TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60.4 Wirtschaftsförderung

Vorl.Nr.: V/2009/00779

Datum: 23.11.2009

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	08.12.2009	öffentlich	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung	10.12.2009	öffentlich	Kenntnisnahme
Rat	16.12.2009	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Eifel-Ahr-Portal in der Gemeinde Grafschaft (Factory Outlet Center, FOC)

Beschlussvorschlag

a.) Aufgrund der erwarteten negativen Auswirkungen des Eifel-Ahr-Portals auf die Stadt Meckenheim, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche Altstadt und Neuer Markt, bekundet die Stadt Meckenheim ihre ausdrücklich ablehnende Haltung diesem Vorhaben gegenüber.

b.) Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung und Kooperation mit den Kommunen der Region alle notwendigen juristischen und sonstigen Schritte vorzubereiten und einzuleiten, um sich gegen die schädlichen Auswirkungen auf die Meckenheimer Innenstadt, die von dem Vorhaben ausgehen können, zu wehren. Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, dem Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus regelmäßig über den aktuellen Sachstand zu berichten.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Beschreibung des Vorhabens

In der Gemeinde Grafschaft wird derzeit die Ansiedelung des sog. Eifel-Ahr-Portals geprüft. Das Eifel-Ahr-Portal ist ein von Investoren projektiertes sog. Factory-Outlet-Center (FOC). Das

bedeutet, dass hier schwerpunktmäßig ein Markendirektvertrieb von Waren, die den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, erfolgen soll.

Angesiedelt werden soll das Eifel-Ahr-Portal im „Innovationspark Rheinland“ (vgl. Abb. 1), einem Gewerbegebiet, das mit Mitteln des Bonn-Berlin-Beschlusses gefördert wurde – ein Standort, der durch seine Lage an der Autobahn und „auf der Grünen Wiese“ als zweifelsfrei nichtintegriert bezeichnet werden kann und der aufgrund der staatlichen Subventionen ein extrem niedriges Bodenpreisniveau aufweist. Die Grundstückspreise liegen bei 18,78 €/m² inkl. Erschließungs-, Entwässerungs- und Wasserversorgungsbeiträgen (zum Vergleich: Bodenpreise Einzelhandelslagen Meckenheim Innenstadt = 200 - 300 €/m²).

