

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			80			
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
Masterplan Einzelhandel 2017 der Stadt Wesseling (Entwurf) hier: Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	80			
		17.05.2017				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 120/2017

Sachbearbeiter/in: Ursula Schneider
Datum: 17.05.2017

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Masterplan Einzelhandel 2017 der Stadt Wesseling (Entwurf)

hier: Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz nimmt den vorliegenden Entwurf des „Masterplan Einzelhandel 2017“ der Stadt Wesseling zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den in der Sitzung vorliegenden Entwurf des „Masterplan Einzelhandel 2017“ der Stadt Wesseling.

Sachdarstellung:

1. Problem

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische bzw. städtebauliche Strukturen und Funktionen; dieser Prozess wird aktuell durch den Online-Handel weiter forciert. Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen des Einzelhandels stehen landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben sowie die städtebaulichen Entwicklungsziele der Kommunen gegenüber, die im Rahmen der geltenden Rechtslage zu betrachten und in Einklang zu bringen sind.

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung liegt in der Planungshoheit der Kommunen. Durch das Bau- und Planungsrecht sind die Kommunen mit Befugnissen ausgestattet, die Ansiedlung bzw. Standortwahl von Einzelhandelsbetrieben im Sinne gesamtgemeindlicher und städtebaulich sinnvoller Grundsätze zu steuern. Durch die kommunale Bauleitplanung und Baugenehmigungspraxis kann die öffentliche Hand aktiv Steuerungsinstrumente anwenden, um einen für die Bürgerschaft und Besucher attraktiven, vielfältigen Nutzungsmix für die Innenstadt, Ortsteil- und Nebenzentren zu sichern und zu entwickeln bzw. um die wohnungsnahen Versorgung (Nahversorgungsstandorte) dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mittels Bauleitplanung oder Baugenehmigungsverfahren bedarf einer aus städtebaulichen Konzepten und aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten sorgfältigen Begründung. Da diese Steuerung im jeweiligen Einzelfall auch nachteilige Auswirkungen für Private (z.B. Ablehnung oder Einschränkungen eines Einzelhandelsvorhabens an einem Standort) zur Folge haben kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns hohe rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung müssen stets raumordnerische oder städtebauliche - d.h. bodenrechtliche - Aspekte stehen, zu denen der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Als geeignete Steuerungsinstrumente haben sich kommunale Einzelhandelskonzepte und/oder Masterpläne Einzelhandel etabliert, die die Einzelhandelsentwicklung für das gesamte Stadtgebiet betrachten.

Rechtliche Grundlage für die Erarbeitung kommunaler Einzelhandelskonzepte bilden zum einen die landes- und regionalplanerischen Vorgaben, die in Nordrhein-Westfalen aktuell durch den Anfang 2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel, und des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln definiert sind. Die Ziele und Grundsätze des LEP NRW, Kapitel 6.5, waren als Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW bereits seit dessen Inkrafttreten Mitte 2013 als verbindliche Ziele und Grundsätze bei der Bauleitplanung zu beachten. Im Rahmen der Planverfahren wird die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung konkret überprüft (landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz).

Weitere rechtliche Grundlagen für die Erarbeitung kommunaler Einzelhandelskonzepte sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die zu dieser Thematik ergangene, umfangreiche Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Der Bundesgesetzgeber hat mit der BauGB-Novelle 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung deutlich gestärkt.

Kommunale Einzelhandelskonzepte stellen als Städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine wesentliche Abwägungsgrundlage für die künftige Bauleitplanung für Einzelhandelsvorhaben dar. Durch den Beschluss als Städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat werden sie zu einer abgestimmten Handlungsleitlinie für Rat und Verwaltung und sind als wesentliche Grundlage der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei einzelhandelsrelevanten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Jedoch sind auch beschlossene Entwicklungskonzepte i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB informelle Konzepte und nicht unmittelbar rechtsverbindlich; zur Entfaltung einer rechtsverbindlichen Steuerungswirkung ist die Umsetzung in Bebauungsplänen für den jeweiligen Einzelfall erforderlich.

