

Ausschussvorsitzender Herr Jonen bittet den Gutachter, Herrn Schmidt-Illguth, um einen Sachvortrag.

Herr Schmidt-Illguth informiert, dass am vergangenen Donnerstag durch die Ministerin Frau Thoben und den Minister Herrn Wittke der neue Einzelhandelserlass, welcher auf den 22.09.2008 datiert ist, vorgestellt wurde. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim findet im neuen Einzelhandelserlass seine Erwiderung. Im Folgenden stellt er anhand einer Power-Point-Präsentation das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim vor.

Ausschussvorsitzender Herr Jonen gibt nach Vorstellung des Konzeptes die Runde für Fragen frei.

Ausschussmitglied Herr Russ erklärt im Namen der FDP-Fraktion, dass dieses Gutachten eine hervorragende Grundlage darstellt, um das zu beschließen, was für die Ansiedelung in Merl-Steinbüchel erforderlich sei. Seine Fraktion werde deshalb heute und im Rat am 22.10.2008 für das Konzept stimmen.

Ausschussmitglied Herr Radermacher erklärt, dass das Konzept voll von versteckten Mängeln sei. Im Folgenden werden diese benannt. Dies decke sich auch damit, warum seine Fraktion diese Firma nicht beauftragen wollte.

Auf Seite 50 (5.3) wird vorgeschlagen den beiden zentralen Versorgungsbereichen „Alt-Meckenheim“ und „Neuer Markt“ die Funktion eines gemeinsamen Hauptzentrums zuzuweisen. Im Einzelhandelserlass von NRW ist diese Meckenheimer Besonderheit der beiden Hauptzentren überhaupt nicht vorgesehen. Der Gutachter würde versuchen, an dieser Stelle durch die Zusammenlegung der zentralen Versorgungsbereiche Argumente für die Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel in Merl als Nahversorgungszentrum zu konstruieren. Auf Seite 47 (erster Anstrich) wird von einem funktional differenzierten Versorgungsmodell mit einem zweigeteilten Hauptzentrum gesprochen, was jedoch im weiteren gesamten Gutachten weder dem Sinn oder der Bedeutung nach weder definiert oder ausgeführt wird. Stattdessen wird auf Seite 50 der Versuch gemacht, „Altstadt“ und „Neuer Markt“ mit räumlich sortimentsbetreffenden Beschränkungen zu versehen. Und dadurch wird ganz klar den Leitzielen des Einzelhandelserlasses widersprochen, nämlich die bestehenden Zentren zu stärken. Folge man dem Einzelhandelskonzept würde es künftig unmöglich, z. B. neuen großflächigen Einzelhandel in der „Altstadt“ oder am „Neuen Markt“ anzusiedeln. Für einen Investor bedeutet dieses, dass er mit einer größtmöglichen Unsicherheit in die Planung hineingehe, um zu investieren. Gemäß § 24 a LEPro darf großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt angesiedelt werden, ansonsten handelt es sich um Nahversorger, welche nicht mehr als 800 qm Verkaufsfläche ausweisen dürfen. Dieser darf keine zentrenrelevanten Sortimente, mit Ausnahme der Güter des täglichen Bedarfs, anbieten. Dieses wird auf Seite 74 des Gutachtens wiederum erklärt. Da würde sich vieles widersprechen. Die vor einigen Wochen beschlossenen 1600 qm Verkaufsfläche eines geplanten Vollsortimenters und/oder Discounters überschreiten diese Grenzwerte der Größe und der Sortimente in erheblicher Weise und verstoßen deshalb gegen geltendes Recht. Den auf Seite 48 dieses Gutachtens verwendeten Begriff des Ortsteilzentrums gibt es weder im LEPro noch im Einzelhandelserlass. Ebenso wenig ist der Begriff „Kernsortimente“ in der Sortimentenliste auf Seite 47 beschrieben. In der Beschlussvorlage zur heutigen Sitzung ist die Rede von nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Dies ist ein weiterer Begriff, welcher nicht in den Unterlagen erläutert wird. Die falsche Definition des Standortes Tennenplatz stimmt nicht mit § 24 a LEPro überein. Sollte statt Ortsteilzentrum hier der Begriff Stadtteilzentrum gemeint sein, dann würde die Definition als Nahversorgungszentrum nicht stimmen, da dies nicht mit den dortigen Festsetzungen in

Übereinstimmung zu bringen ist. Völlig ungeklärt sei die Frage, was mit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben in Alt-Merl, Heroldpassage und in den anderen Ortsteilen geschehen soll, wenn das Einzelhandelskonzept gelten soll. Nach den Buchstaben dieses Konzeptes müssten diese sofort schließen. Auch sei völlig ungeklärt, was passiert bei künftigen Ansiedlungen in den Ortsteilen, in denen es keine Nahversorgung gibt. Herr Schmidt-Illguth geht beispielsweise davon aus, dass der Einzelhändler in Alt-Merl bald schließen wird. Er weiß offenkundig mehr als der Betreiber selbst. Aber ist denn wirklich gesichert, dass dort Einzelhandel durch einen Nachfolger betrieben werden kann? Die Antwort sei, nach Lage des Gutachtens, nach Lage von LEPro, nach Lage des Einzelhandelserlasses ganz einfach nein. Das Einzelhandelskonzept weist an dieser Stelle ganz erhebliche Lücken auf und produziert mehr Fragen als Antworten. Das Konzept stellt die letzte Stufe einer vom Grunde her völlig falschen Herangehensweise an die ganze Problematik dar. Das Konzept hätte beschlossen und erstellt werden müssen, bevor der Beschluss über die Variante 1 und der Beschluss für die 1600 m² Verkaufsfläche auf dem Tennenplatz gefasst wurden. Das vorliegende Einzelhandelskonzept versucht nunmehr, die vorgenannten Beschlüsse zurechtzubiegen. Es wird passend gemacht. Es wird versucht, falsche Entscheidungen aus der Vergangenheit nachträglich zu sanktionieren. Es baut bisweilen auch auf unseriösen Zahlen auf und ist in sich unlogisch. Es widerspricht in wesentlichen Punkten dem Landesentwicklungsprogramm im Besonderen dem § 24 a LEPro und dem Einzelhandelserlass in seiner Fassung vom 22.09.2008. Beide seien geltendes Recht. Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist in der Form stark fehlerhaft und unklar und auch ungeeignet, da es keine Rechtssicherheit geben wird. Es ist davon auszugehen, dass der Regierungspräsident das Einzelhandelskonzept in dieser Form nicht bestätigen wird. Im Ergebnis dessen schlägt die UWG-Fraktion vor, das Einzelhandelskonzept abzulehnen und stattdessen das Konzept nochmals komplett zu überarbeiten und dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ausschussmitglied Herr Sczech bedankt sich im Namen der CDU-Fraktion für das erstellte Gutachten. Die CDU-Fraktion wird dem vorliegenden Konzept zustimmen. Er wolle nicht im Detail auf die rechtlichen Bedenken eingehen, da dies durch den Gutachter und gegebenenfalls durch die Verwaltung erfolgen wird. Soweit er es überschauen kann, gehen diese ins Leere. Insbesondere, wenn sie auf den Erlass zielen, dieser entfalte sowieso keine Außenwirkung. Im Folgenden wird die Frage des Bestandschutzes nochmals klar gestellt. Firmen und Unternehmen werden nicht durch das Konzept zum Schließen gebracht. Der Bestandschutz folgt aus dem Grundgesetz (Art. 14 und Art. 12). An diesen Bestandschutz werden wir mit dem Konzept nicht rütteln können. Die Vorschläge des Gutachters zu der Entwicklung der beiden zentralen Versorgungsbereiche stellen eine Empfehlung dar, über die noch zu gegebener Zeit diskutiert werden kann. Eine Vorrangstellung hat die Entwicklung in der Altstadt von Meckenheim. Hier wird zur Zeit der Wettbewerb vorbereitet. Der Nahversorgungsstandort Merl-Tennenplatz meint nicht ein Zentrum wie Neue Mitte oder Alt-Meckenheim. Damit ist ein Nahversorgungszentrum mit max. 2500 m² Verkaufsfläche möglich. Die 1600 m² bleiben jedoch unterhalb des maximal möglichen. Deshalb wird die CDU-Fraktion diesem Konzept zustimmen.

Von Seiten der Verwaltung wird auf die Frage der UWG-Fraktion bezüglich der Stellungnahme der Bezirksregierung wie folgt geantwortet. Das Einzelhandelskonzept in der vorliegenden Form ist mit der Bezirksregierung erörtert worden. Die Stellungnahme wird im folgenden Wortlaut wiedergegeben.

