

Stadt Wesseling

Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling (Entwurf)

Tabellarische Darstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials

Liste 1 und 2

Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11. Dezember 2017 bis einschließlich 31. Januar 2018
 Bürgerinformationsveranstaltung am 16.01.2018 um 19.00 Uhr

Insgesamt sind 2 schriftliche Stellungnahmen (Liste 1, B1-B2) aus der Öffentlichkeit eingegangen. Zur Bürgerinformationsveranstaltung wurde eine Niederschrift erstellt (Liste 2, B1-B3). Die schriftlich eingegangenen Stellungnahmen sowie die Wortbeiträge während der Bürgerinformationsveranstaltung werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Die Originalstimmungen liegen zu den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz und des Rates vor.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Zum abschließenden Beschluss wird den Ratsmitgliedern eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Liste 1: Schriftlich eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	BürgerIn	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
01	B1	<p><i>Schreiben vom 31.01.2018</i></p> <p>Es werden insbesondere zum Thema Nahversorgung im Stadtteil Berzdorf ergänzende Anregungen gegeben.</p> <p>Gegenstand der im Anhang beigefügten gutachterlichen Untersuchung ist in erster Linie die Bewertung des Planstandorts Bergegeiststraße v.a. auf der Basis der Darstellungen des Entwurfs (Masterplan). Zugleich werden die Ausgangslage und die Empfehlungen für den Stadtteil Berzdorf insgesamt betrachtet.</p> <p>Das damit verbundene Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Bergegeiststraße“) stellt auf eine fehlende Verfügbarkeit geeigneter Flächen im Stadtteil Berzdorf ab. Insofern steht somit die Frage im Raum, ob ein Vollsortimenter tatsächlich nur an dem Planstandort umsetzbar wäre. Hierfür werden v.a. zwei Alternativpotenzialflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente analysiert und in einer vergleichenden Betrachtung als Standortalternativen abgewogen.</p> <p>Im Fazit zeigt sich, dass aus Sicht des Einwenders deutlich besser integrierte Standortalternativen zur Verfügung stehen.</p> <p>Es wird gebeten, die Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu berücksichtigen und den Masterplan Einzelhandel entsprechend zu ergänzen bzw. zu modifi-</p>	<p>Der Stadtteil Berzdorf weist schon seit einigen Jahren Defizite im Bereich Nahversorgung auf. Die vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe sind nicht in der Lage eine ausreichende Nahversorgung in diesem Bereich zu sichern. Die Politik und Verwaltung versuchen schon seit Jahren einen geeigneten Standort zu Sicherung der Nahversorgung in Berzdorf zu finden. Es wurde eine ausführliche Standortuntersuchung durchgeführt und Gespräche mit potenziellen Betreibern geführt.</p> <p>Im Ergebnis dieser Überprüfungen ist festzustellen, dass Standorte, die aus stadtplanerischer Sicht gut geeignet und planungsrechtlich genehmigungsfähig wären (integrierte Standorte, die den landesplanerischen Vorgaben und dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling entsprechen), entweder eigentumsrechtlich derzeit nicht verfügbar sind (fehlende Verkaufsbereitschaft Privateigentümer) oder aus Betreiberseite als suboptimal beurteilt werden (zu geringe Größe, Andienung in Wohngebieten, mangelnde Sichtbarkeit etc.).</p> <p>Der Standort an der Bergegeiststraße ist somit der einzige Standort der mit planerischen Vorgaben vereinbar ist und zeitnah zu einem Nahversorgungsstandort entwickelt werden kann. Die im Vorfeld durchgeführte Standortuntersuchung wird</p>

Nr.	BürgerIn	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		<p>zieren.</p>	<p>im Bebauungsplanverfahren Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ ausführlich erläutert. In der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel soll der gewählte Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden. Die Bezirksregierung Köln hat dem Vorgehen zugestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Zusammenfassung der Anregungen/Bedenken aus dem eingereichten Gutachten:</p> <p>Es bestehen Bedenken sowohl in Bezug auf die Standortwahl innerhalb des Stadtteils Berzdorf als auch hinsichtlich der Vorhabendimensionierung. Vor diesem Hintergrund sollte von einer Einstufung des Stadtorts als „Nahversorgungsstandort“ im Rahmen des Masterplan Einzelhandels abgesehen werden. Hauptargument für den Standort ist die fehlende alternative Flächenverfügbarkeit für notwendige Nahversorgungsnutzungen im Stadtteil Berzdorf.