

Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Wesseling „Masterplan Einzelhandel 2017“

Niederschrift der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.01.2018

Neues Rathaus, Ratssaal, 19.00 bis 19.50 Uhr

Podium:

- § Detlef Kornmüller, stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz (ASU)
- § Gunnar Ohrndorf, Erster Beigeordneter
- § Ursula Schneider, Bereichsleiterin Stadtplanung
- § Dr. Fabian Schubert, Büro Stadt + Handel

Innenstadtakteure:

- § Jonas Reimann, Citymanagement Wesseling
- § Thomas Weibeler, Vorstandsvorsitzender Innenstadtverein Wesseling e.V.

Öffentlichkeit:

3 interessierte BürgerInnen, VertreterInnen aus dem ASU

Um 19.00 Uhr eröffnet Herr Kornmüller die Informationsveranstaltung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die Podiumsmitglieder vor und erläutert kurz Ziel und Ablauf der Veranstaltung. Er weist darauf hin, dass eine Niederschrift zur Infoveranstaltung erstellt wird und bittet darum, bei Wortbeiträgen den Namen zu nennen.

Anschließend übergibt Herr Kornmüller das Wort an Herrn Dr. Schubert, Büro Stadt + Handel, der den Entwurf des Masterplanes (MP) Einzelhandel ausführlich anhand einer Präsentation vorstellt. Danach eröffnet Herr Kornmüller die Diskussion und gibt den Anwesenden Gelegenheit zu Fragen und Anregungen zum Entwurf des MP Einzelhandel.

B1 fragt, welche Steuerungsmöglichkeiten die Stadt Wesseling bei der Einzelhandelsansiedlung hat, wenn sie nicht Eigentümerin von Flächen oder Ladengeschäften ist. Sie weist auf einen Pressebericht hin, dass ein Discounterstandort in Keldenich offenbar aufgegeben werden soll und fragt, welche Einflußmöglichkeiten hier die Stadt Wesseling hat.

Frau Schneider erläutert, dass der MP Einzelhandel, nach seinem Beschluss durch den Stadtrat als informelles Entwicklungskonzept, das wesentliche Steuerungsinstrument im Einzelhandelssektor sein wird. Sowohl bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird der MP als Planungs- und Abwägungsgrundlage für die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet herangezogen.

Die Umsetzung des MP Einzelhandel erfolgt zum einen durch die Planungsinhalte und verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne.

Die Stadt Wesseling kann, begründet durch den MP, Planungsrecht für die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Hauptzentrum Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen schaffen (z.B. Sondergebiete Einzelhandel für innerstädtische Magnetbetriebe oder für die Lebensmittel-Nahversorgung). Zudem können geeignete Festsetzungen in Bebauungsplänen gewährleisten, dass Gewerbegebiete der Ansiedlung von Handwerks-/Gewerbenutzungen vorbehalten bleiben und zentren-/nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in diesen (nicht integrierten) Lagen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen wird.

Zum anderen kann die Stadt Wesseling mit dem MP Einzelhandel aktiv Eigentümer oder Investoren beraten sowie aktive Wirtschaftsförderung zur Akquise von Einzelhandelsbetrieben mit gewünschten Sortimenten (wie Bekleidung, Schuhe, Elektronik) betreiben. Der MP gibt nicht nur bestehenden, sondern auch neuen Einzelhandelsbetrieben Verlässlichkeit und Investitionssicherheit. Bei privaten Eigentümern (wie beim Beispiel des vorgenannten Discounters) kann die Stadt Wesseling lediglich beratend tätig werden, da sie keinen Einfluß auf private Mietverträge hat.

B2 erkundigt sich, ob bei der Analyse der Kaufkraftpotenziale tatsächlich nur die Wesselingener Potenziale berechnet wurden oder ob auch Nachfrage aus den Nachbarkommunen berücksichtigt wurde.

Herr Dr. Schubert erklärt, dass bei der o.g. Analyse des MP Einzelhandel nur die Wesselingener Kaufkraftpotenziale berechnet wurden, da diese die Grundlage für die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume im Wesselingener Einzelhandel darstellen; zudem lässt sich daraus ableiten, welche Kaufkraftströme derzeit in andere Kommunen abfließen und mit Neuan siedlungen zurück gewonnen werden könnten.

B3 fragt, wie hoch der Anteil an Einzelhandelsnutzungen im neuen Wohngebiet „Westringquartier“ (Rheintal Quartier) sein wird. Frau Schneider antwortet, dass es sich bei dem Rheintal Quartier um ein Wohngebiet handelt, das auf Grund der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ Angebote für wohngebietsbezogene Versorgung (z.B. Bäckerei, Cafe) bieten könnte. Da der Vorhabenträger Wohnungsbau realisieren will, wird es sich vorwiegend um kleinteilige Angebote am geplanten Quartiersplatz handeln. Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten o.ä. ist nicht vorgesehen.

B2 bezweifelt die Notwendigkeit der Ansiedlung von Sportgeschäften in Wesseling, für die der MP Potenziale aufzeigt, da nach ihrer Auffassung in Wesseling kaum Sportanlagen vorhanden wären. In Köln würde sich derzeit ein E Sport-Zentrum entwickeln, dies hätte man nach ihrer Meinung gut in Wesseling ansiedeln können, da dies ein Zukunftstrend wäre.

Herr Kornmüller und Herr Ohrndorf widersprechen der Aussage nach fehlenden Sportanlagen in Wesseling. Sie weisen darauf hin, dass es in Wesseling viele gut ausgestattete Sportanlagen mit einem breiten Sportangebot gibt und die Stadt Wesseling hohe Investitionen in die weitere Optimierung von Sportanlagen tätigt (z.B. neuer Kunstrasenplatz Jahnstraße). Der Hinweis auf das E Sport-Zentrum wird aufgenommen.

Herr Dr. Schubert ergänzt, dass gerade beim Sortiment „Sportbekleidung“ eine deutliche Verlagerung zum Internet-Kauf zu verzeichnen ist und es schwierig wird, diese Kaufkraftströme für die Innenstädte zurück zu gewinnen.

B3 ergänzt, dass aus seiner Sicht die zu hohen Mieten für Ladenlokale in Wesseling ein Problem für die erfolgreiche Neuvermietung darstellen. Herr Reimann bestätigt, dass die Mieterwartungen z. T. überhöht sind, einige Eigentümer ihre Mieterwartungen jedoch schon deutlich angepasst haben. Er erläutert, dass Beratungen mit den Immobilieneigentümern in der Innenstadt eine wichtige Aufgabe des Citymanagements Wesseling und der Wirtschaftsförderung Wesseling bilden. Neben der Miethöhe spielen allerdings auch die Qualität der Immobilie, der Zuschnitt und die Größe der Verkaufsfläche sowie vor allem die Lage eine entscheidende Rolle bei der Vermarktbarkeit von Ladenlokalen. Die Beratungen umfassen nicht nur Möglichkeiten zur sinnvollen Vermarktung von Ladenlokalen/Leerständen (Kontakte/Akquise, angemessene Miethöhe), sondern auch zur Optimierung der Ladenlokale bzw. Immobilien (Schaffung marktgängiger Ladengrößen, Verbesserung Ausstattung/Errscheinungsbild).

B1 verweist darauf, dass derzeit kein Spielwarengeschäft in Wesseling vorhanden ist, dies aus ihrer Sicht doch wünschenswert wäre. Im MP Einzelhandel wird das Potenzial für die Neuansiedlung des Sortimentes „Spielwaren“ als nicht realistisch eingeschätzt; sie fragt, wie der Gutachter zu dieser Einschätzung gekommen ist. Zudem erkundigt sie sich, ob dabei Wünsche aus der Bürgerschaft abgefragt wurden. Herr Dr. Schubert erläutert, dass der ab-
satzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für die verschiedenen Sortimente auf Basis eines Berechnungsmodells ermittelt wurde; eine Umfrage in der Bürgerschaft wurde bei der Fortschreibung des MP nicht durchgeführt. Der berechnete Entwicklungsrahmen zeigt sortimentspezifisch Potenziale für die Neuansiedlung von Fachgeschäften, die Arrondierung des Angebots durch Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Anbieter sowie Potenziale zur Ansiedlung großflächiger Anbieter auf. Allerdings ist dabei die Stadtgröße und die Funktion Wesselings bzw. der Wesselinger Innenstadt zu beachten. Dementsprechend kommen nur bestimmte Betreiber für Neuansiedlungen in Betracht. Berücksichtigt werden muss zudem, dass Einzelhandelsbetriebe oft bestimmte Anforderungen an die Lage, Dimensionierung und Ausstattung von Ladenlokalen stellen.

B2 erläutert, dass nach ihrer Ansicht der Mangel an Stellplätzen in der Innenstadt, insbesondere im Bereich der Wilhelm-Rieländer-(WR)/Flach-Fengler-(FF)-Straße, einen enormen Nachteil für den Einzelhandel darstellt. Kunden würden hier keine ausreichenden Parkplätze vorfinden. Herr Ohrndorf weist darauf hin, dass Stellplatzfragen zum einen nicht Gegenstand des MP Einzelhandel sind; zum anderen gibt es im Innenstadtbereich zahlreiche (öffentliche und private) Parkplätze, so dass in Wesseling im Vergleich zu benachbarten Innenstädten eine sehr gute Situation vorliegt. Beispielhaft genannt werden das FORUM-Parkdeck, die Marktkauf-Tiefgarage sowie zahlreiche öffentliche Stellplätze an der WR-Straße und am Westring.

B3 schlägt vor, den nach seiner Ansicht kaum genutzten Radweg entlang des Westrings (Bereich FF-Straße) zu beseitigen und anstelle dessen ca. 30-40 öffentliche Parkplätze anzulegen. Derzeit ist in dem Bereich ein hoher Anteil an „wildem Parken“ auf dem Radweg bzw. im Gehwegbereich festzustellen.

Herr Ohrndorf verweist auf seine vorhergehenden Aussagen und betont, dass der Radweg Teil der Radwegeverbindung zum Schulzentrum ist und künftig noch stärker genutzt werden wird (Rheintal Quartier). Zudem ist es jedermann zumutbar, die unmittelbar am FORUM bzw. am Westring liegenden Parkplätze für Erledigungen in der Fußgängerzone FF-Straße zu nutzen.

Da keine weiteren Fragen oder Anregungen aus dem Publikum geäußert werden, verweist Herr Kornmüller noch einmal auf die Offenlage des MP Einzelhandel im Neuen Rathaus, die bis zum 31.01.2018 läuft, und die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme im Rahmen der Offenlagefrist. Er bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Veranstaltung um 19.50 Uhr.

gez. Detlef Kornmüller
Stellv. Ausschussvorsitzender

gez. Ursula Schneider
Bereichsleiterin Stadtplanung, Schriftführung