In Anbetracht ihrer Bedeutung für die kommunale Bauleitplanung werden hohe Anforderungen an die sachgerechte Erarbeitung und rechtssichere Begründung von Einzelhandelskonzepten gestellt. Die besondere Bedeutung von beschlossenen Einzelhandelskonzepten und deren städtebaulich-funktional begründete Abwägung wurde in einer Vielzahl von verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen (Oberverwaltungsgerichte und Bundesverwaltungsgericht) seit 2007 hervorgehoben.

Aus Anlass u.a. dieser Rechtsprechung (insbesondere der rechtlichen Anforderungen an die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche) und der dynamischen Einzelhandelsentwicklungen wurden auch die einzelhandelsbezogenen Steuerungsinstrumente des Bau- und Planungsrechts in den vergangenen Jahren mehrfach modifiziert und den aktuellen Herausforderungen angepasst.

Die Stadt Wesseling verfügt mit dem „Masterplan Einzelhandel“ aus dem Jahr 2007 bereits über ein vom Rat der Stadt beschlossenes Einzelhandelskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Grundlage für den Masterplan bildet der Bericht „Einzelhandelskonzept für die Stadt Wesseling“ aus dem Jahr 2006 (Büro Dr. Donato Acocella, Lörrach). Im „Masterplan Einzelhandel 2007“ sind wesentliche Zielsetzungen und Steuerungsgrundsätze für die nachhaltige Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung im Wesselinger Stadtgebiet dargelegt. Der Masterplan 2007 wurde bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen mit Einzelhandelsrelevanz regelmäßig als Abwägungsgrundlage für die jeweilige Bauleitplanung zu Grunde gelegt; die Wesselinger Liste (Sortimentsliste) als Bestandteil des Masterplan 2007 wurde als textliche Festsetzung in die Bebauungspläne aufgenommen und damit rechtsverbindlich umgesetzt.

Der nunmehr seit 10 Jahren angewandte Masterplan Einzelhandel 2007 ist jedoch in Anbetracht

- der aktuellen Herausforderungen und Entwicklungsziele zur Aufwertung und Attraktivierung der Wesselinger Innenstadt (:gesamtperspektive Wesseling und Begleitprozess Innenstadtentwicklung),
- der veränderten rechtlichen Grundlagen der Landes- und Regionalplanung (LEP NRW 2007),
- der zahlreichen Änderungen des Bau- und Planungsrechts (BauGB, BauNVO) und der zu Grunde zu legenden Rechtsprechung sowie
- des nunmehr 10 Jahre alten, einzelhandelsbezogenen Datenbestandes

nach Auffassung der Verwaltung nicht mehr geeignet, die beschriebenen Funktionen für die fundierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Wesselinger Stadtgebiet zu übernehmen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel erforderlich, um aktuelle Datengrundlagen für die Ableitung künftiger Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze für die Wesselinger Einzelhandelsentwicklung zu erhalten. Der Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel im Jahr 2017 kommt auf Grund der begonnenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) Wesseling eine besondere Bedeutung zu. Für die FNP-Neuaufstellung sind grundlegende Untersuchungen, Planungen und Darstellungen zur Festlegung bzw. Sicherung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet bzw. zur Neuausweisung von Sonderbauflächen zu erarbeiten.

Nach wie vor ist der Masterplan Einzelhandel - Fortschreibung 2017 - als Abwägungsgrundlage für die aktuelle Aufstellung bzw. Änderung von einzelhandelsrelevanten Bauleitplänen notwendig.

Zudem wird die Überprüfung und Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling auf Grund aktuell vorliegender Investorenanfragen zur geplanten Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel-Nahversorger/Drogeriemarkt) in Berzdorf von Seiten der Bezirksregierung Köln als Voraussetzung für eine fachlich fundierte Bewertung der geplanten Neuansiedlung (Bauleitplanverfahren „Einzelhandel Berggeiststraße“) gefordert.

2. Lösung

Die Stadt Wesseling hat 2016 das Büro Stadt + Handel, Dortmund, mit der Aktualisierung und Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel 2007“ beauftragt. Zwischenzeitlich wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und der Entwurf des „Masterplan Einzelhandel 2017“ für die Stadt Wesseling erarbeitet.

Der Entwurf des „Masterplan Einzelhandel 2017“ (Fassung Mai 2017) soll als strategische Arbeits- und Abwägungsgrundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Wesseling dienen. Es wurde u.a. überprüft, ob sich (neue) Handlungserfordernisse im Hinblick auf die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsqualität ergeben. Zudem wurde die bisherige Sortimentsliste „Wesselinger Liste“ einer Überprüfung unterzogen und in geringem Umfang modifiziert.

Zielsetzung der Fortschreibung des Masterplans für die Stadt Wesseling ist u.a. die Generierung einer auf aktuellen Daten beruhenden, fachlich fundierten und empirisch abgesicherten Entscheidungsbasis.

Als wesentliche Ziele sind weiterhin die Entwicklung von Strategien und Empfehlungen für die nachhaltige Einzelhandelsentwicklung im Hinblick auf die

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung (Nahversorgung),
- rechtssichere und sachgerechte Abwägung bei künftigen Bauleitplanverfahren und
- fundierte interkommunale Abstimmung

zu benennen.

Zusammenfassung der Ergebnisse „Masterplan Einzelhandel 2017“ (Entwurf, vgl. Anlage)

Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung im Sommer 2016 hat das beauftragte Büro eine aussagekräftige Basis für die Überprüfung der Einzelhandelssituation in Wesseling gesammelt. Die Auswertung der Daten hat zu folgenden Empfehlungen bzw. Veränderungen im Vergleich zum „Masterplan Einzelhandel 2007“ geführt:

Zielsetzung

Die bisherigen Entwicklungsziele a) bis f) (vgl. Entwurf Masterplan 2017, S. 36-38) wurden überprüft. Während die Entwicklungslinien a) bis e) weiterhin einen allgemein gültigen Charakter für die Einzelhandelsentwicklung in Wesseling aufweisen, ist für die Entwicklungslinie f) zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb von Gewerbegebieten eine Differenzierung angebracht. Der Masterplan 2017 (Entwurf) enthält die Empfehlung, den Leitsatz zukünftig auf Gewerbegebiete zu beziehen, die nach ihrer Lage und Funktion sowie gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wesseling auch zukünftig vorrangig der Gewerbeansiedlung und eben nicht dem Einzelhandel als Standort vorbehalten sein sollten.

Zentrale Versorgungsbereiche

Gemäß Masterplan Einzelhandel 2007 wurden für die Stadt Wesseling sechs zentrale Versorgungsbereiche sowie ein potenzieller Entwicklungsbereich ausgewiesen:

- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungszentren Kronenweg, Westerwaldstraße, Berzdorf, Eichholzer Straße und Keldenicher Straße
- Potenzieller Entwicklungsbereich, Nahversorgungszentrum Urfeld

Der Masterplan 2017 (Entwurf) kommt zu dem Ergebnis, dass die Nahversorgungszentren

- Kronenweg
- Westerwaldstraße
- Berzdorf
- Keldenicher Straße

nicht die, durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts definierten Mindestanforderungen an die Ausstattungsqualität eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen können. Insbesondere ist bei den vorgenannten Bereichen die Ausstattung mit prägenden Nahversorgern und ergänzendem Einzelhandel, der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch bei ergänzenden Zentrenfunktionen (Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen etc.) nicht hinreichend vorhanden. Zudem stehen in diesen Bereichen keine ausreichenden Potenzialflächen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung, die eine zukünftige Ausbildung eines zentralen Versorgungsbereiches erwarten lassen.

Der Bereich Eichholzer Straße kann die erforderlichen Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich nachweisen und wird daher weiterhin als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Der potenzielle Entwicklungsbereich „Nahversorgungszentrum Urfeld“ weist bezüglich der aktuellen Nutzungsmischung, der städtebaulichen Dichte und der damit verbundenen Vitalität auch bei ergänzenden Zentrenfunktionen aktuell noch nicht die Voraussetzungen auf, die die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums rechtfertigen würden. Allerdings weist der Bereich eine Nahversorgungsbedeutung auf, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht.

Durch perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten im Standortumfeld kann erwartet werden, dass die notwendige Qualifizierung und ggf. Erweiterung der Angebotsstrukturen zukünftig erreicht werden kann. Der Bereich Urfeld soll daher weiterhin als potenzieller Entwicklungsbereich „Nahversorgungszentrum Urfeld“ ausgewiesen werden.

Nahversorgungsstandorte

Um eine, über die zentralen Versorgungsbereiche hinausgehende optimierte Nahversorgung, insbesondere in bisher unterversorgten Stadtgebieten zu gewährleisten, wird im Masterplan 2017 (Entwurf) empfohlen, Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen zu sichern bzw. neu darzustellen.

Als bestehende Nahversorgungsstandorte werden folgende Bereiche empfohlen, die bereits eine städtebaulich integrierte Lage und einen Besatz mit strukturprägenden Lebensmittelbetrieben aufweisen:

- Im Blauen Garn
- Aachener Straße

Im Stadtteil Berzdorf steht aktuell die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers/Drogeriefachmarktes an der Bergegeiststraße in der planerischen Diskussion. Der geplante Standort wurde geprüft und als grundsätzlich geeignet zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung in Berzdorf beurteilt. Dieser Bereich wird im Masterplan 2017 (Entwurf) daher als weiterer Nahversorgungsstandort empfohlen.

Sortimentsliste - Wesseling Liste 2017 (Entwurf)

Wie eingangs erwähnt, stellt der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW aus dem Jahre 2013 eine wesentliche rechtliche Grundlage für die kommunale Einzelhandelsentwicklung dar. Als Anlage 1 enthält dieser eine verbindliche Sortimentsliste, die als Mindeststandard für die Festlegung zentrenrelevanter Sortimente von den Städten und Gemeinden übernommen werden muss. Es handelt sich hierbei um folgende Sortimente:

- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
 - Bücher
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
 - Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
 - Spielwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
 - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
 - Uhren, Schmuck
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Zur Berücksichtigung der individuellen, ortstypischen Einzelhandelssituation können die Gemeinden eine Erweiterung der oben angeführten Liste vornehmen. Eine Reduzierung um einzelne der o.g. Kern-Sortimente hingegen ist nicht zulässig.

Die „Wesseling Liste“ wurde im Hinblick auf die angeführten rechtlichen Anforderungen, die aktuelle Bestandssituation und die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielstellungen überprüft. Weit überwiegend wird die bisherige „Wesseling Liste“ des Masterplan Einzelhandel 2007 fortgeschrieben. Es ergeben sich folgende Modifizierungen bei der „Wesseling Liste 2017“ (Entwurf) im Vergleich zur „Wesseling Liste 2007“:

- „Reitsportartikel“ werden aufgrund der Sortimentseigenschaften von den Sortimenten „Sportartikel“ bzw. „Bekleidung“ abgespalten und als nicht zentren- bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet.
- Auf die separate Ausweisung des Sortiments „Geschenkartikel“ wird auf Grund der fehlenden Bestimmbarkeit verzichtet.
- Die Sortimente „Fahrräder und Zubehör“, „Leuchten/ Lampen“ und „Kinderwagen“ werden im Abwägungsprozess des Masterplans aufgrund ihrer nicht hinreichend erkennbaren Entwicklungsperspektive

in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der gegenwärtig nicht gegebenen Prägung selbiger als nicht zentrenrelevant bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft.

Hinsichtlich der detaillierten Inhalte des „Masterplan Einzelhandel 2017“ (Entwurf) wird auf den beigefügten Textband verwiesen (vgl. Anlage, Entwurf Fassung Mai 2017). Die wesentlichen Inhalte des „Masterplan Einzelhandel 2017“ (Entwurf) werden in der Sitzung durch das beauftragte Büro Stadt + Handel vorgestellt.

Es wird vorgeschlagen, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den vorliegenden Entwurf des „Masterplan Einzelhandel 2017“ der Stadt Wesseling durchzuführen.

3. Alternativen

Der Masterplan Einzelhandel 2007 kann anhand der vorab dargestellten, einzelhandelsrelevanten Entwicklungen und rechtlichen Änderungen nicht mehr als Grundlage für die zeitgemäße und rechtssichere planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Wesseling Stadtgebiet herangezogen werden. Es bestehen deshalb keine Alternativen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die von der Stadt Wesseling zu tragenden Kosten (anteilige Honorarkosten Stadt + Handel) für die Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ sind mit 7.556,50 € (brutto) zu beziffern. Die Planungsmittel stehen auf dem Produktsachkonto 51-511-00-5431400 „Planung/Gutachten“ zur Verfügung.

Anlage:

Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling (Entwurf, Fassung Mai 2017)