- Wie in unserem Gespräch am 16. September 2008 vereinbart, haben wir eine Ortsbesichtigung in Ihren beiden Zentren „Alt-Meckenheim“ und „Neuer Markt“ vorgenommen. Danach können wir Ihre Bewertung, dass Meckenheim zwei gleichwertige Zentren hat, vollkommen nachvollziehen. Ihre Entscheidung, beiden Zentren die Funktion eines Hauptzentrums im Sinne des § 24 a LEPro zuzuweisen,

ist aus unserer Sicht ebenfalls nachvollziehbar. Wir bitten dann jedoch, beiden Zentren jeweils nur einen eigenen anteiligen Versorgungsbereich im Gemeindegebiet zuzuordnen. Wie bereits erläutert, ist aus unserer Sicht auch die Festlegung eines weiteren planerisch noch als Nahversorgungszentrum zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs in Merl-Steinbüchel denkbar.

Damit ist die Position der Bezirksregierung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes vorgetragen.

Herr Schmidt-Illguth ergänzt, dass es sich um eine gemeinsame Stellungnahme der Dezernate Städtebau und Regionalplanung der Bezirksregierung Köln handelt. Es wurde sehr offen über die Frage der gemeinsamen Zentren diskutiert. Es ist vor allem eine technische Lösung. Herr Schmidt-Illguth sieht in dieser Lösung auch keinen Konflikt.

1. Den in den beiden Zentren vorhandenen Flächenpotentialen, welche sich irgendwann einmal in der Bauleitplanung entwickeln lassen, werden keine Nutzungen in Dimensionen zugelassen, die die von der Landesplanung festgelegten Größenordnungen überschreiten.
2. Bezüglich der durch die UWG-Fraktion aufgeworfenen Fragen will er einige Rechtsbegriffe erläutern.
 - a) Der Einzelhandelserlass ist kein Gesetz sondern eine norminterpretierende Arbeitshilfe für die Behörden in NRW. Es interpretiert und erläutert den Behörden den Erlass. Für diese ist er gemacht worden.
 - b) § 24 a LEPro ist ein Gesetz, in dem landesplanerische Zielsetzungen formuliert sind. Diese finden in behördeninternen Verfahren, wie z. B. bei der Bauleitplanung Berücksichtigung. Damit wirkt dies nur indirekt auf die Bürgerinnen und Bürger über die Grundstücke.
 - c) Das heute zu beschließende Konzept ist keine Satzung, sondern stellt allenfalls die Basis für eine informelle Planung im Sinne von § 1 Abs. 11 BauGB, welche aus diesem Gutachten erst noch im Detail zu entwickeln ist. Diese Planung wird viele Nuancen und Teilplanungen enthalten. Heute wurde nur ein Ausschnitt dessen gezeigt, was insgesamt noch zu tun ist.
 - d) Das Einzelhandelskonzept ist teilweise in Satzungen (Bauleitpläne), wie z. B. Bebauungspläne zu überführen. Gegebenenfalls auch in den Flächennutzungsplan, der zu beschließen ist. Er empfiehlt hierzu, den Kontakt mit der Stadt Sankt Augustin aufzunehmen, die das schon gemacht hat.
 - e) Zum Thema Ortsteilzentrum hat sich der Gutachter eine gewisse redaktionelle Freiheit genommen, da er weiß, dass dieser Begriff von der UWG-Fraktion kritisch gesehen werde. Auf Seite 48 (vorletzter Absatz) steht, dass der Standort Tennenplatz/Heroldpassage die Funktionszuweisung eines Ortsteilzentrums erhält. Damit wird dieser Standort als ein Nahversorgungszentrum bestimmt, das unter Berücksichtigung der Vorgaben von 24 a LEPro NRW auch für die Aufnahme großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geöffnet wird. Der Begriff wurde klar umschrieben und den klaren Rechtsbezug zum Nahversorgungszentrum hergestellt. Es ist kein Stadtteilzentrum und deshalb ist dieser Standort auch nicht offen für großflächige zentrumsrelevante Sortimente. Das Thema des Bestandschutz wurde von ihm umrissen. Die Auffassung der UWG-Fraktion zu diesem Thema ist falsch, dass das Konzept den Bestandschutz negieren würde. Es gibt nur eine Möglichkeit den Bestandschutz zu modifizieren und das ist die Durchführung eines Planänderungsverfahrens. Erst dann, wenn ein Satzungsbeschluss erfolgt ist, würde in den Bestandschutz eingegriffen werden.

