Vorlage, DS-Nr. 2020/0285

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	28.05.2020			

Betreff: Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf
hier: Vorstellung des Zwischenberichtes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den vorläufigen Endbericht der CIMA Beratung + Management GmbH zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit diesem Bericht die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: keine

Sachdarstellung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 die Verwaltung damit beauftragt, die zweite Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes in die Wege zu leiten. In der Sitzung am 04.09.2019 wurden dem Ausschuss erste Zwischenergebnisse der Bestandserhebungen im örtlichen Einzelhandel vorgestellt. Basierend darauf und auf den Anregungen des Arbeitskreises „EHK Troisdorf 2019“ (2. Sitzung am 26.09.2019) – bestehend aus Vertretern der Fachöffentlichkeit, Trägern öffentlicher Belange, Politik und lokalen Experten – hatte die CIMA zudem ein Standortkonzept erarbeitet und in der gleichen Sitzung präsentiert.

Im Nachgang der Sitzung hat die Verwaltung gemeinsam mit der CIMA die Ergebnisse von Bestandsaufnahme und Standortkonzept sowie die ersten Überlegungen für das Handlungskonzept in einer Bürgerveranstaltung am 14.10.2019 und in drei Expertenrunden mit Ortsvorsteher/innen und Akteur/innen aus den Bereichen Einzelhandel und Immobilien (am 26.09., 28.10. und 30.10.2019) vorgestellt und diskutiert. Begleitet wurden die Arbeitsschritte von einer zweiten Sitzung des o.g. Arbeitskreises, inklusive der obligatorischen Beteiligung von Kreis,

Bezirksregierung und Nachbargemeinden, sowie von fünf Experteninterviews mit Vertretern der örtlichen Werbegemeinschaften und zwei Eigentümern größerer Handelsimmobilien in Troisdorf. Die Bürgerinfoveranstaltung war ferner Auftakt für eine primär online stattfindende Befragung der Bürger/innen (Zeitraum 15.10.-30.11.2019), um die Öffentlichkeit frühzeitig einzubinden und Anregungen, auch von Auswärtigen, in den Bearbeitungsprozess aufnehmen zu können.

Die Ergebnisse all dieser Beteiligungsformate sowie der vorangegangenen Erhebung und Analyse durch die CIMA wurden ausgewertet und sind in den dem Ausschuss nun vorliegenden Bericht eingeflossen. Als besonders wichtige planerische Aussagen enthält das Konzept nun Vorschläge für eine (teilweise neue) Abgrenzung und Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie eine aktualisierte Troisdorfer Sortimentsliste. Beide dienen als Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels und damit zeitgleich auch der Orientierung für die zukünftige Entwicklung der Handelsstandorte.

Auf Basis der Entwicklungen im örtlichen Einzelhandel wurden die zentralen Versorgungsbereiche in Troisdorf Mitte, Sieglar, und Friedrich-Wilhelmshütte neu zugeschnitten bzw. verkleinert (vgl. Kap. 6.1). Der Bereich Sieglar wurde zudem zu einem Nahversorgungszentrum herabgestuft. Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte in Troisdorf wurden gesondert behandelt (vgl. Kap. 6.2). Die Troisdorfer Sortimentsliste hat ebenfalls auf Basis der Entwicklungen im örtlichen Einzelhandel, aber auch aufgrund von Änderungen der landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW) eine Anpassung bezüglich einzelner Sortimente erfahren (vgl. Kap. 6.3). So sind beispielsweise „Fahrräder und Zubehör“ nicht mehr zentrenrelevant mit Blick auf die Handhabe in den Nachbarkommunen (dort überwiegend nicht zentrenrelevant) und die Auswirkung dieser Einstufung bei Ansiedlungsvorhaben (vgl. nö DS-Nr. 2019/619 zur Erweiterung des Fahrrad XXL Feld in St. Augustin).

Die Ergebnisse eines vom Rat beschlossenen gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Hierbei haben zentrale Versorgungsbereiche in Kombination mit der Sortimentsliste eine erhebliche Rechtswirkung.

Die beschriebene Konzeption soll nun sowohl der Öffentlichkeit, als auch den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Sinne einer sog. förmlichen Beteiligung zur Stellungnahme vorgelegt werden. Den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses NRW 2008 zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

„Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche ist - insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßvorhaben - mit erheblichen Rechtswirkungen versehen, die i. d. R. eine verfahrensmäßige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB und einen Beschluss durch den Rat der Gemeinde erfordern. Es wird daher empfohlen, entsprechend den Verfahren nach §§ 3 ff. BauGB Beteiligungen auch bei der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes (Nr. 4.1) durchzuführen.“

soll damit gefolgt werden. Entsprechend §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (bei

Nachbargemeinden i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB) ist daher eine Offenlage für 30 Tage vorgesehen. Als Auftaktveranstaltung zur Beteiligung der berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden war bisher die 3. Sitzung des Arbeitskreises „EHK Troisdorf 2019“ geplant. Die Verwaltung will diese Sitzung, sofern sie Corona-konform möglich ist, wie geplant stattfinden lassen.

Corona ist nur eins von zwei Ereignissen, die in den vergangenen Wochen erst eingetreten sind und sich sowohl auf den Handel allgemein als auch speziell auf Troisdorf auswirken werden. Damit haben sie auch Einfluss auf das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept. Neben der Corona-Krise ist dies die Übernahme von Knauber durch die Baumarktkette Bauhaus mit Folge einer Schließung des Knauber-Marktes Mitte 2020. Die Verwaltung sieht es als erforderlich an, diese beiden Themen auch im Konzept zu berücksichtigen. Die CIMA wurde daher kurzfristig beauftragt das Konzept zum Thema Knauber durch ein zusätzliches Kapitel zu ergänzen (vgl. vorgelegter Bericht), mit

- Darstellung der Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Bereich Baummarktartikel und die Einzelhandelszentralität von Troisdorf
- gutachterlichen Empfehlungen zum Umgang mit der frei werdenden Immobilie bzw. zu möglichen Nachfolgenutzungen.

Die Auswirkungen der Corona-Krise können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sicher abgeschätzt werden. Die Verwaltung sieht es daher als wenig sinnvoll an, die aktuell noch sehr spekulativen Aussagen jetzt schon in den Bericht einzupflegen. Andererseits kann bei einer Nutzungsdauer des fertigen Konzeptes von rd. 6-7 Jahren nicht auf die Thematisierung von Corona verzichtet werden. Aus Sicht der Verwaltung gibt es daher zwei Optionen:

- a) Offenlage des Berichtes in jetziger Form (d.h. inkl. Hinweis, dass Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Troisdorfer Einzelhandel nicht betrachtet werden konnten) und Vorberatung zum abschließenden Beschluss im nächsten Stadtentwicklungsausschuss im September (Entscheidung durch Rat: 11/2020). Anschließend wird mit zeitlichem Abstand (voraussichtlich Frühjahr 2021, je nach Entwicklung der Situation) eine Ergänzung des Berichtes um ein Kapitel zum Thema Corona separat beauftragt. Dies würde eine Aktualisierung der Daten des innerstädtischen Einzelhandels und eine Analyse der Veränderungen (vor und nach der Pandemie) enthalten unter textlicher Darstellung der bundesweiten Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der Corona-Pandemie für Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung in Troisdorf. Ergänzt werden könnte dies durch eine 3- bis 5-monatige Beratung der örtlichen Werbegemeinschaften in Form von zwei bis drei Workshops mit den Händlern und die Ausarbeitung eines kompakten Aktionsprogramms. Möglicherweise kann man sich dabei auch schon auf Ergebnisse aus Untersuchungen in anderen Städten stützen.
- b) Offenlage des Berichtes wie bei Punkt a), aber Vertagung des abschließenden Beschlusses auf 2021 und Fortführung des noch im Prozess befindlichen Konzeptes unter Analyse der Erfahrungen der Einzelhändler – wie unter Punkt a) geschildert – mit anschließender Einarbeitung in das Konzept. Ein abschließender Beschluss des Konzeptes könnte voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2021 mit dem neu gewählten Ausschuss/Rat gefasst werden. Diese Verschiebung um fast ein Jahr würde aus Sicht der CIMA bedeuten, dass wahrscheinlich viele Teilergebnisse – nicht nur die Verkaufsflächenerhebung -

Anfang 2021 aktualisiert und neu diskutiert werden müssten. Dies wäre mit zusätzlichem Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

Die CIMA rät dazu, das Konzept (mit den planungsrechtlichen Empfehlungen zu Knauber) zeitnah zu beschließen und danach in einem gesonderten Auftrag die Folgen der Corona-Krise, die Erfahrungen der Einzelhändler, die Verstetigung laufender Aktionen etc. in einer Kombination von Gutachten und Moderation separat zu behandeln (= Variante a). Die Verwaltung möchte hierzu keine eindeutige Empfehlung geben, sondern das weitere Vorgehen zur Diskussion stellen. Details zum Ergänzungsauftrag „Corona“ für beide Varianten (inkl. Kosten), sind erst im Nachgang der Offenlage abzustimmen, da sich zwischenzeitlich neue Erkenntnisse ergeben können.

Die CIMA wird in der Sitzung die bisherigen Ergebnisse vorstellen. Fragen zum weiteren Prozedere können daher direkt gestellt werden.
Um Beratung wird gebeten.

Hinweis:

Der Endbericht wird aus Gründen der Lesbarkeit nicht mit der Sitzungseinladung versendet, sondern ist nur digital über das Ratsinformationsportal abrufbar und geht den Fraktionen zusätzlich per e-Mail zu.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter