

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich <b>Stadtentwicklung / Kommunale Verkehrsplanung</b>		Drucksachen-Nr. <b>200/2008</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>
		<input type="checkbox"/> <b>Nichtöffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
<b>Hauptausschuss</b>	<b>15.04.2008</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Beauftragung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Bergisch Gladbach**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Die Verwaltung wird beauftragt, kurzfristig ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept in Auftrag zu geben.

<-@

## Sachdarstellung / Begründung:

@->

### Ausgangslage und Zielsetzung

Expansive Ansiedlungsstrategien des Einzelhandels, verbunden mit der Konzentration auf größere Verkaufseinheiten und einer Präferenz für gut erreichbare, autogerechte Standorte beeinträchtigen in Bergisch Gladbach zunehmend die gewachsenen Zentren und die Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung. Von dem Verdrängungswettbewerb sind ebenso die traditionellen Stadtteil- und Quartierszentren wie auch wohngebietsbezogene Einzelstandorte betroffen. Darüber hinaus wird die z.T. notwendige Entwicklung von neuen bzw. die Ergänzung von integrierten, quartiersbezogenen Grundzentren gehemmt, die eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet gewährleisten sollen. Damit wird auch die identitätsstiftende Funktion der Ortsteilzentren in Frage gestellt.

Aufgrund der Novellierungen des Baugesetzbuches, der Neuregelung des § 24a Landesentwicklungsprogramm NW zur Steuerung des Einzelhandels sowie der in Kürze zu erwartenden Neuregelung des Einzelhandelserlasses NRW besteht die Aussicht, die derzeit in Bergisch Gladbach ausgeprägt dynamische Einzelhandelsentwicklung in verträgliche Bahnen zu lenken. Diese Entwicklungsdynamik ist einerseits von einer Stärkung des Hauptzentrums Stadtmitte durch mehrere Ansiedlungsvorhaben geprägt; andererseits stehen die gewachsenen, zum Teil aber in ihrer Funktion und Ausstattung instabilen Nahversorgungszentren unter einem wachsenden Konkurrenzdruck gegenüber Ansiedlungsbegehren an wohnungsfernen Standorten. Auch die beiden Stadtteilzentren Refrath und insbesondere Bensberg unterliegen derzeit einem strukturellen Wandel, der eine klare Entwicklungsperspektive erforderlich macht.

Vor diesem Hintergrund soll für die Stadt Bergisch Gladbach kurzfristig ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als planerische Grundlage und zur rechtlichen Beurteilung der Einzelhandelssteuerung in Auftrag gegeben werden. Das Konzept soll sowohl fundierte Bewertungsgrundlagen für aktuell anstehende Ansiedlungsanfragen liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche Handlungsnotwendigkeiten hinsichtlich der aktuellen baurechtlichen aber auch städtebaulichen Steuerung zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche aufzeigen. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept soll den aktuellen Anforderungen des Baugesetzbuches und der Landesplanung ebenso gerecht werden, eine strategische Angebotsplanung ermöglichen wie auch restriktiven Maßnahmen zur Einschränkung der Einzelhandelsentwicklung an unerwünschten Standorten berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept soll einen klaren Entwicklungsrahmen aufzeigen und eine rechtssichere Planungsgrundlage für Verwaltung, Politik, Einzelhändler, Investoren und Eigentümer bieten.

Ziele und Aufgaben des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes sind:

- die Sicherung der gewachsenen polyzentralen, hierarchisch abgestimmten Zentrenstruktur,
- die Stärkung des Einzelhandels,
- die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Stärkung der Identitäts- und Kommunikationsfunktion der Zentren,
- die Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie
- die Entwicklung von Handlungsalternativen für (dauerhaft) defizitär versorgte Räume.

Die zu entwickelnden Handlungsansätze sollen einerseits das Leitziel einer wohnortnahen Versorgungsstruktur vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels verfolgen, andererseits den gewandelten Anforderungen der Einzelhandelsbetreiber wie auch den Ansprüchen einer mobilen Bevölkerung Rechnung tragen.