Bei dem Gespräch mit der Bezirksregierung wurde von Seiten der Vertreter der Bezirksregierung erklärt, dass man bei zukünftigen Bauleitplanverfahren innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen praktisch kein Verfahren mehr zur landesplanerischen Zielabstimmung durchführt. Jeder Bebauungsplan, der konzeptkonform erstellt wurde, wird von der Bezirksregierung „durchgewunken“. Deswegen wird auf die räumliche Abgrenzung und die funktionale Festlegung gesehen.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt bedankt sich für die Beantwortung der berechtigten Fragen, welche auch von Seiten der Bürgerinnen und Bürger als wichtig angesehen werden. Die SPD-Fraktion wird dieses Konzept mittragen, auch wenn sie der Meinung ist, dass sie nicht alle Punkte hundertprozentig mit unterschreiben wird. Dies betrifft vor allem die spätere städtebauliche Entwicklung. Die Stadt Meckenheim hat nunmehr keine Zeit mehr, ein Gutachten nochmals neu zu diskutieren, damit der Standort Meckenheim gestärkt werde. Er hat im einzelnen die folgenden Fragen.

- Im Bereich der Hauptstraße weist der Lebensmittelbereich eine Kaufkraftbindung von 97 % aus. Gleichwohl wird vorgeschlagen noch weiteren Lebensmitteleinzelhandel anzusiedeln. Wie ist das zu verstehen?
- Was ist der konkrete Bedarf im Bereich der Parkpalette?
- Wie soll das Gebiet an der Meckenheimer Allee (ASB-Fläche) auch im Hinblick auf den Toom-Markt entwickelt werden?
- Wie ist der Standort „Auf dem Steinbüchel“ mit seinem Gewerbegebiet und den dortigen Einzelhandelsnutzungen zu betrachten? Könnte sich dort jemand in ein Mischgebiet einklagen?

Von Seiten der Verwaltung wird zum Thema Steinbüchel erklärt, dass der Bestandschutz gewährleistet werden muss. An diesem Standort gibt es einen verbindlichen Bebauungsplan, welcher für jeden Investor bindend ist. Jeder, der dort ein Vorhaben realisieren will, muss sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten. Sollte eine andere Nutzung angestrebt werden als der Bebauungsplan zuließe, müsste das Vorhaben mit all seinen Konsequenzen abgelehnt werden.

Herr Schmidt-Illguth, ergänzt, dass es unabhängig vom Bestand eines Bebauungsplanes auch noch § 15 BauNVO gibt. Eine neue Nutzung muss sich auch innerhalb eines Bebauungsplangebietes einfügen. Diese Nachbarschaftsverträglichkeit wird durch § 15 BauNVO gewährleistet. Er verweist auf den Standortcheck ab Seite 30 ff. des Gutachtens. Es gibt die Situation, dass es in quantitativer Hinsicht viele Betriebe gebe, welche in ihrer betrieblichen Situation dem heute üblichen Maßstab, hinsichtlich Verkaufsfläche, Erreichbarkeit dem heutigen Maßstab nicht mehr entsprechen. Einige Mängel können städtebaulich gelöst werden. Es gehe darum, dass im Zuge einer Gesamtüberplanung der Ortsmitte es denkbar wäre, dass Betriebe die Chance nutzen werden, um sich neu aufzustellen. Die Parkpalette in der Neuen Mitte bietet die Gelegenheit, ohne in den baulichen Bestand einzugreifen, um nahezu optimale Grundrisse für größere Betriebsformen zu realisieren, sofern das Grundstück der Parkpalette überplant werden kann. Dies gilt für jede Branche in unterschiedlichen Sortimentsbereichen und unterschiedlichen Marktsegmenten. Zur Meckenheimer Allee mit der ASB-Fläche und rund 12 bis 14 ha will er nochmals darauf hinweisen, dass diese riesige Fläche, welche noch unbebaut ist, vielleicht zu einem Fünftel für standortverträgliche Einzelhandelsnutzungen zu integrieren.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt hat eine Nachfrage zu der Parkplatzproblematik bei der Parkpalette sowie zu dem Standort Rathausquartier. Er verweist auf die Karte auf Seite 53 und die Erläuterungen auf Seite 57. Die Formulierung ...“nicht wesentlich über den heutigen

Standort hinaus entwickelt werden“ sehe er als widersprüchlich an.

Die Verwaltung antwortet, dass es in der Tat so sei, dass die Parkpalette privat sowie öffentlich genutzt wird. Es deutet sich an, dass es in Teilen Nachfragen zu diesem Projekt geben wird. Alternative Nutzungsformen von Investoren erscheinen möglich. Die Frage einer möglichen Neuansiedelung am Neuen Markt darf die Stellplatzproblematik auf keinen Fall schwächen.

