

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister Beschlussvorlage 0.2 Wirtschaftsförderung, Kultur und Gesellschaft, VHS öffentlich ☒ (ZV) Reichstein, Stephan nicht öffentlich ☐		Drucksachennummer 023/2026
--	--	--

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Wirtschaft und Kultur	8	17.02.2026
Haupt- und Finanzausschuss		10.03.2026
Rat der Kreisstadt Mettmann		24.03.2026

Einzelhandelsgutachten 2027

Finanzielle Auswirkungen

Kosten (einschließl. MWSt.)

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| ☐ Abfall | ☐ Wasserhaushalt | ☐ Klima / Auswirkung CO2-Bilanz |
| ☐ Boden | ☐ Natur- und Artenschutz | ☐ Emissionen / Immissionen |

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Rat der Stadt beschließt die Beauftragung eines Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Mettmann.

Das Gutachten soll 2027 vorliegen.

Eine Beteiligung der wesentlichen Anbieter in Mettmann und der Träger öffentlicher Belange erfolgt, als Teil der Begutachtung, vor der Vorlage des Gutachtenentwurfes in den Gremien.

Die Verwaltung wird Angebote von Gutachterbüros einholen und die konkreten Kosten ermitteln.

Der endgültige Beschluss erfolgt nach Vorliegen der Angebotspreise.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
FDP			
M.U.T			
Die Grünen			
SPD			
AfD			
Zur Sache!ME			
Frau Dr. Lenz (fraktionslos)			
Schuh (fraktionslos)			
Trox (fraktionslos)			
Bürgermeister			

Verwaltungserläuterung:

Der stationäre Einzelhandel steht vor sehr großen Herausforderungen. Der Onlinehandel steigert weiter seinen Marktanteil. Aktuell sind es besonders chinesische Anbieter mit aggressiven Vermarktungsstrategien gegen deren Geschäftsmodelle es noch keine rechtlichen Mittel gibt (fehlende EU-Gesetzgebung).

Der stationäre Handel hat Schwierigkeiten, vor allem steigende Fix- und Personalkosten sowie Nachwuchs- und Übernahmeprobleme. Teilweise müssen bereits Öffnungszeiten reduziert werden, das stärkt zusätzlich den 24/7 verfügbaren Onlinehandel.

Die Kundschaft hat ihr Kaufverhalten in den letzten Jahren stark verändert. Bei großen Teilen der Bevölkerung sinkt die Kaufkraft, weil die Lebenshaltungskosten hoch sind und die freien Mittel für den zusätzlichen Konsum entsprechend schrumpfen. Zusätzlich sorgen die steigenden Mobilitätskosten (Energiepreise, ÖPNV-Kosten und Parkgebühren) für weniger Besuche und Einkäufe in den Stadtzentren.

Früher hat der Handel die Frequenz in den Innenstädten erzeugt. Heute sprechen viele Experten davon, dass man durch flankierende Maßnahmen (Event, Öffentliche Angebote usw.) die Frequenz für den Handel erzeugen muss. Auch in Mettmann bestätigt der innenstädtische Handel die zentrale Bedeutung von Events für die Kundefrequenz.

Für ein Mittelzentrum - umgeben von Großstädten (Düsseldorf, Essen Wuppertal) - hat Mettmann einen sehr guten Status.

Die Stadt Mettmann verfügt noch über ein überdurchschnittliches Angebot von Einzelhandel in der Innenstadt. Besonders ein erfolgreiches Einkaufszentrum, in dem es kaum Leerstände gibt, erzeugt gute Kundenfrequenzen.

Das Vorhandensein von insgesamt 10 Lebensmittelmärkten der bekannten Anbieter ist sehr gut. Es entspricht einem Lebensmitteleinzelhandelsmarkt für knapp 4.000 Einwohner.

In Mettmann finden wir:

Anbieter	Anzahl der Märkte
Rewe	4
Aldi	2
Edeka	1
Lidl	1
Netto	1
Penny	1
Gesamt	10

Im Ergebnis hat das Einzelhandelsangebot der Stadt (in der Gesamtheit: Innenstadt und Nahversorgung/LEH) derzeit nur wenige Angebotslücken für die Kunden, trotzdem gibt es Kaufkraftabflüsse, die für ein von Oberzentren umringtes Mittelzentrum normal sind.

Um den sehr guten Status zu halten, müssen die rechtlichen Bedingungen vorliegen, damit Entwicklungen eines zeitgemäßen stationären Handelangebotes möglich ist.

In den letzten 10 Jahren hat sich die Einzelhandelslandschaft erheblich verändert. Das macht eine neue Analyse sinnvoll.