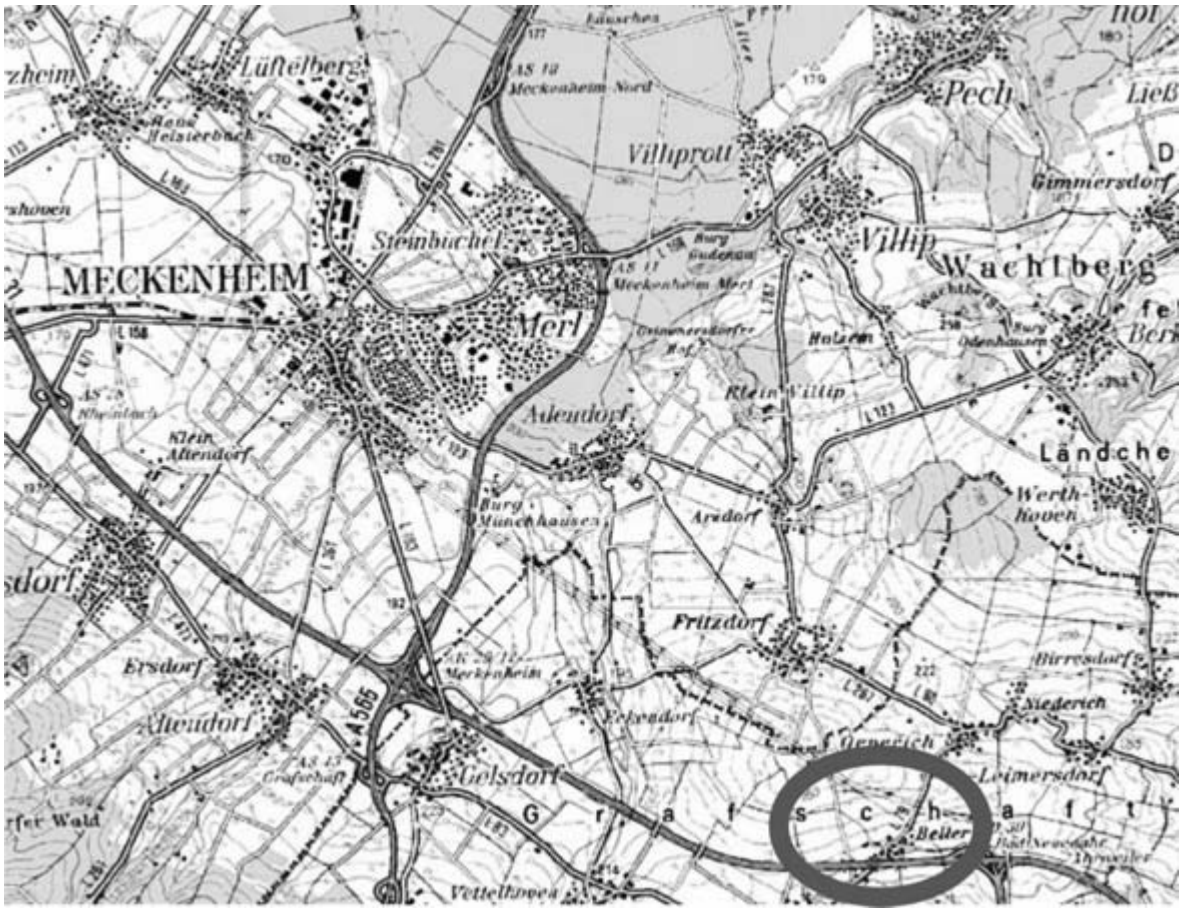


Abb. 1: Lage des geplanten Eifel-Ahr-Portals [ohne Maßstab]

Geplant sind insgesamt drei Bauabschnitte. In einem ersten Bauabschnitt sollen insgesamt 10.000 m² Verkaufsfläche geschaffen werden (zum Vergleich: Verkaufsfläche in Meckenheim mit zentrenrelevanten Sortimenten in Altstadt und am Neuen Markt = ca. 13.000 m²). Der größte Teil im Eifel-Ahr-Portal (ca. 70 %) entfällt auf das Sortiment Bekleidung, der Rest auf Sortimente wie Sportartikel, Schuhe, Lederwaren/Taschen, Uhren/Schmuck etc. Alle Sortimente, die angeboten werden sollen, sind also den zentrenrelevanten Sortimenten der Stadt Meckenheim zuzuordnen.

