

Auszug aus der Niederschrift der 29. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim vom 27.02.2008

4	Nahversorgung Merl-Steinbüchel (CDU-Fraktion vom 12.02.2008)	2008/00110
---	---	------------

Stellv. Ausschussvorsitzender Herr Kohlhaas verweist auf den vorliegenden Antrag der UWG-Fraktion vom 20.02.2008.

Ausschussmitglied Herr Bausch bringt den Antrag der CDU-Fraktion ein. In der Sitzung am 16. Januar 2007 wurde durch die Politik keine Entscheidung zu der von der Verwaltung gewünschten Verkaufsfläche getroffen. Er habe aber an diesem Tag die ausdrückliche Bitte an den Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses gerichtet, möglichst schnell diese Frage in einer anzuberaumenden Sitzung zu treffen. Die CDU-Fraktion habe im Ergebnis der Expertenanhörung sowie der vorliegenden Gutachten eine Entscheidung getroffen. Dies sei nicht durch Gutachtergläubigkeit getroffen worden, sondern nach einer sorgfältigen und kritischen Abwägung. Diese Entscheidung berücksichtigt eine angemessene und nachhaltige Nahversorgung in Meckenheim-Merl. Diese Entscheidung ist in Abwägung mit den berechtigten Interessen der bestehenden Einzelhändler von Meckenheim getroffen worden. Mit dieser Entscheidung sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelszentren in Meckenheim zu erwarten. Die positiven Auswirkungen für die Gesamtstadt Meckenheim überwiegen bei weitem. Es wird eine Nahversorgung geben, die diesem Anspruch auch gerecht wird. Das Wohngebiet wird dadurch an Attraktivität gewinnen. Es besteht auch die Chance, dass die Heroldpassage eine Wiederbelebung erfährt. Vor allem dann, wenn die zusätzlichen Anstrengungen zur Attraktivität erfolgen. Er erinnert auch an die Veranstaltung aus dem Jahre 2004 in der Jungholzhalle, bei der der Insolvenzverwalter Aussagen in diese Richtung gemacht habe. Des weiteren hat das Gutachten gezeigt, dass zusätzliche Kaufkraft für ganz Meckenheim generiert werde. Dies betreffe auch das Zentrum in Wachtberg. Es gebe viele Beispiele, in denen sich Vollsortimenter und Discounter zusammenschließen würden. Dies wird auch das Konzept der sich ergänzenden Sortimente genannt.

Ausschussmitglied Herr Russ stellt einen Geschäftsordnungsantrag, dass den anwesenden Gästen vom Einzelhandelsverband und der IHK Bonn sowie dem Vertreter der Bürgerprojektgruppe Rederecht gewährt wird.

Stellv. Ausschussvorsitzender Herr Kohlhaas bringt den Geschäftsordnungsantrag zur Abstimmung. Dem Geschäftsordnungsantrag wird mit 15-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen, 0-Enthaltungen zugestimmt.

Ausschussvorsitzender Herr Kohlhaas weist darauf hin, dass gemäß der Geschäftsordnung aus jeder Fraktion drei Wortmeldungen möglich sind. Er wolle jedoch angesichts dieses Tagesordnungspunktes auch mehr Wortmeldungen zulassen. Er bittet dennoch, dass sich alle selbst disziplinieren und die Sitzung nicht unnötig in die Länge ziehen.

Durch die Verwaltung wird der Fahrplan zu dem Sachverhalt dargestellt. Der Gutachter, Herr Schmidt-Illguth, wird nochmals die wesentlichen Fakten erläutern. Im Anschluss stehe die

Verwaltung für Fragen zur Verfügung. Von Seiten der Bürgerprojektgruppe wird Herr Peter Stumph als Sprecher benannt und nimmt im Gremium Platz.

Ausschussmitglied Herr Meny bittet den Gutachter und die Verwaltung, die Rechtslage darzulegen. Er habe von einem Meckenheimer Bürger ein Schriftstück erhalten, in dem eine rechtliche Wertung bezüglich der gutachterlichen Tätigkeit enthalten sei.