Das gültige Einzelhandelsgutachten der Stadt Mettmann stammt aus dem Jahr 2017. Die Festlegungen für die Sortimente und die Innenstadt sind im Rahmen der Teilfortschreibungen bearbeitet worden. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung/Stadtmarketing fehlt eine intensive Analyse und neue Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Innenstadt als zentralem Ort.

Es gibt mehrere Anbieter im Bereich LEH die ihr Angebot erweitern wollen, indem die Verkaufsfläche vergrößert werden soll. Modernisierungen verbessern das Angebot für die Kundschaft und macht die Standorte nachhaltiger. Man kann davon ausgehen, dass nach einer Erweiterung oder Renovierung, die Angebote in der Regel ca. 10 Jahre bestehen bleiben. Bei gemieteten Objekten werden die Mietvertragslaufzeiten verlängert. Investitionen in eigene Objekte werden in der Regel nur gemacht um die Handelsflächen länger zu nutzen.

Einige Anbieter haben wegen Erweiterungen und Modernisierungen Gespräche mit dem Planungsamt oder der Wirtschaftsförderung aufgenommen:

- Rewe – Flurstraße – Modernisierung ist erfolgt
- Aldi - Flurstraße

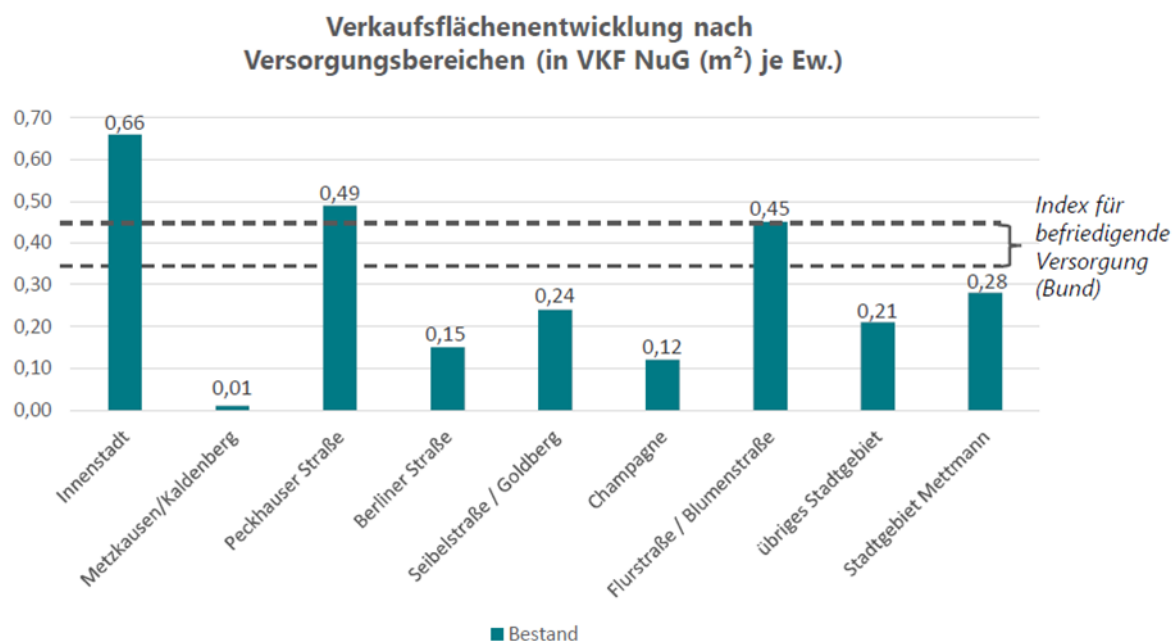
- Edeka – Berlinerstraße
- LIDL – Seibelspange
- Netto – Blumenstraße
- Penny -Champagne
- Rewe – Steinesweg

Diese Anfragen werden in den verschiedenen Stadien bearbeitet.

Die Festlegungen in einem Gutachten sollten die Weiterentwicklung von Standorten berücksichtigen. Der Zeitraum für die erforderlichen Genehmigungen verkürzt, weil keine Einzelentscheidung erforderlich ist. Das sorgt zeitnah für Planungssicherheit und erleichtert dem Investor die Entscheidung.

Die Verwaltung hat 2025 eine Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens 2017 auf den Weg gebracht. Die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens 2017 soll auch die Grundlage für die Entwicklung eines neuen Standortes in Metzkausen sein.

Es wurde vom Gutachter festgestellt, dass es noch nicht abgedeckte Kaufkraft im Lebensmitteleinzelhandel gibt, weil die Angebote räumlich ungleich im Stadtgebiet verteilt sind:



Zu der Fragestellung eines neuen Nahversorgungszentrums in Metzkausen hat es einige sehr kritische Reaktionen aus der den Reihen des Handels, der Bürgerschaft und der Politik gegeben.

Es wurde kritisiert, dass die Auswirkungen auf andere Standorte, insbesondere die Lebensmitteleinzelhandels-Angebote (LEH-Angebote) in der Innenstadt, nicht ausreichend

berücksichtigt wurden. Teilweise werden sehr negative Einflüsse auf Lebensmittelangebote in der Innenstadt gesehen. Ein Anbieter sieht mindestens einen seiner zwei Standorte gefährdet.

Richtig ist, wenn die Entwicklung in Metzkausen zum Wegfall von LEH-Angeboten in der City führen würde, gibt es negative Auswirkungen auf die anderen Handelsangebote in der Innenstadt. LEH-Angebote (täglicher Bedarf) erzeugen nachweisbar regelmäßige Kundenfrequenz für die Innenstadt.

Von Anbietern und Trägern öffentlicher Belange wurde angesprochen, dass in anderen Kommunen eine Beteiligung der vorhandenen Anbieter und den Träger öffentlicher Belange erfolgt, bevor der Entwurf des Gutachtens den kommunalen Gremien vorgelegt wird.

Es wurde angesprochen, dass keine vorzeitige Beteiligung von Anbietern und Institutionen erfolgt ist. Richtig ist, die Beteiligung ist erfolgt nachdem der Entwurf der Teilfortschreibung der Politik vorgestellt wurde, so wie es rechtlich vorgesehen ist.

Außerdem sind viele der geäußerten Befürchtungen in einer Teil Verträglichkeitsprüfung abzuklären. Die Verträglichkeitsprüfung eines Vorhabens wird verlangt, wenn eine Ansiedlung konkret geplant ist.

Die Verwaltung sieht nach der Reflexion der Reaktionen und konstruktiven Gesprächen mit dem Handel in einer solchen Einbindung nur Vorteile. Die Anbieter haben die Expertise und können z.B. durch die heutigen Erfassungssysteme (Kundenkarten, Apps) sehr gute Daten zur Verfügung stellen. Die Träger öffentlicher Belange können vergleichbare kommunale Entwicklungen in die Erörterung einbringen. Der Mettmanner Handel wird aktiv eingebunden.

Der Umfang der Untersuchung im Gutachten könnte sinnvoll erweitert werden. Bislang endet die Betrachtung des Gutachters an den Grenzen der Stadt Mettmann. Es werden nur die Wechselbeziehungen zwischen Innenstadt und anderen Standorte in Mettmann betrachtet. Aufgrund der Kenntnis, dass die Bürgerschaft oft die Angebote in Nachbarkommunen nutzt, sollten diese räumlichen Zusammenhänge betrachtet werden, wenn die Struktur des Mettmanner Einzelhandels analysiert wird.

Das Einzelhandelsgutachten ist wichtige Grundlage für planungsrechtliche Entscheidungen für die Ansiedlung und Veränderung von Einzelhandelsangeboten. Anfragen von Anbietern werden mit Hinweis auf das vorhandene Gutachten bewilligt oder abgelehnt. In einigen Fällen werden negative Entscheidungen von Gerichten überprüft. Um eine überzeugende rechtliche Grundlage zu haben, ist es angemessen, dass das fast 10 Jahre alte Gutachten erneuert wird. In anderen

Kommunen ist ein 10-Jahres Zyklus für ein neues Gutachten Standard. Grundsätzlich ist das Gutachten von 2017 mit den Teilfortschreibungen – zuletzt 2025 – die Grundlage für das neue Gutachten 2027.

Wenn das Gutachten 2027 vorliegen soll, müssen die notwendigen Schritte 2026 erfolgen.

Die Wirtschaftsförderung koordiniert die Zusammenarbeit der zu beteiligenden städtischen Ämter insbesondere mit dem Planungsamt (3.1).

Erforderliche Beratungen erfolgen entsprechend auch im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt.

Um den Rat die konkreten Kosten für das Gutachten zum Beschluss vorlegen zu können, wird die Verwaltung Angebote einholen und eine Bewertung der Angebote vornehmen. Es soll vermieden werden, dass ein beschlossener Kostenrahmen nachträglich durch neue erforderliche Beschlüsse angepasst werden muss.

Die Verwaltung ist überzeugt, dass ein Einzelhandelsgutachten Mettmann 2027 der richtige Weg ist, um offenen Fragen zu beantworten und den Einzelhandelsstandort Mettmann für die Zukunft aufzustellen. Ziel ist, dass Mettmann eine lebendige, lebenswerte Stadt bleibt, in der die Bürgerschaft gern einkauft.

Gez. Bär