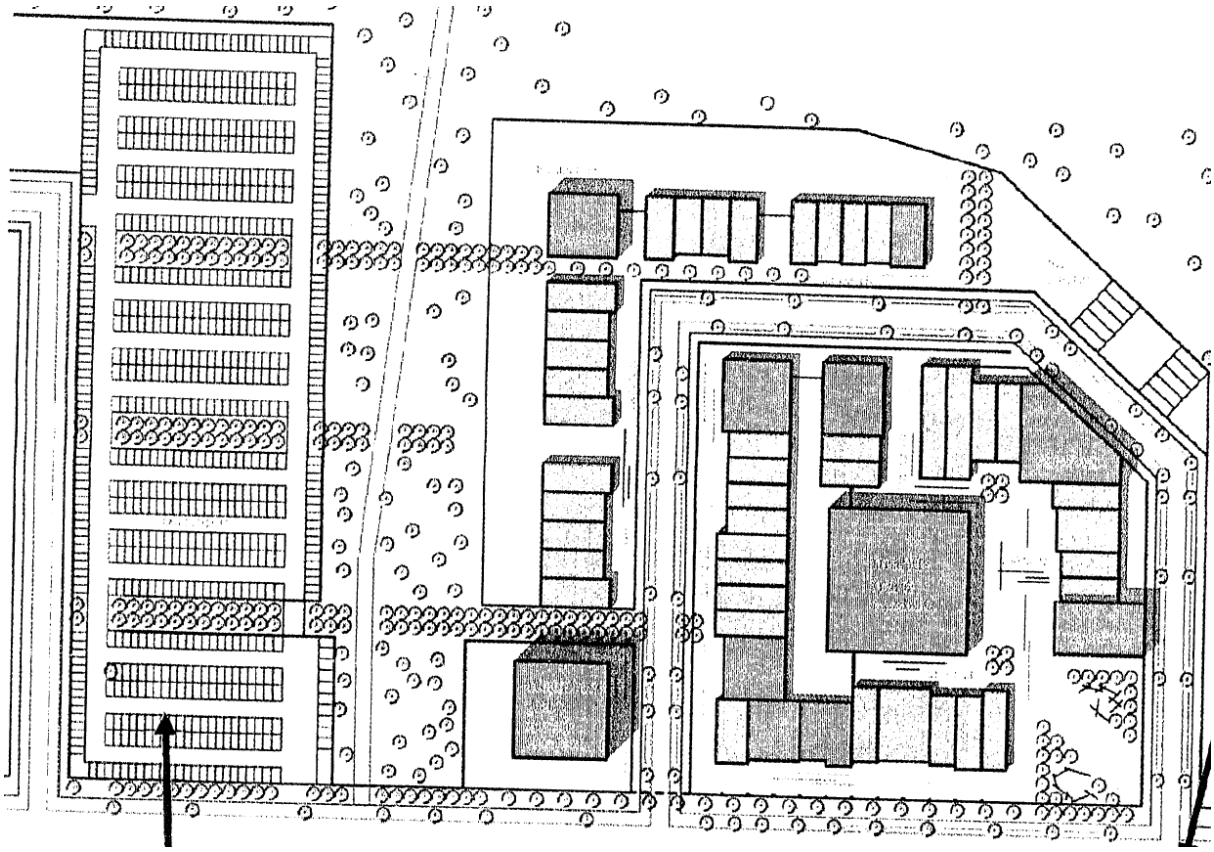


Abb. 2: Übersichtsplan (Quelle: Exposé zum Eifel-Ahr-Portal) [ohne Maßstab]

Über die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente hinaus sollen Flächen für Gastronomie, Freizeit und sonst. Dienstleistungen sowie für eine Markthalle zum Vertrieb von regionalen Produkten bereit gehalten werden. Weiterhin sind 1.300 Pkw-Stellplätze und 20 Omnibusparkplätze geplant.

Durch die zweite und dritte Ausbaustufe (5.000 und 8.000 m²) würden nochmals insgesamt 13.000 m² Verkaufsfläche zusätzlich errichtet werden. Ebenfalls notwendig wären dann weitere 840 Pkw-Stellplätze. Insgesamt käme das Vorhaben dann auf 23.000 m² Verkaufsfläche und 2.140 Pkw-Stellplätze.

Zulässigkeit des Vorhabens

Um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein solches Vorhaben zu schaffen, muss die Gemeinde Grafschaft eine Flächennutzungsplan- und eine Bebauungsplanänderung durchführen.

Hierbei müssen gem. § 1 (4) BauGB und § 4 (1) ROG die Ziele der Raumordnung beachtet werden.

Die Ziele der Raumordnung sind im LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz formuliert. Hier heißt es unter anderem, dass die Ansiedelung eines solchen Vorhabens nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig ist und dass durch die Ansiedelung die Versorgungsbereiche benachbarter Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Ziele Z 100 bis Z 109).

Eine Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung, die die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein solches Vorhaben schaffen würde, würde also von den Zielen der Raumordnung abweichen und wäre demzufolge rechtswidrig.

Es besteht jedoch durch ein sog. Zielabweichungsverfahren gem. § 8 (3) LPlG Rheinland-Pfalz die Möglichkeit, von den Zielen der Raumordnung in begründeten Fällen abzuweichen.

Um ein solches Verfahren erfolgreich voranzutreiben, müssen entsprechende Begründungen erarbeitet werden. Dies geschieht i.d.R. durch Erstellung von Fachgutachten, die jedoch durch die klare Intention des Auftraggebers geprägt sind.

Diese skizzierte Strategie scheint derzeit auch durch die Gemeinde Grafschaft verfolgt zu werden.

Zunächst sollte durch eine Tourismuspotenzialanalyse dargelegt werden, welche positiven Effekte ein solches Vorhaben für die gesamte Region mit sich bringen würde. Das Vorhaben wird in dieser Studie als „Premium-Center mit regionaler Markthalle, Tourist-Information und Marken-Geschäften im Innovationspark Rheinland“ bezeichnet. Ingesamt werden in dieser Studie dem Vorhaben umfangreiche positive Effekte für die Region attestiert.

