

Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.1
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1855/2023

Freigabedatum:
12.01.2023

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	24.01.2023	öffentlich
Ausschuss für Standortförderung und Feuerwehr	Kenntnisnahme	09.02.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept hier: Beratung der überarbeiteten Fassung von Januar 2023 und weiteres Vorgehen
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen: keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung: keine
Beschlusscontrolling: Die Vorlage ist für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und der sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheinbach, Fortschreibung 2023 – Stand Januar 2023.

Erläuterungen:

Einzelhandel- und Zentrenkonzepte sind ein erforderliches, angemessenes und geeignetes Steuerungsinstrument, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, sowie um die verbrauchernahe Versorgung auch angesichts der demografischen Entwicklung zu sichern. Sie sind unverzichtbare Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Basis der verbindlichen Bauleitplanung sowie zur Erarbeitung sektoraler und integrierter Planungen beziehungsweise Konzepte. Darüber hinaus können sie die Grundlagen für stadtplanerische Bewertungen von Ansiedlungs-, Änderungs- und Erweiterungsplanungen von Einzelhandelseinrichtungen für alle Beteiligten transparent machen. Nicht zuletzt tragen sie zur Rechtssicherheit der verbindlichen Bauleitplanung und zur Investitionssicherheit für den Einzelhandel und die Immobilienwirtschaft bei.

Die Verwaltung hat im Jahre 2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheinbach erarbeitet. Durch Ratsbeschluss vom 15.09.2008 erhielt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine Verbindlichkeit als gemeinschaftlich getragene Entscheidungsgrundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels und insbesondere auch für die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der übrigen Versorgungsstrukturen in Rheinbach.

Seit dem Beschluss des Konzepts im Jahre 2008 fand in Rheinbach eine Weiterentwicklung in der Einzelhandelslandschaft sowie in der gesamten Stadtentwicklung statt. Diese veränderten lokalen Rahmenbedingungen sollten im Rahmen einer Fortschreibung berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollten allgemeine gesellschaftliche Veränderungen, wie der demografische Wandel und veränderte Kaufverhalten (z.B. durch Online-Handel) einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung im August 2019 das Planungsbüro BBE Handelsberatung GmbH mit der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Rheinbach beauftragt.

Der vom Auftragnehmer im Juli 2020 erarbeitete Konzeptentwurf wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 18.08.2020 vorgestellt (BV/1392/2020), woraufhin die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Entwurfes beauftragt worden ist.

In Folge wurde die Entwurfsfassung in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 27.11.2020 ausgelegt und konnte im Rathaus eingesehen werden und es konnten Stellungnahmen vorgebracht werden. Darüber hinaus wurde der Entwurf auf der Homepage der Stadt Rheinbach zum Download bereitgestellt. Die formelle Beteiligung der von den vorgesehenen Inhalten betroffenen Behörden und Stellen, der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 04.11.2020 bis einschließlich 02.12.2020.

Die Auswertung der eingegangenen Unterlagen aus der Beteiligung erfolgte in der ersten Jahreshälfte 2021. Bedingt durch das katastrophale Flutereignis im Juli 2021 wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sachgebietes Planung und Umwelt sowie der Bauverwaltung zu Aufgaben der unmittelbaren Flutbewältigung herangezogen. Anschließend hatte (und hat) der Wiederaufbau eine hohe Priorität, sodass die inhaltliche Aufarbeitung zur Beschlussfassung nicht zeitnah erfolgen konnte.

Im Januar 2022 sollte das Konzept den vorberatenden Ausschüssen des neuen Rates sowie anschließend dem Rat der Stadt Rheinbach zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Jedoch wurde im Dezember 2021 der neue Einzelhandelserlass NRW veröffentlicht, zudem hatten Corona-Epidemie sowie die Flut ihre Spuren insbesondere in der Innenstadt hinterlassen, sodass die im August 2019 durchgeführte Erhebung der Einzelhandelsbetriebe aufgrund der aktuellen Ereignisse in Frage zu stellen war, aber auch die Inhalte auf den neuen Erlass hin zu überprüfen waren. Die Verwaltung hat daher die Beschlussvorlage für die Sitzung des ASB am 24.01.2022 zurückgezogen.

Aufgrund der vorrangig zu bearbeitenden Aufgaben im Rahmen des Wiederaufbaus und der sich durch die Flutereignisse verzögerten Projekte der Stadtplanung zeigte sich, dass eine

Überprüfung und Aktualisierung einschließlich neuer Bestandserhebung durch die Verwaltung personell nicht möglich war, sodass die BBE Handelsberatung GmbH Mitte November 2022 mit einer Überprüfung / Anpassung und der Bitte um Fertigstellung bis zur 1. Januarwoche 2023 beauftragt wurde, damit die politische Beratung im ersten Quartal 2023 durchgeführt werden kann.

Gegenüber der Entwurfsfassung Stand April 2020 haben sich insbesondere wesentliche Änderungen in Bezug auf die Datengrundlage sowie die allgemeine Entwicklung des Online-Handels ergeben, exemplarisch sind folgende genannt:

- im Dezember 2022 wurde eine erneute Vollerhebung des Einzelhandels durchgeführt
- die Aussagen zum Kaufkraftpotential wurden auf der Grundlage neuer Daten aktualisiert
- ebenso sind die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aktualisiert
- der demografischen Entwicklung liegen nun die IT.NRW-Daten vom 31.12.2021 zugrunde statt vom 31.12.2018
- 2021 waren deutliche Wachstumseffekte im Bereich des Online-Handels zu verzeichnen, daher ergab sich eine neue Analyse und Bewertung des Online-Handels und seiner Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel
- ebenso zeigten sich im Online-Handel Verschiebungen der Wachstumsraten nach Warengruppen
- der Bedeutungszuwachs des Themas Nachhaltigkeit zeigt sich durch Secondhand-Käufe, Konsumverzicht und Nachhaltigkeitsfilter

Aufgrund der genannten Aktualisierungen, die sich u.a. auch in Zahlen niederschlagen, auf die z. T. im Zuge des Beteiligungsverfahrens Bezug genommen wurde, empfiehlt die Verwaltung, auch aus Gründen der Rechtssicherheit für auf dem Konzept aufbauende Planverfahren, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen. Da es sich bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach um ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch handelt, entscheidet der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen über die weitere Vorgehensweise. Dem Ausschuss für Standortförderung und Feuerwehr soll das Konzept –Stand Januar 2023 – in einer seiner nächsten Sitzungen zur Kenntnis gegeben werden.

Anlagen:

Anlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach, Fortschreibung 2023, Stand Januar 2023