

Erläuterung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Meckenheim

Dieses Konzept soll als sachliche, rechtliche und politische Beurteilungsgrundlage für Einzelhandelsvorhaben dienen. Ein vom Rat beschlossener Rahmen soll zukünftig die Basis für die verlässliche Beurteilung anstehender Einzelvorhaben und die Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung sein. Das Konzept soll insoweit auch Planungs- und Investitionssicherheit für private Akteure sein.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim dient folgenden Zielen:

- Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Innenstadtbereiche „Hauptstraße/Bahnhofstraße“ sowie „Neue Mitte“ von Meckenheim durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten,
- eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung auch in dem Ortsteil Merl durch Schaffung eines Nahversorgungszentrums sowie der Sicherung und Entwicklung der im Konzept vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiche,
- eine räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf die dafür festgelegten Gebiete,
- eine zukunftsfähige Arbeitsteilung zwischen
 - o den beiden Hauptzentren „Hauptstraße/ Bahnhofstraße“ und „Neue Mitte“
 - o dem Ortsteilzentrum (Nahversorgungszentrum) „Merl-Tennenplatz“
 - o den Flächen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimentenzur Sicherung und zum Ausbau einer qualitativ und quantitativ guten Versorgung der Meckener Bevölkerung,
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit auch für Einzelhandelsbetriebe, Investoren und Grundstückseigentümer durch die konsequente Umsetzung des Konzeptes als verbindlicher räumlicher Orientierungsrahmen für versorgungsstrukturelevante Investitionen.

Zur Umsetzung dieser Ziele sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur noch in den beiden (siehe Einzelhandelskonzept) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen „Hauptstraße/ Bahnhofstraße“ sowie „Neue Mitte“ anzusiedeln.
- Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur noch in den im Konzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sowie dem Ortsteilzentrum „Merl-Tennenplatz“ zuzulassen.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dem Ortsteilzentrum „Merl-Tennenplatz“ durch Bebauungspläne mit Kerngebietsfestsetzungen gemäß § 7 BauNVO oder über Festsetzungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.
- Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist außer in den zentralen Versorgungsbereichen nur noch innerhalb der dafür ausgewiesenen Ergänzungsstandorte zuzulassen. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 2.500 qm zu beschränken. Bei einem Ausbau vorhandener Standorte dürfen zentrenrelevante Randsortimente über den Bestand hinaus nur noch in einem eng begrenzten Umfang zugelassen werden.
- Um Schädigungen der beiden Innenstadtbereiche sowie des Ortsteilzentrums „Merl-Tennenplatz“ zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen

auszuschließen. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind in Gewerbegebieten auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind. Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk). Auch sind Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zuzulassen, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

- In Mischgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptstraße/ Bahnhofstraße“ und „Neue Mitte“ sowie dem Ortsteilzentrum „Merl-Tennenplatz“ sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zugelassen werden, wenn deren Ansiedlung die Entwicklung der Zentren nicht gefährdet. Vorhandene Bebauungspläne sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.
- Für den unbeplanten Innenbereich sind Bebauungspläne aufzustellen, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

Damit reagiert die Stadt Meckenheim auf die äußerst dynamische Entwicklung im Bereich des Einzelhandels. Zentrale Stichworte sind hierbei die generelle Zunahme der Einzelhandelsunternehmen an nicht integrierten Standorten, der Anstieg der (Mindest-) Verkaufsfläche sowie der immer schnellere Wechsel der Betriebstypenkonzepte.

Eine Folge dieser Entwicklung ist neben der Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte, Nutzungskonflikten in den peripheren Bereichen und Investitionsunsicherheit für die öffentliche Hand und die private Wirtschaft vor allem die Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung. Die Umsetzung des Zieles lebendiger, multifunktionaler, attraktiver Zentren ist vor diesem Hintergrund zwingender geworden.

Auf diese Entwicklung hat der Bundesgesetzgeber mit verschiedenen Ergänzungen des Baugesetzbuches (BauGB) reagiert, die den Kommunen zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten an die Hand geben sollen (§ 34 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB). Aktuell hat nunmehr der Landesgesetzgeber mit der Ergänzung des § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW im Rahmen der Bauleitplanung entscheidende Vorgaben gemacht. Künftig können bauleitplanerische Entscheidungen über Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren nur noch auf der Grundlage eines Konzeptes getroffen werden, das zentrale Versorgungsbereiche funktional und räumlich-konkret ausweist und darüber hinaus festlegt, welche Sortimente auf diese Standorte konzentriert werden sollen. Somit steht

auch die Stadt Meckenheim vor der Herausforderung, ein entsprechendes Konzept zu verabschieden, um eine vor Ort abgestimmte und konsequente Entwicklung betreiben zu können.

Das hier vorgelegte Konzept soll für die weitere Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels einen differenzierten Handlungsrahmen setzen, der einerseits die räumlich-funktionale Arbeitsstellung zwischen den unterschiedlichen Zentrenstypen, andererseits aber auch die Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen zentrenunschädlichen Einzelhandel definiert, sowie außerdem funktionsfähige Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen fördern.

Des Weiteren soll neben der Rechtssicherheit für die Kommune auch ein hohes Maß an Transparenz und Gleichbehandlung von ansässigen Händlern und Ansiedlungsinteressierten erreicht werden, um somit für alle Beteiligten Planungs- und vor allem Investitionssicherheit zu gewährleisten.

Dieses Konzept soll für die kommenden Jahre die Grundlage der planerischen Entscheidungen sein. Es ist vorgesehen, aufgrund möglicher struktureller oder tatsächlicher Veränderungen im Einzelhandel in angemessenen Abständen eine Überprüfung durchzuführen und, falls notwendig, eine entsprechende Anpassung der Ziele und Instrumente vorzunehmen.

Zur Umsetzung dieses Ziels wurde ausgehend von der bestehenden „Kaufkraftstudie und Standortanalyse des Einzelhandels und der Dienstleistungen für die Stadt Meckenheim“ (Stand: November 2000) sowie der Fortschreibung und Aktualisierung dieser Studie im März 2005 unter besonderer Berücksichtigung des Stadtteils Merl und der geplanten nördlichen Stadterweiterung ein Gutachten zur Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in Auftrag gegeben, welches nunmehr im September 2008 vorgelegt wird. Auf der Grundlage dieses Gutachtens, der geführten Diskussionen im Rahmen des gebildeten Arbeitskreises wurde nunmehr ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das in den nächsten Jahren die Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt Meckenheim hinsichtlich der Entwicklung der Meckenheimer Zentren sowie der Einzelhandelsstandorte und damit die Gesamtentwicklung Meckenheims als Unterzentrum sicherstellen soll.