

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche 03/ Wirtschaftsförderung				
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz Rat						
<u>Betrifft:</u> Beschluss über den „Masterplan Einzelhandel“ Anlage: „Masterplan Einzelhandel“						
Namenszeichen des federführenden Bereichs Leiter/in		Sachbearbeiter/in		Datum 20.02.2007		
Namenszeichen						
03/ Wirtschaftsförderung	Beteiligte Bereiche			Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 222/2006

Sachbearbeiter/in: Gregor Nachtwey
Datum: 20.02.2007

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz

Rat

Betreff:

Beschluss über den „Masterplan Einzelhandel“

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Wesseling beschließt den „Masterplan Einzelhandel“ als Zielvorgabe für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wesseling (informelles städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB).

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Stadt Wesseling steht wie viele andere Kommunen vor dem Problem, dass sich auf Grundlage älterer Bebauungspläne (vornehmlich Bebauungspläne, die Gewerbe- und/ oder Industriegebiete ausweisen) Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten Lagen (Gewerbe- und Industriegebiete, Flächenangebot auf der „grünen Wiese“) entwickelt haben und sich diese Entwicklungstendenz weiter fortsetzt.

Diese städtebauliche Fehlentwicklung begünstigt zunehmend einen Bedeutungsverlust der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling- vornehmlich des Hauptzentrums (Innenstadt) und der lokalen Nahversorgungszentren (sonstige zentrale Versorgungsbereiche). Dieser Prozess ist gekennzeichnet durch eine steigende Zahl leer stehender Ladenlokale sowie durch einen zunehmenden Qualitätsverlust durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, die vornehmlich Waren des niedrigsten Preissegmentes anbieten (sog. Billigläden, Spielhallen, Wettbüros, etc.).

Leidtragende dieser Entwicklung sind vor allem diejenigen Bevölkerungsgruppen, die weniger mobil sind (z.B. Eltern mit Kleinkindern, Kinder/ Jugendliche, Senioren, Personen mit Behinderungen, Personen ohne eigenes Beförderungsmittel) und auf eine wohnungsnah bzw. zentral gut zu erreichende ausgewogene Versorgungsstruktur angewiesen sind, um sich mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zu versorgen.

Zudem nimmt die steigende Zahl der Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten den eigentlichen Nutzern, für die diese Gebiete vorrangig ausgewiesen worden sind (produzierendes und verarbeitendes Gewerbe), den vorhandenen Raum für Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, so dass die städtebaulichen Zielsetzungen der bestehenden Bebauungspläne nicht mehr oder nur eingeschränkt mit den tatsächlichen Gegebenheiten und Entwicklungen übereinstimmen und in einigen Bereichen sogar konterkariert werden.

Diesen bis dato anhaltenden Entwicklungstendenzen (Verödung des Hauptzentrums, Bedeutungs- und Imageverlust des Hauptzentrums sowie der lokalen Nahversorgungszentren, Etablierung/ Verfestigung von Einzelhandelsstrukturen an nicht integrierten Standorten) soll aus stadtplanerischer Sicht Einhalt geboten werden, so dass unter der Prämisse

„Erhalt und Stärkung des Hauptzentrums sowie der lokalen Nahversorgungszentren im Hinblick auf ihre Funktion als Handels- und Dienstleistungsstandorte mit zentraler Bedeutung“

geeignete Maßnahmen im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ergriffen werden können.

Hierzu bedarf es eines entsprechenden Konzeptes, das die Einzelhandelssituation in der Stadt Wesseling analysiert, bewertet und vor dem Hintergrund zukünftiger Entwicklungsperspektiven konkrete Maßnahmen und Umsetzungsvorschläge benennt. Denn nur auf Grundlage eines fachlich fundierten Konzeptes zum Themenbereich Einzelhandel ist es möglich, Regelungen zum Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung in Form geeigneter textlicher Festsetzungen (z.B. zur allgemeinen Zulässigkeit, Beschränkung, Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsstrukturen) aufzunehmen und rechtsicher zu gestalten. Ohne ein derartiges Konzept wäre diese Möglichkeit nicht bzw. nur sehr eingeschränkt gegeben.

Bebauungspläne, die Regelungen zum Einzelhandel beinhalten und nicht auf Grundlage eines entsprechenden Fachkonzeptes entwickelt worden sind, werden regelmäßig von den Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichten für unwirksam erklärt. Hierzu beispielhaft:

- Gemeinden müssen ihre einschränkenden planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils ortsspezifisch und einzelfallbezogen nachvollziehbar begründen. Das Planungsziel, die Funktion des Innenstadtbereichs zu erhalten sowie Einzelhandelsfunktionen dort zu stärken, sei eine legitime Zielsetzung für die verbindliche Bauleitplanung einer Gemeinde (vgl. Urteil OVG NRW vom 22.04.2004 – 7 a D 142/02.NE).
- Als Grundlage können insbesondere aktuelle, detaillierte und fundierte Einzelhandelsuntersuchungen herangezogen werden, die auch die ortsspezifische Relevanz der jeweiligen Einzelhandels-sortimente begründen (vgl. Urteil VGH BW vom 05.11.2004 – 8 S 1076/04).
- Soll durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes der Einzelhandel (...) in Hinblick auf seine „Zentrenschädlichkeit“ ausgeschlossen werden, kann es in Ermangelung sonstiger aussagekräftiger Planungsgrundlagen erforderlich sein, den Bestand des Einzelhandels in den Zentren der

Gemeinde zu ermitteln, um hinreichend konkrete Aussagen dazu treffen zu können, weshalb jegliche Form von Einzelhandel der besagten Art (...) die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in den Zentren der Gemeinde (...) schädigen würde (vgl. Urteil OVG NRW vom 12.11.2004 – 10 a D 38/02).

Die Stadt Wesseling hat die Notwendigkeit einer derartigen Konzeption und den Handlungsbedarf im Hinblick auf ein Gegensteuern der o.g. städtebaulichen Fehlentwicklungen erkannt und im Jahr 2005 erste Schritte mit der Auftragsvergabe eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes eingeleitet und darauf aufbauend einen „Masterplan Einzelhandel“, der als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB für den Themenbereich Einzelhandel in der Stadt Wesseling fungieren soll, entwickelt.

Der „Masterplan Einzelhandel“ fasst die wesentlichen Ergebnisse und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes zusammen, konkretisiert diese und dient künftig als konzeptionelles Regelungsinstrument im Rahmen der Bauleitplanung sowie zur gesamtstädtischen Entwicklungsplanung für den Themenbereich Einzelhandel.

Die Entwicklung des „Masterplan Einzelhandel“ auf Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesseling ist sinnvoll und vorteilhaft, da nicht alle Inhalte des Einzelhandelskonzeptes vom Rat der Stadt Wesseling beschlossen werden müssen, sondern lediglich die Regelungsinhalte, die im Rahmen einer gesamtstädtischen Entwicklungsplanung für den Themenbereich Einzelhandel (übergeordnete Leitvorstellungen) sowie im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung (räumlich/ sachliche Ziele der Stadtentwicklung) notwendig erscheinen.

Den Fraktionen sowie dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling ist im Rahmen der Erarbeitungsphase des Einzelhandelskonzeptes regelmäßig über den Fortgang und Inhalt berichtet und entsprechendes Arbeitsmaterial zugestellt worden (Vorstellung Zwischenbericht Einzelhandelskonzept, Vorstellung und Überlassung Endbericht Einzelhandelskonzept, Vorstellung und Überlassung Entwurf „Masterplan Einzelhandel“).

Im Rahmen der Erstellung des nun vorliegenden „Masterplan Einzelhandel“ ist zudem ein interfraktioneller Arbeitskreis, in dem alle im Rat der Stadt Wesseling vertretenen Fraktionen sowie die Verwaltung (Fachbereich Stadtplanung) vertreten waren, gebildet worden, der insgesamt dreimal getagt hat. Bei diesen Arbeitstreffen wurden Anregungen, Hinweise, Bedenken hinsichtlich der Inhalte des „Masterplan Einzelhandel“ diskutiert/ erörtert, die im Nachgang der Treffen von der Verwaltung geprüft und in vielen Fällen in die vorliegende Fassung des „Masterplan Einzelhandel“ eingearbeitet wurden.

Insofern stellt der vorliegende „Masterplan Einzelhandel“ nunmehr ein durch Politik und Verwaltung abgestimmtes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, der auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet wurde und individuelle entwicklungspolitische Regelungsinhalte beinhaltet.

Mit der Prüfung des „Masterplan Einzelhandel“ durch das Gutachterbüro Dr. Acocella in Hinblick auf die Konformität zu den Aussagen/ Inhalten des als Grundlage dienenden Einzelhandelskonzeptes ist der konzeptionelle Erarbeitungsprozess nunmehr abgeschlossen. Hinweise/ Empfehlungen hat das Büro in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 16.02.2007 zum „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling zu folgenden Sachverhalten gegeben:

- Grundsätzlich entspricht der „Masterplan Einzelhandel“ den wesentlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesseling.
- Aus gutachterlicher Sicht bestehen gegenüber der im Einzelhandelskonzept dargestellten Sortimentsliste keine grundsätzlichen Bedenken. Die jeweiligen Ausführungen hinsichtlich einer veränderten Zuordnung der Sortimente sind nachvollziehbar begründet.
- Die Abweichung der räumlichen Abgrenzung des Hauptzentrums im Masterplan zur gutachterlich vorgenommenen Abgrenzung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes sind nachvollziehbar begründet. Angesichts der Geringfügigkeit dieser Abweichungen bestehen keinerlei Bedenken hinsichtlich der im Masterplan dargestellten Abgrenzung des Hauptzentrums. Gleiches gilt für das Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Berzdorf“.
- Die Ausweisung von insgesamt sechs Nahversorgungszentren durch die Definition von drei zusätzlichen Nahversorgungszentren (zentrale Bereiche Eichholzer Straße und Keldenicher Straße sowie potenzieller Entwicklungsbereich Urfeld) erscheint für eine Stadt in der Größenordnung von Wesseling und mit einer derart kompakten Siedlungsstruktur sehr umfangreich.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen jedoch gegen die vorgenommenen Ausweisungen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn mit den zusätzlich vorgenommenen Ausweisungen die Absicht verfolgt wird, den Standort städtebaulich zu entwickeln (zentraler Bereich Eichholzer Straße) bzw. auf eine Konzentration der in Streulage vorhandenen Betriebe gezielt hinzuwirken (zentraler Bereich Keldenicher Straße sowie potenzieller Entwicklungsbereich Urfeld).

Da diese Entwicklungsoptionen mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wesseling im Einklang stehen, wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, die Ausweisung der sechs Nahversorgungszentren im „Masterplan Einzelhandel“ in der vorliegenden Form und Anzahl beizubehalten. Sollten sich im Rahmen der Überprüfung der Zielsetzungen des Masterplans andere Entwicklungstendenzen herausstellen (vgl. „Masterplan Einzelhandel“, Punkt 5 „Weitere Handlungsschritte“, Controlling/ Fortschreibung, S. 14), können entsprechende Änderungen (z.B. Verkleinerung oder Aufgabe eines definierten Nahversorgungszentrums) vorgenommen und der Masterplan entsprechend angepasst werden.

- Entgegen einer pauschalen Ausweisung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe von max 10% bzw. 2.500 qm auf Grundlage des neu einzuführenden § 24 a (3) LEPro wird auch weiterhin dem gutachterlichen Vorschlag von max. 10% bzw. 799 qm für zentrenrelevante Randsortimente (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 91 sowie Entwurf „Masterplan Einzelhandel“, 2. Strategisches Maßnahmenkonzept, Punkt „Zentrenrelevanter Einzelhandel“, S. 7) gefolgt.

Die Beibehaltung der Kappungsgrenze von 799 qm (Grenze zur Großflächigkeit) wird auch von Seiten der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Köln, Abteilung 6, Raumordnung und Landesplanung) als vorteilhaft und praktikabel angesehen.

Angeregt von Seiten der Bezirksregierung wurde jedoch, den Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Regel auf 799 qm zu beschränken, um in Ausnahmefällen (z.B. für Möbelhäuser, Gartencenter, Baumärkte, etc.) im Rahmen der 10%-Regelung einen „Spielraum“ von mehr als 799 qm bis zu 2.500 qm für zentrenrelevante Randsortimente zu haben.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen, der von Gutachterseite sowie von Seiten der Bezirksregierung vorgeschlagenen Regelung (max. 10% bzw. in der Regel 799 qm) weiter zu folgen und die Möglichkeit der Ausweitung, die sich durch den neu einzuführenden § 24 a (3) LEPro ergibt, als Ausnahmetatbestand zu definieren (max. 10% bzw. max. 2.500 qm).

Die vorgesehene Größenordnung von 799 qm für zentrenrelevante Randsortimente ist für eine Stadt in der Größenordnung eines Mittelzentrums von ca. 37.000 Einwohnern absolut angemessen. Sondertatbestände können im Einzelfall durch die getätigte Ausnahmeregelung begründet werden.

2. Lösung

Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling als Grundlage für die Entwicklung des „Masterplan Einzelhandel“

Die Stadt Wesseling hat, wie oben bereits angeführt, im April 2005 die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben, welches durch das Gutachterbüro „Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung“ erarbeitet wurde und in der Endberichtsfassung seit März 2006 vorliegt.

Begleitet wurde die Konzepterarbeitung durch einen bei der Verwaltung eingerichteten „Arbeitskreis Einzelhandel“, der im Rahmen des Projektes viermal getagt hat. Mitglieder dieser Arbeitsgruppe waren neben den Projektleitern aus dem Büro Dr. Acocella, Vertreter und Vorstand der lokalen Einzelhändlervereinigung ProWesseling e.V., die Geschäftsführung des SB-Warenhauses Marktkauf, die IHK zu Köln und die Fachbereiche 03/ Wirtschaftsförderung und 61/ Stadtplanung der Stadt Wesseling, um schon in der Erarbeitungsphase ein möglichst breites Interessensspektrum sowie den Sachverstand unterschiedlicher Disziplinen zum Thema Einzelhandel und Stadtentwicklung einfließen lassen zu können.

Das Einzelhandelskonzept stellt ein Gutachten dar, welches die derzeitige Einzelhandelssituation Wesselings beschreibt, analysiert und bewertet. Darauf aufbauend sind zwei Szenarien für die künftige Entwicklung des Einzelhandelsgeschehens in Wesseling (Zeithorizont 2010 und 2015) unter Berücksichtigung dreier potenzieller Entwicklungsprognosen (Status- Quo- Prognose, Zielprognose und Risikoprognose) entwickelt worden.

Anhand der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der prognostizierten künftigen Einzelhandelsentwicklungen sind ein übergeordneter Zielkatalog zur Einzelhandelskonzeption (Leitbild) und konkrete Maßnahmenkonzepte (räumliches Entwicklungskonzept, strategisches Maßnahmenkonzept, instrumentelles Umsetzungskonzept) erarbeitet worden, die als Leitfaden bzw. umzusetzendes Handlungskonzept für den Umgang mit dem Themenbereich Einzelhandel in Wesseling dienen sollen.

Erfahrungen aus anderen Kommunen und des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (Studie aus dem Jahr 2005/2006 zu kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) haben gezeigt, dass es wenig vorteilhaft ist, das erarbeitete Einzelhandelskonzept als Ganzes beschließen zu lassen, sondern es vielmehr darauf ankommt und praktikabler erscheint, die zentralen Aussagen herauszustellen und beschließen zu lassen, um ein handlungs- und umsetzungsfähiges Konzept - wie hier in Form des „Masterplan Einzelhandel“ - für Politik und Verwaltung zu erhalten.

Erstellung des „Masterplan Einzelhandel“ auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes

Vor diesem Hintergrund sind die wesentlichen Ergebnisse und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes aufbereitet und in den vorliegenden „Masterplan Einzelhandel“ eingearbeitet worden, der künftig als Zielvorgabe für politische Entscheidungen des Rates bzw. seiner Fachausschüsse und das daraus resultierende Verwaltungshandeln dienen soll. Besonderes Augenmerk soll und muss auf einer praktikablen und sinnvollen Umsetzung des Masterplans in Hinblick auf eine vorteilhafte und verträgliche Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wesseling liegen, so dass der erste Teil des „Masterplan Einzelhandel“ als „übergeordnete Leitvorstellungen“ (Baustein Nr. 1) und die übrigen Teile als konkrete „räumlich/ sachliche Ziele der Stadtentwicklung“ (Bausteine Nr. 2 bis 4) formuliert sind.

Besonders vor dem Hintergrund der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung der Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte, bedarf es konkreter Zielvorgaben, um in der Bauleitplanung ein Höchstmaß an Rechtssicherheit im Hinblick auf planungsrechtliche Regelungen zum Einzelhandel zu gewährleisten (wie z.B. eine ortsspezifische Sortimentsliste und die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums sowie der lokalen Nahversorgungszentren).

Inhaltlich fasst der „Masterplan Einzelhandel“ die wesentlichen Ergebnisse und Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes zusammen, die für eine mittel- bis langfristig ausgerichtete gesamtstädtische Entwicklungsplanung für den Themenbereich Einzelhandel (Stärkung und Attraktivierung des Hauptzentrums sowie der lokalen Nahversorgungszentren) vorteilhaft und im Rahmen der konkreten Umsetzung durch Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung, Bebauungsplanung) notwendig sind.

Der Regelungsinhalt des „Masterplan Einzelhandel“ besteht aus den folgend aufgeführten fünf Bausteinen:

1. Übergeordnete Leitvorstellungen (als allgemeines/ „abstraktes“ entwicklungsplanerisches Leitbild)
2. Definition des Hauptzentrums (Innenstadt) sowie der lokalen Nahversorgungszentren (sonstige zentrale Versorgungsbereiche) der Stadt Wesseling
3. Strategisches Maßnahmenkonzept mit Regelungen zur räumlichen Steuerung der unterschiedlichen Einzelhandelsformen (zentrenrelevanter/ nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, großflächiger/ nicht großflächiger Einzelhandel, Ausnahmetatbestände)
4. Wesseling Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente
5. Weitere Handlungsschritte (Umsetzung, Überprüfung und Fortschreibung des Masterplans)

Zusammenfassend kann dargestellt werden, dass sich einzelhandelsrelevante Planungen in der Stadt Wesseling künftig an folgenden Zielvorgaben, die sich aus den Bausteinen des „Masterplan Einzelhandel“ ableiten, ausrichten sollen:

- Die übergeordneten Leitvorstellungen stellen das Leitbild der räumlichen Entwicklung des Einzelhandelsgeschehens in Wesseling dar (Baustein 1).
- Zur räumlichen Steuerung der unterschiedlichen Einzelhandelsformen werden die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums (Innenstadt) sowie der lokalen Nahversorgungszentren (sonstige zentrale Versorgungsbereiche) zugrunde gelegt (Baustein 2).
- Zentrenrelevanter Einzelhandel soll ausschließlich im Hauptzentrum und in den lokalen Nahversorgungszentren angesiedelt werden.

Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel soll hingegen ausschließlich im Hauptzentrum angesiedelt werden, um diesen herausragenden zentralen Bereich der Stadt in seiner Funktion und Leistungsfähigkeit zu erhalten und weiter zu stärken (Baustein 3).

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist grundsätzlich überall zulässig, sofern dieser nicht im Einzelfall durch Bauleitplanung oder sonstige anzuwendende/ zu beachtende Rechtsnormen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen ist.

Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll im Hauptzentrum sowie den lokalen Nahversorgungszentren zulässig sein. Außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche soll er nur zulässig sein, wenn er den Zulassungskriterien des neu aufzustellenden § 24 a (3) LEPro entspricht (Baustein 3).

- Ausnahmetatbestände gelten für Lebensmittelbetriebe sowie für Betriebe, die ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment führen und nur zu einem geringen Teil zentrenrelevante Randsortimente anbieten (Baustein 3).
- Bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten/ in nicht integrierten Lagen sollen mit angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten für die zentrenrelevanten Sortimente auf ihren Bestand begrenzt werden (Baustein 3).
- Einzelhandelsrelevante Vorhaben sollen neben der gesetzlich normierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung auch in Hinblick auf ihre Konformität zu den Zielsetzungen des „Masterplan Einzelhandel“ überprüft werden (Baustein 3).
- Zur Abgrenzung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente wird die Wesseling Sortimentsliste zugrunde gelegt, die gutachterlich ermittelt wurde und somit ortsspezifisch ist (Baustein 4).

Verbindlichkeit des „Masterplan Einzelhandel“

Der „Masterplan Einzelhandel“ entfaltet keine unmittelbare Wirkung hinsichtlich der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben, da alle Vorhaben, die sich nach § 29 BauGB beurteilen, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften - hier im wesentlichen das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht - zu beurteilen sind (siehe auch „Masterplan Einzelhandel“, Strategisches Maßnahmenkonzept, Gliederungspunkt „Berücksichtigung/ Anpassung des geltenden Bauplanungsrechts“, S. 9, 10).

Der „Masterplan Einzelhandel“ ist neben seiner Funktion als übergeordnetes Leitbild einer gesamtstädtischen Entwicklungsplanung für den Themenbereich Einzelhandel zudem als Zielvorgabe für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wesseling zu verstehen und als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB explizit zu berücksichtigender Belang für die Aufstellung bzw. Änderung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne.

Insofern hat ein Beschluss des „Masterplan Einzelhandel“ in Form einer „Zielvorgabe für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wesseling“ vor allem deklaratorischen Charakter und spiegelt die kommunalpolitische Willensbekundung wider, den Themenbereich Einzelhandelsentwicklung als planerische und strategische Aufgabe für die Stadt Wesseling zu fokussieren und im Rahmen der Bauleitplanung gezielt und nachhaltig zu berücksichtigen.

Verbindlichkeit entfaltet dann erst die Übernahme von Regelungen des „Masterplan Einzelhandel“ in die konkrete Bauleitplanung als abwägungserheblicher und -relevanter Belang (z.B. als textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit, bedingten Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen), hinsichtlich derer der Rat der Stadt Wesseling sich ohnehin nicht einer Vorwegbindung unterwerfen darf. Diese Konkretisierung im jeweiligen Einzelfall der Bauleitplanung ist wesentlicher Bestandteil der planerischen Abwägung i.S.d. § 1 (7) BauGB.

Jedoch kann auf den „Masterplan Einzelhandel“ als Begründung für einzelhandelsrelevante Festsetzungen in Bauleitplänen nur dann wirksam Bezug genommen werden, wenn seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz und des Rates der Stadt Wesseling mehr als eine bloße Kenntnisnahme des Konzeptes erfolgt.

Insofern soll der „Masterplan Einzelhandel“ als „Zielvorgabe für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wesseling“ (informelles städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB) beschlossen werden, um ihm das nötige „Gewicht“ bei Regelungen zum Einzelhandel in Bauleitplänen, die sich auf den „Masterplan Einzelhandel“ beziehen, zu verleihen.

3. Alternativen

Keine.

Bei Verzicht auf den „Masterplan Einzelhandel“ als informelles Planungsinstrument ist eine planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (räumlich und inhaltlich) mittels Bauleitplanung nicht bzw. nur unzureichend möglich.

Die städtebauliche Zielsetzung der Stärkung und Attraktivierung des Hauptzentrums sowie der lokalen Nahversorgungszentren vor allem durch eine räumliche Steuerung und Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf diese Bereiche, könnte bauleitplanerisch weder zufriedenstellend erreicht noch weiter verfolgt werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

In Folge der Beschlussfassung des „Masterplan Einzelhandel“ als Zielvorgabe für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wesseling sollen gem. dem Baustein Nr. 5 „Weitere Handlungsschritte“ diverse Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Konformität zu den Zielsetzungen des Masterplans überprüft und ggf. angepasst werden. Dies bedingt die Durchführung von voraussichtlich mehreren Bauleitplanverfahren (FNP- und Bebauungsplan- Änderungsverfahren). Die konzeptionellen Arbeiten der Änderungsverfahren sollen teilweise durch Vergabe von Planungsleistungen an fachlich qualifizierte Planungsbüros erbracht werden.

Mittel hierfür sind in Höhe von 50.000 Euro als „Sondermaßnahme Bauleitplanung Einzelhandel“ im Haushaltsplan- Entwurf 2007 der Stadt Wesseling angemeldet.

Anlage

„Masterplan Einzelhandel“

Hinweis

Das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Wesseling“ (Endbericht vom 29.03.2006) ist den Fraktionen mit Schreiben vom 31.03.2006 zugestellt worden.

Der „Masterplan Einzelhandel“ ist den Fraktionen mit Schreiben vom 23.02.2007 zugestellt worden.