Herr Schmidt-Illguth ergänzt, dass die Parkraumplanung im Zusammenhang gesehen werden müsse. Anliegerparken sollte an diesem Standort nicht unbedingt erste Priorität bekommen. Das Anliegerparken für die dort wohnenden Personen könnte in einer größeren Distanz um die Wohneinheit gelegen sein. Für die Kunden ist das etwas anderes. Dieser Standort lebt davon, dass er vernünftig für den Kraftfahrzeugverkehr angebunden wird. Die Lösung könnte so aussehen, dass Kundenparkplätze auf dem Dach möglich werden. Dies würde den Standort zentral von oben erschließen und die Zugänglichkeit von den Parkieranlagen zu den Verkaufsflächen noch optimieren. Der zusätzliche Vorteil wäre, dass der zentrale Zugangspunkt an der Parkpalette an die Fußgängerzone noch näher gerückt wäre. Ein Zugang zum Parkdeck könnte in diese Richtung gelegt werden.

Auf Seite 57 wird der Begriff ...“Verkaufsflächen für Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, sollten nicht wesentlich über den heutigen Bestand hinaus entwickelt werden“ genannt. Hier liegt die Betonung der Schwerpunktsetzung auf Nahversorgung, jedoch keine zentrenrelevante Nutzungen. Dass dies ein langwieriger Prozess sein wird, dürfte ebenfalls klar sein. Dies ist aufgrund langfristiger Mietverträge gegeben.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt spricht den südlichen Bereich der Hauptstraße an. Wie könnte man diesen Bereich entwickeln?

Herr Schmidt-Illguth antwortet, dass im gewachsenen Bestand möglicherweise wenig baulicher Bedarf besteht. Seiner Meinung nach gibt es kaum Potentiale. Es handelt sich um private Grundstücke, ohne dass größere Planungen möglich werden. Die Ausdünnung mit Einzelhandelseinrichtungen im südlichen Bereich ist ein Zeichen dafür, dass der Funktionsbereich Alt-Meckenheim über die gesamte Länge der Hauptstraße vom Niedertor- bis Obertorkreisel langfristig nicht in der Lage sein wird, einen durchgehenden attraktiven Einkaufsbereich hinzubekommen. Es gibt in diesem Bereich Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe und vereinzelt sind auch schon Wohnungen im Erdgeschossbereich anzutreffen. Das Hauptgeschäft wird im Kerngebiet stattfinden, welches einen kleinen aber feinen Branchenmix aufweist. Die Entwicklungsflächen im nördlichen Bereich bieten weitere Entwicklungspotentiale.

Von Seiten der Verwaltung wird diesem Argument widersprochen, da die Stadt Meckenheim im Rahmen des Wettbewerbs Hauptstraße an der positiven Entwicklung des südlichen Bereichs der Hauptstraße interessiert ist. Es sei nicht zufriedenstellend, wenn die Prognose diesbezüglich ausfallen würde.

Ausschussmitglied Frau Orti von Havranek bedankt sich für den guten Vortrag von Herrn Schmidt-Illguth. Herr Schmidt-Illguth ist in der Lage, die komplizierten Sachverhalte so zu erklären, dass sie auch ein Laie verstehen würde. Sie erklärt, dass sie an einer Schule arbeitet und wenn sie diese Arbeit benoten müsste, würde sie hierfür eine „4 -“ geben. Nicht wirklich gut aber gerade so mal durch. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ist nicht wirklich glücklich mit dem Konzept. Die Sortimentsliste ist nach ihrer Meinung formal korrekt. Es stecken einige wirklich nette Ideen darin. Es wird kein Sinn darin gesehen, dieses Konzept heute abzulehnen. Ihre Fraktion wird deshalb diesem Konzept zustimmen, es aber weiter kritisch begleiten.

Ausschussmitglied Herr Radermacher spricht die Nahversorgung von Alt-Merl an. Wie sind die Zukunftsaussichten von diesem Einzelhandelsbetrieb, wenn auf dem Tennenplatz ein Einzelhandelsbetrieb angesiedelt wird?

Herr Schmidt-Ilguth antwortet, dass dieser Markt mit 200 m² Verkaufsfläche in seiner heutigen Form mit Sicherheit nicht zukunftsfähig sei. Es ist aber auf Grund der integrierten Lage des Marktes durchaus anzustreben und wünschenswert, dass für den Fall der Aufgabe durch den heutigen Betreiber es gelingt, ein anderes Nahversorgungskonzept zu installieren. Dies wäre für Meckenheim-Merl wichtig. Hierzu würde es bei den Filialisten entsprechende Konzepte geben, um einen solchen Markt zu betreiben.

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bringt Ausschussvorsitzender Herr Jonen den vorliegenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung.