

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0024/2024
öffentlich

| Gremium | Sitzungsdatum | Art der Behandlung |
|--|----------------------|---------------------------|
| Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss | 06.03.2024 | Beratung |
| Rat der Stadt Bergisch Gladbach | 19.03.2024 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Beschluss Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach

Beschlussvorschlag:

- I. Der Rat nimmt die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zur Kenntnis (Anlage 2).
- II. Der Rat beschließt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bergisch Gladbach (Anlage 1) als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB unter Berücksichtigung und Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Steuerung des Einzelhandels.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Risikobewertung:

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

| keine Klimarelevanz: | positive Klimarelevanz: | negative Klimarelevanz: |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | X | |

Weitere notwendige Erläuterungen:

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept leistet indirekt einen positiven Beitrag zum Klimaschutz. Es dient in seiner Fortschreibung der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung einer wohnortnahen Versorgung und trägt damit maßgeblich zur Umsetzung des Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege bei. Zusätzliche Einkaufsverkehre, insbesondere durch den MIV werden dadurch vermieden.

Finanzielle Auswirkungen:

| | keine Auswirkungen: | Mehrerträge: | | Mehraufwendungen: | |
|------------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|------------|
| | | lfd. Jahr | Folgejahre | lfd. Jahr | Folgejahre |
| konsumtiv: | X | | | | |
| investiv: | | | | | |
| planmäßig: | | | | | |
| außerplanmäßig: | | | | | |

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

| | keine Auswirkungen: | Einsparungen: | Einstellungen: |
|------------------------|---------------------|---------------|----------------|
| planmäßig | X | | |
| außerplanmäßig: | | | |
| kurzfristig: | | | |
| mittelfristig: | | | |
| langfristig: | | | |

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Sachdarstellung/Begründung:

Zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels- und der Nahversorgung hat die Stadt Bergisch Gladbach 2015 ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept beschlossen und 2020 erstmals geändert. Um weiterhin eine aktuelle und rechtssichere Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu haben, soll das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept fortgeschrieben werden.

Warum ist ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (EHNVK) notwendig?

Das EHNVK hat zum Ziel, die Einzelhandelsentwicklung in Bergisch Gladbach zu steuern. Dies bedeutet, dass zum einen die zentralen Versorgungsbereiche gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Zum anderen sollen aber auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Entwicklungen ermöglicht werden, wenn sie zur wohnortnahen Versorgung beitragen. Durch eine Konzentration auf diese Ziele können leistungsfähige Einzelhandelsstandorte erhalten bzw. neu geschaffen werden.

Mit dem Konzept werden die Möglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung in Bergisch Gladbach aufgezeigt, die durch rechtliche Rahmenbedingungen geprägt sind. Durch das Konzept und seine Umsetzung in Bauleitplänen erhöht sich die Investitionssicherheit, sowohl für bereits langjährig ansässige Einzelhändler und Grundstückseigentümer als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren. Als ein vom Rat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch stellt das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept die Abwägungsgrundlage und Steuerungsempfehlung für die Bauleitplanung sowie für die Baugenehmigungsverfahren dar.

Welche Bausteine enthält das Konzept?

Die wichtigsten konzeptionellen Bausteine des Konzepts werden an dieser Stelle kurz umrissen. Aufbauend auf den zwei übergeordneten Entwicklungszielen: Zentrenentwicklung und Sicherung bzw. Verbesserung der Nahversorgung werden das **Zentrenkonzept** und das **Nahversorgungskonzept** erstellt. Im Zentrenkonzept werden unter anderem die zentralen Versorgungsbereiche dargestellt, inhaltlich begründet und abgegrenzt, die rechtlich einen besonderen Schutzstatus haben. Unterschieden wird zwischen dem Hauptzentrum Stadtmitte, den Nebenzentren Bensberg und Refrath sowie den Nahversorgungszentren Schildgen, Paffrath, Hand, Heidkamp und Herkenrath.

Das **Nahversorgungskonzept** untersucht die flächige Versorgung mit Lebensmitteln im Stadtgebiet. Ziel ist es, die derzeitige Versorgungssituation aufrecht zu erhalten und nach Möglichkeit weiter zu verbessern. In der sogenannten „Bergisch Gladbacher **Sortimentsliste**“ ist festgehalten, welche Sortimente als zentren- und nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant beziehungsweise als nicht zentrenrelevant gelten. Diese Einteilung ist für Festsetzungen in Bebauungsplänen und für die Beurteilung von Vorhaben relevant.

Erkenntnisse und Veränderungen zum Konzept von 2015:

Der nun vorliegende Entwurf des EHNVK ist die Weiterentwicklung des Konzeptes von 2015 (Datengrundlage: 2014) und wurde in Zusammenarbeit mit der CIMA Beratung + Management GmbH als Gutachterbüro und Erbringer von Teilleistungen erarbeitet. Dazu

wurden zum einen die Datengrundlagen aktualisiert (u. a. Erhebung des Bestandes, Kaufkraft, absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen, Stand 2021) und das Konzept an die aktuelle Rechtsprechung angepasst (u. a. Landesentwicklungsplan NRW).

Es gliedert sich wie folgt: Nach einer rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten und der Beschreibung von allgemeinen Trends im Einzelhandel, erfolgt die Analyse des Einzelhandelsstandortes Bergisch Gladbach. Anschließend werden die Ziele des EHNVK festgelegt, bevor die Zentrenhierarchie der Stadt und die acht zentralen Versorgungsbereiche definiert werden. Zudem werden ergänzende Einzelhandelsschwerpunkte ohne Zentrenausbildung sowie das Nahversorgungskonzept festgelegt. Kapitel 9 definiert die spezifische Bergisch Gladbacher Sortimentsliste als essentiellen Bestandteil des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes.

Im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung ist seit 2014 ein Rückgang der Betriebsanzahl von 690 im Jahr 2014 auf 614 im Jahr 2021 (-10,4 %) im gesamten Stadtgebiet festzustellen. Eine ähnliche Entwicklung ist in Bezug auf die Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Die rückläufige Betriebsentwicklung entspricht dem Bundestrend, den die CIMA Beratung + Management GmbH in ähnlich strukturierten Mittelzentren aufdecken musste und auf den vielfach diskutierten Strukturwandel mit dem Rückzug insbesondere kleinstrukturierter, mittelständisch geprägter Betriebe hinweist. In vielen Mittelzentren in NRW wurden innerhalb der letzten 10 Jahre sogar zum Teil Betriebsrückgänge in einer Größenordnung von 20 bis 25 % aufgedeckt.

Bei der Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes, sind in den verschiedenen Standortbereichen z. T. unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Einziger zentraler Versorgungsbereich mit einer positiven Entwicklung sowohl der Betriebszahl als auch der Verkaufsflächen ist das Nebenzentrum Bensberg. In der Stadtmitte ist insbesondere durch die Aufgabe der RheinBerg Passage eine rückläufige Entwicklung zu konstatieren. Durch die (temporäre) Standortaufgabe einzelner Einzelhandelsbetriebe in den Nahversorgungszentren (z. B. Vollsortimenter in Herkenrath, Lebensmitteldiscounter in Heidkamp) sind diese beiden Nahversorgungszentren derzeit deutlich geschwächt. Ziel der Stadt ist es daher, in diesen Zentren die Rahmenbedingungen zu schaffen um entsprechende Einzelhandelsansiedlungen zu forcieren, damit die Funktionsfähigkeit dieser Zentren und die Versorgungssicherheit für die ansässige Bevölkerung gesichert bzw. wiederhergestellt werden kann.

Grundsätzlich ist das Ansiedlungspotential für den stationären Einzelhandel weitestgehend ausgeschöpft und nur punktuell vorhanden. Vor dem Hintergrund des immer stärker werdenden Onlinehandel ist es aus fachlicher Sicht perspektivisch sinnvoll, die zentralen Versorgungsbereiche räumlich zu konzentrieren und auf funktionierende Lagen zu beschränken, anstatt die zentralen Versorgungsbereiche zu vergrößern. Vor diesem Hintergrund wurden die zentralen Versorgungsbereiche nach Möglichkeit enger abgegrenzt.

Fortschreibung des Datenbestandes

Um die Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Bergisch Gladbach bewerten zu können, überprüft die Stadtverwaltung seit 2008 in fortlaufenden Abständen die Struktur ihres Einzelhandelsbesatzes. Somit können Änderungen und Entwicklungen nachvollzogen und ausgewertet werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und

Nahversorgungskonzeptes wurde eine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im gesamten Stadtgebiet im September / Oktober 2021 durch die CIMA erstellt. Im Sinne des Monitorings wurde im Oktober 2023 von Seiten der Stadtverwaltung eine erneute Erhebung vorgenommen. Dabei wurde neben der Nahversorgung (Supermärkte / Discounter) auch der Einzelhandelsbestand im Hauptzentrum Stadtmitte, in den beiden Nebenzentren Bensberg und Refrath und in den fünf Nahversorgungszentren Schildgen, Paffrath, Hand, Heidkamp und Herkenrath untersucht. Die aktualisierten Daten sind vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden damaligen Einschränkungen besonders interessant:

Die Erhebung in 2023 zeigte, dass sich im Bereich des Leerstands nur minimale Veränderungen zu 2021 ergaben. So vergrößerte sich die Anzahl der Leerstände in absoluten Zahlen in den zentralen Versorgungsbereichen nur geringfügig. Bei genauerer Auswertung und einem Vergleich mit den Daten von 2021 fiel jedoch auf, dass einige Geschäfte des kleinstrukturierten inhabergeführten Einzelhandels, die jahrelang die Zentren geprägt hatten v. a. durch Dienstleistungsbetriebe ersetzt wurden (u. a. im Kosmetikbereich (z. B. Fingernagelstudios, Barber-Shops)). Dies könnten Hinweise auf einen beginnenden Trading-Down-Prozess sein. Wie sich der Einzelhandelsbestand verändern wird, wird durch die Erhebungen in den kommenden Jahren dokumentiert.

Was sind die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung?

In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 09.11.23 wurde die öffentliche Auslegung des Konzeptentwurfs beschlossen. Neben der einmonatigen Auslegung des Konzeptes vom 20.11.23 bis zum 20.12.23 wurde eine öffentliche Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung am 27.11.2023 um 18.00 Uhr im Ratssaal Bensberg veranstaltet.

Insgesamt sind während der Öffentlichkeitsbeteiligung 48 Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie drei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die überwiegenden Einwendungen beziehen sich hierbei auf das perspektivische Nahversorgungszentrum Herkenrath. Dabei wird moniert, dass seit Schließung des Vollsortimenters in Herkenrath keine angemessenen Nahversorgungsmöglichkeiten in Herkenrath bestehen und die Einwohnenden sich in den umliegenden Stadtteilen mit Waren des täglichen Lebens versorgen müssen. Dies sei insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen problematisch. Es wird daher dort wieder mindestens eine Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes gewünscht. Diesem Wunsch wird in der vorgelegten Fortschreibung des EHNVK mit der Erweiterung des Nahversorgungszentrums explizit Rechnung getragen (s. Anlage 2). Andere Anregungen beziehen sich beispielsweise auf die Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelsstandorte und des Schutzes des Hauptzentrums Stadtmitte. Eine Übersicht der eingegangenen Einwendungen, sowie der seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagene Umgang mit diesen, bietet die Anlage 2 *Abwägung der eingegangenen relevanten Stellungnahmen zur Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach Entwurf Stand Oktober 2023*.

Der Entwurf der Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept hat sich durch die Öffentlichkeitsbeteiligung im Wesentlichen nicht verändert. Neben redaktionellen Änderungen wurden durch die Einwendungen der Öffentlichkeit an einzelnen Stellen noch

präzisierende Formulierungen ergänzt. Auch wurde die Lesbarkeit der Karten verbessert. Die Änderungen sind im vorliegenden Entwurf gekennzeichnet (siehe Anlage 1 *Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Entwurf*).

Beschlusswirkung und weitere Maßnahmen für den Einzelhandelsstandort Bergisch Gladbach

Durch Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes soll das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung beschlossen werden. Das Konzept ist nach dem Beschluss durch den Rat der Bezirksregierung Köln zur Testierung der zentralen Versorgungsbereiche vorzulegen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Entwurfs des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes werden an einigen Stellen im Konzept Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bergisch Gladbachs vorgeschlagen (z. B. Kap. 6.11 Empfehlung der Entwicklung der Zentren). Die meisten Maßnahmen kann die Stadtverwaltung unterstützen, aber nicht ohne zusätzliche Ressourcen federführend steuern. Hier ist insbesondere die Zusammenarbeit mit den Akteuren der Stadtgesellschaft erforderlich. Hierzu zählen z. B. die genannten Pop-up-Maßnahmen, Bürgerlabore oder Bespielung öffentlicher Räume in den Zentren.

Eine Aufgabe, die nur die Stadt federführend im Rahmen der kommunalen Planungshoheit übernehmen kann, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Überplanung von zentrengefährdenden Standorten des Einzelhandels: Hier wurden die Standorte Gronauer Kreisel, Lochermühle und Lustheide identifiziert. Es wird daher vorgeschlagen für diese Standorte Aufstellungsbeschlüsse (vergleichbar mit der Drucksachen-Nr. 0023/2024 *Bebauungsplan Nr. 6541 - Ortseingang Lustheide*) anlassbezogen vorzubereiten, mit dem Ziel die städtebauliche Entwicklung in diesen Bereichen planungsrechtlich zu steuern und die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche durch eine Beschränkung des Einzelhandels zu stärken.

Anlagen:

Anlage 1: *Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Entwurf*

Anlage 2: *Abwägung der eingegangenen relevanten Stellungnahmen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach Entwurf Stand Oktober 2023*