### **Kooperation mit der Stadt Köln**

Auf mittelfristige Sicht ist eine interkommunal abgestimmte, regionale Handlungsstrategie für die Entwicklung des Einzelhandels in der Region Köln anzustreben. Die Stadt Köln hat aktuelle zwei Einzelhandelsgutachten für sieben Stadtbezirke und die Kölner City in Auftrag gegeben. Daher soll die Erhebungsmethodik der Städte Köln und Bergisch Gladbach miteinander abgestimmt werden. Grundlage dafür bilden das Untersuchungsdesign und der detaillierte Erhebungsleitfaden, die die Stadt Köln im Rahmen ihres Pre-Test-Verfahrens im Stadtbezirk Mülheim entwickelt hat.

### **Leistungsanforderungen und Fragestellungen**

Das Gutachten soll im Hinblick auf die oben aufgeführten Ziele und Problemdarstellung sowie die Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und die aktuelle Rechtsprechung im Kern Folgendes umfassen:

- Flächendeckende Erhebung der Verkaufsflächen der Einzelhandelsnutzungen sowie Erfassung der Dienstleistungen, des Gastgewerbes und der sozialen Infrastruktur,
- 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,
- Aktualisierung des räumlichen Zentrenmodells (Zentrenkonzept 1999),
- Parzellenscharfe Abgrenzung der „zentralen Versorgungsbereiche“ und funktionale Zuordnung in der Zentrenhierarchie,
- 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.

Mit Blick auf die spezifische Situation in Bergisch Gladbach sowie der Funktion des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes als strategisches Planungsinstrument sollte darüber hinaus folgende Fragestellungen bei der Analyse und der Erstellung des Konzeptes berücksichtigt werden:

- städtebauliche Betrachtung der relevanten Ortsteilzentren bzw. Handelsstandorte hinsichtlich ihrer Zentrenfunktion (Attraktivität, städtebauliche Qualität etc.),
- Ermittlung von Flächenpotenzialen für Neuansiedlungen, Ergänzungen und Verkaufsflächenerweiterungen an integrierten Nahversorgungsstandorten zur Attraktivitätssteigerung der wohnortnahen Grundversorgung,
- Prüfung neuer/ergänzender Nahversorgungsstandorte mit vorrangig wohnungsnaher Versorgungsfunktion in unterversorgten Gebieten bzw. Aufzeigen von Handlungsalternativen für eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im Hinblick auf neue Betreibermodelle und alternative Betriebskonzepte,

- Aufzeigen von möglichen Entwicklungsperspektiven für eine künftige Profilierung der Stadtteilzentren Refrath und Bensberg unter Berücksichtigung der Planungen in Stadtmitte im Rahmen der Regionale 2010,
- Ermittlung von Entwicklungsflächen für Fachmarktansiedlungen bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept soll möglichst noch in diesem Jahr als informelle Planung in einen Selbstbindungsbeschluss der Kommune münden. Dabei sind die Anforderungen der rechtlichen Vorgaben durch die Landesplanung an Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne der förmlichen Beteiligungsverfahren zu erfüllen. Das Konzept ist daher als gemeindliches Einzelhandelskonzept, einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 ff. BauGB aufzustellen. In die Erstellung des Handlungskonzepts sind die lokale Politik, die örtlichen Interessenvertretungen aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastgewerbe und weitere lokale bzw. regionale Schlüsselakteure einzubinden.

### **Besondere Priorität**

Aufgrund verschiedener Anfragen zur Erweiterung und Neuansiedlung von Einzelhandelsprojekten besteht für die Umsetzung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts besonders hohe Dringlichkeit und Priorität gegenüber bereits beschlossenen Maßnahmen. Ursprünglich war das Konzept in der Arbeitsplanung der Stadtentwicklung für das zweite Halbjahr 2008 vorgesehen, so dass entsprechende Haushaltsmittel erst für das Jahr 2009 eingeplant waren. Durch das Vorziehen des Gutachtens werden bereits im Jahr 2008 zusätzliche Mittel für die Produktgruppe Stadtentwicklung erforderlich, die durch außerplanmäßige Ausgaben gedeckt werden können.

<-@

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		<b>Ja</b>
1. Gesamtkosten der Maßnahme:		<b>70.000,00 €</b>
2. Jährliche Folgekosten:		<b>0,00 €</b>
3. Finanzierung:		
- Eigenanteil:		<b>0,00 €</b>
- objektbezogene Einnahmen:		<b>0,00 €</b>
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:		<b>Vermögenshaushalt 2008</b>
5. Haushaltsstelle: <b>009.615</b>		
Haushaltsansatz Rest: <b>25.000,00 €</b>		
Außerplanmäßig bereitgestellte Mittel: <b>45.000,00 €</b>		