

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0269/2021
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität	15.06.2021	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts

Sachdarstellung

Ausgangssituation - Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2015

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wurde im November 2015 vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und hat seitdem das Ziel, die Einzelhandelsentwicklung in Bergisch Gladbach zu steuern. Das bedeutet, dass zum einen definierte zentrale Versorgungsbereiche gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Zum anderen sollen aber auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsentwicklungen ermöglicht werden, wenn sie entweder zur Nahversorgung beitragen oder an einem Sonderstandort erfolgen. Durch eine Konzentration auf diese Ziele können zukunfts- und leistungsfähige Einzelhandelsstandorte geschaffen werden.

Mit dem Konzept werden die Möglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung in Bergisch Gladbach aufgezeigt, die durch verschiedene Rahmenbedingungen und landesplanerische Vorgaben geprägt sind. Dazu beinhaltet das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Abwägungsgrundlagen und Steuerungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung sowie für die Baugenehmigungsverfahren. Das Konzept ist ursprünglich auf fünf Jahre ausgelegt gewesen und soll demnach nun fortgeschrieben werden.

Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Bergisch Gladbach

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept von 2015 gilt bis heute als konzeptionelle Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Um das Konzept auch zukünftig weiterhin als Grundlage anwenden zu können, muss es an die nun vorherrschenden Rahmenbedingungen angepasst werden. Ziel der Fortschreibung ist die Anpassung an die allgemeinen Rahmenbedingungen im Einzelhandel (u.a. Thema Corona-Pandemie und Online-Handel) sowie an die aktuelle Rechtslage. Außerdem hat sich die Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet weiterentwickelt. Die einzelnen Standortbereiche weisen dabei eine unterschiedliche Entwicklungsdynamik auf.

Vor diesem Hintergrund wird das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept fortgeschrieben und dabei die aktuelle Einzelhandelssituation in der Stadt, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die formulierten Handlungsempfehlungen aus dem Jahr 2015 auf den Prüfstand gestellt.

Die zu entwickelnden Handlungsansätze sollen einerseits das Leitziel einer wohnortnahen Versorgungsstruktur vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels verfolgen und andererseits den gewandelten Anforderungen der Einzelhandelsbetreiber Rechnung tragen. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts soll demnach wieder einen klaren Entwicklungsrahmen aufzeigen und ebenso eine rechtssichere Planungsgrundlage für Verwaltung, Politik, Einzelhändler, Investoren und Eigentümer bieten.

Bausteine des Konzepts

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes soll im Hinblick auf die oben aufgeführten Ziele und Problemdarstellung sowie die aktuelle Rechtsprechung im Kern Folgendes umfassen:

- Darstellung des aktuellen planungsrechtlichen Rahmens zur Steuerung des Einzelhandels
- Darstellung der allgemeinen Entwicklungstendenzen und Trends im Einzelhandel mit der Bedeutung für die Stadt Bergisch Gladbach (Corona-Pandemie, Online-Handel etc.)
- Flächendeckende Erhebung der Verkaufsflächen der Einzelhandelsnutzungen sowie Erfassung der Dienstleistungen, des Gastgewerbes und der sozialen Infrastruktur,
- Aktualisierung aller statischen Daten (Bevölkerungsentwicklung, Haushalte etc.)
- Betrachtung der innerstädtischen und regionalen Nachfrage (Kaufkraft, Einzugsbereiche etc.),
- Aktualisierung der Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Nahversorgung in Abstimmung mit den strategischen Zielen der Stadt Bergisch Gladbach,
- Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der räumlichen Zentrenstruktur

- Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der parzellenscharfen Abgrenzung der „zentralen Versorgungsbereiche“ und funktionale Zuordnung in der Zentrenhierarchie,
- Aktualisierung der aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitete Sortimentsliste mit Gliederung der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente,
- Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, v.a. auch hinsichtlich des rechtssicheren Ausschlusses von Einzelhandel an unverträglichen/ unerwünschten Standorten.

Bearbeitung/Ausschreibung

Aufgrund der Komplexität der Einzelhandelsthematik sowie der Datengewinnung und Aufbereitung wird die Verwaltung die Erarbeitung bestimmter Teilleistungen in Auftrag geben. Folgende Teilleistungen sollen voraussichtlich vergeben werden:

- Aufzeigen von aktuellen Entwicklungstrends im Einzelhandel und deren Auswirkungen, besonders unter dem Gesichtspunkt Corona-Pandemie und Online-Handel
- Betrachtung der innerstädtischen und regionalen Nachfrage, mit Vergleich zu 2015
 - Angebots- und Nachfragedaten je Warengruppe (Brutto-Jahresumsatz, Kaufkraft, Zentralität, Einzugsbereiche, etc.)
- Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
 - Mittelfristiger Prognosehorizont 2026
 - Langfristiger Prognosehorizont 2036
 - Angabe von unteren und oberen Varianten (Korridor)
- Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss je Sortimentsgruppe
 - Passantenbefragung an Hand eines gemeinsam abgestimmten Fragebogens im Innenstadtzentrum sowie in den beiden Nebenzentren Refrath und Bensberg
 - Telefonische Haushaltsbefragung und gleichzeitige Online-Haushaltsbefragung anhand eines standardisierten Online-Fragebogens

Bezüglich des Ausschreibungsverfahrens ist die Verwaltung mit dem Rechnungsprüfungsamt in engem Austausch.

Wie sieht der geplante Beteiligungsprozess aus?

Zur Aufstellung von Einzelhandelskonzepten und deren Fortschreibungen gibt es keine rechtlich bindenden Verfahren oder Vorgaben zu Beteiligungsprozessen. Aufgrund dessen wird das Konzept in analoger Anwendung des § 3 Absatz 2 BauGB und des § 4 Absatz 2 BauGB der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie den betroffenen Nachbargemeinden öffentlich zugänglich gemacht und diesen die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie werden Konzepte entwickelt, die eine sichere Beteiligung für alle ermöglichen.

Neben der einmonatigen Auslegung des Konzepts ist - vorausgesetzt die pandemische Lage ist bis dahin überwunden - eine öffentliche Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung im Ratssaal Bensberg beabsichtigt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird eine Vorberatung in einem interfraktionellen Arbeitskreis durchgeführt. Im Anschluss wird das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept im Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität mitberaten, bevor es in der anschließenden Ratssitzung beschlossen werden soll.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept ist nach dem Beschluss durch den Rat der Bezirksregierung Köln zur Testierung der zentralen Versorgungsbereiche vorzulegen. Anschließend kann es seine steuernde Wirkung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entfalten.

Grobe Zeitschiene

Sommer 2021	Start der Ausschreibung eines Büros für Teilleistungen
Sommer 2021	Beauftragung Gutachterbüro
Sommer 2021	Flächendeckende Erhebung Einzelhandel
bis Ende 2021	erster Entwurf Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept
Anfang 2022	Öffentlichkeitsbeteiligung und politische Diskussion
Frühjahr 2022	Überarbeitung
Sommer 2022	Fertigstellung und Beschluss