



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . 064/21/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses	17.06.2021	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	01.07.2021	öffentlich

Vergabe der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Backnang und Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts sowie die Durchführung einer Einzelhändler- und Kundenbefragung
Beschlussvorschlag:

1. Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes auf der Basis des Angebots vom 27.01.2021 zum Preis von 19.516,00 € (brutto) zu beauftragen.
Die GMA mit der Durchführung einer
 - a) Einzelhändlerbefragung auf der Basis des Angebots vom 27.01.2021 zum Preis von 2.618,00 € (brutto) zu beauftragen.
 - b) Kundenbefragung auf der Basis des Angebots vom 27.01.2021 zum Preis von 5.355,00 € (brutto) zu beauftragen.
2. Die GMA mit der Erstellung einer Spielhallenkonzeption auf der Basis des Angebots vom 23.02.2021 zum Preis von 16.898,00 € (brutto) bzw. 14.518,00 € (brutto) bei gleichzeitiger Beauftragung des Einzelhandelskonzepts, zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Produktsachkonto:	
Für Vergaben zur Verfügung:	€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:	€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Deckungsmittel (PSK):	€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):	€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
 Datum/Unterschrift	I	10	
	Kurzzeichen	Datum	

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Backnang hat im Jahr 2009/2010 erstmals ein von der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA) erstelltes Einzelhandelskonzept (Stadtentwicklungsplan – „Einzelhandel in Backnang“) zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der Innenstadt beschlossen.

Grundsätzliche Ziele dieses Einzelhandelskonzeptes waren:

- Räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt in Bezug auf Sortimente und Flächengröße
- Weiterentwicklung des Handelsstandorts Innenstadt (aktiver Schutz durch Verringerung des Konkurrenzdrucks in dezentralen Lagen)
- Vorhaltung und Sicherung von Gebieten für Industrie, Gewerbe und Handwerk (Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten)

Zur Unterstützung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere in der Innenstadt und zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung, wurden wesentliche Grundlagen für die Bauleitplanung bereitgestellt. So fließt z.B. die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes unmittelbar in die planungsrechtliche Steuerung ein (z.B. Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten).

In den vergangenen Jahren haben sich nicht nur in Backnang die Rahmenbedingungen verändert, sondern im Einzelhandel insgesamt. Als Mittelzentrum mit einem überörtlichen Einzugsgebiet von rund 120.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegen in Backnang grundsätzlich positive Ausgangsbedingungen vor. Das rasante Wachstum des Onlinehandels hat Geschäftsmodelle in Frage gestellt, einzelne Sparten verschwinden lassen und das Einkaufsverhalten nachhaltig verändert. Die aktuelle Pandemie hat diesen Strukturwandel nochmals erheblich beschleunigt. Vor allem die inhabergeführten Fachgeschäfte geraten dadurch noch stärker unter Druck.

Darüber hinaus lassen sich auch in Backnang bis zur Pandemie folgende Trends der Innenstadtentwicklung ablesen:

- Das innerstädtische und innenstadtnahe Wohnen hat an Bedeutung gewonnen (Entwicklung und Nachfrage im Bonhoeffer-Areal, Obere Ziegelei, Kronenhöfe etc.).
- Es lässt sich ein kontinuierlicher Bedeutungszuwachs der Gastronomie, insbesondere Außengastronomie mit allen attraktivitätssteigernden und konfliktreichen Auswirkungen (erhöhte Passantenfrequenz, Lärm) erkennen.
- Der Einzelhandel alleine reicht für eine attraktive Innenstadt nicht mehr aus. Ebenso wichtig sind kulturelle und touristische Angebote. In Kombination mit Stadtbild und Aufenthaltsqualität kann die positive Atmosphäre gesichert und weiter gestärkt werden.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadtverwaltung das Einzelhandelskonzept zu aktualisieren und mit den aktuellen Herausforderungen und Themen der Stadtentwicklung zu verzahnen. Unter Einbezug und Analyse des Backnanger Einzelhandelbesatzes werden qualitative und quantitative Aussagen zum Einzelhandelspotential erarbeitet und in ein Maßnahmenprogramm überführt. Das Konzept bildet damit den Kern einer zukünftigen Ausrichtung der Innenstadt und ist eingebettet in den Beschluss zur „Offensive Innenstadt“.

Für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Backnang wurden folgende Büros angefragt:

- CIMA Beratung + Management GmbH
- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
- Imakomm AKADEMIE GmbH

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung hat dabei das wirtschaftlichste und inhaltlich überzeugendste Angebot eingereicht.