</p>	<p>Stellungnahme s. o.</p> <p>Die Dimensionierung des geplanten Vorhabens wird in einer eigenständigen städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse geprüft und bewertet. Wesentlich ist hierbei der Nachweis der Nahversorgungsbedeutung des Vorhabens in der geplanten Dimensionierung wie auch der städtebaulichen Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Wesseling und Nachbarkommunen. Nach aktuellem Sachstand konnte der Nachweis der Nahversorgungsbedeutung des neben dem Lebensmittelvollsortimenter ursprünglich geplanten Drogeriefachmarkts nicht erbracht werden. Dieser ist aktuell nicht mehr Gegenstand der Vorhabenplanung, entsprechende Ausführungen sind in der aktuellen Fassung des Masterplans angepasst worden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Der Standort an der Berggeiststraße liegt nur zum Teil in einem ASB. Daher wäre eine Änderung des Regionalplanes erforderlich. Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Nach den Vorgaben der Landesplanung wäre ein Nachweis zu führen, dass innerhalb ZV eine entsprechende Ansiedlung nicht möglich ist. Es ist nachzuweisen, dass das Vorhaben einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.</p>	<p>Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der südöstliche Teil des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und der nordwestliche Teil als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Gemäß LEP NRW dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen einer Erstabstimmung signalisiert, dass der geplante Standort dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zugerechnet wird und deshalb die Schaffung von Planungsrechten für einen großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht möglich ist.</p> <p>Gemäß dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling aus dem Jahr 2007 liegt der geplante Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters außerhalb des Nahversorgungsbereiches Berzdorf. In diesem Fall ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausnahmsweise zulässig, wenn ein integrierter Standort vorhanden ist und der Lebensmittelmarkt der Versorgung des Gebietes dient und damit eine Nahversorgungsfunktion erfüllt. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling und der angrenzenden Kommunen dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes am bestehenden Siedlungsbereich und kann der Standort als ein integrierter Standort angesehen werden. Sonstige o. g. Aspekte werden im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens überprüft und nachgewiesen. Entsprechende Aussagen dazu werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.</p> <p>Das im Masterplan Einzelhandel 2007 ausgewiesene Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Berzdorf“ erfüllt nicht die seitens der Rechtsprechung definierten Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Insbesondere sind</p>

Nr.	BürgerIn	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			<p>der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) sowie auch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten in besagtem Standortbereich nicht entsprechend ausgeprägt. Somit ist im Stadtteil Berzdorf kein ZVB vorhanden, in welchem ein großflächiges Nahversorgungsvorhaben angesiedelt werden könnte.</p> <p>Der Nachweis der Nahversorgungsbedeutung des Vorhabens wird in einer eigenständigen städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsanalyse geprüft und bewertet und ist nicht Gegenstand der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandels.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Der Entwicklungsrahmen im Segment Nahrungs- und Genussmittel ist nicht in Zahlen dargestellt. Daher ist auch nicht zu erkennen, ab welchem Verkaufsflächenumfang ein Vorhaben den Entwicklungsrahmen überschreitet.