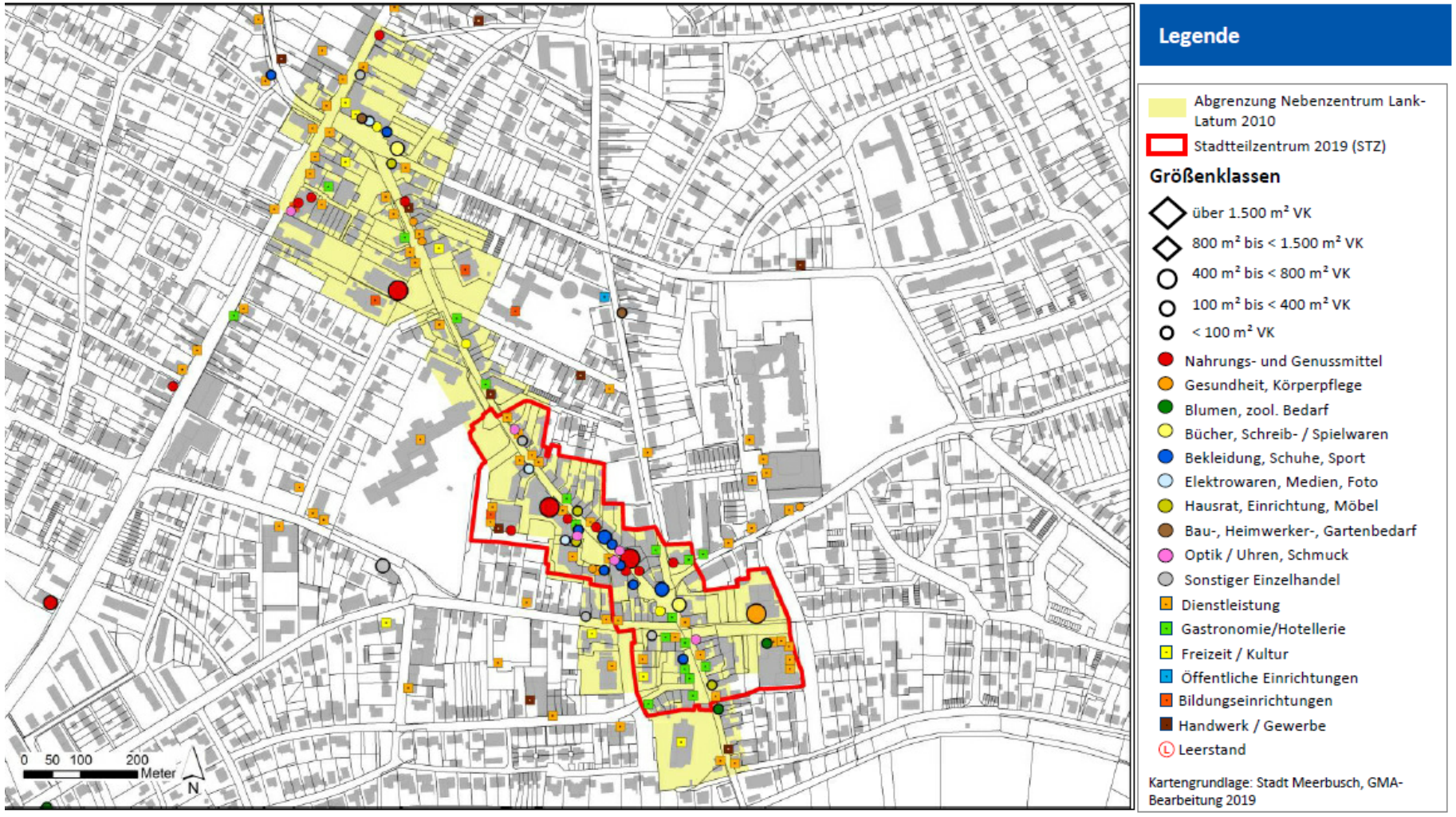
Größenklassen

- 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
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Quelle: GMA-Darstellung 2019, Erhebungsstand Juli 2018

Empfehlung Zentrenstruktur im Stadtteil Lank-Latum



Legende

- Abgrenzung Nebenzentrum Lank-Latum 2010
- Stadtteilzentrum 2019 (STZ)