Weiterhin wurde ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet, das die Auswirkungen des ersten Bauabschnitts des Vorhabens auf die umliegenden Zentren beurteilen sollte. Der beauftragte Gutachter (Wirtschaftsberatung ecostra GmbH) kam zu dem Ergebnis, dass die „ermittelten Umsatz-Umverteilungseffekte gegenüber den Innenstädten im Einzugsgebiet deutlich unter den städtebaulich und raumordnerisch relevanten Schwellenwerten liegen“.

Auswirkungen

Die Ergebnisse der durch die Gemeinde Grafschaft bzw. durch die Investoren beauftragten Gutachten dürfen berechtigt in Frage gestellt werden.

Die Schlussfolgerungen der Tourismuspotenzialanalyse sind mehr als zweifelhaft, die Argumentation in vielen Bereichen nicht schlüssig und die Bewertung verschiedener Fakten unqualifiziert.

Das Einzelhandelsgutachten beschränkt sich offensichtlich auf eine Betrachtung des ersten Bauabschnittes und ignoriert somit die Auswirkungen des Gesamtvorhabens. Die Stadt Meckenheim liegt laut Berechnungen des Ecostra-Gutachtens in der Zone I (Kerneinzugsbereich), also in dem Bereich, in dem der höchste Kaufkraftabzug stattfindet. Betroffen sind speziell kleinere und mittlere Gemeinden. Die Auswirkungen auf die in direkter Nähe befindliche Stadt Meckenheim werden dabei nicht näher betrachtet. Da Meckenheim landesplanerisch als Grundzentrum ausgewiesen ist, wird es unter „Sonstige Städte und Gemeinden im Naheinzugsgebiet“ abgehandelt, obwohl es mindestens genau so viel zentrenrelevante Einzelhandelsfläche besitzt wie die Nachbarstadt Rheinbach. Diesen „Sonstigen Städten und Gemeinden im Naheinzugsgebiet“ wird „kein nennenswerter Umsatzrückgang“ unterstellt.

Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aus einer anderen Perspektive zu betrachten, hat die Werbegemeinschaft Ahrweiler die BAG (Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e.V.) beauftragt, ein Gutachten zu erarbeiten.

Um die Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens beurteilen zu können, wird darin anhand der auf Vergleichs- und Erfahrungswerten beruhenden wahrscheinlichen Flächenproduktivität (Umsatz pro Verkaufsfläche) multipliziert mit der geplanten Verkaufsfläche der Jahrsumsatz berechnet. Darüber hinaus werden je nach Erreichbarkeit räumlich abgestufte Einzugsgebiete (Zonen) untergliedert, aus denen unterschiedlich stark Kaufkraft abgeschöpft wird.

Ingesamt liegt der prognostizierte Jahresumsatz der ersten Baustufe zwischen ca. 45 und 49 Mio. Euro, wobei aus der Zone I ca. 26 Prozent des Umsatzes generiert bzw. abgezogen werden, also 11,7 bis 12,7 Mio. Euro. In den Innenstädten kann es zu Abschöpfungsquoten bzw. Umsatzeinbußen von über 10 % kommen. Dieser Wert wird in der fachlichen und rechtlichen Bewertung regelmäßig als zentrenschädlich eingestuft, wenn die Umsätze aus zentralen Versorgungsbereichen abgezogen werden (was in Meckenheim definitiv der Fall wäre).

Bei Realisierung der weiteren Baustufen läge der Umsatz des FOC zwischen 99,4 und 107,7 Mio. Euro, der Kaufkraftabzug aus der Zone 1 zwischen 20,9 bis 22,6 Mio. Euro und die Umsatzeinbußen in den betroffenen Zentren zwischen 12 und 17 Prozent.

Folgen

Aufgrund des starken Kaufkraftabzuges sind die Folgen für die Meckenheimer Zentren erheblich. Anders als bei nichtintegrierten Einzelhandelsstandorten wie Fachmarktzentren (bspw. Baumärkten) ist im Falle des Eifel-Ahr-Portals auch keine räumlich-funktionale Arbeits- und Aufgabenteilung erkennbar, d.h. es besteht keine sinnvolle Ergänzung zum Einzelhandelsstandort Innenstadt. Aufgrund der angebotenen Sortimente konzentriert sich der Kaufkraftabzug nahezu ausschließlich auf die Zentren.