</p>	<p>Wie in den textlichen Ausführungen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel in Kapitel 5.1.3 erläutert, bestehen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Verkaufsflächenpotenziale sowohl in Form von Arrondierungsspielräumen für Bestandsbetriebe (Erweiterungsmöglichkeiten) als auch in Form von Ansiedlungsspielräumen für Fachgeschäfte oder weitere Lebensmittelmärkte. Wesentlich sind hierbei nicht konkrete, vordefinierte Verkaufsflächen, sondern, wie ebenda ausgeführt, dass sich entsprechende Entwicklungen an den Strukturen bzw. Defiziten der Wesselinger Einzelhandelslandschaft orientieren und die Weiterentwicklung der wohnortnahen Nahversorgung im Vordergrund steht. Zugleich sollen durch entsprechende Vorhaben keine bestehenden Nahversorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen oder an städtebaulich integrierten Standorten (insbesondere Nahversorgungsstandorte) negativ beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
		<p>In Vergleich zu der Version von Juni 2017 wurden einige Zahlen angepasst. Beispielsweise wurde die Zentralität stabil gehalten und der Umsatz erhöht. Dies ist nicht realistisch. Die Darstellungen der Verkaufsflächenausstattung wurden nicht konsequent aktualisiert.</p>	<p>Im Nachgang zu einem Abstimmungstermin mit der Bezirksregierung Köln zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandels wie auch der Vorstellung des Entwurf des Masterplans Einzelhandels im Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Wesseling hat sich herauskristallisiert, dass eine Aktualisierung der Datengrundlagen, insbesondere der Einwohner und Kaufkraftzahlen in Verbindung mit den Forderungen seitens der Bezirksregierung und der Politik unabdingbar ist, um eine möglichst aktuelle Datengrundlage für die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel zu erreichen. Somit wurden v. a. folgende Daten für den Entwurf des Masterplans Einzelhandel (Stand 29.09.2017) aktualisiert: Einwohnerzahlen; Kaufkraftkennziffern und Neuberechnung Kaufkraft (Berücksichtigung aktualisierter Einwohnerzahlen); Neuberechnung Bestandsumsätze auf Basis veränderter Nachfrage- und Kaufkraftdaten; Aktualisierung entsprechender Folgekennziffern (z. B. Zentralität); Aktualisierung Einwohnerprognosen und Neuberechnung absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Neuberechnung (Juli/August 2017) der voranstehenden Kennziffern waren keine wesentlichen zu berücksichtigenden Veränderungen der Bestandsstrukturen in Wesseling bekannt (Ausnahme Umfirmierung Bestandsbetriebe Kaiser's Tengelmann in Netto). Auf Basis der erfassten Bestandsstrukturen</p>

Nr.	BürgerIn	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			<p>(Juni/Juli 2016) erfolgte unter Berücksichtigung der aktualisierten nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (Einwohner-/Kaufkraftentwicklung) eine Neuberechnung der Kennziffern. In fast allen Sortimentsbereichen ist es – ohne wesentliche Veränderungen der Bestandsstrukturen seit der ersten entsprechenden Berechnung im Herbst 2016 – durch eine positive Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung zu einem Anstieg der Bestandsumsätze gekommen.</p> <p>Aufgrund der positiven Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung in Wesseling sind demnach auch die Bestandsumsätze der im Wesentlichen unveränderten Bestandsstrukturen gestiegen. Da die Zentralität das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraft abbildet, erfahren die Zentralitäten der verschiedenen Sortimentsbereiche aufgrund der voranstehenden Erläuterungen keine wesentlichen Veränderungen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Der Gutachter empfiehlt den ZV Berzdorf aus dem Zentrengelände herauszunehmen, insbesondere, weil keine Potenzialflächen erkennbar sind. Die Fläche an der Hagenstraße wurde dabei nicht berücksichtigt. Die Alternativen wurden nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Die Standortalternativen zur Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes in Berzdorf wurden im Vorfeld der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel ausführlich untersucht. Die Standortuntersuchung ist nicht Gegenstand des Masterplans Einzelhandel und wird stattdessen im Bebauungsplanverfahren Nr. 3/124 „Einzelhandel Bergegeiststraße“ dargestellt.</p> <p>Das im Masterplan Einzelhandel 2007 ausgewiesene Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Berzdorf“ erfüllt nicht die seitens der Rechtsprechung definierten Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (s.o.), insbesondere sind in besagtem Standortbereich keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gegeben.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
		<p>In der aktuellen Version des Masterplans wurde das Prüfschema zur Bewertung der landesplanerischen Vorgaben entfernt. Vermutlich, um das geplante Vorhaben nicht zu behindern. Im Rahmen der Stellungnahme wurden der Standort an der Bergegeiststraße und zwei weitere Alternativstandorte geprüft und bewertet. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass der Alternativstandort an der Hagenstraße/Brühler Straße am besten für die Ansiedlung eines fehlenden Lebensmittelmarktes im Stadtteil Berzdorf geeignet ist.</p>	<p>Der Alternativstandort Brühler Straße/Hagenstraße wurde als einer der möglichen Standorte für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes in Berzdorf im Vorfeld ausführlich untersucht. Seitens des Rhein-Erft-Kreises wurden erhebliche Bedenken bezüglich der Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz geäußert. Die Bezirksregierung Köln hat ebenfalls erhebliche Vorbehalte vorgebracht. Aus fachlicher Sicht der BR Köln ist der vorgeschlagene Standort nicht mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB vereinbar. Eine notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird seitens der BR Köln als nicht genehmigungsfähig betrachtet.</p> <p>Aus diesen Gründen wurde der Standort Brühler Straße/Hagenstraße für die Ansiedlung eines Nahversorgers nicht weiter verfolgt.</p> <p>Das im Entwurf Masterplan Einzelhandel (Stand Juni 2017) enthaltene <i>Bewertungs- und Prüfschema für Lebensmittelvorhaben in Wesseling</i> (Kapitel 7.2.6) wurde nach Diskussion mit und auf Anraten der Bezirksregierung Köln nach einem Abstimmungstermin zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel gestrichen. Die Prüfung entsprechender großflächiger Nahversorgungsvorhaben ist auf Basis der Vorgaben und Regelungen des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW vorzunehmen. Diese waren auch Grundlage für das entfallene Prüfschema, so</p>

Nr.	BürgerIn	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			<p>dass sich hinsichtlich der Bewertung und Einordnung entsprechender Planvorhaben keine wesentlichen Veränderungen ergeben.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
02	B2	<p>Für die Erstellung des Masterplans Einzelhandel besteht laut Ausführungen des Fachbereichs keine gesetzliche Grundlage. Er stellt lediglich ein Hilfsmittel für die zukünftige Planung der Innenstadt dar. Da der neue Masterplan keine neuen Erkenntnisse offenbart, hätte das hierfür ausgegebene Budget für sinnvollere Projekte vorgesehen werden können. Es wird auf die Gemeindeordnung § 10 verwiesen.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Bestandserhebung durchgeführt wurde. In der Bürgerinformationsveranstaltung und im Textteil gibt es widersprüchliche Aussagen.</p> <p>Im Masterplan steht, dass die Gemeinde der Entstehung sowie der Verfestigung von Einzelhandelsverbindungen außerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken hat. Das Fazit zu den Nahversorgungszentren des Masterplans macht jedoch im Gegensatz darauf aufmerksam, dass die Nahversorgungsgebiete Kronenweg, Westerwaldstr, Berzdorf und Keldenicher Str. ausgebaut werden müssten, um die Nahversorgung in diesen Gebieten zu verbessern. Diese Aussage widerspricht sich.</p>	<p>Der Entwurf der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ soll als strategische Arbeits- und Abwägungsgrundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Wesseling dienen.</p> <p>Sowohl bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird der Masterplan als Planungs- und Abwägungsgrundlage für die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet herangezogen. Die Umsetzung des Masterplans Einzelhandel erfolgt durch die Planungsinhalte und verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne. Zum anderen kann die Stadt Wesseling mit dem Masterplan Einzelhandel aktiv Eigentümer oder Investoren beraten sowie aktive Wirtschaftsförderung zur Akquise von Einzelhandelsbetrieben mit gewünschten Sortimenten (wie Bekleidung, Schuhe, Elektronik) betreiben. Der Masterplan gibt nicht nur bestehenden, sondern auch neuen Einzelhandelsbetrieben Verlässlichkeit und Investitionssicherheit.