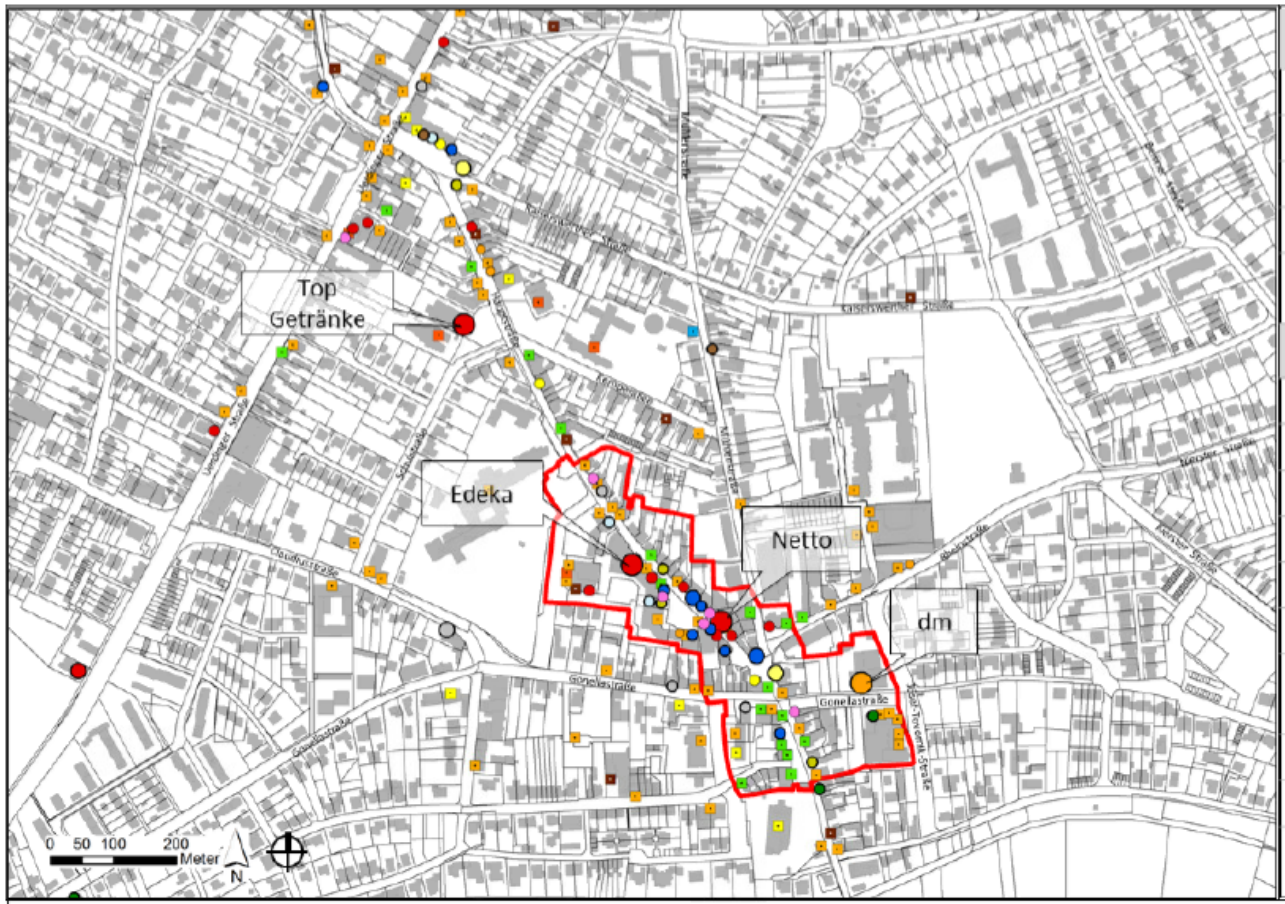
Größenklassen

- 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

Kartengrundlage: Stadt Meerbusch, GMA-Bearbeitung 2019

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

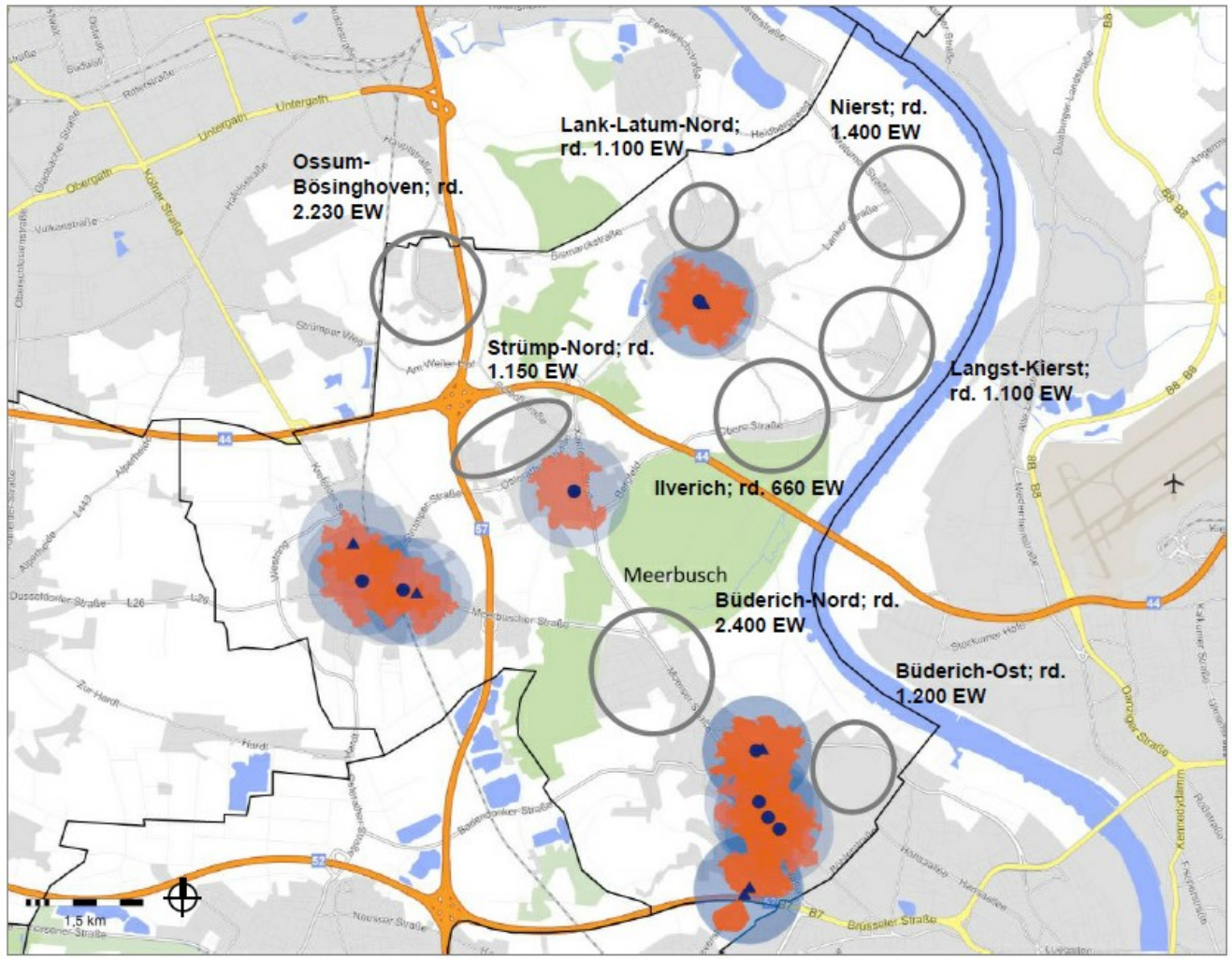
- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, Schreib- / Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Quelle: GMA-Darstellung 2019, Erhebungsstand Juli 2018