Ausschussmitglied Herr Radermacher will wissen, in welcher Reihenfolge die geladenen Gäste zu hören sind.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass zunächst der Gutachter eine kurze Einführung in den Sachverhalt gibt.

Der Gutachter, Herr Schmidt-Illguth, gibt an Hand einer Power-Point-Präsentation eine Einführung in die Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse zum sog. "Tennenplatz" in Meckenheim-Merl.

Herr Göttlich, IHK Bonn macht Ausführungen zu den Inhalten der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse, welche nicht unkommentiert bleiben können. Als Resümee wird von ihm der Schluss gezogen, dass das geplante Vorhaben auf dem Tennenplatz überdimensioniert sei.

Herr Sessinghaus erläutert aus Sicht des Einzelhandelsverbandes das Vorgehen der Verwaltung im Hinblick auf die Erarbeitung einer Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für den Tennenplatz. Es hätte z. B. eine Einzelhändlerbefragung durchgeführt werden müssen, anstatt mit pauschalen Werten zu arbeiten. Diese Analyse hielt auch nicht einer Überprüfung durch ein Gericht stand. Was nicht untersucht wurde, sind die Kombinationskäufe. Er halte es deshalb heute für sehr gefährlich, einen Beschluss darüber zu fassen. Zwangsläufig erforderlich sei die Einzelhandelskonzeption, die Ausweisung eines Nahversorgungsbereiches, die Ausweisung eines Sondergebietes. Der Einzelhandelsverband wird bei Bauleitplanverfahren sehr oft als Träger öffentlicher Belange von den einzelnen Kommunen angehört. Dann stehen in diesen Plänen die Quadratmeterzahlen drin und nicht vorher.

Der Gutachter, Herr Schmidt-Illguth, nimmt Stellung zu den gemachten Aussagen der Vorredner. Zur Zeit wird auch ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, deren erste Ergebnisse in einer ersten Arbeitskreissitzung am 15. Januar 2008 vorgestellt wurden. Es wurde dazu eine Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Bei einer Befragung der Einzelhändler würden rund 3 % von ihnen Angaben zu den Umsätzen machen und bei den Filialbetrieben wären dies 0 %. Aus diesem Grunde seien sie als Gutachter auf Prognosewerte angewiesen. Die durchschnittliche Filialgröße eines ALDI-Marktes liege heute noch bei rund 730 qm Verkaufsfläche. Es gibt keinen linearen Zusammenhang zwischen einer Vergrößerung der Verkaufsfläche und Umsatzleistung. ALDI-Süd liege im Durchschnitt heute bei 8.000 Euro. Es wurden in Meckenheim 7.700 Euro prognostiziert. Die durchschnittliche Filialgröße der Betriebsform des Supermarktes liegt heute noch bei 900 qm, mit wachsender Tendenz. Vor diesem Hintergrund sind Filialdurchschnittswerte, welche sich auf EDEKA und RWE beziehen, auf Filialdurchschnittsgrößen von rund 900 bis max. 1.000 qm prognostiziert. Es wurde eine Filiale mit rund 1.500 qm Verkaufsfläche, rund 1/3 mehr an Verkaufsfläche, analysiert. Vor diesem Hintergrund erklären sich leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, welche mit 3.800 qm genannt wurden. Zur Frage des zentralen Versorgungsbereiches gehören noch weitere Standortfaktoren dazu als den Einzelhandel.

Herr Göttlich weist darauf hin, dass die rechtliche Wertung des heutigen Beschlusses nicht angesprochen wurde.

Herr Schmidt-Illguth antwortet, dass der heutige Beschluss unter dem Vorbehalt stehen sollte, dass der Rat der Stadt Meckenheim der Qualifizierung eines zentralen Versorgungsbereiches zustimmt. Wenn dies nicht erfolgt, dann wird es landesplanerisch nicht zu genehmigen sein.

Herr Stumph nimmt als Vertreter der Bürgerprojektgruppe Stellung zu dem Sachthema. Er hält den Antrag der CDU, wie genannt vorzugehen, für richtig. Dies bedeute, dass es zu einem Ergebnis kommen wird. Der Ortsteil Alt-Merl ist mit Verkaufsflächen unterversorgt. Es sei im Grunde genug geredet worden. Er bittet die Mitglieder des Gremiums, dem Antrag der CDU zuzustimmen. Die Bürgerprojektgruppe hat ja gegen die Ablehnung des Bürgerbegehrens durch den Rat der Stadt Meckenheim aus Fristgründen Klage beim Verwaltungsgericht Köln einlegen müssen. Bei einer entsprechenden Beschlussfassung heute könnte das Begehren aus Sicht der betroffenen Bürger für erledigt angesehen werden. Sie würden auf dieser Grundlage ganz gern das Verwaltungsverfahren beenden.

Im folgenden wird durch das Fachplanungsbüro Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, welche an der Rahmenkonzeption mitgearbeitet hat, eine Einschätzung zum Sachverhalt gegeben. Das war vor der Novellierung des Landesentwicklungsprogramms gewesen. Aus städtebaulicher Sicht kann das geplante Projekt als Neustart bezeichnet werden.

Ausschussmitglied Herr Lesch hat ein ganz großes Problem mit der Berechnung der Tragfähigkeit. Er will wissen, wie es sein kann, dass die sortimentsgebundene Nahversorgung 100% auch in Merl umgesetzt wird. Das, was ein ALDI-Markt und ein Vollsortimenter an Kaufkraft benötigen, müsse von woanders hergeholt werden. Dies wären z. B. Fragen, die in einem Einzelhandelskonzept geprüft würden.

Der Gutachter, Herr Schmidt-Illguth nimmt ausführlich Stellung zu der gestellten Frage. Das Gutachten von BBE berücksichtige diese Fragen.

Ausschussmitglied Herr Russ stellt in Frage, ob es im Hinblick auf die schleppende Diskussion zur standortgerechten Nahversorgung in Meckenheim-Merl gelingen wird, Neubürger für die Stadt Meckenheim zu begeistern. Die FDP-Fraktion vertritt nach fraktionsinterner Abstimmung die Ansicht und teilt somit die Meinung der CDU-Mehrheit, dass es zwei Angebote mit den genannten 2.200 qm Verkaufsflächen geben soll. Die FDP-Fraktion will, dass das Konzept, welches durch den früheren Beigeordneten, Herrn Schwister, entwickelt wurde, in der Variante 1 umgesetzt wird. An der Attraktivierung des Stadtteils Merl ist der FDP-Fraktion sehr gelegen.

Ausschussmitglied Herr Alscher erklärt, dass auch seine Fraktion für die Variante 1 gestimmt habe, auch im Hinblick auf die Entwicklung der Heroldpassage. Es sollte um eine bedarfsgerechte Nahversorgung für die Merler Bürger gehen. Bei der vorliegenden Tragfähigkeitsanalyse gehe es vornehmlich um den Bedarf, den die Investoren sehen. Seine Fraktion favorisiert die Variante 1 mit einer kleinen Lösung. Er verstehe deshalb nicht, warum heute diese Sitzung stattfinden muss. Sie sind deshalb dagegen, zum heutigen Zeitpunkt eine Aussage zu der Größe der Verkaufsfläche zu machen.

Ausschussmitglied Herr Radermacher will wissen, welchen rechtlichen Charakter der heutige Beschluss habe. Würde der Stadtentwicklungsausschuss heute die 2.200 qm Verkaufsfläche beschließen, und würde daraufhin dieser Beschluss einer rechtlichen Prüfung unterzogen, was würde dann passieren? Diese Frage wolle er beantwortet haben. Als weitere Frage würde ihn interessieren, ob auch eine Verkaufsfläche mit 800 qm möglich sei. Als dritten Punkt will er wissen, wie sich die 2.200 qm Verkaufsfläche auf die Nahversorgung in den anderen Ortsteilen (Altendorf, Ersdorf, Lüftelberg) auswirken wird.

Gutachter, Herr Schmidt-Illguth erklärt, dass er kein Jurist sei, er habe jedoch seine

Erfahrung aus jahrelanger gutachterlicher Tätigkeit kundgetan. Es gehe aber um die Rechtsqualität landesplanerischer Zielvorgaben, die ihre Wirksamkeit in Behördenverfahren und deshalb auch nur im Flächennutzungsplanverfahren entfalten und damit keine direkte Rechtswirkung auf den Bürger entfalten. Vielfach entstehen sehr viele indirekte Wirkungen. Ein Beschluss, wie er heute beabsichtigt wird, kann zunächst einmal nur unter Vorbehalt stehen. Die unmittelbare Wirkung entsteht erst nach Durchführung des formellen Planverfahrens. In dieses noch zu führende Bebauungsplanverfahren fügt sich die heutige Entscheidung ein. Eine kleine Lösung sei selbstverständlich möglich. Die Erfahrung zeige jedoch, dass die Vorstellungen der Konsumenten, was eine attraktive Einkaufsmöglichkeit bieten solle, eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 qm Verkaufsfläche generiere. Herr Schmidt-Illguth nimmt Stellung zu der Frage der Nahversorgung in den genannten Ortsteilen. Diese Frage stehe nicht in einer Konkurrenzsituation zu dem Konzept, welches für Merl diskutiert werde.

Von Seiten der Vertreter des Fachplanungsbüros „Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft“ wird zu den bauleitplanerischen Fragen Stellung bezogen. Durch die Politik ist eine Entscheidung bezüglich der gewollten Verkaufsflächen zu treffen. Dies ist für das zu führende Bauleitplanverfahren von Belang.

Herr Sessinghaus, Einzelhandelsverband, und Herr Göttlich, IHK Bonn, nehmen ebenfalls kurz Stellung auf die drei Fragen von Herrn Radermacher.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt ist erstaunt, dass innerhalb von 14 Tagen von der CDU-Fraktion eine konkrete Größenangabe zu der Verkaufsfläche gemacht wird. Er frage sich, ob es nicht besser gewesen wäre, zunächst das Einzelhandelskonzept weiter zu entwickeln und dann über die Verkaufsfläche zu sprechen. Die SPD-Fraktion will eine gemeinsame Lösung. Die Position der SPD-Fraktion sei bekannt. Sie sagen „Ja“ zu einer bedarfsgerechten Nahversorgung in Meckenheim-Merl. Das Projekt muss in einer Gesamtlösung eingebettet sein. Sie verfolgen dabei die Variante, welche sich an dem Konzept Monajan/Graf (Norma) orientiert. Sie sind gegen eine Verlegung der Sportflächen in das „Grüne Ei“. Dies sei eine alte SPD-Position. Die Erschließung sollte von der Gudenauer Allee erfolgen. Dies könne gegebenenfalls durch eine Kreuzung erfolgen. Bezüglich der Wohnbebauung auf dem Rasenplatz sollte eine Bedarfsanalyse gemacht werden. Zur Durchführung des Projektes könnte die EMM reaktiviert werden, um das Projekt zu realisieren. Die Frage der Kosten würde durch diese Variante ebenfalls entschärft werden. Wenn immer dargestellt wird, dass die Variante 1 ein Nullsummenspiel sei, dann stimme dies nicht. Wenn die Variante 1 realisiert werden würde, dann würde von den zu erzielenden Einnahmen nichts übrigbleiben und wir haben weniger Grundstücke als vorher.

Ausschussmitglied Herr Bausch spricht im Zusammenhang der Wunschliste der SPD-Fraktion von der „Eierlegendewollmilchsau“. Dies führe jedoch in dieser Angelegenheit zielführend nicht weiter. Die Verwaltung will von der Kommunalpolitik eine klare Entscheidung zur weiteren Entwicklung dieses Projektes. Es stimme nicht, dass die Stadt Meckenheim ein Einzelhandelskonzept zwingend benötige. Deshalb gibt es keinen Grund, sich heute dahinter zu verstecken. Er bittet darum, dass die vorliegenden Fakten endlich zur Kenntnis genommen werden.

