

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche	
Stadtplanung		80	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz Rat			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)  Fortschreibung des "Masterplan Einzelhandel" der Stadt Wesseling hier: Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	80
		19.03.2018	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun  
Datum: 19.03.2018

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz
Rat

## Betreff:

Fortschreibung des "Masterplan Einzelhandel" der Stadt Wesseling  
hier: Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch

## Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Wesseling schließt sich den Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz an, die im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen zur  
– Öffentlichkeitsbeteiligung (Liste 1/2, Abwägungsvorschläge)  
– Behördenbeteiligung (Liste 3, Abwägungsvorschläge)  
in die Abwägung eingestellt worden sind.

Der Rat beschließt, die abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen zu bescheiden.

2. Der Rat der Stadt Wesseling beschließt die vorliegende Fortschreibung des "Masterplan Einzelhandel" der Stadt Wesseling als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.

## **Sachdarstellung:**

Die Stadt Wesseling verfügt mit dem „Masterplan Einzelhandel“ aus dem Jahr 2007 bereits über ein vom Rat der Stadt beschlossenes Einzelhandelskonzept. Im „Masterplan Einzelhandel 2007“ sind wesentliche Zielsetzungen und Steuerungsgrundsätze für die nachhaltige Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung im Wesseling Stadtgebiet dargelegt.

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

- der aktuellen Herausforderungen und Entwicklungsziele zur Aufwertung und Attraktivierung der Wesseling Innenstadt (:gesamtperspektive Wesseling und Begleitprozess Innenstadtentwicklung),
- der veränderten rechtlichen Grundlagen der Landes- und Regionalplanung (LEP NRW 2017),
- der zahlreichen Änderungen des Bau- und Planungsrechts (BauGB, BauNVO) und der zu Grunde zu legenden Rechtsprechung sowie
- des nunmehr 10 Jahre alten, einzelhandelsbezogenen Datenbestandes

nicht mehr geeignet, die beschriebenen Funktionen für die fundierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Wesseling Stadtgebiet zu übernehmen. Daher ist die Fortschreibung des „Masterplans Einzelhandel“ erforderlich, um aktuelle Datengrundlagen für die Ableitung künftiger Entwicklungsziele und Steuerungsgrundsätze für die Wesseling Einzelhandelsentwicklung zu erhalten.

Anlass und Begründung für die Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ sind der Vorlage 120/2017 zu entnehmen. Die Ziele und wesentliche Inhalte des Konzeptes sind dem Textteil und der Beschlussvorlage 225/2017 zu entnehmen.

### **1. Problem**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 21. November 2017 beschlossen, das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling durchzuführen. Der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom 6. Dezember 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 11. Dezember 2017 bis einschließlich 31. Januar 2018 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung, stattgefunden. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit, sich zu dem Entwurf der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling zu informieren und schriftliche Anregungen und Stellungnahmen einzubringen. Am 16. Januar 2018 hat im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden.

#### Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung sind zwei schriftliche Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen. An der Bürgerinformationsveranstaltung haben neben den Fachleuten und Vertretern aus der Politik drei BürgerInnen teilgenommen. Zu der Bürgerinformationsveranstaltung wurde eine Niederschrift erstellt (siehe Anlage).

Die inhaltliche Zusammenfassung der schriftlichen Stellungnahmen und der Wortbeiträge während der Bürgerinformationsveranstaltung sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Liste 1/2 zu entnehmen. Die Einwender sind in der Tabelle anonym aufgeführt. In der Sitzung des Rates wird dem Gremium ein Namensverzeichnis der Einwender zur Zuordnung der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

#### Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben sechs Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen zur Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ abgegeben. Die inhaltliche Abwägung sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Liste 3 zu entnehmen.

Hinweis: Die Originalstellungnahmen liegen zu den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz und des Rates zur Einsichtnahme vor.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Öffentlichkeit wurde die Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling geringfügig überarbeitet (siehe Anlage).

### **2. Lösung**

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt Wesseling, die Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling in der vorliegenden Fassung (Stand 15. März 2018) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch zu beschließen.

Mit dem Beschluss des Rates als städtebauliches Entwicklungskonzept werden folgende Änderungen/ Ergänzungen im Vergleich zum Masterplan Einzelhandel 2007 für das künftige Verwaltungshandeln bindend:

- Änderungen der Abgrenzung und Festlegung folgender Zentraler Versorgungsbereiche:
  - Hauptzentrum Innenstadt
  - Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße
  - potenzieller Entwicklungsbereich „Nahversorgungszentrum Urfeld“
- Wegfall folgender Zentraler Versorgungsbereiche
  - Nahversorgungszentrum Kronenweg
  - Nahversorgungszentrum Westerwaldstraße
  - Nahversorgungszentrum Berzdorf
  - Nahversorgungszentrum Keldenicher Straße
- Festlegung folgender Nahversorgungsstandorte
  - Im Blauen Garn
  - Berggeiststraße
- Änderungen in der Sortimentsliste
- Anpassung der Ansiedlungsleitsätze.

Hinsichtlich der detaillierten Inhalte der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ wird auf den beigefügten Textband verwiesen (siehe Anlage).

Die Inhalte des Konzeptes sind als Belange der städtebaulichen Entwicklung in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch bei der Bauleitplanung einzustellen und entsprechend ihrer Bedeutung für die Stadtentwicklung insgesamt und für die Planungsziele der jeweiligen Bauleitplanung sachgerecht abzuwägen. Die in der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ enthaltenen Ansiedlungsleitsätze entfalten damit ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und Genehmigungspraxis. Um nachteilige städtebauliche Entwicklungen, die den Steuerungsstrategien des Konzeptes zuwider laufen, zu vermeiden, ist weiterhin zu prüfen, in welchen Bereichen des Wesselinger Stadtgebietes derzeit auf Grund rechtswirksamer Bebauungspläne oder einer Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch im Einzelfall planungsrechtliche Regelungen/Situationen bestehen, die mit den vorgenannten Strategien nicht konform sind. In diesen Fällen soll das derzeitige Planungsrecht durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen an die Steuerungsstrategien der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ angepasst und so die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Wesseling sichergestellt werden.

### **3. Alternativen**

Keine

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Die von der Stadt Wesseling zu tragenden Kosten (anteilige Honorarkosten Stadt + Handel einschließlich der aktuellen Überarbeitung und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen) für die Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ sind insgesamt mit ca. 20.000 € (brutto) zu beziffern. Die Planungsmittel stehen auf dem Produktsachkonto 51-511-00-5431400 „Planung/Gutachten“ zur Verfügung.

### **Anlagen:**

- Niederschrift der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.01.2018
- Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Liste 1/2)
- Auswertung der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Liste 3)
- Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel (März 2018)