</p> <p>Bei der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 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 „Wesseling Liste“ einer Überprüfung unterzogen. Zielsetzung der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ für die Stadt Wesseling ist u. a. die Generierung einer auf aktuellen Daten basierende, fachlich fundierten und empirisch abgesicherten Entscheidungsbasis.</p> <p>Neue Erkenntnisse haben sich im Bereich der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte ergeben.</p> <p>Ohne den Masterplan Einzelhandel ist eine fachliche Bewertung der Neuansiedlungen oder Erweiterungen nicht möglich.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Methodik der Bestandserhebung ist im Masterplan auf Seiten 7-9 ausführlich erklärt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die angesprochenen Versorgungsgebiete liegen innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche. Daher besteht kein Widerspruch zwischen den beiden Aussagen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	BürgerIn	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		<p>In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Betrachtung des Nahversorgungszentrums Westerwaldstr. nicht die Vorgebirgsstr. sowie teilweise der Kronenweg (neben Feuerwehr) berücksichtigt wurden, obwohl beide große Ladenlokale im 500 m Radius liegen.</p>	<p>Die beiden genannten zentralen Versorgungsbereiche (Westerwaldstraße und Kronenweg) wurden im Masterplan Einzelhandel 2007 als solche festgelegt. Die Einbeziehung weiterer Einzelhandelsbetriebe in den räumlichen Bereich ist aufgrund der Entfernung nicht möglich. Bei den zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinauskommt.</p> <p>Die Einzelhandelsbetriebe an der Vorgebirgsstraße und am Kronenweg wurden bei der Bestandsaufnahme erfasst und in der Gesamtbetrachtung berücksichtigt. Dabei handelt es sich um „sonstige Lagen“ innerhalb des Stadtgebietes.</p> <p>Der Standort Vorgebirgsstraße mit dem Lebensmittelmarkt Netto ist von der Westerwaldstraße rd. 800 m entfernt und steht in keinem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Somit kann der Standort Vorgebirgsstraße bei der Betrachtung bzw. Bewertung des ehemaligen Nahversorgungszentrums Westerwaldstraße nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Das ehemalige Nahversorgungszentrum Kronenweg ist vom ehemaligen Nahversorgungszentrum Westerwaldstraße rd. 600 m entfernt und steht in keinem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Zudem ist mit der A555 eine sehr deutliche städtebauliche Zäsur zwischen den beiden Standorten gegeben. Somit kann das ehemalige Nahversorgungszentrum Kronenweg bei der Betrachtung bzw. Bewertung des ehemaligen Nahversorgungszentrums Westerwaldstraße – wie auch umgekehrt – nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Bei der Suche eines Investors für die Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums im Bereich des Neubaugebietes Eichholz ist zu berücksichtigen, dass der EDEKA-Markt in Sechtem schnell erreichbar ist. Daher ist der Standort für weitere Investoren uninteressant.</p>	<p>Im Bereich des Neubaugebiets Eichholz ist kein neues Nahversorgungszentrum geplant. Die Nahversorgung in diesem Bereich wird vom Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße übernommen. In diesem Bereich befinden sich zwei Lebensmittel-discounter. Neuansiedlungen weiterer Einzelhandelsbetriebe sind aktuell nicht geplant.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Die Busverbindung zwischen Wesseling, Brühl und Bornheim ist für Pendler und Schüler nicht ausreichend ausgebaut. Es wird angeregt, Gespräche mit KVB zu führen, um die Anbindung zwischen Wesseling Brühl und Bornheim zu verbessern.</p>	<p>Die Optimierung des öffentlichen Personennahverkehrs ist nicht Gegenstand des Masterplans Einzelhandel.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	BürgerIn	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		<p>Um die Wirtschaftskraft nach Wesseling zu ziehen oder in Wesseling zu halten, wird angeregt, ein Magnetpunkt in Wesseling anzulegen. Folgende Verbesserungsvorschläge wurden geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung eines Geld- und Überweisungsautomaten und eines Kundenzentrums mit unterschiedlichen Banken im neuen Bahnhofsgebäude. Dadurch, dass viele Banken und Krankenkassen nicht mehr in Wesseling ansässig sind, ist viel Kaufkraft verloren gegangen. - Die Indoorkletterhalle an der Vorgebirgsstraße kann als Magnetpunkt genutzt werden. Diese Nutzung kann durch weitere ähnliche Nutzungen in diesem Bereich ergänzt werden. Das Northon-Gelände kann als Potenzial genutzt werden. - Die Freizeitfläche am Entenfang kann ebenfalls durch weitere Freizeitnutzungen wie Kletterplatz, Parkourtrainingsbereich ergänzt werden. In den Sommermonaten wäre ein Restaurantbetrieb sinnvoll. - Die Kiesgrube kann zu einem Badesee ausgebaut werden. 	<p>Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel soll eine Grundlage bzw. den Rahmen für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe bilden. Die Neuansiedlungen sind nicht Gegenstand des Masterplans und werden im nachfolgenden Schritt durch die Wirtschaftsförderung bzw. durch entsprechende Bauleitplanungen der Stadt Wesseling vorbereitet.</p> <p>Die vorgebrachten Vorschläge beziehen sich nicht auf das Thema Einzelhandel. Der Ausbau des Freizeitsektors in Wesseling ist nicht Gegenstand des Masterplans Einzelhandel.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Die zukünftig erhöhte Nachfrage an orthopädischem und medizinischem Bedarf ist nachvollziehbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Produkte bei den Sanitätshäusern oder bei direkten Vertragspartnern der Krankenkassen bestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aktuellen und zukünftigen Trends im Einzelhandelssektor wurden bei der Erstellung des Masterplans berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Es wird angeregt, die Bezeichnung „Kohorte“ (s. 26) zu ersetzen, da dieses Wort an dieser Stelle des Masterplanes eine diskriminierende Wirkung hat.</p>	<p>Die Bezeichnung „Kohorte“ wird durch „Bevölkerungsanteile“ ersetzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
		<p>Es wird angeregt, den Drogeriemarkt Rossmann im leerstehenden Ladenlokal ehemals Hoffmann am Rathausplatz anzusiedeln. Dies würde zur Belebung des Platzes beitragen.</p>	<p>Die Akquirierung neuer Einzelhandelsbetriebe erfolgt durch den Bereich Wirtschaftsförderung. Der Masterplan Einzelhandel regelt nur den Rahmen für die Neuansiedlungen. Zur Ansiedlung der Drogeriekette Rossmann am Rathausplatz wurden vor einigen Jahren Gespräche geführt. Die Drogeriekette hat den Standort aufgrund fehlender Laufkundschaft abgelehnt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Der im Masterplan dargestellte Leerstand entspricht nicht mehr der aktuellen Situation. Bei einigen Lokalen erfolgte inzwischen eine Nutzungsänderung.</p>	<p>Die Bestandserhebung zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel erfolgte im Juni/Juli 2016 und stellt eine Momentaufnahme dar. Die Änderungen danach wurden nicht erfasst. Dies ist im Rahmen des Masterplans auch nicht leistbar.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
		<p>In Wesseling besteht ein Parkplatzproblem. Die bestehenden Parkhäuser im Nahbereich der Flach-Fengler-Straße werden für kurze Erledigungen in der Fußgängerzone nicht genutzt. Diese Kunden blockieren die Stellplätze der Anwohner. Wenn der Marktkauf eine Etage anderweitig vermietet, werden weitere Stellplätze wegfallen.</p>	<p>Die Parkplatzplanung ist nicht Gegenstand des Masterplans Einzelhandel.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Liste 2: Stellungnahmen aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.01.2018

Nr.	BürgerIn	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
03	B1	<p><i>Niederschrift vom 16.01.2018</i></p> <p>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 Kelde nich offenbar aufgegeben werden soll und fragt, welche Einflussmöglichkeiten hier die Stadt Wesseling hat.</p>	<p>Der Masterplan Einzelhandel wird nach seinem Beschluss durch den Stadtrat als informelles Entwicklungskonzept das wesentliche Steuerungsinstrument im Einzelhandelssektor sein. Sowohl bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird der Masterplan als Planungs- und Abwägungsgrundlage für die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet herangezogen.</p> <p>Die Umsetzung des Masterplans Einzelhandel erfolgt zum einen durch die Planungsinhalte und verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne.</p> <p>Die Stadt Wesseling kann, begründet durch den Masterplan, 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.</p> <p>Zum anderen kann die Stadt Wesseling mit dem Masterplan Einzelhandel aktiv Eigentümer oder Investoren beraten sowie aktive Wirtschaftsförderung zur Akquise von Einzelhandelsbetrieben mit gewünschten Sortimenten (wie Bekleidung, Schuhe, Elektronik) betreiben. Der Masterplan 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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	BürgerIn	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		<p>B1 verweist darauf, dass derzeit kein Spielwarengeschäft in Wesseling vorhanden ist, dies aus ihrer Sicht doch wünschenswert wäre. Im Masterplan Einzelhandel wird das Potenzial für die Neuansiedlung des Sortimentes „Spielwaren“ als nicht realistisch eingeschätzt. B1 fragt, wie der Gutachter zu dieser Einschätzung gekommen ist. Zudem erkundigt B1 sich, ob dabei Wünsche aus der Bürgerschaft abgefragt wurden.</p>	<p>Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für die verschiedenen Sortimente wurde auf Basis eines Berechnungsmodells ermittelt. Eine Umfrage in der Bürgerschaft wurde bei der Fortschreibung des Masterplans 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 sind 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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
04	B2	<p><i>Niederschrift vom 16.01.2018</i></p> <p>B2 erkundigt sich, ob bei der Analyse der Kaufkraftpotenziale tatsächlich nur die Wesselinger Potenziale berechnet wurden oder ob auch Nachfrage aus den Nachbarkommunen berücksichtigt wurde.</p> <p>B2 bezweifelt die Notwendigkeit der Ansiedlung von Sportgeschäften in Wesseling, für die der Masterplan 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 gut in Wesseling ansiedeln können, da dies ein Zukunftstrend wäre.</p> <p>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.</p>	<p>Bei der Analyse des Masterplans Einzelhandel wurden nur die Wesselinger Kaufkraftpotenziale berechnet, da diese die Grundlage für die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume im Wesselinger Einzelhandel darstellen. Zudem lässt sich daraus ableiten, welche Kaufkraftströme derzeit in andere Kommunen abfließen und mit Neuansiedlungen zurück gewonnen werden könnten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Wesseling gibt es viele gut ausgestattete Sportanlagen mit einem breiten Sportangebot. Außerdem tätigt die Stadt Wesseling hohe Investitionen in die weitere Optimierung von Sportanlagen (z.B. neuer Kunstrasenplatz Jahnstraße). Der Hinweis auf das E Sport-Zentrum wird aufgenommen. Beim Sortiment „Sportbekleidung“ ist eine deutliche Verlagerung zum Internet-Kauf zu verzeichnen, daher ist es schwierig wird, diese Kaufkraftströme für die Innenstädte zurück zu gewinnen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellplatzfragen sind zum einen nicht Gegenstand des Masterplans Einzelhandel, 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.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Nr.	BürgerIn	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
05	B3	<p><i>Niederschrift vom 16.01.2018</i></p> <p>B3 fragt, wie hoch der Anteil an Einzelhandelsnutzungen im neuen Wohngebiet „Westringquartier“ (Rheintal Quartier) sein wird.</p>	<p>Bei dem Rheintal Quartier handelt es sich um ein Wohngebiet, das auf Grund der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ Angebote für wohngebietsbezogene Versorgung (z.B. Bäckerei, Café) 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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>B3 ergänzt, dass aus seiner Sicht die zu hohen Mieten für Ladenlokale in Wesseling ein Problem für die erfolgreiche Neuvermietung darstellen.</p>	<p>Die Mieterwartungen sind tatsächlich z. T. überhöht, einige Eigentümer haben ihre Mieterwartungen jedoch schon deutlich haben. Die Beratungen mit den Immobilieneigentümern in der Innenstadt bilden eine wichtige Aufgabe des Citymanagements Wesseling und der Wirtschaftsförderung Wesseling. 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/Erscheinungsbild).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>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.</p>	<p>Stellplatzfragen sind nicht Gegenstand des Masterplans Einzelhandel. Der Radweg ist ein Teil der Radwegeverbindung zum Schulzentrum und wird künftig noch stärker genutzt (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.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Wesseling, März 2018