Von Seiten der Verwaltung wird nochmals der zeitliche Ablauf des Projektes seit den ersten Diskussionen ab 1999 dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Kommunalpolitik mit der Rahmenkonzeption erstmalig eine städtebauliche Zielsetzung beschlossen wurde, welche durch die Verwaltung umgesetzt werden soll. Heute stehe man vor einem neuen Meilenstein, der vorgibt, wie sich die Stadt Meckenheim weiter entwickeln wird.

Ausschussmitglied Herr Braun erklärt, warum er sich schon heute zu einer Verkaufsfläche

bekennen soll, worüber dann am 11. März 2008 im nachhinein beraten werden soll. Welche Konsequenzen wird die Realisierung der angedachten Konzeption für die Stadt Meckenheim haben?

Ausschussmitglied Herr Alscher will der Verwaltung gerne Recht geben bezüglich der städtebaulichen Bedeutung dieses Projektes für die Stadt Meckenheim. Er sieht jedoch noch vielfach Klärungsbedarf bei einzelnen Sachverhalten, so dass er heute nicht diese Entscheidung treffen kann.

Ausschussmitglied Herr Meny findet den Zungenschlag von Ausschussmitglied Herrn Bausch nicht gut, den dieser gegen die SPD vorgebracht hat. Die Stadt Meckenheim hat mit dem Beschluss zur Rahmenkonzeption versucht, den großen Wurf zu wagen. Dies wird uns jedoch nicht gelingen, dies sollten wir endlich zur Kenntnis nehmen. Im folgenden wird von ihm die Position der SPD-Fraktion erläutert. Er wolle eine vernünftige Nahversorgung für den Ortsteil Merl auf möglichst geringer Quadratmeterfläche und deshalb könne er sich heute auch nicht auf eine Verkaufsflächenzahl festlegen. Es wäre deshalb auch im Hinblick auf die Entscheidungsfindung durch die Kommunalpolitik schön, wenn vor der Verkaufsflächenzahl eine „1“ stünde und nicht eine „2“.

Stellv. Ausschussvorsitzender, Herr Kohlhaas fragt die Stadtentwicklungsausschussmitglieder, ob die anwesenden Fachleute und Experten aus der Sitzung entlassen werden können (22:15 Uhr). Dagegen gibt es keine Einwendungen, so dass der Ausschussvorsitzende sich für die Teilnahme bedankt und einen guten Nachhauseweg wünscht.

Ausschussmitglied Herr Russ vertritt die Ansicht, dass aufgrund der Redebeiträge von Herrn Engelhardt und Herrn Meny er das Gefühl habe, dass die SPD-Fraktion sich etwas bewege. Er wolle den Vorschlag unterbreiten, eine Sitzungspause einzuberufen, um die Möglichkeit zu nutzen, sich interfraktionell abzustimmen und einen Konsens zu finden.