2. Herangehensweise

Die wesentlichen Arbeitsschritte sind:

Grundlagenermittlung

- Darstellung der soziodemografischen Grundlagen wie Bevölkerungsstruktur, Erwerbstätigkeit, Pendlerverflechtungen, Darstellung der Bevölkerungsverteilung und Prognose zur Einwohnerentwicklung
- Darstellung der Vorgaben der Regional- und Landesplanung bezüglich der Einzelhandelsentwicklung und der zentralörtlichen Funktion.
- Kunden- und Händlerbefragung zur aktuellen und perspektivischen Wahrnehmung des Handelsstandorts Backnang

Aktuelle Trends und Rahmenbedingungen im Einzelhandel

- Beschreibung der aktuellen Trends im Einzelhandel mit besonderer Bedeutung für den Standort Backnang (z.B. Verkaufsflächengrößen, Sortimentsstruktur, Betriebskonzepte)
- Auswirkungen des Online-Handels auf die Einzelhandelssituation der Stadt Backnang, differenziert nach Branchen (Fokus Online, Fokus Corona)

Analyse der Angebotsstrukturen

- Vollständige Einzelhandelserhebung und -kartierung im gesamten Stadtgebiet
- Analyse der räumlichen Angebotssituation
- Städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen
- Außenwirkungen der Handelslagen
- Vergleich mit 2008/2009

Analyse der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

- Überprüfung des Marktgebiets
- Darstellung des örtlichen Kaufkraftpotenzials und der Kaufkraftentwicklung
- Ermittlung des aktuellen Kaufkraftpotenzials für die einzelnen Stadtteile
- Berechnung der sortimentspezifischen Zentralitäten durch Gegenüberstellung der aktuellen Umsatzzahlen mit den aktuellen Kaufkraftkennziffern

Entwicklung von Zukunftsszenarien speziell für die Innenstadt, z.B.

- Stärkung der Position als leistungsfähiger Handelsstandort für den nördlichen Rems-Murr-Kreis
- Weiterentwicklung der Innenstadt als Raum mit hoher Aufenthaltsqualität für Einkäufer, Besucher, Touristen und Bewohner

- Entwicklung der Innenstadt als Kristallisationspunkt einer Stadt der kurzen Wege mit hoher Nutzungsmischung aus Handel, Wohnen und Gewerbe

Konzeptionsphase

- Erarbeitung eines Zielkatalogs bezüglich der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Backnang und der Stadtteile
- Abgrenzung bzw. Herleitung des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Baugesetzbuchs als Grundlage für die Darstellung im Flächennutzungsplan und für die Bebauungsplanung
- Ortsspezifische Überprüfung der Backnanger Liste mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Aufnahme in Bebauungsplänen
- Ggf. handelspezifische Einordnung aktueller Projekte in Backnang
- Hinweise zur künftigen organisatorischen Verankerung der Zuständigkeiten für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadtverwaltung

Maßnahmenprogramm

Das Konzept erarbeitet ein umfassendes Maßnahmenprogramm, mit dem die Wettbewerbsfähigkeit des Standort Backnangs auch in Zukunft sichergestellt werden soll.

3. Sonderbaustein Konzept zur Standortsteuerung von Spielhallen

In Backnang besteht wie in fast allen Städten und Gemeinden ein Ansiedlungsdruck durch Spielhallen und Wettbüros. Unter Berücksichtigung und Anführung besonderer städtebaulicher Gründe („Trading-Down Effekt“) können Kommunen solche Einrichtungen beschränken, bzw. auf städtebaulich verträgliche Teilräume lenken, in denen keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind. Entsprechenden Festsetzungen in Bebauungsplänen muss jedoch ein schlüssiges Gesamtkonzept zu Grunde liegen.

Es bietet sich an, die Fortschreibung des Einzelhandels- und des Spielhallenkonzepts gemeinsam anzugehen. Unter Berücksichtigung der geänderten Rechtslage, insbesondere die in Baden-Württemberg eingeführte 500 m - Abstandsregel hat weitreichende Auswirkungen, ist eine umfassende Aktualisierung des städtischen Spielhallenkonzepts aus dem Jahre 2010 erforderlich. Es ist beabsichtigt, in diesem Ausschluss- und Eignungsgebiete zu definieren, die als Grundlage für entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen dienen sollen. Darüber hinaus wird es der Verwaltung als Leitlinie bei der Beurteilung von Anfragen und Bauanträgen dienen.