Räumliche Nahversorgungssituation in Meerbusch



Legende

- Supermarkt > 400 m² VK
- Discounter
- 700 m Radius
- 10 Minuten fußläufiger Einzugsbereich = tatsächliche fußläufige Netzabdeckung
- unterversorgte Bereiche

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2018; Quelle: Einwohnerzahlen RegioGraph, Stadt Meerbusch

Bewertung der Nahversorgungssituation in den vier größten Stadtteilen

Stadtteile	Bewertung der Versorgungssituation
Büderich	**quantitativ**: unterdurchschnittliche Ausstattung **qualitativ**: guter Betriebstypenmix; Anbieter zum Teil nicht mehr zeitgemäß und zu geringe Flächen **räumlich:** Versorgungslücken im nördlichen und südöstlichen Stadtteilgebiet **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 VK, z. B. im südöstlichen Stadtteilbereich entlang der Düsseldorfer Straße / Böhlerstraße)
Lank-Latum	**quantitativ**: unterdurchschnittliche Ausstattung **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 wenn möglich 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 VK) an einem geeigneten integrierten Standort

Bewertung der Nahversorgungssituation in den vier größten Stadtteilen

Stadtteile	Bewertung der Versorgungssituation
Osterath	**quantitativ**: überdurchschnittliche Ausstattung, auch unter Zugrundelegung der Wohnbauland-entwicklung **qualitativ**: alle wesentlichen Betriebstypen vertreten; Anbieter modern bzw. zeitgemäß aufgestellt **räumlich:** keine nennenswerten Versorgungslücken **Empfehlung:** Sicherung des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich
Strümp	**quantitativ**: unterdurchschnittliche Ausstattung **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 zu empfehlen (z.B. am Ortsausgang Strümp im geplanten Baugebiet Am Schneiders Pfad)

* NVZ=Nahversorgungszentrum; STZ=Stadtteilzentrum; iL=integrierte Lage; niL=nicht intergrierte 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]Der Penny wurde inzwischen durch einen Rewe (Konzept: Marktliebe) ersetzt. / [2]Quelle: Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030 – Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung, 2018, Stadt Meerbusch / GMA-Zusammenstellung 2019

Sortimentsliste der Stadt Meerbusch (1)

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung

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)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2018, unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW

Sortimentsliste der Stadt Meerbusch (2)

Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- 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, Dekorationsstroffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen
- Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel
- 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)
- **Fahrräder und Fahrradzubehör** (ohne Bekleidung)
- **Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper**
- Elektrogroßgeräte
- Büromaschinen (Großgeräte wie z. B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker)
- **Musikalien, Musikinstrumente**

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches 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.

GMA-Empfehlungen 2019; **rot = Veränderungen ggü. Einzelhandelskonzept 2010**

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	✓	✓	✓	✓

✓ Grunsätzlich möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen / ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen

∿ Ansiedlung städtebaulich nicht zu empfehlen / ↯ Grundsätzlich nicht möglich / * großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK / GMA-Empfehlungen 2019

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

Gesellschaft für Markt-und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl
Siegburger Straße 215
50674 Köln

Telefon: +49 221 989438-0
Telefax: +49 221 989438-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH.
Die Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig. © GMA