Ausschussmitglied Herr Radermacher verliest im Namen der UWG-Fraktion die abschließende Stellungnahme für den heutigen Abend zu dem Tagesordnungspunkt. Der Beschlussvorschlag der CDU-Fraktion wird nicht unterstützt. Sie sprechen sich vehement gegen eine Festlegung von Einzelhandelsflächen in einer Größenordnung von 2.200 qm Verkaufsfläche aus. Die UWG-Fraktion hat seinerzeit den Beschluss zur Rahmenkonzeption in der Variante 1 nach sorgfältiger Abwägung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen und den bereits zum damaligen Zeitpunkt deutlich erkennbaren negativen Konsequenzen für den bestehenden Einzelhandel in den existierenden Zentren „Neuer Markt“ und „Altstadt von Meckenheim“ die Zustimmung versagt. Die UWG-Fraktion unterstützt uneingeschränkt den Wunsch der in Merl und Steinbüchel wohnenden Menschen nach einer angemessenen Nahversorgung nach den einschlägigen Vorschriften und Gesetzen. Wesentliche einzelne Aspekte des Maßnahmenpaketes im Zusammenhang mit der Realisierung der Rahmenkonzeption Merl-Steinbüchel in der Variante 1 gehen jedoch deutlich darüber hinaus. Annerkannte Fachleute des Einzelhandelsverbandes sowie der IHK teilen die entsprechende Bewertung dieser Einschätzung und weisen übereinstimmend auf die zu erwartenden negativen Auswirkungen einer Überdimensionierung des geplanten neuen Einzelhandelsstandort auf die bestehenden Zentren hin. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Standort Merl-Steinbüchel missachtet zudem gültige Vorschriften, wie z. B. das seit Sommer 2007 geltende Landesentwicklungsprogramm, welches die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ausdrücklich auf die Zentren beschränkt, um einer Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken. Entsprechende Vorgaben macht die Einzelhandelsrichtlinie. Derzeit befindet sich das vom Gesetzgeber vorgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Meckenheim und die dazugehörige Sortimentsliste in Erstellung. Diese Konzeption bildet die Grundlage für Entscheidungen zu Art und Umfang der Ansiedlung von jeglichem Einzelhandel. Eine in ihren Auswirkungen auf das gesamte Einzelhandelsgefüge der Stadt Meckenheim derartig bedeutsame

Entscheidung, wie die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel in Merl, verbietet sich daher zum jetzigen Zeitpunkt schon aus diesem Grunde.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt weist nochmals darauf hin, dass er die Zielführung, heute etwas beschließen zu müssen, nicht sehe.

Ausschussmitglied Herr Kohlhaas weist darauf hin, dass jeder Aufstellungsbeschluss für ein Planverfahren von dem Gedanken eines Vorbehalts getragen wird. Planungsrechtliche Sicherheit wird erst durch den Satzungsbeschluss hergestellt werden. Soweit hat auch heute der Gutachter Stellung bezogen.

Ausschussmitglied Herr Russ bringt den Geschäftsordnungsantrag vor, die Sitzung um ca. 5 bis 10 Minuten zu unterbrechen, damit eine interfraktionelle Abstimmung zu dem Tagesordnungspunkt möglich wird.

Stellv. Ausschussvorsitzender Herr Kohlhaas bringt den Geschäftsordnungsantrag zur Abstimmung. Der Geschäftsordnungsantrag wird einstimmig angenommen, so dass Herr Kohlhaas gegen 22:30 Uhr die Sitzung für 10 Minuten unterbricht.

Gegen 22:40 Uhr wird durch den Stellv. Ausschussvorsitzenden Herrn Kohlhaas die Sitzung wieder eröffnet.

Ausschussmitglied Herr Bausch erklärt im Namen der CDU-Fraktion, bei dem vorliegenden Beschlussantrag zu bleiben. Die Anhörung der Experten hat dies ergeben sowie die Präsentation der Investoren hat gezeigt, dass die Entscheidung in diese Richtung gehe. Die noch abzuwägenden Sachverhalte werden ehemals im Rahmen des zu führenden Planverfahrens geklärt.

Ausschussmitglied Herr Russ erklärt, dass es nicht möglich war, hierzu eine gemeinsame Erklärung zu finden. Die FDP-Fraktion wird, wenn darüber abgestimmt wird, mit der CDU stimmen. Ein Kompromissvorschlag wäre für ihn eine Verkaufsfläche von 1.500 qm bis 2000 qm.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bringt Stellv. Ausschussvorsitzender Herr Kohlhaas den nachfolgenden Beschluss zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung schlägt dem Rat zum Beschluss vor:

Im Rahmen der bereits beschlossenen Variante 1 wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters, und zwar mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m², beschlossen.

**Beschluss: Mehrheitlich
Ja-Stimmen 6 Nein-Stimmen 9 Enthaltung 0**

Meckenheim, den 11.08.2008

Schriftführer/in