Von seiner Ausrichtung her ist das Eifel-Ahr-Portal nicht als reiner Lagerverkauf konzipiert, es soll vielmehr durch die bauliche Ausgestaltung (vgl. Abb. 3) und die Kombination von Gastronomie und Einzelhandel eine „künstliche Urbanität“, ein neues Zentrum bzw. Innenstadtalternative auf der grünen Wiese entstehen – mit unabsehbaren Folgen.





Abb. 3: Eingangsbereich Ladenpassage (Quelle: www.eifel-ahr-portal.de)

Betroffen sind insbesondere kleinere und mittlere Unternehmen, denen aufgrund ihres spezifischen Sortiments in den Hauptgeschäftslagen eine wichtige strukturbildende Funktion zukommt und die einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Qualitätssicherung der Zentren leisten.

Die Bandbreite der schädlichen Auswirkungen ist groß. Aufgrund des starken Verdrängungswettbewerbs kommt es zu Geschäftsaufgaben. Betriebe mit Magnetfunktion entfallen, der Kundenstrom bricht weg, die Qualität des Einzelhandelsbesatzes nimmt ab, verschiedene Sekundäreffekte wie z.B. eine Abnahme der Angebotsvielfalt stellen sich ein, in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen werden benachteiligt und andere Wirtschafts-zweige (z.B. Gastronomie und Dienstleistungen) werden in Mitleidenschaft gezogen (Trading-Down-Effekte) – insgesamt wird eine nicht bzw. nur schwer umkehr- oder abfangbare Abwärtsspirale in Gang gesetzt.

Die Folge ist eine nachhaltige Schädigung des Einzelhandelsgefüges der Stadt Meckenheim und der gesamten Region.

Auch die versprochenen positiven Arbeitsmarkteffekte, die durch das Vorhaben generiert werden sollen, sind nicht nachvollziehbar. Factory-Outlet-Center haben die doppelte Personalleistung (Faktor 2,3) gegenüber dem traditionellen Einzelhandel – es wird also für den gleichen Umsatz weniger als die Hälfte des Personals benötigt.

Insofern kehren sich die vermeintlichen kurzfristigen positiven Arbeitsmarkteffekte mittel- bis langfristig ins Negative um.

Insgesamt ist festzustellen, dass von diesem Vorhaben nachhaltige Schädigungen der Meckenheimer Zentren zu befürchten sind. Es ist nicht hinzunehmen, dass die Gewinnerzielung von Investoren und die Sanierung oder Aufbesserung des kommunalen Haushalts der Gemeinde Grafschaft auf Kosten von unersetzbaren städtischen Strukturen Meckenheims und der Kommunen in der Region durchgeführt werden

Es geht nicht um Konkurrenzschutz, sondern um die Sicherung der Funktion intakter und erhaltenswerter Innenstädte. Die Ansiedlung des Eifel-Ahr-Portals widerspricht in eklatanter Weise sämtlichen Zielen der derzeitigen europäischen und bundesdeutschen städtebaulichen und raumordnerischen Zielsetzungen (Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt) und anderen gesetzlichen Regelungen.

Maßnahmen

Die Stadt Meckenheim hat sich frühzeitig mit den andern Städten und Gemeinden abgestimmt, um gemeinsam eine einheitliche Linie in der Region zu verfolgen. Das Ziel eine breite Front gegen das Projekt Eifel-Ahr-Portal aufzubauen wurde dadurch erreicht. Ebenfalls wurden die zuständigen Minister in beiden Bundesländern in regionaler Abstimmung auf die Problematik hingewiesen und aufgefordert, sich zu positionieren bzw. aktiv tätig zu werden. Darüber hinaus fand und findet eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit statt, um in der gesamten Region auf allen gesellschaftlichen Ebenen ein Problembewusstsein für diese Thematik zu erzeugen und so den öffentlichen Druck zu erhöhen.

Diese Aktivitäten sollen fortgesetzt werden.

Darüber hinaus sollen bei weiterer Verfestigung der Planung für das FOC notwendige Maßnahmen getroffen werden. In diesem Fall muss eine neutrale, fachlich qualifizierte und vor Gericht verwertbare Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens erfolgen (Gutachtenerstellung), um auf dieser Grundlage die entsprechenden juristischen Schritte einzuleiten (Normenkontrollantrag). In diesem Kontext ist ebenfalls eine interkommunale Zusammenarbeit in der Region sinnvoll und daher anzustreben.

Meckenheim, den 23.11.2009

Michael Bison
Leiter Wirtschaftsförderung

Anlagen:

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen