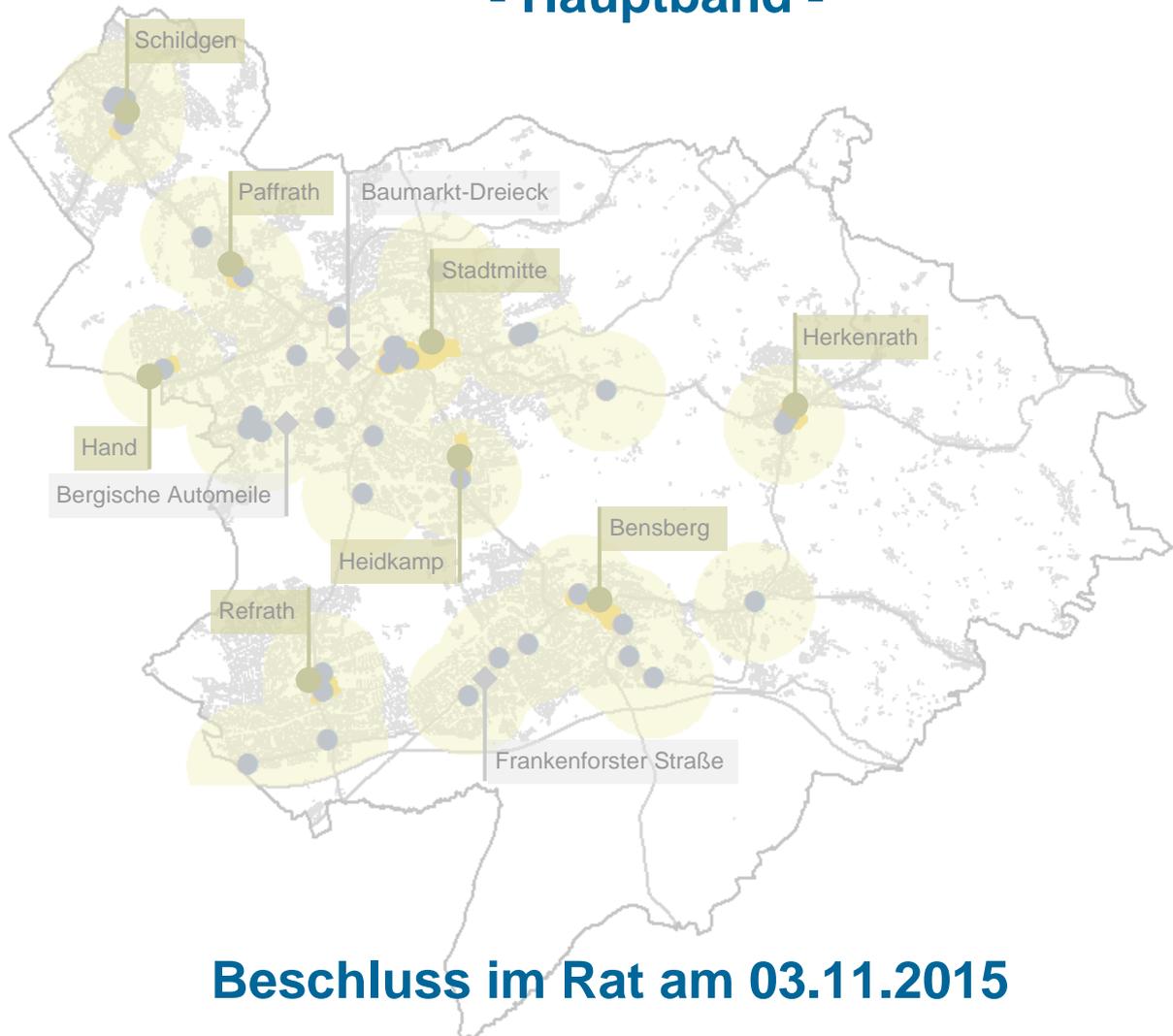


Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Bergisch Gladbach, 1. Änderung - Hauptband -



Beschluss im Rat am 03.11.2015

Beschluss 1. Änderung im Rat am 15.12.2020



Bergisch Gladbach _ Dezember 2020

Stadt Bergisch Gladbach

6-60 Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung

Kurzfassung

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bergisch Gladbach dient der Steuerung des Einzelhandels in der Stadt. Als ein vom Rat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept ist es bei der Aufstellung von Bauleitplänen, also dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen, zu berücksichtigen.

Übergeordnete Entwicklungsziele

Drei übergeordnete Entwicklungsziele bilden den Schwerpunkt der künftigen Einzelhandelsentwicklung und verdeutlichen zugleich die Prioritäten der einzelnen Ziele untereinander:

1. Zentrenentwicklung – 2. Nahversorgung – 3. Sonderstandorte

Die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist das wichtigste Ziel des Konzepts (vergleiche Kapitel 4.2). Dabei sollen die individuellen Profile der einzelnen Zentren berücksichtigt werden. Die Nahversorgung soll zunächst in den Zentren und ergänzend dazu auch flächendeckend an integrierten Standorten in den Wohngebieten gesichert und weiterentwickelt werden, solange die Zentren nicht beeinträchtigt werden. Als drittes Entwicklungsziel werden Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen, die die Angebotsvielfalt in Bergisch Gladbach ergänzen sollen.

Zentrale Versorgungsbereiche

Aufbauend auf den drei übergeordneten Entwicklungszielen werden in Kapitel 5 die Zentren untersucht, und daraus die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt, die einen rechtlichen Schutzstatus genießen.

Bergisch Gladbach verfügt insgesamt über acht zentrale Versorgungsbereiche, die sich hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion sowie ihrer Einzelhandelsausstattung unterscheiden. Hierarchisch gegliedert sind die zentralen Versorgungsbereiche in ein Hauptzentrum, zwei Nebenzentren und fünf Nahversorgungszentren.

Das Hauptzentrum Stadtmitte versorgt das gesamte Stadtgebiet und weist ein sehr breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen auf. Die Nebenzentren Bensberg und Refrath decken ebenfalls den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf ab, haben jedoch nur einen mittleren Einzugsbereich. Dagegen übernehmen die fünf Nahversorgungszentren Schildgen, Paffrath, Hand, Heidkamp und Herkenrath nur die Versorgungsfunktion für ihr direktes Umfeld. Hier überwiegen nahversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel, Getränke, Gesundheits- und Drogerieartikel.

Damit die Zentren nicht untereinander in Konkurrenz treten, sollen sie sich entsprechend ihrer Versorgungsfunktion weiterentwickeln. Entsprechende Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Angebotsstruktur sind zu den Zentren enthalten.

Einzelhandelsschwerpunkte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gibt es verschiedene Einzelhandelsschwerpunkte, die alle nicht die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich

erfüllen. Die Einzelhandelsschwerpunkte werden in Kapitel 6 vertiefend analysiert. Unterschieden wird zwischen solchen Schwerpunkten, die die Zentrenstruktur positiv ergänzen, wie beispielsweise die Einzelhandelsansiedlungen in Moitzfeld oder an der Kölner Straße, und zentrenkritischen Standorten, wie zum Beispiel die Lochermühle.

Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation mit Lebensmitteln im Stadtgebiet wird in Kapitel 7 analysiert. In einigen Siedlungsbereichen bestehen Versorgungslücken, das heißt, dass dort derzeit keine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes innerhalb von 700 Metern Luftlinie gegeben ist. Für diese Bereiche werden alternative Nahversorgungskonzepte zur Schließung der Versorgungslücken empfohlen. Vertiefende Informationen zu alternativen Nahversorgungsmöglichkeiten können auch den Kapiteln H und I im Anlagenband des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts entnommen werden.

Sonderstandorte

An drei Sonderstandorten im Stadtgebiet soll künftig großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden. Neben der „Bergischen Automeile“ an der Mülheimer Straße und dem „Baumarkt-Dreieck“ im Gewerbegebiet West gibt es noch die Einzelhandelsansiedlungen im Bereich des Gewerbegebiets Frankenforst an der Frankenforster Straße. Durch die Ausweisung von drei Sonderstandorten sollen auch die anderen Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen freigehalten werden (vergleiche Kapitel 8).

Sortimentsliste Bergisch Gladbach

In der sogenannten „Bergisch Gladbacher Sortimentsliste“ werden die Einzelhandelssortimente in drei Kategorien unterteilt: zentren- und nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant beziehungsweise nicht zentrenrelevant (vergleiche Kapitel 9). Abgeleitet wird die Sortimentsliste aus den örtlichen Verhältnissen. Nur durch das Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Weitere Inhalte des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts

Die städtebauliche und wirtschaftliche Einordnung des Einzelhandels und Nahversorgungskonzepts erfolgt in Kapitel 1, der rechtliche Rahmen wird in Kapitel 2 näher erläutert. Es wird dargestellt auf welchen Rechtsgrundlagen das Konzept beruht und wie zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen sind.

In Kapitel 3 werden vertiefende Hintergrundinformationen zur Markt- und Standortanalyse dargestellt. Bergisch Gladbach übernimmt als Mittelzentrum in der Region auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Grundzentren Overath, Rösrath und Kürten. Die Einkaufsorientierung auf Bergisch Gladbach ist vor allem bei den kurzfristigen Waren relativ hoch, die Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche werden vermehrt auch außerhalb Bergisch Gladbachs eingekauft. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Kapitel 4 zeigt in einigen Sortimentsbereichen noch Entwicklungsoptionen auf.

Im Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept werden zu verschiedenen Themen noch vertiefende Informationen bereitgestellt. Im Ansiedlungsleitfaden finden Einzelhändler und Investoren zusammengefasst Informationen dazu, an welcher Stelle welche Einzelhandelsvorhaben städtebaulich gewünscht sind. Der Leitfaden dient auch der Verwaltung als Orientierung. Darüber hinaus findet sich die Auswertung der Haushaltsbefragung 2013 im Anlagenband.

Inhalt

Kurzfassung	I
Abkürzungsverzeichnis	VIII
1. Hintergrund und Methodik	1
1.1 Zielsetzung	1
1.2 Hintergrund der 1. Änderung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts	1
1.3 Städtebauliche und wirtschaftliche Einordnung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts	2
1.4 Methodik	3
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts	6
2.2 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben	8
2.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	10
3. Markt- und Standortanalyse	15
3.1 Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	15
3.2 Angebotsanalyse	16
3.3 Nachfrageanalyse	18
3.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	19
3.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	20
3.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden und Einzelhändler	23
4. Orientierungsrahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung	26
4.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	26
4.2 Übergeordnete Entwicklungsziele	30
5. Zentrenkonzept	33
5.1 Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur	33
5.2 Hauptzentrum Stadtmitte	35
5.2.1 Analyse des Zentrums Stadtmitte	36
5.2.2 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte	41
5.3 Nebenzentren in Bergisch Gladbach	49
5.3.1 Nebenzentrum Bensberg	49
5.3.1.1 Analyse des Zentrums Bensberg	49
5.3.1.2 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Bensberg	54

5.3.2	Nebenzentrum Refrath_____	60
5.3.2.1	Analyse des Zentrums Refrath _____	60
5.3.2.2	Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Refrath_____	64
5.4	Nahversorgungszentren in Bergisch Gladbach _____	67
5.4.1	Nahversorgungszentrum Schildgen_____	67
5.4.2	Nahversorgungszentrum Paffrath _____	72
5.4.3	Nahversorgungszentrum Hand _____	76
5.4.4	Nahversorgungszentrum Heidkamp _____	80
5.4.5	Nahversorgungszentrum Herkenrath_____	83
6.	Ergänzende Einzelhandelsschwerpunkte ohne Zentrenausbildung _____	88
6.1	Vorhandene Einzelhandelsschwerpunkte _____	89
6.1.1	Einzelhandelsschwerpunkte zur positiven Ergänzung der Zentrenstruktur_____	90
6.1.2	Zentrenkritische Einzelhandelsschwerpunkte _____	94
6.2	Entwicklung weiterer Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet _____	98
7.	Nahversorgungskonzept _____	101
7.1	Grundsätze zur Nahversorgung_____	101
7.2	Gesamtstädtische Kriterien der Nahversorgung _____	105
7.3	Analyse und Empfehlungen zur Nahversorgungsstruktur _____	107
8.	Konzept für ergänzende Sonderstandorte _____	124
8.1	Übergeordnete Aspekte zu den ergänzenden Sonderstandorten _____	125
8.2	Analyse und Empfehlungen für ergänzende Sonderstandorte _____	127
9.	Die Sortimentsliste für Bergisch Gladbach _____	134
10.	Monitoring und Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts _____	139

Inhalt Anlagenband

A.	Ansiedlungsleitfaden für unterschiedliche städtebauliche Lagen _____	1
B.	Fußläufiger 700 Meter Einzugsbereich um zentrale Versorgungsbereiche __	12
C.	Bestandsaufnahme_____	13
D.	Trends im Einzelhandel _____	15
E.	Ergebnisse der Befragungen zu vermissten Sortimenten _____	17
F.	Ergänzende Informationen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen	18
G.	Ableitung übergeordneter Entwicklungsziele _____	23
H.	Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten _____	30
I.	Kleinflächenkonzepte großer Lebensmittelkonzerne _____	35
J.	Ergebnisse der Haushaltsbefragung _____	38
K.	Konzeptionelle Überlegungen zur Mülheimer Straße und zum Gronauer Kreisel _____	42
L.	Glossar _____	47
M.	Quellen _____	52
N.	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis _____	55
O.	Impressum _____	56

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
GIB	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung im Regionalplan
Ggf.	gegebenenfalls
LEP (E)	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
Nr.	Nummer
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
Rdnr.	Randnummer
WZ	Wirtschaftszweig

1. Hintergrund und Methodik

1.1 Zielsetzung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweite Trend ist auch für die Stadt Bergisch Gladbach zu verzeichnen. Ursache dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen und -verlagerungen sowie Betriebsaufgaben ist der Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.¹

Diesen betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen zum einen städtebaurechtliche und landesplanerische Zielvorstellungen gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter in Einklang zu bringen sind. Zum anderen bestehen kommunale städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen zu einer gesamtstädtisch optimalen Standortstruktur. In einem Einzelhandelskonzept werden die Entwicklungsziele für den Einzelhandel für die nächsten fünf Jahre festgelegt. Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Bergisch Gladbach werden insbesondere Lösungen herausgearbeitet

- zur Weiterentwicklung aller Zentren, sowie
- zur Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in allen Wohnsiedlungsbereichen jenseits der Zentren.

Darüber hinaus stellt das Einzelhandelskonzept in seiner Gesamtheit eine juristisch unverzichtbare fachliche Begründungsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar, was zu einer Erleichterung und Beschleunigung der Bebauungsplanverfahren führt. Des Weiteren fließen die Ergebnisse des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept besteht aus zwei Teilen: neben diesem Hauptband, der die analytischen und konzeptionellen Aussagen enthält, gibt es noch einen ergänzenden Anlagenband mit vertiefenden Informationen.

1.2 Hintergrund der 1. Änderung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach wurde im Jahr 2015 vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschlossen und diente seitdem der Verwaltung sowie der Politik als Orientierungs- und Steuerungsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt. Das beschlossene Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept stellt als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB eine bedeutsame Abwägungsgrundlage für Bauleitplanverfahren dar.

Neben strategischen Zielen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels stellt das Konzept eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels und

¹ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel D – Trends im Einzelhandel.

Beurteilung Abwägung von Einzelhandelsvorhaben dar. So gilt es in Bergisch Gladbach vor allem die Zentren, die im Konzept als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind, zu sichern und weiterzuentwickeln. Zudem soll im Hinblick auf die immer älter werdende Gesellschaft eine flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung sichergestellt werden, ohne jedoch die Entwicklung der Zentren negativ zu beeinflussen.

Anlass der 1. Änderung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts ist die derzeitige Diskussion eines einzelhandelsrelevanten Planvorhabens im Stadtteil Herkenrath. Eine inhaltliche Veränderung oder Anpassung der Ziele und Grundsätze des Gesamtkonzeptes soll somit nicht angestrebt werden.

Das nun vorliegende Konzept befasst sich mit einer Neubewertung des Nahversorgungszentrums Herkenrath. Da der zur Diskussion stehende Standortbereich für dieses Einzelhandelsvorhaben den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt und sich bereits überwiegend innerhalb der Abgrenzung befindet, wird nachfolgend die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Herkenrath in Richtung Osten bis zur Straße In der Flade um ca. 20 m vorgenommen. Somit können zukünftig die im 2015 beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept benannten einzelhandelsbezogenen Entwicklungsziele in Herkenrath erreicht werden und aufgedeckte Defizite gedeckt werden.

Die hier vorliegende 1. Änderung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet. Dabei ist besonders darauf hinzuweisen, dass der Landesentwicklungsplan – Teilplan Großflächiger Einzelhandel durch den nun vollständigen Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) seit dem 08.02.2017 abgelöst wurde.

1.3 Städtebauliche und wirtschaftliche Einordnung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts

Städtebauliche Einordnung

Kein Stadt- oder Stadtteilzentrum gleicht dem anderem. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere Angebote im Bereich von Kultur und Dienstleistungen und auch über einen speziellen Mix an Einzelhandelsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen gerne in andere Städte. Sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Auch für die ortsansässige Bevölkerung haben das Stadtzentrum und die Stadtteilzentren eine besondere Funktion: die Zentren bieten Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen in einer Dichte an, die in anderen Stadtbereichen in der Regel nicht zu finden ist. Diese Kopplungsattraktivität der Zentren zeichnet sie positiv gegenüber weniger dicht genutzten Bereichen aus. Viele öffentliche und private Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht insgesamt also ein großes öffentliches wie auch privates Interesse daran, die Funktionsfähigkeit und die – gewachsene – lebendige Nutzungsdichte der Stadtmitte und der weiteren Zentren zu erhalten. Umgekehrt formuliert bedeutet dies, sogenannte Trading-Down-

Effekte², Leerstände und einen Attraktivitätsverlust der Zentren zu vermeiden. Zugleich sollen auch weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet, etwa Sonderstandorte für großflächige nicht zentrenschädigende Sortimente, anbieter- und kundengerecht sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen landesplanerischen und stadtentwicklungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts und der planungsrechtlichen Umsetzung des Konzepts durch Bauleitpläne wird die Entwicklung der Zentren unterstützt und für eine ausgewogene Versorgungsstruktur gesorgt. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept beinhaltet die erforderlichen Abwägungsgrundlagen und Steuerungsempfehlungen, die durch die Bauleitplanung und im Rahmen der örtlichen Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden.

Wirtschaftliche Einordnung

Ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept stellt im Kern ein rechtliches, stadtplanerisches Instrument dar. Dennoch können Einzelaspekte eine besondere Grundlage für die kommunale Wirtschaftsförderung beziehungsweise die sonstige aktive Standortentwicklung bilden. Hierzu enthält ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept beispielsweise Aussagen und Bewertungen zu einzelhandelsbezogenen Ansiedlungspotenzialen oder zur Optimierung der Standortqualität und -vermarktung. Nicht zuletzt erhöhen die erarbeiteten Inhalte und ihre konsequente Anwendung eine Investitionssicherheit – sowohl für bereits langjährig ansässige Einzelhändler und Grundstückseigentümer als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren.

Die rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts erfolgt im Kapitel 2.1.

1.4 Methodik

Das Ziel des Konzepts ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in den Zentren und an den Sonderstandorten sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung. Hierzu wurde 2008/2009 zusammen mit einem prozessbegleitenden Arbeitskreis ein Konzeptentwurf erarbeitet, jedoch nicht beschlossen. Vertreter folgender Institutionen haben an den Arbeitskreisen teilgenommen:

- Vertreter des Gutachterbüros,
- Vertreter der Stadtverwaltung: Bürgermeister, Stadtbaurat, Stadtentwicklung, Stadtplanung sowie Bauordnung,
- Vertreter der Wirtschaftsförderung,
- Vertreter des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Bergisches Land,
- Vertreter der Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg,

² Trading-Down-Effekt vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel L – Glossar.

- Vertreter der Interessensgemeinschaften in Bergisch Gladbach, sowie
- Vertreter aller Ratsfraktionen in Bergisch Gladbach.

Der Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept mit Stand Mai 2009 wurde 2014 überarbeitet und an die veränderte Ausgangslage und die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst. Im April 2013 wurde dazu die Haushaltsbefragung erneut durchgeführt, der Einzelhandelsbestand der in diesem Konzept näher beschriebenen Bereiche wurde im Oktober 2014 erhoben und die Aktualisierung des Einzelhandelsbestands im sonstigen Stadtgebiet fand im Oktober 2012 statt. Zusätzlich wurden die Grundlagen für die Kapitel 3.3 (Nachfrageanalyse) sowie 4.1 (Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) dieses Konzepts von dem Gutachterbüro Stadt + Handel 2013 aktualisiert. Dadurch können zur Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale aktuelle Daten verwendet werden. Diese werden ergänzt durch die 2008 durchgeführten Passanten- und Einzelhändlerbefragungen. Vertiefende Informationen über die Art und Weise der Bestandsaufnahme und der Befragungen kann dem Anlagenband zu diesem Konzept entnommen werden.³ Insgesamt beruht dieser Bericht textlich in weiten Teilen auf der Fassung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts 2009.

Die Überarbeitung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2014 wurde ebenfalls mit dem oben genannten Kreis rückgekoppelt, um die relevanten Akteure aktiv zu beteiligen. So wurde sichergestellt, dass zum einen alle notwendigen Informationen, Anregungen und Anmerkungen in das Konzept einfließen, und zum anderen, dass das Konzept von einer breiten Mehrheit gewollt und mitgetragen wird. Darüber hinaus wurde durch eine Offenlage des Konzepts im Mai 2015 auch den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit einer Beteiligung an dem Konzept gegeben.

³ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel C – Bestandsaufnahme.

	Bestands-erhebung	Haushalts-befragung	Bestands-erhebung	Passanten-befragung	Einzelhändler-befragung
Daten-grundlage	Erhebung durch die Stadt Bergisch Gladbach	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Erhebung durch die Stadt Bergisch Gladbach	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	September -Oktober 2014	April 2013	Oktober 2012	Juni 2008	Juni - Juli 2008
Methode	Erhebung Nahversorgungsstruktur sowie Einzelhandel in den näher beschriebenen Bereichen; zentrenergänzende Nutzungen für alle näher beschriebenen Bereiche	telefonische Befragung (n = 601)	flächendeckende Vollerhebung	Fragebogen (n=931)	flächendeckende schriftliche Befragung + ausgewählte Interviews (n=117)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Hauptsortimente aller Betriebe, städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte, Standortbewertungen	Standortdaten, Verkaufsfläche und Hauptsortimente aller Betriebe	Passantenherkunft nach Sortiment, Angebotslücken + Standortbewertungen	Angaben zum Betrieb, Umsatzherkunft, Angebotslücken + Standortbewertungen

Tabelle 1 _ Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine
 Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Zunächst werden Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte rechtlich eingeordnet, bevor die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben erläutert werden. Daran schließen sich eine planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche an. Die nachstehenden Aussagen beruhen auf den Ausarbeitungen von Stadt + Handel aus dem Jahr 2009 und wurden um die aktuelle Rechtslage ergänzt.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts

Die städtebauliche und wirtschaftliche Einordnung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts erfolgte bereits in Kapitel 1.2. In diesem Kapitel werden die rechtlichen Auswirkungen als städtebauliches Entwicklungskonzept, für die Bauleitplanung und für den unbeplanten Innenbereich erläutert.

Für die Aufgabe, die relevanten Einzelhandelsstandorte zu sichern und fortzuentwickeln, liegt die Verantwortung bei Immobilienbesitzern, Händlern, Gastronomen, Kulturschaffenden und der Bürgerschaft. Insbesondere aber die Steuerung des Einzelhandels obliegt der Hoheit der Kommune. Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerschaft und Besucher interessanten Nutzungsmix der Zentren und der Ergänzungsstandorte dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren beziehungsweise Bauleitplanung bedarf allerdings einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. An solche Begründungen werden hohe Anforderungen gestellt, da eine Steuerung mitunter auch eine Einschränkung oder gar einen Ausschluss von Vorhaben bedeuten kann. So ist zum Beispiel zur sortimentspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.⁴ Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen sowie die aktuelle Rechtsprechung.

⁴ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so zum Beispiel OVG NRW vom 03.06.2002 – 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg vom 02.05.2005 – 8 S 1848/04.

Um dem Einzelhandelskonzept einen verbindlichen Rahmen zu geben, muss es vom Rat gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (städtebauliches Entwicklungskonzept) beschlossen sein. Durch den Beschluss wird das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zur Abwägungsgrundlage, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. „Eine Beschlussfassung durch den Rat verdeutlicht auch die Selbstbindung der Gemeinde, dass das Konzept künftig Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung sein soll. Wird das Konzept hingegen nicht [...] beschlossen, ist es regelmäßig nicht tauglich, als Grundlage für die nachfolgenden Einzelplanungen zur Steuerung des Einzelhandels herangezogen zu werden.“⁵

Grundvoraussetzung für die städtebauliche Rechtfertigung einer Bauleitplanung zur Steuerung des Einzelhandels ist folglich ein vom Rat beschlossenes Einzelhandelskonzept. Steuernde Eingriffe in den Einzelhandel sind in der Regel nur mittels Bebauungsplan möglich und bedürfen der Begründung. Diese wiederum bedarf der Herleitung aus einem Einzelhandelskonzept. Gegenstand der Berücksichtigungspflicht bei Bauleitplänen ist „das Ergebnis des Konzepts oder der Planung, d.h. der von der Gemeinde beschlossene Planinhalt“.⁶ Nur so können unerwünschte Entwicklungen verhindert und gewünschten Entwicklungen Raum geschaffen werden.

Ein Einzelhandelskonzept lässt in der Regel Feststellungen zu, ob bestimmte Sortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche System passen.⁷ Es übernimmt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans darüber hinaus eine unterstützende Funktion, „indem es nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche enthält.“⁸

Städtebauliche Zielsetzungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur Steuerung des Einzelhandels sind insbesondere

- die Reservierung von Baugebieten für bestimmte Nutzungen (beispielsweise ein genereller Ausschluss von Einzelhandel zur Sicherung von Gewerbegebieten für das produzierende Gewerbe) und
- der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche.⁹

Das Bundesverwaltungsgericht kam 2013 zu dem Resultat, dass ein konkreter Nachweis der Zentrenschädlichkeit nicht für jeden einzelnen Bebauungsplan ermittelt werden muss, wenn die Zentrenschädlichkeit eines Sortiments bereits mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts erfolgt ist. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geführt werden.¹⁰ Mit diesem Urteil wurde das Instrument des Einzelhandelskonzepts in seiner Bedeutung zur Festlegung kommunaler Planungsinteressen deutlich gestärkt. Ohne ein Einzelhandelskonzept kann somit kein wirkungsvoller Plan aufgestellt werden.

⁵ Kuschnerus 2007: 244, Rdnr. 489.

⁶ Ernst/Zinkhan/Bielenberg o.J.: Rdnr. 175.

⁷ Vergleiche OVG NRW vom 30.01.2006 – 7 D 8/04.NE.

⁸ Einzelhandelserlass NRW 2008: 38, Nr. 4.2.4.

⁹ Vergleiche Einzelhandelserlass NRW 2008: 31-32, Nr. 4.2.2.

¹⁰ Vergleiche BVerwG vom 27.03.2013 – 4 CN 7.11.

Auch für Einzelhandelsbewertung nach § 34 Abs. 3 BauGB ist ein Einzelhandelskonzept als Bewertungsgrundlage erforderlich, wenn es darum geht zu ermitteln, ob schädliche Auswirkungen von einem geplanten Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Einzelhandelskonzepte stellen seit 2007 auch bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Bebauungspläne im Innenbereich zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

Mit einem beschlossenen Einzelhandelskonzept müssen zum einen nur noch Vorhaben über 800 m² Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Bezirksregierung Köln vorgelegt werden.¹¹ Zum anderen müssen Vorhaben vorgelegt werden, deren erwarteter Gesamtumsatz die Kaufkraft der Einwohner Bergisch Gladbachs übersteigen würde.¹² Durch ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, wird die Entscheidung zugunsten oder zu lasten eines Vorhabens jedoch nachvollziehbarer und transparenter.

Wie zu einem Bebauungsplan eine Begründung gehört, so muss auch im Einzelhandelskonzept die Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche und der örtlichen Sortimentsliste nachvollziehbar dargestellt werden. Dies ist Voraussetzung, um im Falle einer gerichtlichen Prüfung zu bestehen. Weitere Aussagen des Konzepts, insbesondere statistische Angaben, sollten Beschlussbestandteil sein, um ihre Verwendung auch bei extern erstellten Gutachten sicherzustellen.

2.2 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben

Eine nicht unbedeutende Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten verbindlich zu beachten beziehungsweise in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die Entwicklung des Einzelhandels wesentlichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der am 13.07.2013 nach Beschluss der Landesregierung und Zustimmung des Landtags in Kraft getretene Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel regelte lange Zeit die Einzelhandelsentwicklung für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Durch die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden die grundsätzlichen Anliegen des § 24 a LEPro aufgegriffen. Seit dem 08.02.2017 ist nun der vollständige Landesentwicklungsplan NRW rechtskräftig. Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel unter den Ziffern 1 bis 10 formulierten Ziele und Grundsätze sind nun in Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen enthalten. Es bestehen wei-

¹¹ Vergleiche Einzelhandelserlass NRW 2008: 50, Nr. 5.6.

¹² Vergleiche Grundsatz 6.5-4 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

terhin die vorgegebenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung von den Kommunen beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen werden müssen.

Mit den Regelungen des LEP NRW sollen insbesondere zu beobachtenden Fehlentwicklungen entgegengewirkt, zentrale Versorgungsbereiche geschützt und die Daseinsvorsorge sichergestellt werden. In zehn Zielen und Grundsätzen regelt der LEP NRW die künftige Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Während Ziele zu beachten sind, das heißt, sie lösen eine strikte Bindung aus, sind Grundsätze zu berücksichtigen, wodurch sie bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden können. Der LEP NRW regelt die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, wenn die Gemeinde bauleitplanerisch tätig werden will und muss. Der LEP NRW hat keine unmittelbare Rechtswirkung auf Vorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Im LEP NRW werden unter anderem nachstehende Sachverhalte geregelt:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben setzen eine regionalplanerische Ausweisung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) voraus. Daher sind die im Regionalplan dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) künftig für große Einzelhandelsvorhaben tabu.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben können in der Regel nur noch in zentralen Versorgungsbereichen geplant werden. Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte soll dabei so gewählt werden, dass andere Innenstädte oder örtliche Zentren nicht erheblich beeinträchtigt werden.
- Zur Sicherung der Nahversorgung und für Einzelhandelsgroßvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie zum Beispiel Möbelhäuser oder Baumärkte, sind Ausnahmen vorgesehen. Dabei wird die Größe der zentrenrelevanten Randsortimente jedoch beschränkt.
- Ansammlungen von kleineren Einzelhandelsvorhaben, die in ihrer Summe wie Einzelhandelsgroßvorhaben wirken, sollen begrenzt werden. Die Entstehung solcher sogenannter Einzelhandelsagglomerationen soll verhindert werden.¹³

Des Weiteren sind im LEP NRW zentrenrelevante Sortimente festgelegt, die durch die Gemeinden zu einer ortstypischen Sortimentsliste zu ergänzen sind (vergleiche Kapitel 9). Die Regelungen des LEP NRW sind im Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept in Kapitel A – Ansiedlungsleitfaden näher dargestellt.

Einzelhandelserlass NRW

Der Einzelhandelserlass NRW ist seit 2008 rechtskräftig. Er dient der landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die im Erlass gegebenen Empfehlungen sind auf städtebauliche Ziele ausgerichtet, insbesondere

¹³ Vergleiche Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen 2013b.

auf die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen im Sinne der Daseinsvorsorge. Eine Überarbeitung des Einzelhandelserlass ist vor dem Hintergrund neuer Rechtsprechungen und des LEP NRW beabsichtigt.

Regionalplanerische Vorgaben

Für die Stadt Bergisch Gladbach ist der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln¹⁴, aus dem Jahr 2001 relevant. Dieser beinhaltet unter anderem folgende regionalplanerische Ziele, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts zugrunde zu legen sind:

- „In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.“ (B.2.1 Ziel 1)¹⁵
- „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich - einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“ (B.3.1 Ziel 1)¹⁶

2.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Planungsrechtliche Einordnung

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut. Das gesamte Raumordnungs- und Städtebaurecht in Deutschland setzt nach wie vor auf ein System Zentraler Orte und weiterer Zentren.¹⁷ An ihre Bestimmung und Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundes- und landesrechtlichen Normen sowie der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der BauNVO (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Diese Bereiche sollen aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen beziehungsweise vor Funktionsstörungen geschützt werden.¹⁸ Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in

¹⁴ Vergleiche Bezirksregierung Köln 2001.

¹⁵ Vergleiche Bezirksregierung Köln 2001: 14.

¹⁶ Vergleiche Bezirksregierung Köln 2001: 17.

¹⁷ Vergleiche Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen 2013a: 11.

¹⁸ Beachtliche Funktionsstörungen löst ein Vorhaben aus, wenn es außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden soll, sein Warenangebot auch Sortimente umfasst, die zu den für die gegebene Versorgungsfunktion des betreffenden zentralen Versorgungsbereichs typische Sortimente gehörten, das Vorhaben nach seiner konkreten Lage und Ausgestaltung erwarten lasse, dass die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs insbesondere durch zu erwartende Kaufkraftabflüsse in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört werde (vergleiche BVerwG vom 11.10.2007 – 4 C 7/07).

den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ wurde durch die Novellierung des BauGB 2007 schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht die Aufstellung von Bebauungsplänen ebenfalls zum Erhalt und zur Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen. Seit der Novelle des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung 2013 besteht zudem gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Möglichkeit, zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen. Im neuen Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Bergisch Gladbach sind die zentralen Versorgungsbereiche als sonstige Darstellungen durch ein Symbol gekennzeichnet. Mit der flächenmäßig unkonkreten Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche wird sichergestellt, dass die hier im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche weiterhin als zentrales Steuerungsinstrument dienen und unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert und beschlossen werden können.¹⁹

Der im Frühjahr 2017 in Kraft getretene LEP NRW sieht ergänzende Regelungen für zentrale Versorgungsbereiche vor.

Der Gesetzgeber begründet den Schutz zentraler Versorgungsbereiche damit, dass er besonders der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung dient, die angesichts der demografischen Entwicklung und der geringen Mobilität älterer Menschen eines besonderen Schutzes bedarf.²⁰

Festlegungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“²¹

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil ihnen eine herausragende Bedeutung für den Bestand und die Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz. [...] Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen in die Fläche vermeidet.“²²

Ist der Besatz mit Einzelhandel und den sogenannten zentrenergänzende Funktionen (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle und soziale Einrichtungen usw.) zu

¹⁹ Stadt Bergisch Gladbach Flächennutzungsplan 2035 – Begründung FNP, August 2019

²⁰ Vergleiche BVerwG vom 17.12.2009 – 4 C 2.08.

²¹ BVerwG vom 11.10.2007 – 4 C 7.07, Rdnr. 11.

²² BVerwG vom 17.12.2009 – 4 C 1.08.

gering, kann nicht von einem zentralen Versorgungsbereich gesprochen werden.²³ Auch macht eine reine Ansammlung von „Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich“.²⁴

Es können aber auch Bereiche als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, die aktuell die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich noch nicht erfüllen. Wichtig ist, dass die „Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.“²⁵

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Hauptzentrum, Nebenzentren und Nahversorgungszentren. Das Hauptzentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet. Den Neben- und Nahversorgungszentren kommt eine ergänzende Versorgungsfunktion – insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs – zu. Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem (siehe Abbildung 1).

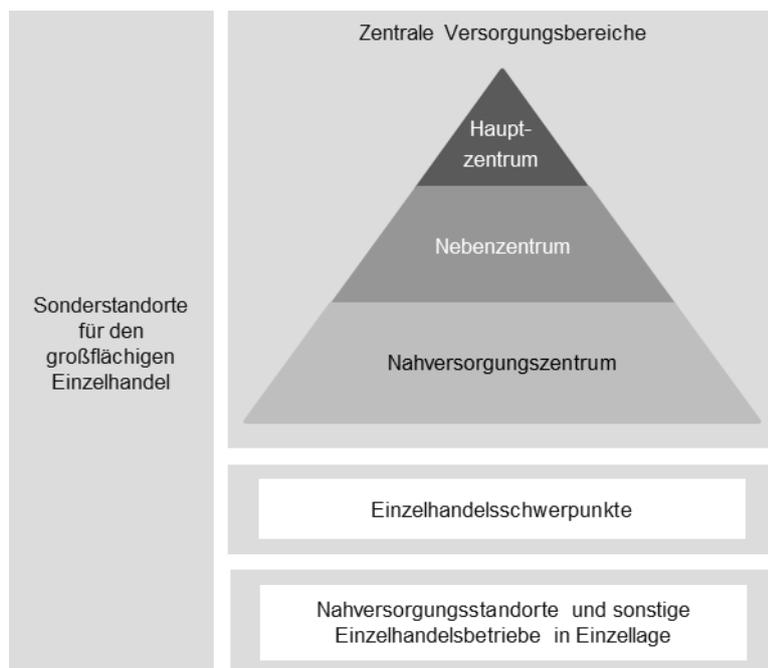


Abbildung 1 _ Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Standorte (modellhaft für Bergisch Gladbach)

Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

²³ Vergleiche OVG NRW vom 15.02.2012 – 10 D 32/11.NE und Fußnote 29.

²⁴ OVG NRW vom 11.12.2006 – 7 A 964/05.

²⁵ OVG NRW vom 15.02.2012 – 10 D 32/11.NE.

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzepten (insbesondere Einzelhandelskonzepten), oder
- aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁶

In der Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche für Bergisch Gladbach werden insgesamt folgende Aspekte berücksichtigt:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),
- Dichte ergänzender, öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte,
- Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes sowie
- gegebenenfalls Einbeziehung potenzieller Entwicklungsbereiche (Potenzialfläche²⁷).

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²⁸

Zentrale Versorgungsbereiche übernehmen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Ab wann dies der Fall ist, hängt vom Gesamtzusammenhang ab. Eine Ansammlung von einigen Geschäften und zentrenergänzenden Funktionen im ländlichen Raum kann eine Einordnung als zentralen Versorgungsbereich rechtfertigen, sofern es sich

²⁶ Vergleiche Deutscher Bundestag 2004: 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004).

²⁷ Die in diesem Konzept aufgezeigten Potenzialflächen können sowohl innerhalb wie auch außerhalb der Zentrenabgrenzungen liegen. Zudem ist anzumerken, dass sämtliche Potenzialflächen innerhalb dieses Konzepts primär (zunächst) vor dem Hintergrund der Zentrenentwicklung gesehen werden. Dessen ungeachtet sollten weitere fachliche Kriterien (wie etwa die verkehrliche Erschließung, landschaftsplanerische Aspekte, wohnungswirtschaftliche Fragen usw.) in eine Gesamtbewertung dieser Standorte einbezogen werden.

²⁸ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen sei oder „wenn der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abziele, die im zentralen Versorgungsbereich von einem ‚Magnetbetrieb‘ angeboten würden, dessen unbeeinträchtiger Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereichs habe.“ BVerwG vom 11.10.2007 – 4 C 7.07.

dort um die einzige Möglichkeit handelt, verschiedene Bedürfnisse der Grund- und Nahversorgung abzudecken. In einem dichter besiedelten Bereich würde eine vergleichsweise geringe Ausstattung jedoch nicht ausreichen.²⁹ Daher können auch keine quantitativen Daten genannt werden, ab wann eine Ansammlung von Geschäften und zentrenergänzenden Funktionen für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreichen. Dies ist immer vom Einzelfall abhängig.

Auch ist die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht auf strukturstarke Ansiedlungen beschränkt. „Die Befürchtung oder gar Erwartung, dass sich die vorhandenen Betriebe wegen ihrer relativ geringen Größe auf Dauer nicht am Markt behaupten könnten, ist kein hinreichender Grund, ihre derzeit eindeutig noch gegebene Versorgungsfunktion zu verneinen oder als nicht schutzwürdig zu werten.“³⁰

Eine räumliche Begrenzung erhalten zentrale Versorgungsbereiche dadurch, dass Flächen, die nicht in einem unmittelbaren, fußläufig erlebbaren, städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen und deren mögliche Entwicklung nicht zu seiner Stärkung beitragen würde, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt eine integrierte Lage voraus, das heißt „in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, und mit einer guten verkehrlichen Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“.³¹ Der Begriff zentral ist nicht geografisch, sondern funktional zu verstehen. Zentrale Versorgungsbereiche haben nach „Lage, Art und Zweckbestimmung die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.“³²

Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet insofern keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³³

²⁹ Im Jahr 2012 kam das OVG NRW zu dem Ergebnis, dass für eine Stadt wie Oberhausen mit rund 220.000 Einwohnern eine Einzelhandelsausstattung von 620 m² Verkaufsfläche verteilt auf sieben Geschäfte und ergänzt durch elf zentrenergänzenden Funktionen nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich des Typs Nahversorgungszentrum genügt. Vergleiche OVG NRW vom 15.02.2012 – 10 D 32/11.NE.

Vergleiche auch die textlichen Ausführungen zur Fußnote 51. Zu beachten ist, dass Bergisch Gladbach jedoch deutlich weniger Einwohner als Oberhausen aufweist und das die Anzahl der zentrenergänzende Funktionen in Hand höher ist.

³⁰ OVG NRW vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07.

³¹ Kleinen Anfrage 2120 Landtag NRW vom 24.11.2007, Drucksache 14/5564.

³² OVG NRW vom 15.02.2012 – 10 D 32/11.NE.

³³ Vergleiche BVerwG vom 11.10.2007 – 4 C 7.07.

3. Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht aus einer Untersuchung und Bewertung der wichtigen Angebots- und Nachfragedaten Bergisch Gladbachs. Zunächst werden jedoch die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen für Bergisch Gladbach erörtert.

3.1 Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Rund 110.500 Einwohner³⁴ leben im Stadtgebiet, das aufgrund seiner Historie und Topographie in mehrere Siedlungsbereiche gegliedert ist.

Bergisch Gladbach ist Kreisstadt des Rheinisch-Bergischen Kreises und landesplanerisch als Mittelzentrum³⁵ ausgewiesen. Köln prägt als Oberzentrum mit landesweiter Bedeutung die westliche Nachbarschaft der Stadt, die angrenzenden Kommunen Odenthal, Kürten, Overath und Rösrath sind als Grundzentrum ausgewiesen, Leverkusen ist ebenfalls ein Mittelzentrum.

Bergisch Gladbach profitiert von der Funktion einer Kreisstadt und von den mit dem örtlichen Arbeitsplatzangebot verbundenen Berufspendlern, sodass die Verflechtungen gerade aus den nördlich und östlich angrenzenden Gemeinden begünstigend auf die Entwicklung in Bergisch Gladbach wirken.

Die größeren Verkehrswege in Bergisch Gladbach sind – auch bedingt durch die Topographie – überwiegend in Ost-West-Richtung orientiert. Dies trifft nicht nur auf die A 4 Köln-Olpe zu, sondern auch auf die S-Bahn- und die Straßenbahnverbindung zwischen Bergisch Gladbach und Köln. Die S-Bahn erschließt die Stadtmitte und den westlichen Haltepunkt Duckterath, während die Stadtbahn das Zentrum Bensberg mit Refrath und Köln verbindet.

Zusätzlich erschließen die B 506 sowie mehrere Landes- und Kreisstraßen das Stadtgebiet in der Fläche.

Neben den genannten Schienenstrecken des ÖPNV bestehen in Bergisch Gladbach mehrere örtliche und überörtliche Buslinien, die aufgrund der mehrpoligen Siedlungsstruktur auch über mehrere große Knotenpunkte verfügen (unter anderem dem Busbahnhof am S-Bahn-Endhaltepunkt, die zentrale Sammelhaltestelle am Konrad-Adenauer-Platz sowie dem Bensberger Busbahnhof).

³⁴ Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013.

³⁵ Vergleiche Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen 2013a: 11.

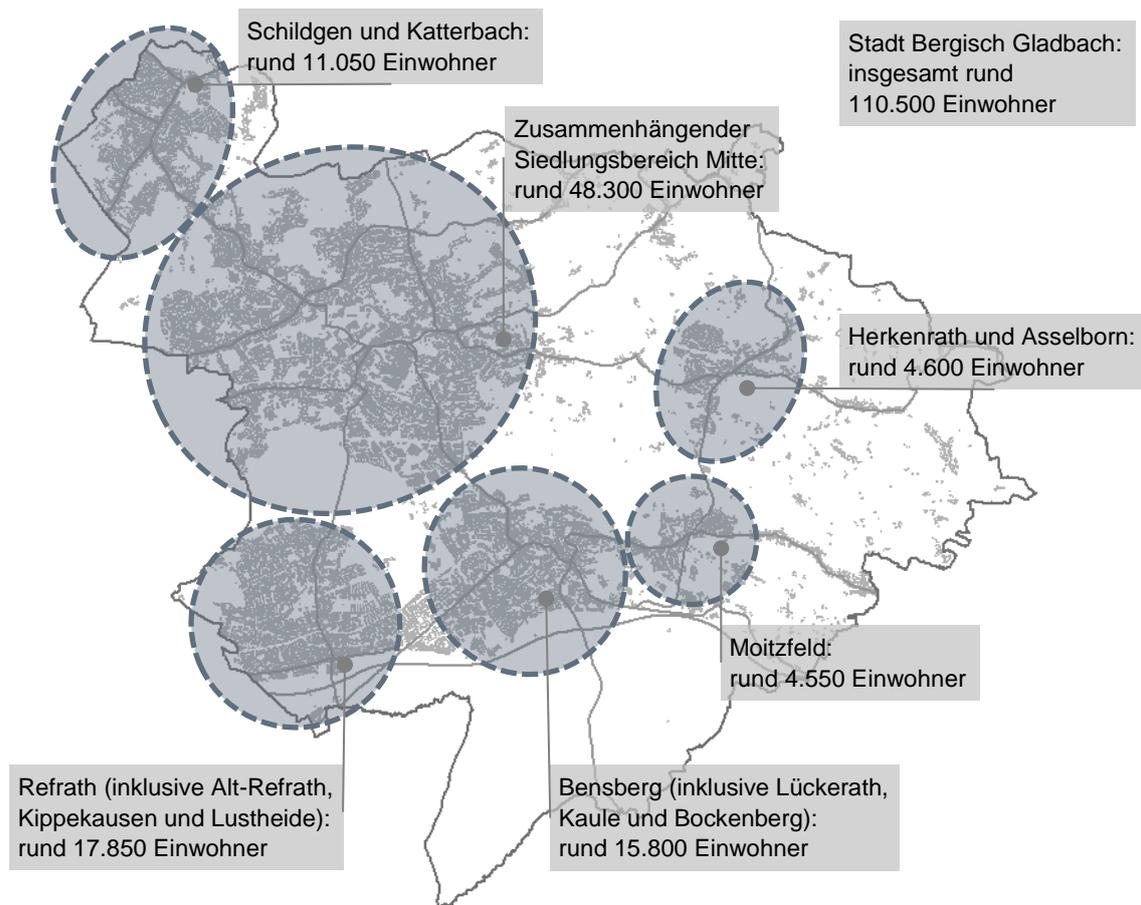


Abbildung 2 _ Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Quelle: eigene Darstellung; Einwohnerdatei der Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013 (Daten gerundet); Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

3.2 Angebotsanalyse

Durch die Einzelhandelbestandsaufnahmen im Oktober 2012 und Oktober 2014 wurden 690 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 194.540 m² erfasst (Tabelle 2). Gegenüber der Vorgängeruntersuchung von 2009 zeigt sich ein Rückgang der Betriebsanzahl (2009: 742 Betriebe) bei einer leicht gestiegenen Gesamtverkaufsfläche (2009: 193.120 m²).³⁶

Mit rund 56 Prozent liegt die Mehrzahl aller Einzelhandelsbetriebe in den städtebaulich-funktionalen Zentren (zu diesen Zentren zählen neben der Stadtmitte auch die Zentren Bensberg und Refrath sowie die kleineren Stadtteilzentren) (Tabelle 3).

³⁶ Abweichungen gegenüber vorausgegangenen Untersuchungen vor 2009 können grundsätzlich aus Betriebsansiedlungen, -verlagerungen, -aufgaben, -verkleinerungen, -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vergleiche BVerwG vom 24.11.2005 – 4 C 10.04). Abweichungen gegenüber Dritgutachten können zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa auch die Vorkassenzonen voll erfasst.

	Zentrenkonzept (Dr. Jansen 1999)	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (Entwurf Stadt + Handel 2009)	Einzelhandels- und Nah- versorgungskonzept Ent- wurf 2014
Anzahl der Betriebe	750	742	690
Gesamtverkaufsfläche	rund 167.540 m ²	rund 193.120 m ²	rund 194.540 m ²
Gesamtverkaufsfläche in m ² je Einwohner	1,54	1,75	1,77

Tabelle 2 _ Einzelhandelsbestand in Bergisch Gladbach im Zeitvergleich

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2012 und Oktober 2014; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Dr. Jansen 1999: S. 38 ff.; sowie eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerdaten der Stadt Bergisch Gladbach (Stand 31.12.2013); Verkaufsflächenangaben gerundet

	Städtebaulich- funktionale Zentren	Sonstige städtebaulich inte- grierte Lagen	Städtebaulich nicht integrierte Lagen	Summe
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	388	249	53	690
Anteil der Einzelhandelsbetriebe	56 %	36 %	8 %	100 %
Verkaufsfläche in m ² (gerundet)*	74.640	53.670	66.230	194.540
Anteil Verkaufsfläche	38 %	28 %	34 %	100 %

Tabelle 3 _ Einzelhandelsbestand differenziert in drei städtebauliche Lagebereiche

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2012 und Oktober 2014; *ohne Leerstand; Abweichungen ergeben sich durch Rundungen

In den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen – hierzu zählen etwa die Einzelstandorte in den Wohngebieten – sind rund 36 Prozent der Betriebe ansässig. In den städtebaulich nicht integrierten Lagen – dies sind gewerblich geprägte Gebiete und Bereiche, die nicht von Wohnbebauung umgeben sind – liegen zwar nur acht Prozent der Betriebe, aufgrund ihrer häufig großflächigen Ausprägung erreichen sie dort allerdings rund 34 Prozent der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Für die städtebaulich-funktionalen Zentren sind die Einzelhandelsdaten in Kapitel 5.1 aufgeschlüsselt.

Die nachfolgende Abbildung 3 veranschaulicht zum einen, welche Branchen in Bergisch Gladbach gemessen an der Verkaufsfläche besonders stark vertreten sind, zum anderen werden einzelne Lagemerkmale je Branchenbereich dargestellt. So zeigt sich beispielsweise für die größte Branche Nahrungs- und Genussmittel, dass der größte Anteil dieser Verkaufsfläche in sonstigen integrierten Lagen liegt, gefolgt von den Zentren. Die Abbildung 3 zeigt auch, dass die Lebensmittelsortimente einen beachtlichen Anteil der Zentrenangebote stellen. Noch deutlicher ist diese Prägung innerhalb der Branche Bekleidung, wo beinahe die gesamte Verkaufsfläche in den Zentren liegt. Genau umgekehrt stellen sich etwa die Situation bei den Bau- und Gartenmarktsortimenten dar: hier liegt der überwiegende Verkaufsflächenanteil in den städtebaulich nicht integrierten Lagen.

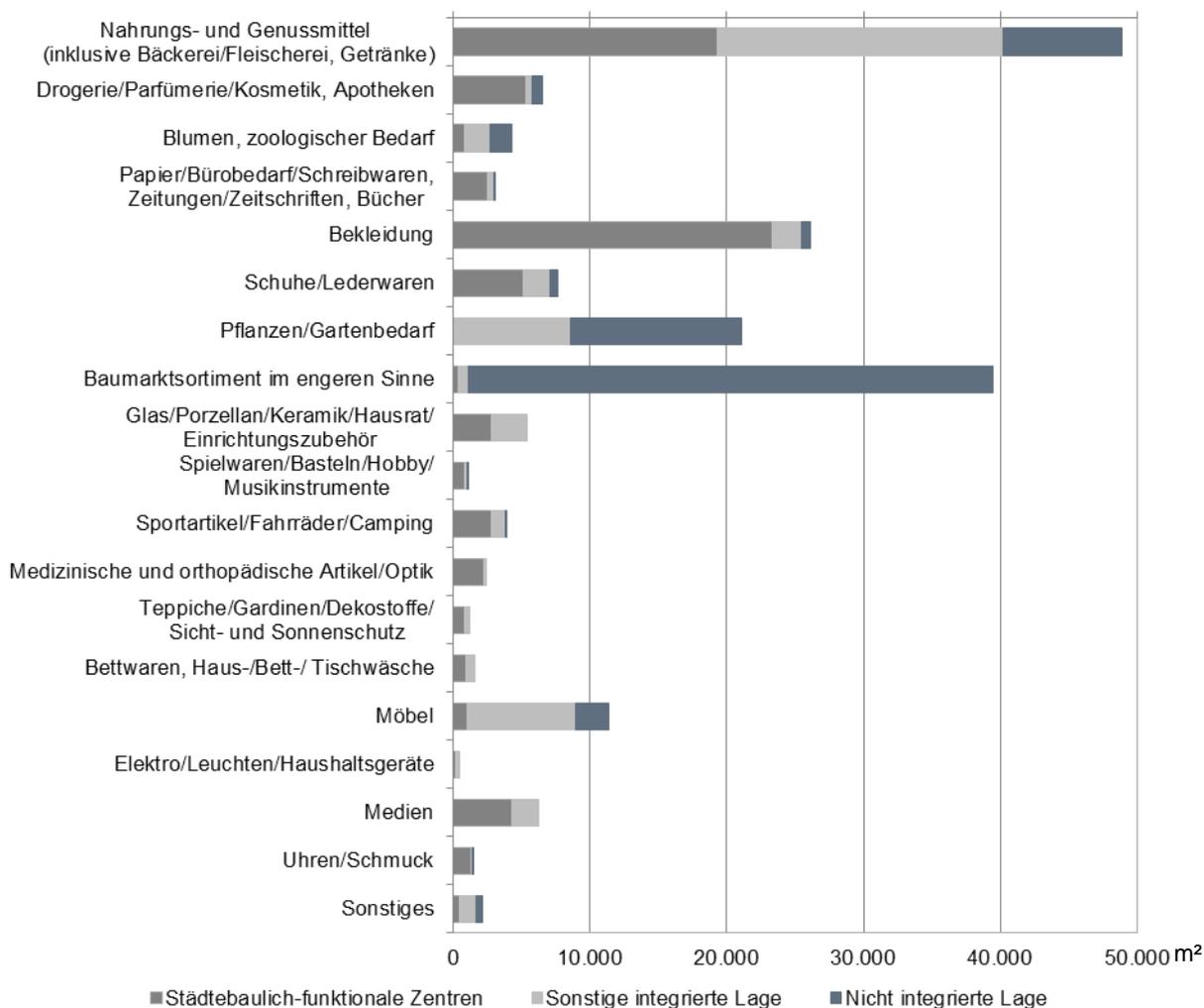


Abbildung 3 _ Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2012 und Oktober 2014; ohne Leerstand

3.3 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die örtlichen Merkmale der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung unter anderem auf Rahmendaten des Instituts für Handelsforschung - IfH³⁷ zurückgegriffen. Die Daten der Nachfrageanalyse wurden vom Gutachterbüro Stadt + Handel 2013 aktualisiert.

Anhand der Haushaltsbefragung 2013 können zudem branchenspezifische Kaufkraftabflüsse aus Bergisch Gladbach ins Umland dargestellt werden. Umgekehrt erlauben die Auswertun-

³⁷ Vergleiche IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2014.

gen der Passanten- und der Händlerbefragung aus dem Jahr 2008 Aussagen über Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts durch die Kunden und Einzelhändler, die 2008 erhoben wurden.

3.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Jeder Einwohner in Bergisch Gladbach verfügt im Durchschnitt pro Jahr über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rund 6.259 Euro. Damit liegt das Kaufkraftniveau um rund 14,8 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt, wodurch sich eine Kaufkraftkennzahl von 114,8 ergibt.³⁸

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2013 zeigen, dass nach wie vor ein Teil dieser örtlichen Kaufkraft in andere Gemeinden fließt. Der Umfang der Kaufkraftabflüsse variiert zwischen den untersuchten Warengruppen. Abbildung 4 veranschaulicht, dass Köln als weiterhin größter Konkurrenzstandort in vielen Sortimenten des mittel- und langfristigen Sortimentsbereichs Kaufkraftabflüsse aus Bergisch Gladbach bewirkt. Leverkusen und weitere Orte spielen dagegen nach wie vor eine deutlich untergeordnete Rolle. Im Sortimentsbereich Möbel kann Rösrath immer noch größere Kundenströme aus Bergisch Gladbach verzeichnen (insbesondere durch das Rösrather Möbelzentrum).

Angesichts der besonderen Stärke des Einkaufsorts Köln sind die Orientierungsquoten der Bergisch Gladbacher auf ihre eigene Stadt als insgesamt gut zu bewerten: So erreicht die Einkaufsorientierung auf Bergisch Gladbach im Sortiment Schuhe/Lederwaren rund 57 Prozent, bei Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte rund 66 Prozent, bei Neuen Medien beziehungsweise Unterhaltungselektronik rund 68 Prozent. In den Bau- und Gartenmarktsortimenten betragen die Quoten sogar rund 91 Prozent beziehungsweise rund 94 Prozent (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4 veranschaulicht zudem, dass insbesondere in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sowie Blumen, zoologischer Bedarf) eine hohe Einkaufsorientierung auf Bergisch Gladbach besteht. So greifen in diesen Branchen über 90 Prozent der Kunden regelmäßig auf das Angebot vor Ort zurück. Lediglich im Bereich Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften und Bücher sind dies etwas weniger Kunden (rund 82 Prozent).

In der Abbildung 4 ist zudem die Einkaufsorientierung auf Bergisch Gladbach aus der Haushaltsbefragung 2008 zum Vergleich dargestellt. Wie anhand dieser Werte zu sehen ist, stellt sich die Einkaufsorientierung auf Bergisch Gladbach als relativ konstant im Vergleich zur Befragung aus 2008 dar. Im Sortimentsbereich Bekleidung konnte die Einkaufsorientierung um rund fünf Prozent gesteigert werden. Diese positive Entwicklung ist sicherlich mit der – nach der Befragung im Jahre 2008 eröffneten – RheinBerg Galerie und den sich daraus ergebenden Folgeinvestitionen zu erklären. Lediglich in den Sortimentsbereichen Sportartikel, Fahrräder, Camping und Baumarktsortiment im engeren Sinne ist die Einkaufsorientierung auf die Stadt Bergisch Gladbach nennenswert (um rund vier bis fünf Prozent) zurückgegangen.

³⁸ Vergleiche IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2014.

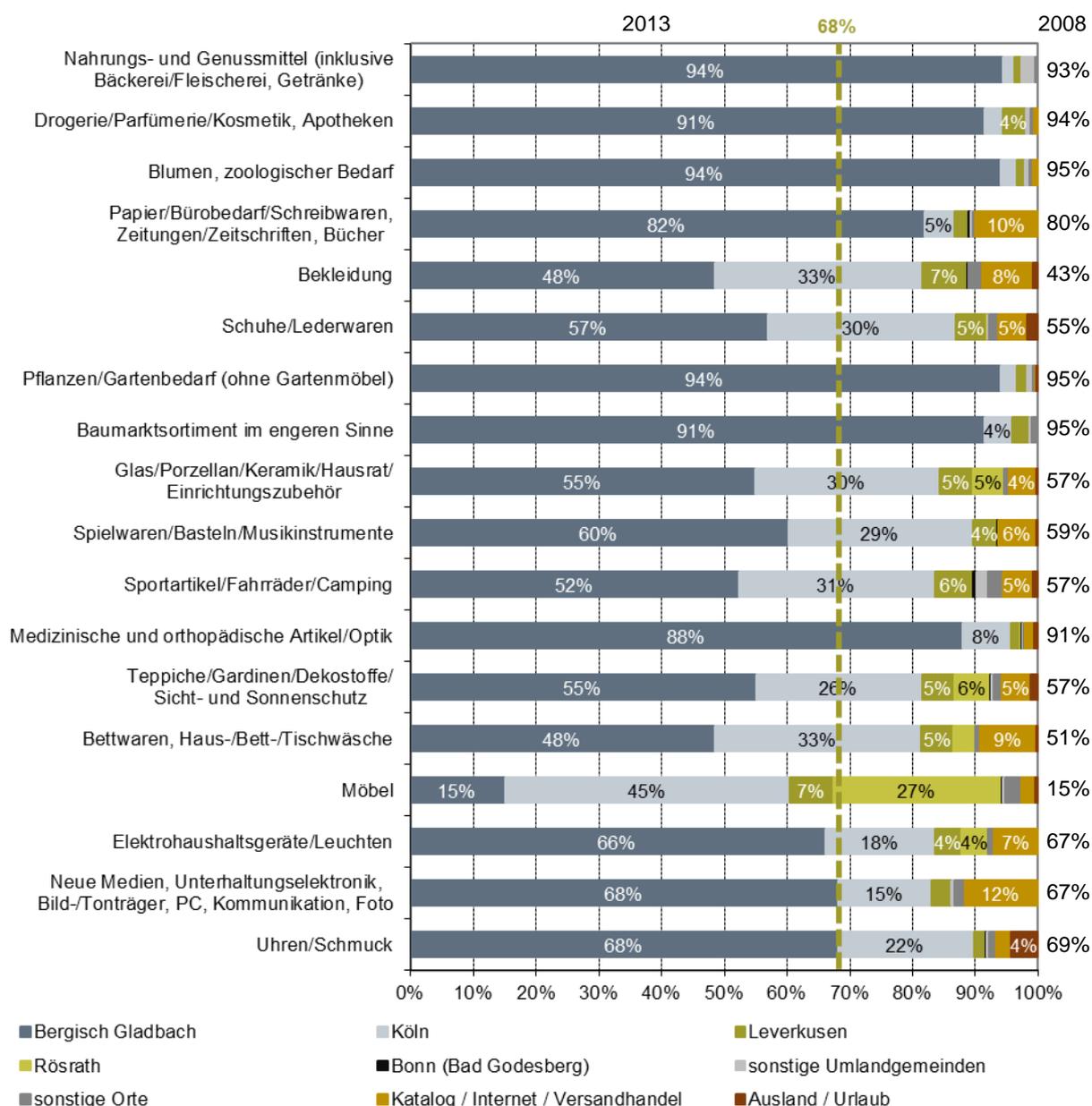


Abbildung 4 _ Einkaufsorientierung Bergisch Gladbach 2013 im Vergleich zu 2008
 Quelle: Haushaltsbefragung im Auftrag von Stadt + Handel Juni 2013, Stadt + Handel 2013; Die durchschnittliche Einkaufsorientierung auf die Stadt Bergisch Gladbach ist als grün gestrichelte Linie dargestellt (68 Prozent).

3.3.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Kundenherkunft und Einzugsbereich

Den beschriebenen Kaufkraftabflüssen stehen Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland entgegen, die die Abflüsse teils deutlich kompensieren. In der durch Stadt + Handel durchgeführten Passantenbefragung 2008 wurde ermittelt, dass rund ein Viertel der Befragten im Umland wohnen (vergleiche Abbildung 5). Die Händler, die an der Einzelhändlerbefragung 2008 teilgenommen haben, gaben an, dass sogar rund 37 Prozent ihres Umsatzes durch Kunden aus dem Umland generiert wird.

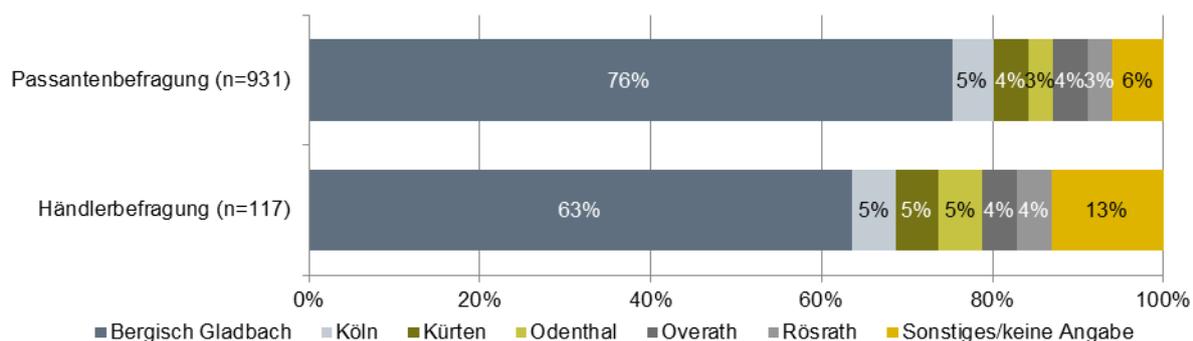


Abbildung 5 _ Kundenherkunft

Quelle: Stadt + Handel Händlerbefragung Juni/Juli 2008; Passantenbefragung Juni 2008; eigene Darstellung; Werte gerundet

Ein Blick auf die relevanten Umfeldkommunen zeigt, dass nicht alle in der Passanten- und Händlerbefragung ermittelten Orte tatsächlich als engerer Einzugsbereich von Bergisch Gladbach zu kennzeichnen sind. Insgesamt zählen die drei Grundzentren Kürten, Odenthal und Overath zum engeren Einzugsbereich der Stadt Bergisch Gladbach. Für diese Kommunen übernimmt Bergisch Gladbach eine Versorgungsfunktion. Zudem können östliche Teilbereiche von Köln sowie auch Teile der Stadtgebiete von Rösrath und Lindlar noch zum erweiterten Einzugsbereich gezählt werden.

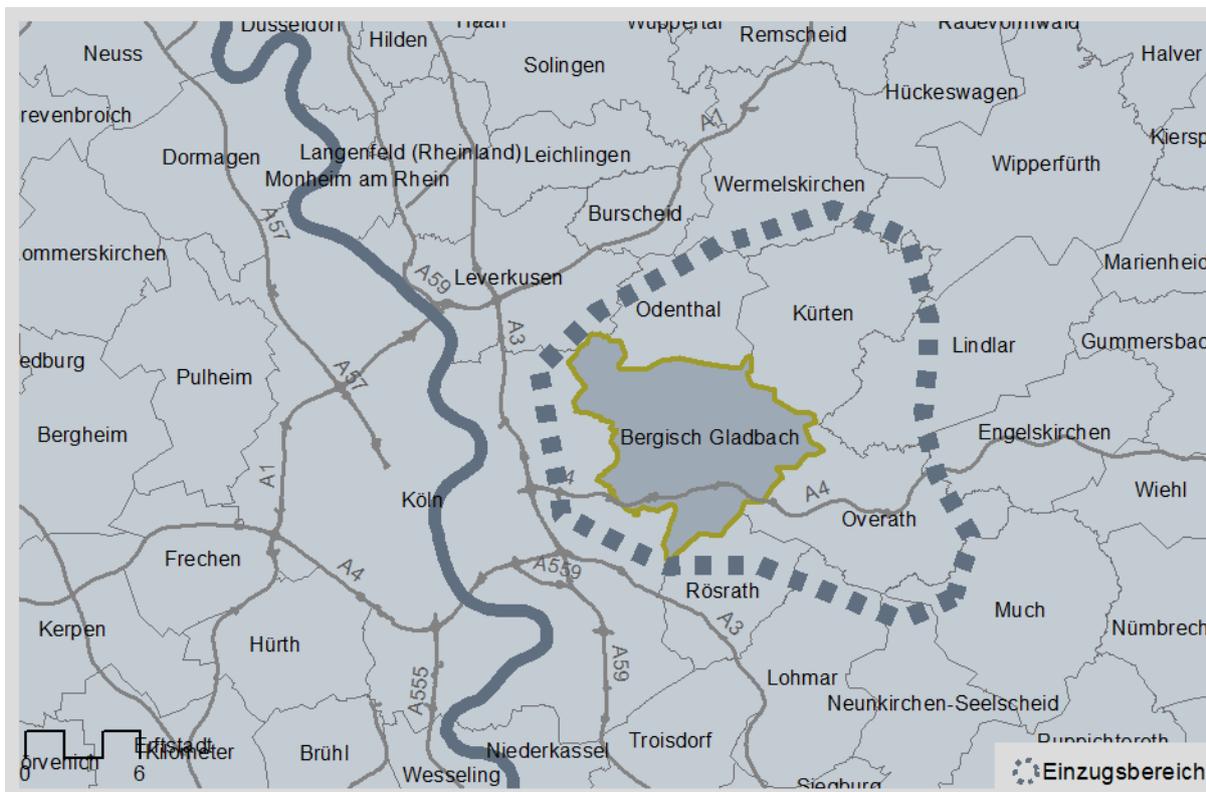


Abbildung 6 _ Einzugsbereich der Stadt Bergisch Gladbach

Quelle: Stadt + Handel 2009; Passantenbefragung Stadt + Handel; Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen 2013a

Umsatzermittlung und Zentralität

Auf Basis der Einzelhandelserhebung 2012 wurde vom Gutachterbüro Stadt + Handel der Umsatz³⁹ für Bergisch Gladbach ermittelt. Insgesamt beläuft sich der gesamtstädtische Einzelhandelsumsatz auf rund 617,5 Mio. Euro brutto je Jahr (vergleiche Tabelle 5 nächste Seite). Gut die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die Summe der kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (335,6 Mio. Euro). Rund 28 Prozent des Gesamtumsatzes entfallen auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund 18 Prozent auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rund 92 Prozent.⁴⁰ Die Tabelle 5 veranschaulicht die spezifischen Zentralitätskennwerte je Branche, die sich aus den Kaufkraftabflüssen sowie den -zuflüssen ergeben.⁴¹

	Einwohner	Landesplanerische Zentralitätsstufe	Zentralität	Quelle
Bergisch Gladbach	110.150	Mittelzentrum in der Nähe zu einem Oberzentrum (Köln)	92 %	Stadt + Handel 2013
Ratingen	93.200	Mittelzentrum in der Nähe zu einem Oberzentrum (Düsseldorf)	94 %	Stadt + Handel 2008
Velbert	87.000	Mittelzentrum in der Nähe zu mehreren Oberzentren (Essen, Wuppertal)	90 %	Stadt + Handel 2008
Herford	67.200	Mittelzentrum in der Nähe zu einem Oberzentrum (Bielefeld)	119 %	Stadt + Handel 2008
Bad Salzuflen	55.000	Mittelzentrum in der Nähe zu einem Oberzentrum (Bielefeld)	76 %	GfK PRISMA 2007: S. 35

Tabelle 4 _ Zentralitätswerte von Referenzstädten

Quelle: Stadt + Handel 2013; Stadt + Handel 2009 auf Basis der oben angegebenen Quellen; Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen 2013a

Im Vergleich mit landesweiten vergleichbaren Referenzstädten zeigt sich (Tabelle 4), dass das Mittelzentrum Bergisch Gladbach angesichts der Stärke und Ausstattung Kölns⁴² eine angemessen hohe Zentralitätskennziffer aufweist, zumal der Einzugsbereich Bergisch Gladbachs

³⁹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz. Näheres zur Ermittlung des Einzelhandelsumsatzes kann dem Anlagenband zu diesem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel F – Ergänzende Informationen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen werden.

⁴⁰ Bei einer Zentralität von über 100 Prozent ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 Prozent ist im Saldo von Nachfrageabflüssen zugunsten des Umlandes auszugehen. Die Ermittlung der Einzelhandelszentralitäten basiert auf den Kaufkraftzahlen der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2013. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Verwendung unterschiedlicher Kennzahlen (zum Beispiel Kaufkraftdaten der IFH und der GfK) nicht hundertprozentig zu vergleichen sind, da sie auf verschiedenen Modellrechnungen basieren.

⁴¹ Für die Berechnung des Brutto-Jahresumsatzes, der Kaufkraft, der Zentralität und der Verkaufsfläche je Einwohner wurden vom Gutachter Stadt + Handel die Anteile an Nebensortimenten je Geschäft aufgrund von Erfahrungswerten herausgerechnet. Für einen Lebensmittelmarkt bedeutet das Herausrechnen von Nebensortimenten beispielsweise, dass nur rund 80 Prozent der Verkaufsfläche angegeben wurde, da auf den übrigen 20 Prozent der Flächen Randsortiment wie Zeitschriften oder Drogeriewaren angeboten werden. An anderen Stellen im Bericht weichen die Zahlen daher von den hier genannten ab.

⁴² Für Köln selbst wird eine Zentralitätskennziffer von 122,5 Prozent angegeben (Stand 2014); vergleiche Website IHK Köln (2014).

durch verschiedene weitere Mittelzentren (unter anderem Leverkusen) wiederum begrenzt wird.

	Verkaufsfläche (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	Verkaufsfläche (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Bäckerei/Fleischerei, Getränke)	41.860	258,1	262,2	98 %	0,40
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	8.680	44,9	41,4	108 %	0,08
Blumen, zoologischer Bedarf	4.730	12,5	12,2	102 %	0,04
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5.390	20,2	24,8	81 %	0,05
Kurzfristiger Bedarfsbereich	60.660	335,6	340,7	99 %	0,57
Bekleidung	23.440	59,2	64,0	93 %	0,22
Schuhe/Lederwaren	6.450	15,1	17,6	86 %	0,06
Pflanzen/Gartenbedarf	30.770	16,7	9,8	171 %	0,29
Baumarktsortiment im engeren Sinne	22.090	46,0	52,7	87 %	0,21
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	9.300	10,5	8,7	120 %	0,09
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3.780	11,8	15,0	79 %	0,04
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4.880	13,7	13,0	106 %	0,05
Mittelfristiger Bedarfsbereich	100.710	173,0	180,7	96 %	0,95
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	2.430	11,5	9,7	119 %	0,02
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	2.530	5,1	8,1	63 %	0,02
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3.530	6,7	7,6	88 %	0,03
Möbel	13.420	18,3	39,8	46 %	0,13
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4.230	16,3	19,8	82 %	0,04
Medien	5.490	44,3	52,5	84 %	0,05
Uhren/Schmuck	1.760	10,1	8,8	115 %	0,02
Sonstiges	240	1,4	5,2	27 %	> 0,01
Langfristiger Bedarfsbereich	33.630	108,9	151,4	72 %	0,32
Gesamt	195.000	617,5	672,7	92 %	1,84

Tabelle 5 _ Angebots- und Nachfragedaten für Bergisch Gladbach in der Übersicht

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2012; Berechnung Stadt + Handel 2013, Kaufkraftzahlen; IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2013; Verkaufsflächenangaben gerundet; Sonstiges umfasst auch Kfz-Zubehör

3.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden und Einzelhändler

In der telefonischen Haushaltsbefragung 2013 wurden neben Fragen der räumlichen Kaufkraftverteilung ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der Befragten runden die Analysen unter anderem hinsichtlich vermisster Sortimente und

der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Bergisch Gladbach ab.⁴³ Verglichen werden die Werte mit den Haushaltsbefragungen von 1998 und 2008.

So zeigt sich in der Befragung 2013, dass der Großteil der befragten Haushalte (56 Prozent) keine bestimmten Sortimente in Bergisch Gladbach vermisst (vergleiche Abbildung 7). In der Befragung im Jahr 1998 hatte sich noch abgezeichnet, dass die Kunden tendenziell eher unzufrieden mit der Sortimentsauswahl sind.

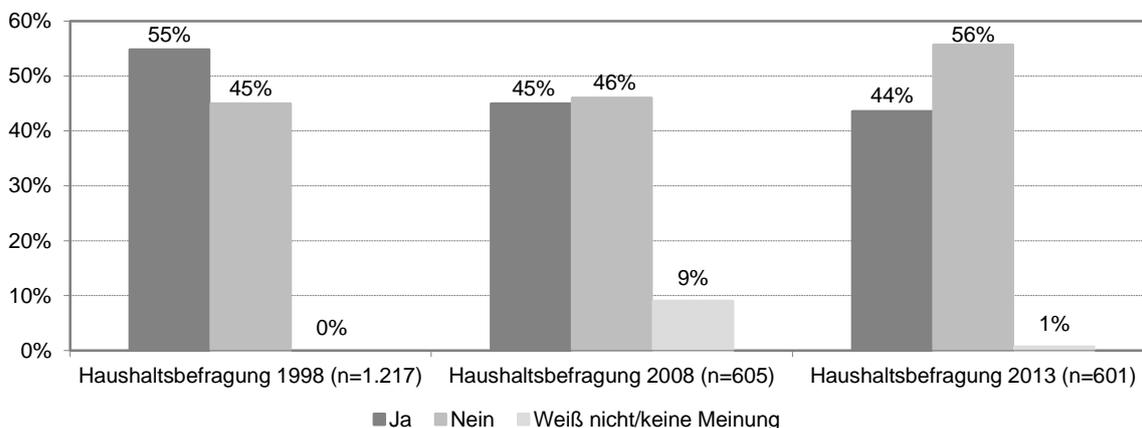


Abbildung 7 _ Vermisste Artikel oder Angebote in Bergisch Gladbach

Quelle: Haushaltsbefragung im Auftrag von Stadt + Handel 2013; Haushaltsbefragung Stadt + Handel Juni 2008; Haushaltsbefragung 1998 der Stadt Bergisch Gladbach.

Haushaltsbefragung 2013 (n =395)*	
Vermisste Angebote	Antworten
Bekleidung	52 %
Nahrungs- und Genussmittel	16 %
Schuhe/Lederwaren	12 %
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat, Einrichtungsgegenstände	10 %
Kurzwaren/Stoffladen	10 %

Tabelle 6 _ Relevante als vermisste genannte Sortimente in Bergisch Gladbach

Quelle: Haushaltsbefragung im Auftrag von Stadt + Handel 2013; *Mehrfachnennungen möglich; Stichprobenumfang: diejenigen, die etwas vermissen.

Welche Sortimente im Detail bei der Befragung 2013 vermisst werden, veranschaulicht Tabelle 6.⁴⁴ Bei einer Bewertung der als vermisst genannten Sortimente ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können, zum Beispiel

- bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente,
- ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/Mode für Senioren, sowie

⁴³ Im Fließtext werden die wesentlichen Befragungsergebnisse aufgegriffen. Die gesamte Auswertung der Standortbewertungen ist dagegen im Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel J – Ergebnisse der Haushaltsbefragung abgebildet.

⁴⁴ Weitere Informationen zu den vermissten Sortimenten kann dem Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel E – Ergebnisse der Befragung zu vermissten Sortimenten entnommen werden.

- bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis.

Aus den Nennungen ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (Ansiedlungspotenziale im Allgemeinen werden in Kapitel 4.1 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine (Un-)Zufriedenheit der Nachfrageseite sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

4. Orientierungsrahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung

In diesem Kapitel wird der Orientierungsrahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Bergisch Gladbach erörtert. Dazu zählen ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Entwicklungsziele. Die Entwicklungsziele lassen sich aus verschiedenen Szenarien ableiten, die mit ihren Vor- und Nachteilen dargestellt werden. Die übergeordneten Entwicklungsziele geben die empfohlene Entwicklungsrichtung der Einzelhandelsstandorte für die nächsten Jahre wieder. Die drei Entwicklungsziele sind die Grundlage für die konzeptionellen Aussagen in den Kapiteln 5 bis 9.

4.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen stellt dar, in welchen Branchen noch Potenziale für Neuansiedlungen oder Erweiterungen bestehen. Die Ermittlung des Entwicklungsrahmens dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen.⁴⁵

Dazu ist zunächst der Versorgungsauftrag der Stadt Bergisch Gladbach relevant. Als Mittelzentrum übernimmt Bergisch Gladbach eine Versorgungsrolle auch für die umliegenden Grundzentren (vergleiche Kapitel 3.1). Dieser Versorgungsauftrag wird bei der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens als sogenannte Ziel-Zentralität berücksichtigt.

Die heutige Einzelhandelszentralität von Bergisch Gladbach beträgt 92 Prozent (siehe Kapitel 3.3.2). Hieraus erwachsen für einige Sortimente Erweiterungsspielräume bis zur angestrebten Ziel-Zentralität von 100 beziehungsweise 110 Prozent (vergleiche Abbildung 8; Ziel-Zentralitäten als gestrichelte Orientierungslinien).

Für alle Sortimente des *kurzfristigen Bedarfs* ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 Prozent entwicklungspolitisch und gemessen am Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) – gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft – vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des *mittel- und langfristigen Bedarfs* soll künftig eine Ziel-Zentralität von mindestens 100 und bis zu 110 Prozent angesetzt werden, da Bergisch Gladbach als Mittelzentrum auch die angrenzenden Grundzentren mitversorgt. Aufgrund der besonders schwierigen Wettbewerbssituation mit den Nachbarkommunen (vor allem Köln und Leverkusen) wird eine über 110 Prozent hinausgehende Ziel-Zentralität allerdings als nicht erreichbar angesehen. Gleichwohl resultieren bereits aus diesen beiden Varianten der Ziel-Zentralität rechnerische Entwicklungsbedarfe für mehrere Warengruppen.

⁴⁵ Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen wurde 2013 vom Gutachterbüro Stadt + Handel aktualisiert. Die Ausführungen hierzu beruhen ebenfalls auf der Aktualisierung von Büro Stadt + Handel. Die Aktualisierung dieser fachlichen Grundlage durch den Gutachter wurde aufgrund von Änderungen im Einzelhandelsbestand seit der Fassung 2008/2009 notwendig (zum Beispiel Eröffnung der RheinBerg Galerie, verschiedene Betriebsvergrößerungen und -aufgaben). Weitergehende Informationen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen können dem Anlagenband dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts, Kapitel F –Ergänzende Informationen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen entnommen werden.

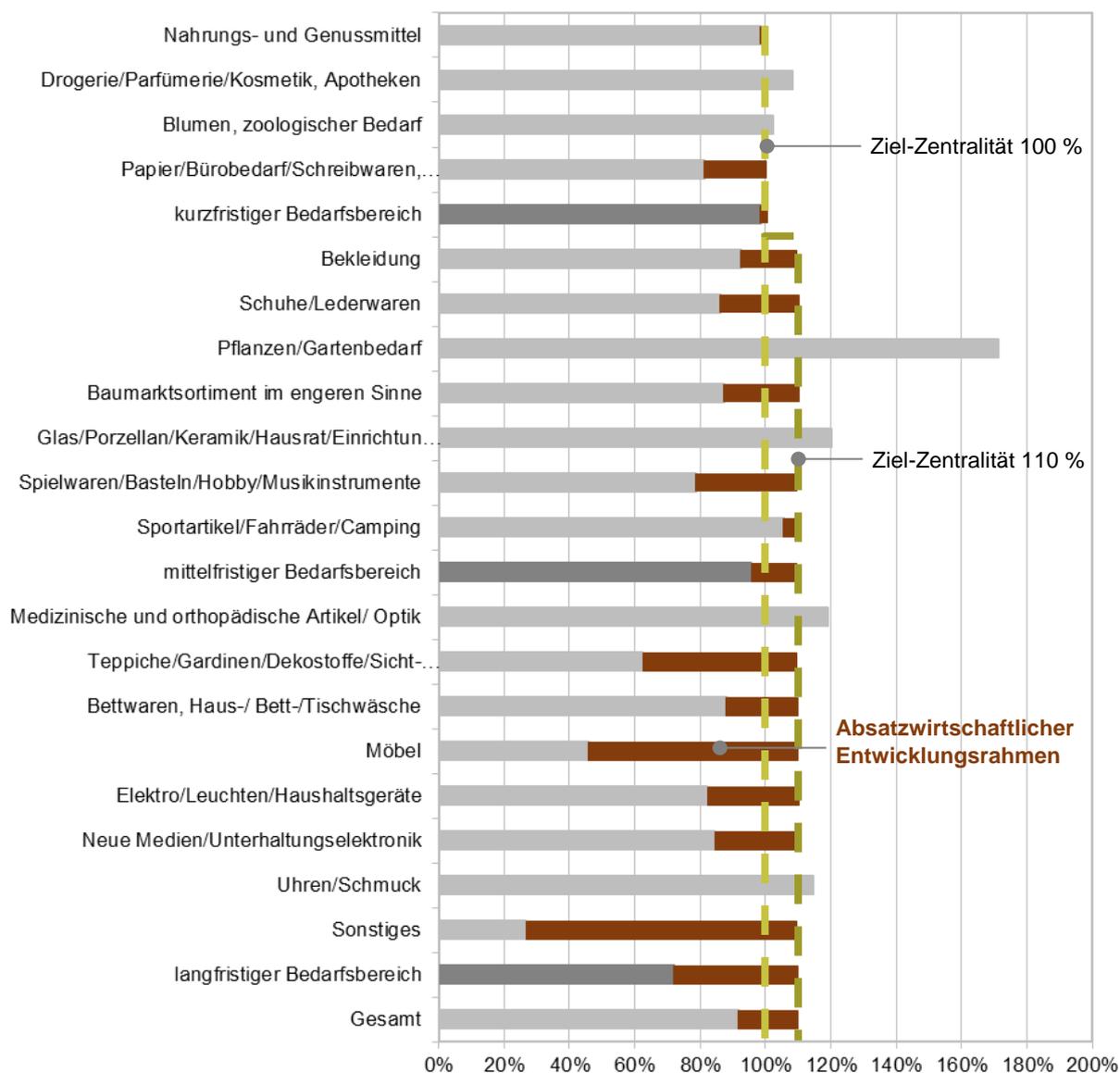


Abbildung 8 _ Zentralitäten nach Warengruppen, Ziel-Zentralität in Varianten, absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
 Quelle: Stadt + Handel 2013, eigene Darstellung

Die Differenz zwischen der heutigen Einzelhandelszentralität und der Ziel-Zentralität stellt den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen dar. Dargestellt wird der Entwicklungsrahmen in Tabelle 7 in Form von Verkaufsflächenangaben.⁴⁶ Durch die Darstellung von Spannweiten wird ein Korridor eröffnet, der eine Bandbreite an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit kann sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrage-seitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagiert werden.

Die Tabelle 7 zeigt den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen, der gegenüber dem heutigen Verkaufsflächenbestand ein Plus von rund 14 bis 24 Prozent bis 2022 bedeuten würde.

⁴⁶ Die Verkaufsflächenangaben beruhen auf angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und können dem Anlagenband dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts, Kapitel F – Ergänzende Informationen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen entnommen werden.

	2017		2022	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Bäckerei/ Fleischerei, Getränke)	2.000	3.400	2.400	4.700
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	-	-	-	100
Blumen, zoologischer Bedarf	-	200	100	300
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.100	1.300	900	1.300
Kurzfristiger Bedarfsbereich	3.100	4.900	3.300	6.400
Bekleidung	1.400	4.800	600	4.600
Schuhe/Lederwaren	900	1.900	700	1.900
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	-	-
Baumarktsortiment im engeren Sinne	2.700	6.200	3.900	6.000
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	-	-	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	900	1.600	800	1.500
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	300	-	200
Mittelfristiger Bedarfsbereich	5.900	14.700	6.000	14.200
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.600	2.200	1.700	2.300
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	600	1.100	600	1.300
Möbel	15.200	19.200	14.400	19.000
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	800	1.500	700	1.500
Medien	900	1.800	700	1.700
Uhren/Schmuck	-	-	-	100
Sonstiges	700	800	700	800
Langfristiger Bedarfsbereich	19.800	26.600	18.700	26.700
Gesamt	28.800	46.200	28.100	47.300

Tabelle 7 _ Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bergisch Gladbach

Quelle: Stadt + Handel 2013 auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008 und der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2013; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² Verkaufsfläche

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen stellt keine Obergrenze, sondern einen Orientierungswert für Investoren und Geschäftstreibende dar. Für die Stadt ist er darüber hinaus eine Abwägungsgrundlage zur Steuerung des Einzelhandels. Aufgrund des Zeithorizontes hat der Entwicklungsrahmen den Charakter einer Prognose und kann unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen überschritten werden. Zu beachten ist, dass es zu Umverteilungseffekten zulasten der Zentren und weiterer Standorte kommen kann. Nur bei Umverteilungseffekten, die zulasten der Zentren gehen, kann die Stadt zum Schutz dieser eingreifen (vergleiche Kapitel 2.3). Ansonsten wäre ein unzulässiger Eingriff in den freien Wettbewerb.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Bergisch Gladbachs gesondert beurteilt werden, weil sie

sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ersetzt jedoch in keinen Fall eine auf das jeweilige Vorhaben zugeschnittene Standortanalyse.

Durch die Berücksichtigung der Entwicklung im E-Commerce stellt sich das absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenzial der Stadt Bergisch Gladbach jedoch in einigen Warengruppen als gering, beziehungsweise als ausgeschöpft dar.⁴⁷ Im Wesentlichen bestehen demnach einzelne Arrondierungsoptionen. Umfassende, beziehungsweise sehr deutliche Entwicklungsbedarfe können aus den Daten dagegen nicht abgeleitet werden.

Generell müssen alle Ansiedlungsspielräume mit den am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen rückgekoppelt werden, denn nicht jedes errechnete Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Umgekehrt können manche Warengruppen gleichwohl in der Addition der Sortimente zu einem für Anbieter attraktiven Gesamtbetrieb mit entsprechenden Haupt- und Nebensortimenten führen.

Im Folgenden wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen näher erläutert.

Kurzfristiger Bedarfsbereich

Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist ein gewisser, wenn auch begrenzter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung gegeben. Insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist ein Potenzial für die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte vorhanden. In der Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher besteht ein Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte. In der Sortimentsgruppe Blumen, zoologischer Bedarf kann das Verkaufsflächenpotenzial zur Arrondierung der bestehenden Betriebe genutzt werden.

Mittelfristiger Bedarfsbereich

Das Verkaufsflächenpotenzial im mittelfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente. Hier ergibt sich in der Stadt Bergisch Gladbach ein nennenswertes Verkaufsflächenpotenzial, das für die Ansiedlung von Fachgeschäften ausreichend ist.

Das dargestellte Verkaufsflächenpotenzial in der flächenintensiven Warengruppe Baumarktsortiment im engeren Sinne entspricht nicht den aktuellen marktseitigen Anforderungen für die Verkaufsflächengrößen eines Baumarktes, sodass dieses Potenzial zur Verkaufsflächenarrondierung der bestehenden Betriebe genutzt werden sollte. Für Baumärkte sind derzeit Konzentrationseffekte der Branche erkennbar, die zu besonders großen, zugleich jedoch auch zahlenmäßig und regional begrenzten Neuansiedlungen führen.

⁴⁷ Durch die Berücksichtigung der Entwicklung im E-Commerce bei der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, kann es vorkommen, dass in der langfristigen Perspektive die Verkaufsflächenpotenziale zurückgehen, da durch den E-Commerce in einigen Warengruppen perspektivisch stetig mehr Kaufkraft gebunden wird. E-Commerce vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel L – Glossar.

Langfristiger Bedarfsbereich

Durch das dargestellte Verkaufsflächenpotenzial ergibt sich für einige Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs ein Arrondierungsspielraum für die bestehenden Betriebe. Das Verkaufsflächenpotenzial in der flächenintensiven Warengruppe Möbel sollte kritisch geprüft werden. Es ist zu erwarten, dass Möbel (weiterhin) an den Schwerpunktstandorten der Region angeboten werden. In der Stadt Bergisch Gladbach sollte demnach das Verkaufsflächenpotenzial in der Warengruppe Möbel für die Ansiedlung von Spezialanbietern – realistischerweise verbunden mit geringeren als den dargestellten Verkaufsflächengrößen – genutzt werden.

Für Bergisch Gladbach bedeuten diese Prognoseergebnisse in der Summe und unter Berücksichtigung der genannten Interpretationshinweise,

- dass die zugewiesene Versorgungsfunktion (Mittelzentrum) in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen durchaus punktuell erweitert und – wenn gleich in der Verkaufsfläche nicht unbegrenzt – verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne nennenswerte Verkaufsflächenpotenziale neue Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind,⁴⁸ und
- dass bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale ein ruinöser Wettbewerb mit gegebenenfalls städtebaulich negativen Folgen und Einschränkungen vor allem für die Bergisch Gladbacher Zentrenstruktur resultiert.

Im Vergleich zu dem ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts in der Fassung von Mai 2009, ergeben sich zum Teil deutliche Abweichungen. Diese Abweichungen sind insbesondere durch die veränderten Rahmenbedingungen, sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, zu erklären. Insbesondere die rasanten Entwicklungen des E-Commerce wurden bei der damaligen Berechnung nicht in diesem Ausmaß erwartet. Aus diesem Grunde stellen sich die Entwicklungspotenziale in vielen Warengruppen heute geringer dar. An dieser Stelle wird zudem an die Eröffnung der RheinBerg Galerie hingewiesen, die nach der Bestandserhebung 2008 eröffnet wurde und demnach in dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (Fassung 2009) keine Berücksichtigung gefunden hat. In einigen Warengruppen kann jedoch auch eine Steigerung des Verkaufsflächenpotenzials festgestellt werden (unter anderem Nahrungs- und Genussmittel), die überwiegend durch die weiter ansteigenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber zu erklären ist.

4.2 Übergeordnete Entwicklungsziele

Bereits 2008/2009 wurden im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises aus Politik, Interessenvertretern und Verwaltung verschiedene Szenarien und ihre Folgewirkungen diskutiert. Die Szenarien basierten auf unterschiedlichen politischen und planerischen Annahmen, die die

⁴⁸ Dies trifft bei neuartigen oder speziellen Angebots- und Betriebsformen nur bedingt zu.

Zusammenhänge zwischen der Zentrenentwicklung, der Standort- und Nahversorgungsstruktur verdeutlichen.⁴⁹

Szenario 1 behandelt den ausschließlichen Ausbau des Einzelhandels in der Stadtmitte. Diese Entwicklung würde zur Steigerung der Bodenpreise in der Stadtmitte führen, wodurch weniger zahlungskräftige Branchen und Zentrenfunktionen verdrängt würden. Mittel- bis langfristig gingen die Potenziale der anderen Zentren verloren, größere Versorgungslücken in den Wohngebieten und Stadtteilen entstünden.

In Szenario 2 werden die drei großen Zentren gestärkt. Dabei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass in der aktuellen Bestandsstruktur nicht von gleichrangigen Zentren auszugehen ist. Die Profile der Zentren gingen verloren und auch hier entstünden mittel- bis langfristig größere Versorgungslücken in den Wohngebieten und Stadtteilen.

Das Szenario 2b ähnelt dem Szenario 2, nur würden hier die Profile der Zentren berücksichtigt. Aber auch hier würde die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vernachlässigt, wodurch Versorgungslücken entstünden.

Das Szenario 3 behandelt eine flächendeckende Nahversorgung in allen Siedlungsbereichen. Es würde zu sinkenden Umsatzanteilen innerhalb der Zentren im Bereich der kurzfristigen Güter kommen, was wiederum dazu führen würde, dass die Leistungsfähigkeit Bergisch Gladbachs hinsichtlich der überörtlichen Versorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs abnehme. Zudem vernachlässigt dieses Szenario, dass reine Wohngebietslagen jenseits der leistungsfähigen Verkehrswege anbieterseitig nicht nachgefragt werden.

Das Szenario 4 behandelt eine freie Entfaltung der Kräfte des Marktes. Eine solche Entwicklung würde die meisten Nachteile nach sich ziehen. Eine zerstreute Standortstruktur an den Ausfallstraßen würde im regionalen Kontext keine aus Kundensicht attraktiven Standorte schaffen, da ihnen die Koppelungseffekte ebenso fehlten wie städtebaulich hochwertige Gestaltung und Einbindung. Die Gesamtfunktion der vorhandenen Zentren würde gestört, da Magnetbetriebe Anteile an die nicht integrierten Standorte verlieren würden. Eine flächendeckende Versorgung der Wohngebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs wäre nicht zu gewährleisten, die Gefahr der Verdrängung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben aus Gewerbe- und Industriegebieten durch den Einzelhandel bestünde. Zudem ständen Rechtsprechung und Genehmigungsbehörden diesem Szenario entgegen.

Keines dieser Szenarien kann und sollte in seiner jeweiligen Reinform umgesetzt werden. Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Bergisch Gladbach entsprechende Zielperspektive wird vielmehr empfohlen, sowohl die Zentren als auch die Nahversorgung in den Wohngebieten zu stärken, ohne hierbei die in den Szenarien beschriebenen möglichen Nachteile in Kauf nehmen zu müssen. Für nicht integrierte Einzelhandelslagen sollen außerdem klare Regelungen geschaffen werden. Diese Vorgehensweise entspricht auch den landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW.

⁴⁹ Siehe Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel G – Ableitung übergeordneter Entwicklungsziele zum Einzelhandelskonzept.

Aus den Szenarien werden drei übergeordnete Entwicklungsziele abgeleitet, die zugleich auch die Prioritäten der einzelnen Ziele untereinander bestimmen:

Übergeordnete Entwicklungsziele

1. Zentrenentwicklung

Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Form sowohl der drei großen Zentren als auch der kleineren Stadtteilzentren unter Berücksichtigung der individuellen Profile dieser Zentren.

2. Nahversorgung

Sicherung und Weiterentwicklung von Nahversorgungsangeboten (primär) in den Zentren und (nachgeordnet) flächendeckend in den Siedlungsbereichen, ohne hierbei allerdings die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen.

3. Sonderstandorte

Ergänzende Bereitstellung leistungsfähiger Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen eindeutiger Regelungen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zwischen diesen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (siehe Kapitel 9). Andererseits müssen auch das Zentren- und das Nahversorgungskonzept sowie das Konzept für ergänzende Sonderstandorte auf diese drei übergeordneten Entwicklungsziele näher eingehen und sie räumlich konkretisieren (vergleiche Kapitel 5 bis 8).

5. Zentrenkonzept

Im Zentrenkonzept wird zunächst eine Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur gegeben. Daran schließt sich eine Analyse und Bewertung der einzelnen Zentren an, auf deren Basis dann die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt und festgesetzt sowie Handlungsempfehlungen ausgesprochen werden. Diese Schritte erfolgen aufbauend auf den im vorangegangenen Kapitel erörterten übergeordneten Entwicklungszielen.

5.1 Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur

Die historisch und naturräumlich bedingte Selbstständigkeit vieler Stadtteile erklärt das Zustandekommen einer mehrpoligen Zentrenstruktur in der Gesamtstadt.⁵⁰ Im Wesentlichen sind in Bergisch Gladbach acht kleinere und größere Zentren im Bestand vorhanden (Abbildung 9). Kriterien für die Kennzeichnung als Zentrum sind ein gewisser Mindestbestand an Einzelhandelsbetrieben, eine gewisse städtebauliche Verdichtung sowie die Mischung verschiedener öffentlicher und privater Nutzungen.



Abbildung 9 _ Die Lage der Zentren im Stadtgebiet

Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

⁵⁰ Die Ausführungen im Kapitel 5 beruhen auf der Ausarbeitung des Konzepts von Stadt + Handel 2009.

In der folgenden Übersicht werden die acht Zentren anhand von wesentlichen Kenndaten kurz vorgestellt. Sichtbar wird die gesamtstädtische Bedeutung der Stadtmitte. In der Stadtmitte sind doppelt so viele Betriebe und mehr als die 4-fache Verkaufsfläche zu finden als im nächstgrößeren Zentrum Bensberg (siehe Tabelle 8). Im Zentrum Bensberg sind wiederum rund ein Viertel mehr Betriebe ansässig als im drittgrößten Zentrum Refrath. Die übrigen Zentren sind wesentlich kleiner und dienen überwiegend der Nahversorgung für ihr Umfeld.

	Zentrum Stadtmitte	Zentrum Bensberg	Zentrum Refrath
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	168	83	65
Anteil Einzelhandelsbetriebe gesamtstädtisch	24 %	12 %	9 %
Verkaufsfläche in m ² (gerundet)	46.110	10.290	7.730
Anteil Verkaufsfläche gesamtstädtisch	24 %	5 %	4 %
Anzahl zentrenergänzender Funktionen*	337	183	157

	Zentrum Schildgen	Zentrum Paffrath	Zentrum Hand ⁵¹	Zentrum Heidkamp	Zentrum Herkenrath
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	29	15	7	13	8
Anteil Einzelhandelsbetriebe gesamtstädtisch	4 %	2 %	1 %	2 %	1 %
Verkaufsfläche in m ² (gerundet)	4.670	1.130	760	2.420	1.530
Anteil Verkaufsfläche gesamtstädtisch	2 %	1 %	1 %	2 %	1 %
Anzahl zentrenergänzender Funktionen*	46	61	18	41	41

Tabelle 8 _ Angebotsstruktur der bestehenden Zentren in Bergisch Gladbach

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014 Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; * zentrenergänzende Funktionen: öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle und soziale Einrichtungen usw.

In einer städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelszentren hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert. Hierbei werden auch die Einzelhandelsbestandsstrukturen in den einzelnen Zentren näher untersucht. Die Analyse wird zeigen, dass sich die oben genannten Zentren in ihrer jeweiligen Einzelhandelsausstattung und Versorgungsfunktion unterscheiden. Die Analyse jedes Zentrums endet mit einer Darstellung der vorhandenen Potenziale und Defizite.

Entsprechend ihrer Hierarchiestufe (Hauptzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum, siehe Kapitel 2.3) sollen die Zentren auch künftig abgestufte Funktionen übernehmen, insbesondere vor dem Hintergrund einer gesamtstädtisch bestmöglichen Aufgabenteilung und der

⁵¹ Vergleiche Fußnote 29. Zu beachten ist, dass Bergisch Gladbach jedoch deutlich weniger Einwohner als Oberhausen aufweist und das die Anzahl der zentrenergänzende Funktionen in Hand höher ist.

Vermeidung wechselseitiger Funktionsbeeinträchtigungen. Dazu werden – aufbauend auf der Analyse – Empfehlungen zur künftigen Fortentwicklung der einzelnen Zentren aufbereitet, unter Berücksichtigung der übergeordneten Entwicklungsziele (siehe Kapitel 4.2) und der gesamtstädtischen Entwicklungsspielräume (siehe Kapitel 4.1). Anschließend werden Empfehlungen zur Festlegung der Zentren als sogenannte zentrale Versorgungsbereiche⁵² gegeben. In diesem Bericht ist also zwischen „Zentren“ (aufgrund der Bestandsstruktur) und „zentralen Versorgungsbereichen“ – die rechtlichen Anforderungen entsprechen müssen (siehe Kapitel 2.3) – zu unterscheiden (Abbildung 10). „Zentren“ umfassen daher in der Regel größere Bereiche als „zentrale Versorgungsbereiche“.

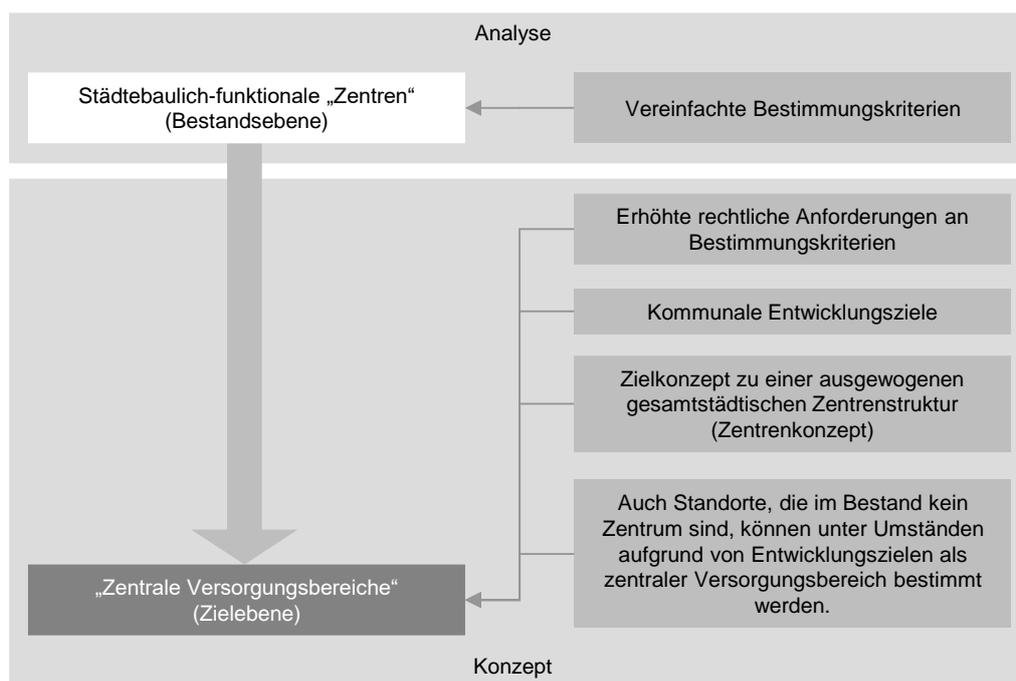


Abbildung 10 _ Unterscheidung zwischen „Zentren“ und „zentralen Versorgungsbereichen“
 Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

Über diese Zentren hinaus bestehen weitere Einzelhandelsstandorte, die Relevanz für die Versorgungsstruktur in Bergisch Gladbach erlangen. Diese werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

5.2 Hauptzentrum Stadtmitte

Das Hauptzentrum ist, wie der Name schon sagt, das wichtigste Zentrum im Stadtgebiet. Es versorgt die gesamte Bevölkerung mit Waren aller Bedarfsstufen, also sowohl mit Waren des täglichen Bedarfs als auch mit langfristigen Bedarfsgütern.

⁵² Zentrale Versorgungsbereiche können nach § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Somit bildet dieses Konzept auch eine Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan.

In Bergisch Gladbach gibt es das Hauptzentrum Stadtmitte, das allen anderen Zentren von seiner Versorgungsfunktion übergeordnet ist. Darüber hinaus übernimmt vor allem das Hauptzentrum eine Versorgungsfunktion auch für die angrenzenden Grundzentren Kürten, Overath und Odenthal (vergleiche Kapitel 3.3.2).

5.2.1 Analyse des Zentrums Stadtmitte

Das Zentrum Stadtmitte ist das Hauptzentrum Bergisch Gladbachs und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße – vom Kreisverkehr am Driescher Kreuz im Westen bis zur Einmündung der Odenthaler Straße im Osten (siehe Abbildung 11). Westlich des Driescher Kreuz nimmt der Einzelhandelsbesatz deutlich ab. Weitere Einzelhandelslagen sind entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, der Paffrather Straße und der Laurentiusstraße zu finden. Der Konrad-Adenauer-Platz fungiert als städtebauliches Scharnier zwischen einem westlichen und einem östlichen Abschnitt der Hauptstraße und ist zugleich Standort des Wochenmarktes.

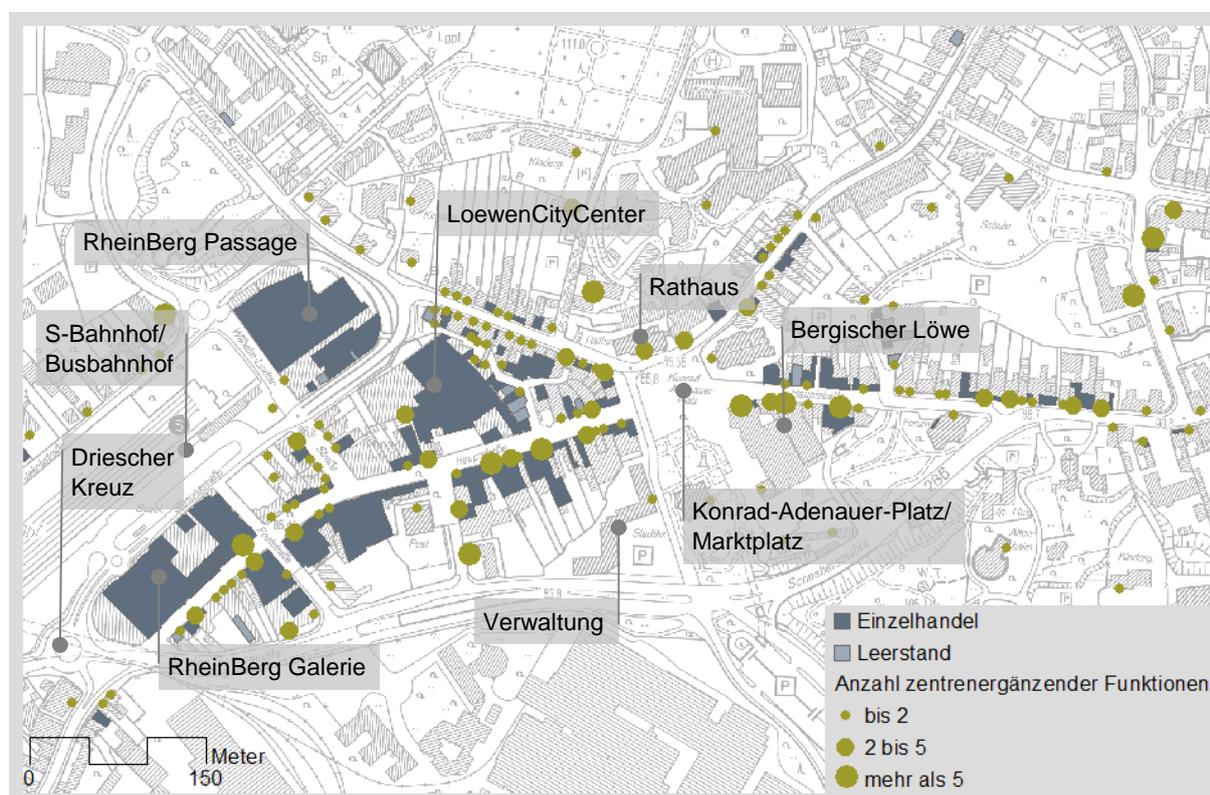


Abbildung 11 _ Zentrum Stadtmitte

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandsaufnahme zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Aufgrund der Lage zwischen den Bergausläufern des Bergischen Landes (Quirlsberg und Marienberg) sowie des südlich angrenzenden Areals der Papierfabrik Metsä Board Zanders und der nördlich angrenzenden Gleisanlage konnte sich das Zentrum nur begrenzt räumlich ausdehnen. Zudem führten diese Rahmenbedingungen dazu, dass das Zentrum bezogen auf Wohngebiete vergleichsweise isoliert liegt.

Das Zentrum ist an die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen gut angeschlossen. Kleinere und größere Stellplatzanlagen (darunter auch Parkhäuser und Tiefgaragen) sind um

das Zentrum herum angeordnet. Ein neu installiertes Parkleitsystem bietet ab Herbst 2014 einen Überblick über die Parksituation. Zum Parkplatzangebot ergibt die Haushaltsbefragung 2013, dass knapp 30 Prozent dieses als sehr gut bis gut bewerten, rund 25 Prozent stufen es als befriedigend ein. Somit beurteilen rund 55 Prozent der Befragten das Parkplatzangebot als befriedigend oder besser, das sind rund 15 Prozent mehr als bei der Haushaltsbefragung 2008.⁵³

Mit Bus und Bahn ist die Stadtmitte ebenfalls gut angebunden. Der S-Bahnhof mit Busbahnhof grenzt nördlich an, am zentralen Konrad-Adenauer-Platz befindet sich die Bushaltestelle Markt, die von diversen Linien angefahren wird.

Nicht alle Einkaufslagen innerhalb des Zentrums sind als Fußgängerzone ausgebaut. Die Paffrather Straße sowie die Laurentiusstraße sind für den Kfz-Verkehr befahrbar, ebenso die östlichen Teile der Hauptstraße (ab Einmündung der Parkplatzzufahrt zum Buchmühlenparkplatz).

Städtebaulich interessante Platzbereiche innerhalb der Fußgängerzone werden sowohl durch den genannten Konrad-Adenauer-Platz gebildet, als auch durch den Vorplatz am LoewenCityCenter. Eine hohe Aufenthaltsqualität für Kunden ergibt sich in der neu gestalteten Fußgängerzone, in der „Grünen Ladenstraße“ und in der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße. Dort liegen im Sommer auch die Schwerpunkte der Außengastronomie. Besondere Qualitäten werden zudem durch die historischen Gebäude rund um den Konrad-Adenauer-Platz geschaffen, einschließlich der in einer Grünanlage eingebetteten Galerie Villa Zanders.

Die größten Einzelhandelsbetriebe des Zentrums liegen westlich des Konrad-Adenauer-Platzes, wo sich auch die RheinBerg Galerie und die RheinBerg Passage befinden. Im östlichen Teilbereich sind eine Vielzahl kleinerer Fachgeschäfte zu finden, ergänzt um mehrere größere öffentliche Einrichtungen (etwa das Bürgerhaus Bergischer Löwe oder das Forum). Der Großteil der Einzelhandelsbetriebe liegt entlang der Hauptstraße, wodurch kein Kunden-Rundlauf besteht.

Einzelhandelsangebot: Schwerpunkte, Fristigkeitsstufen und Angebotsvielfalt

Das Angebot der Stadtmitte generiert sich überwiegend (über 55 Prozent) aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs, wobei der Schwerpunkt im Sortimentsbereich Bekleidung liegt (siehe Tabelle 9). Ein weiterer Schwerpunkt der Verkaufsfläche sind Nahrungs- und Genussmittel. Wie in vielen Mittelzentren stellt der kurzfristige Bedarfsbereich mit rund 30 Prozent der Verkaufsfläche – wovon wiederum fast 65 Prozent Nahrungs- und Genussmittel sind – einen bedeutenden Angebotsfaktor dar. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rund 15 Prozent der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Insgesamt ist die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums als der Funktion angemessen zu bewerten.

⁵³ Siehe Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2013 im Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel J – Ergebnisse der Haushaltsbefragung.

	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche [m ²]
Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Bäckerei/Fleischerei, Getränke)	26	8.468
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	12	3.252
Blumen, zoologischer Bedarf	2	191
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	7	1.340
Kurzfristiger Bedarfsbereich	47	13.251
Bekleidung	50	19.389
Schuhe/Lederwaren	13	4.517
Pflanzen/Gartenbedarf	0	0
Baumarktsortiment im engeren Sinne	0	0
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	9	583
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2	112
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4	1.424
Mittelfristiger Bedarfsbereich	78	26.025
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	12	1.259
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3	345
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1	352
Möbel	0	0
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1	50
Medien	12	3.836
Uhren/Schmuck	11	623
Sonstiges	3	370
Langfristiger Bedarfsbereich	43	6.835
Gesamt	168	46.111

Tabelle 9 _ Angebotsstruktur im Zentrum Stadtmitte nach Hauptbranche
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014

In der Stadtmitte standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 15 Ladenlokale leer, dies sind rund acht Prozent der gesamt verfügbaren Einzelhandelslokale⁵⁴ im Zentrum beziehungsweise knapp drei Prozent der verfügbaren Verkaufsflächen.

In den meisten Branchen ist eine Vielfalt von Anbietern vorzufinden (Tabelle 9), sodass aus Kundensicht ein funktionierender Qualitäts- und Preiswettbewerb angenommen werden kann. Dieses bestätigt sich ergänzend durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2013: Qualität und Beratung werden überwiegend positiv bewertet. Die Angebotsvielfalt wird von nur rund 40 Prozent der Kunden als sehr gut bis gut bewertet, rund 40 Prozent bewerten diese als befriedigend.⁵⁵ Die Bestandserhebung ergibt ein insgesamt vielfältiges Angebot und lediglich in ei-

⁵⁴ Gesamt verfügbare Einzelhandelslokale = genutzte Ladenlokale des Einzelhandels plus leer stehende Ladenlokale

⁵⁵ Zur Bewertung des Preis-Leistungsverhältnisses, zur Qualität und Freundlichkeit der Beratung sowie zum Service vergleiche die Ergebnisse im Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel J – Ergebnisse der Haushaltsbefragung.

nigen nicht zentrentypischen Sortimenten (Hauptsortimente Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortimente sowie Möbel) sind keine Anbieter in der Stadtmitte zu finden.⁵⁶ Positiv ist, dass alle in der Haushaltsbefragung 2013 abgefragten Standortqualitäten eine Verbesserung gegenüber den Ergebnissen 2008 aufweisen.⁵⁷ Im Vergleich zu vor drei Jahren kaufen zudem insgesamt mehr Bergisch Gladbacher in der Stadtmitte ein (Abbildung 12).

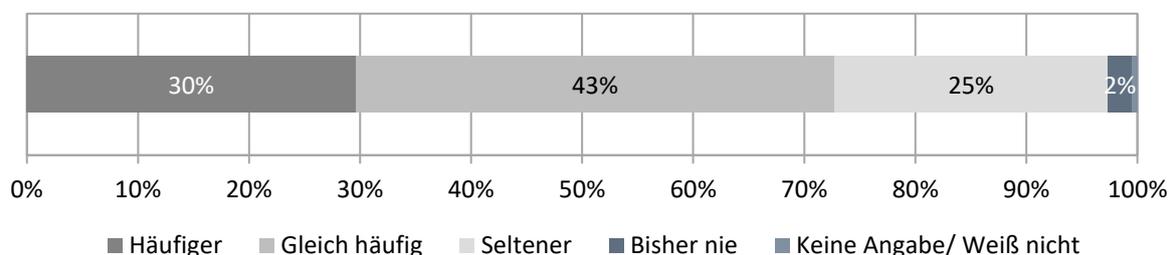


Abbildung 12 _ Häufigkeit des Einkaufs in der Stadtmitte im Vergleich zu vor drei Jahren
Quelle: Haushaltsbefragung im Auftrag von Stadt + Handel April 2013, eigene Darstellung

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Zentrums, weshalb diese ebenfalls für Zentren relevant sind.⁵⁸

In der Stadtmitte wurden rund 340 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen kartiert (vergleiche Abbildung 11). Es zeigt sich also, dass die Stadtmitte eine hohe Nutzungsdichte, verbunden mit einer (anzunehmenden) starken Relation zwischen Einzelhandel und diesen ergänzenden Funktionen in Form von Koppelungsbeziehungen aufweist. Die Kunden verbinden zum Beispiel den Besuch beim Arzt mit einem Einkauf, oder der Einkaufsbummel wird durch einen Gastronomiebesuch verlängert.

Insbesondere wenn es sich bei diesen weiteren Zentrenfunktionen um größere publikumswirksame Einrichtungen handelt, beinhalten sie neben der allgemeinen Koppelungsfunktion auch die besondere Funktion als wichtige Frequenzbringer für den Einzelhandel. Zu nennen sind hier nicht nur die Banken oder Postanbieter, sondern auch kulturelle Einrichtungen, größere Verwaltungsstellen und Schulen.

Innere Organisation der Stadtmitte: Hauptlage und Nebenlagen sowie funktionale Ergänzungsbereiche

Das Hauptzentrum Stadtmitte wird in verschiedene Lagen untergliedert. Diese sollen helfen, Entwicklungen im Zentrum zu steuern. Innerhalb der Stadtmitte können – bezogen auf den Einzelhandel – in der Summe der Standortfaktoren sowohl eine Haupt- als auch mehrere Nebenlagen identifiziert werden (Abbildung 13). Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines

⁵⁶ Diese Angebote sind allenfalls als Randsortiment in Betrieben mit anderer Hauptbranche zu finden.

⁵⁷ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel J – Ergebnisse der Haushaltsbefragung.

⁵⁸ Vergleiche BVerwG vom 11.10.2007 – 4 C 7.07.

Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Die Hauptlage umfasst im Wesentlichen alle als Fußgängerzone ausgebildeten Bereiche. Sie wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, wobei die Nebenlagen eine geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlage. Die Nebenlagen stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zur Hauptlage und werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie.

Sogenannte „funktionale Ergänzungsbereiche“ vervollständigen die vorhandene Zentrenstruktur. Sie umfassen weitere Zentrenfunktionen oder Infrastruktureinrichtungen. Die funktionalen Ergänzungsbereiche liegen in fußläufiger Entfernung am Rande der Haupt- und Nebenlagen (Abbildung 13). Einzelhandelsnutzungen sind in diesen Bereichen nicht oder nur im deutlich untergeordneten Umfang vorhanden. Der Bereich S-Bahn/Busbahn ist aufgrund der bedeutenden Erschließungsfunktion relevant, der Bereich Buchmühle weist Parkmöglichkeiten auf und im Bereich rund um das Stadthaus entlang der Straßen „An der Gohrmühle“ und Schnabelsmühle fungieren wesentliche Verwaltungs- und Kultureinrichtungen als Frequenzbringer für das gesamte Zentrum.

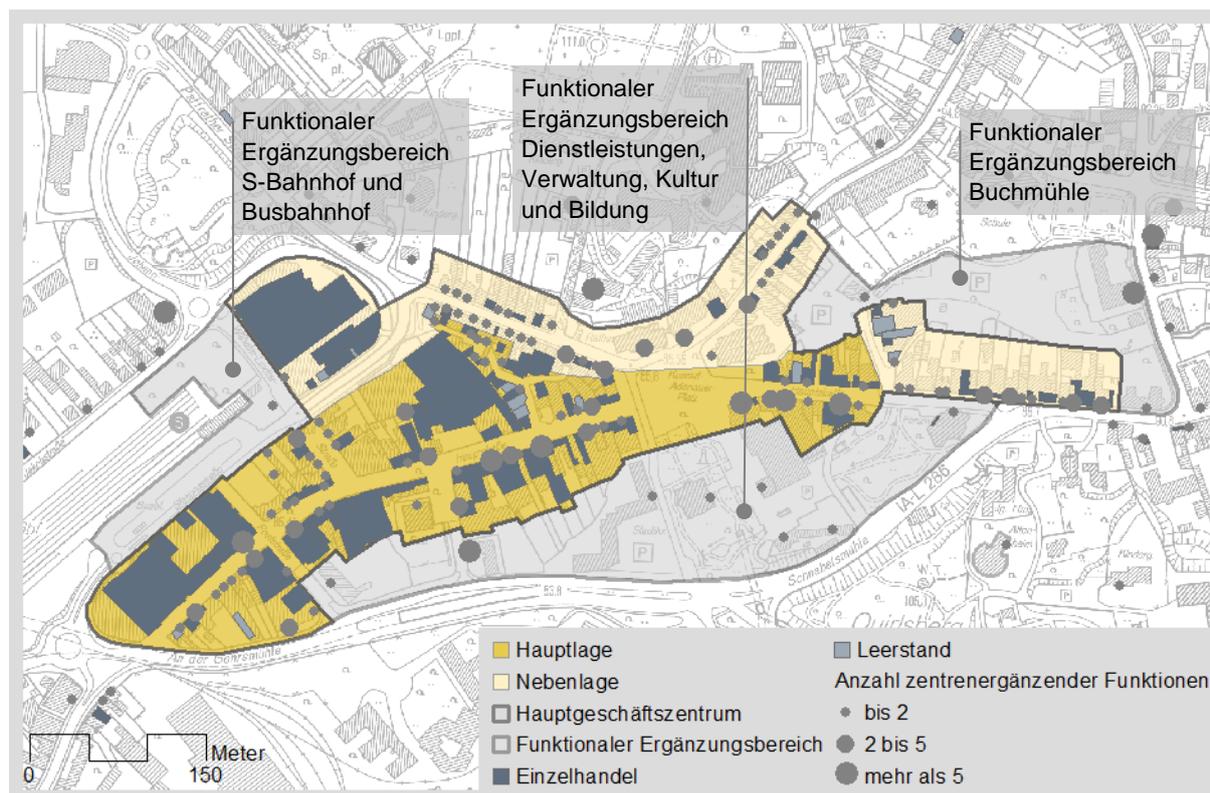


Abbildung 13 _ Einzelhandelshaupt- und Nebenlagen sowie funktionale Ergänzungsbereiche in der Stadtmitte
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Stärken und Schwächen in der Übersicht

Die Tabelle 10 fasst alle wesentlichen Standortmerkmale, die sich aus der durchgeführten Analyse ergeben, als Stärken und Schwächen zusammen. Dabei ist zu beachten, dass diese

Stärken und Schwächen im Wesentlichen auf einer einzelhandelsbezogenen Betrachtung basieren.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zahlenmäßig großes Angebot an Einzelhandelsbetrieben ▪ Hohe Angebotsdichte ▪ Große Branchenvielfalt ▪ Vielfältiges und Frequenz sicherndes Angebot an weiteren Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle und soziale Angebote etc.) ▪ Neugestaltung der Fußgängerzone und des Bahnhofsvorplatzes ▪ Hohe Aufenthaltsqualität bestimmter Teilabschnitte ▪ Umfassende ÖPNV-Anbindung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stark lineare Ausrichtung der Kundenläufe, nur mäßig ausgeprägte kleinere Rundläufe ▪ Gliederung in eine westliche und eine östliche Stadtmitte (wird durch den Wochenmarkt als Scharnierfunktion nur teilweise kompensiert) ▪ Schwerpunkt des Einzelhandels in der westlichen Stadtmitte, was nur eingeschränkt durch das deutliche Angebot an kulturellen Einrichtungen und sonstigen Dienstleistungen im östlichen Teil kompensiert wird

Tabelle 10 _ Stärken und Schwächen des Zentrums Stadtmitte in der Übersicht

Quelle: Stadt + Handel 2009, II-2 Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung

Handlungsbedarf ergibt sich für die Stadtentwicklungsplanung daraus, die vorhandenen Stärken dauerhaft zu sichern, die Potenziale auszubauen und die Hemmnisse zu minimieren oder zu kompensieren.

5.2.2 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Die Stadtmitte ist das eindeutig stärkste Zentrum in Bergisch Gladbach. Sie übernimmt eine eindeutige Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und stellt bedeutende Angebote auch für den überörtlichen Einzugsbereich von Bergisch Gladbach zur Verfügung. Als zentraler Versorgungsbereich soll die Stadtmitte wie bisher auch künftig Angebote aller Fristigkeitsbeziehungsweise Bedarfsstufen bereithalten.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen. Er trägt somit erheblich zu einer vitalen gewerblichen, kulturellen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei – unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Hauptzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion soll die bereits bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Hauptzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen, die einen Bezug zu der Stadtmitte aufweisen, berücksichtigt werden.

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe einerseits, wie auch der Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote andererseits
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Hauptzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion
- Sicherung eines attraktiven Standortumfeldes vor allem auch für den östlichen Abschnitt der Hauptstraße
- Abbau festgestellter städtebaulicher Defizite

Tabelle 11 _ Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Stadtmitte

Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

Hierzu sind folgende Empfehlungen im Detail zu formulieren:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch eine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Stadtmitte resultieren könnten.⁵⁹
2. Sicherung der vorhandenen Magnetfunktion der Lebensmittelmärkte durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch potenzielle Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment jenseits der Stadtmitte ausgelöst werden könnten.
3. Sicherung und Stärkung des Einzelhandels im östlichen Bereich der Hauptstraße durch Schaffung eines attraktiven Umfeldes.
4. Gewährleistung einer ausgewogenen Aufgabenteilung der Stadtmitte vor allem mit den Nebenzentren Bensberg und Refrath.
5. Erweiterung und Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe zur Stärkung der gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion Bergisch Gladbachs als Mittelzentrum sowie zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs
 - räumlich: primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen,⁶⁰
 - funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment.

⁵⁹ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

⁶⁰ In den gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereichen der Stadtmitte sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird. Durch diese Empfehlung kann erreicht werden, dass sich der zentrale Versorgungsbereich aus der bestehenden räumlichen Angebotsstruktur bestmöglich weiterentwickelt, ohne hierbei grundsätzlich raumstrukturelle Weiterentwicklungen auszuschließen.

6. Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.⁶¹

Für diese Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungsziele für Bergisch Gladbach zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen funktionalen Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder in den Nachbarkommunen führen.

	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadtmitte	
Lage gemäß Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich	✓ liegt vor	
Angemessene ÖPNV-Anbindung	✓ liegt vor	
Künftige Versorgungsfunktion	Überörtliche Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Zugeordnete Stadtteile	Gesamtes Stadtgebiet von Bergisch Gladbach	rund 110.500 Einwohner

Tabelle 12 _ Zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte: Aufgabenzuweisung und Anforderungen
Quelle: Bezirksregierung Köln (2001): Regionalplan; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013; eigene Darstellung

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine räumliche Festlegung der Stadtmitte als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.⁶² Diese wird, wie in Abbildung 14 dargestellt, empfohlen.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die bereits näher beschriebenen Nebenlagen. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt die Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Fußgängerzone mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs zentralergänzende Funktionen. Zudem sollen auch die funktionalen Ergänzungsbereiche, die unabdingbar für die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs sind, zusammen mit den Haupt- und Nebenlagen als zentraler Versorgungsbereich definiert werden.

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt, oder durch Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Kern der Stadtmitte, der Hauptlage, nicht mehr erkennen lassen.

⁶¹ Unabhängig von ihrer Größe sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich möglich. Zum Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter sowie zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist jedoch eine Bauleitplanung erforderlich.

Die Ansiedlungsempfehlungen für die unterschiedlichen städtebaulichen Lagen sind im Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept in Kapitel A – Ansiedlungsleitfaden zusammengefasst.

⁶² Die hier und in den folgenden Abbildungen dargestellte Abgrenzung orientiert sich an den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und nicht an den Flurstücksgrenzen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung 14 verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

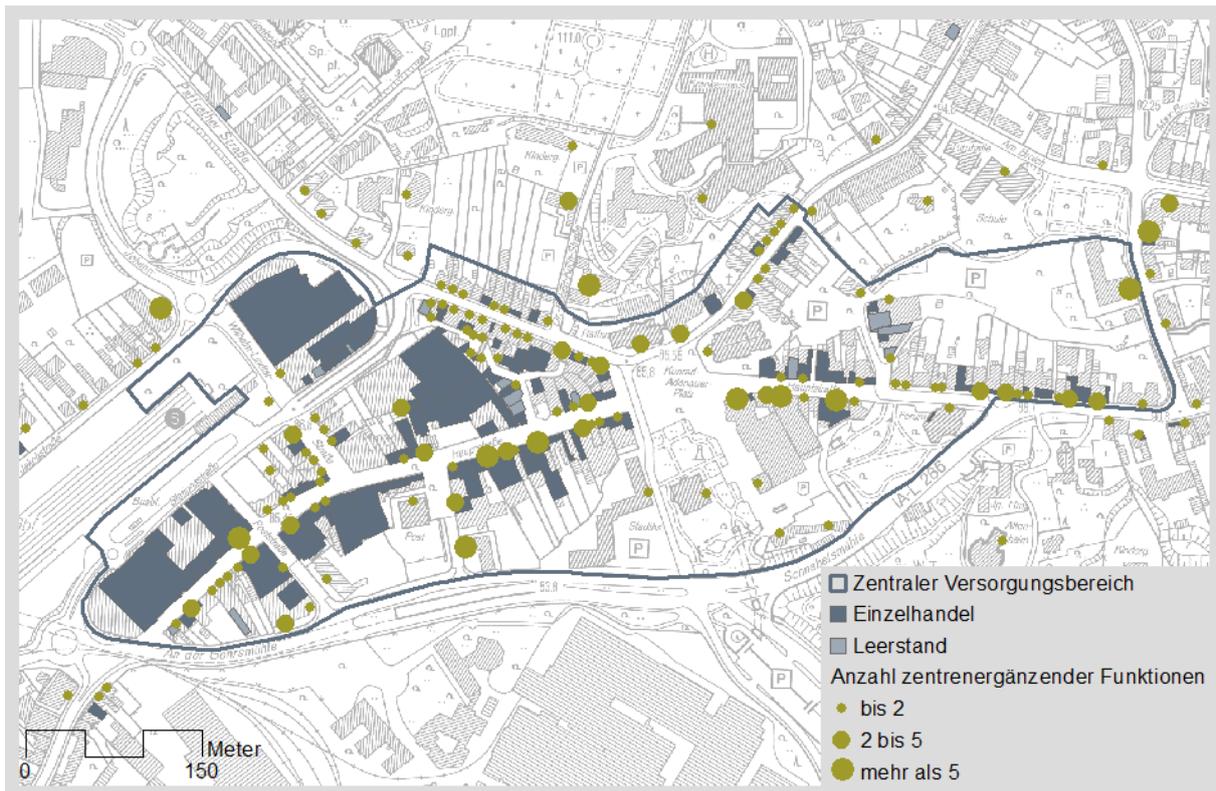


Abbildung 14 _ Räumliche Festlegung des Hauptzentrums Stadtmitte als zentraler Versorgungsbereich
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Es ergeben sich im Einzelnen folgende, anhand der vorgestellten Kriterien begründete Abgrenzungen:

- Im Süden bildet der Straßenzug „An der Gohrsmühle“/Schnabelsmühle eine deutliche städtebauliche Barriere. Diese Barrierewirkung wird noch durch das unmittelbar angrenzende Industrieareal (Metsä Board Zanders) sowie den ansteigenden Berghang verstärkt.
- Im Westen stellt der Kreisverkehr am Driescher Kreuz eine Begrenzung dar, obschon der Nutzungsbesatz in der westlich anschließenden Hauptstraße in Richtung Gronau noch nicht komplett abbricht. Gleichwohl ist der fußläufige Bezug zur Mitte der Hauptlage aufgrund der großen Ost-West-Längenausdehnung der Hauptstraße westlich des Kreisverkehrs nicht mehr groß genug, um diesen Bereich noch als zentralen Versorgungsbereich zu definieren. Auch steht die Darstellung des Regionalplans (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung) einer Aufnahme dieser Flächen in den zentralen Versorgungsbereich entgegen (vergleiche Kapitel 2.2).
- Im Nordosten begründet sich die Abgrenzung aus der Barrierewirkung der Bahnflächen. Der S-Bahnhof sowie der Busbahnhof sind aufgrund der hohen Frequenzwirkung und ihrer Erschließungsfunktion gleichwohl als zentraler Versorgungsbereich beziehungsweise zentraler Versorgungsbereich zu bewerten. Das als Parkplatz ausgebaute „Kopfundstück“ am Bahnhof ist als unmittelbar mit der vorhandenen Zentrenstruktur

in Verbindung stehender Entwicklungsbereich im zentralen Versorgungsbereich enthalten.

- Im Norden sind die RheinBerg Passage sowie die dicht bebauten und gemischt genutzten Abschnitte der Paffrather sowie der Laurentiusstraße im zentralen Versorgungsbereich enthalten. Jenseits dieser Bereiche nimmt einerseits die Nutzungsvielfalt deutlich ab, andererseits trägt auch hier die Topographie (ansteigende Bergflanken) zu einer Begrenzungswirkung bei. Der Bereich Buchmühle ist aufgrund seiner förderlichen Funktion mit den dort vorhandenen Stellplätzen als Standort-Rahmenbedingung für den östlichen Bereich der Hauptstraße ebenfalls als Teil des zentralen Versorgungsbereichs aufzufassen.
- Im Osten begrenzt die Odenthaler Straße den zentralen Versorgungsbereich, insbesondere da der fußläufige Bezug zur Mitte der Hauptlage insgesamt zu gering erscheint. Die sich östlich der Einmündung Odenthaler Straße anschließenden Bereiche der Hauptstraße sind zwar (wie im Westen in Richtung Gronau) noch relativ gemischt genutzt, jedoch ist auch hier der fußläufige und daher funktionale Bezug nicht mehr im ausreichenden Maße nachweisbar.

Die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich auch an den vorhandenen Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan Nr. 2 – Geschäftszentrum Bergisch Gladbach wurde 1984 aufgestellt, um Spielhallen und Sexshops auszuschließen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans deckt sich nur in Teilbereichen mit dem heutigen Hauptgeschäftsbereich, weshalb er auch nur in Teilbereichen berücksichtigt wurde. Die übrigen das Zentrum betreffenden Bebauungspläne wurden ebenfalls bei der Abgrenzung berücksichtigt.

Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Hauptzentrums

Die Abbildung 15 veranschaulicht sogenannte Potenzialflächen⁶³, die für Umnutzungen beziehungsweise Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung der Stadtmitte entwickelt werden könnten. Zudem lassen sich gegebenenfalls weitere Bereiche, die aktuell noch nicht näher in Erwägung gezogen worden sind, zu einem späteren Zeitpunkt näher prüfen. In welcher Rangfolge diese Standorte zueinander stehen, bleibt einer weiteren Prüfung im Rahmen etwa eines städtebaulichen Konzepts vorbehalten, das neben den Aspekten der Einzelhandelsentwicklung weitere städtebauliche Kriterien beinhalten kann.

⁶³ Die in diesem Konzept aufgezeigten Potenzialflächen können sowohl innerhalb wie auch außerhalb der Zentrenabgrenzungen liegen. Zudem ist anzumerken, dass sämtliche Potenzialflächen innerhalb dieses Konzepts primär (zunächst) vor dem Hintergrund der Zentrenentwicklung gesehen werden; dessen ungeachtet sollten weitere fachliche Kriterien (wie etwa die verkehrliche Erschließung, landschaftsplanerische Aspekte, wohnungswirtschaftliche Fragen usw.) in eine Gesamtbewertung dieser Standorte einbezogen werden. Weiteres zum Begriff der Potenzialfläche vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel L – Glossar. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist angedacht, einen Beiplan mit Potenzialflächen und Versorgungslücken aufzustellen.

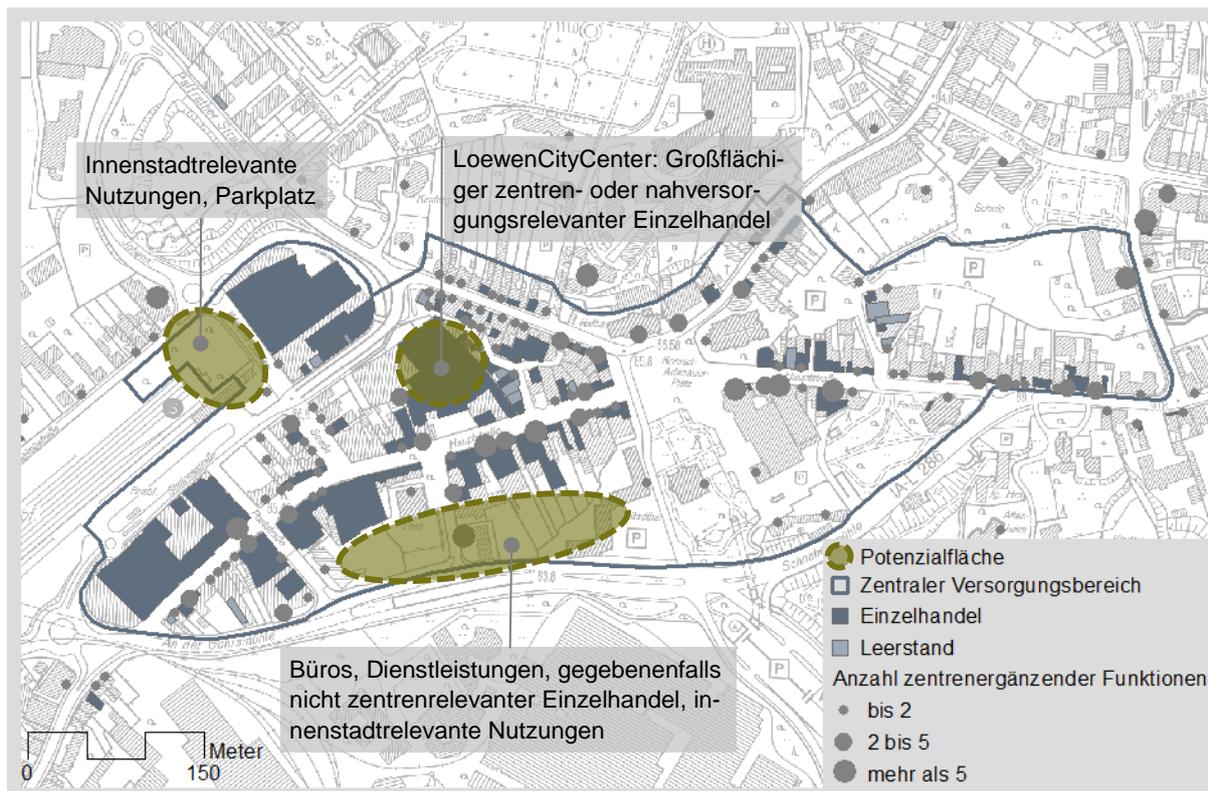


Abbildung 15 _ Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Hauptzentrums Stadtmitte
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Sonstige Entwicklungsempfehlungen

Das Analysekapitel veranschaulicht, dass die Stadtmitte strukturell in zwei Bereiche – einen westlichen und einen östlichen Bereich – unterteilt werden muss. Diese Ausgangslage sollte als Impuls für eine differenzierte, auf die jeweiligen Stärken der Teilbereiche abgestellte Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs verstanden werden. Es wird daher empfohlen, für jeden Teilbereich ein eigenständiges Leitbild in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung zu entwerfen. Dabei übernimmt der Konrad-Adenauer-Platz eine bedeutende Scharnierfunktion zwischen diesen Teilbereichen (Abbildung 16).

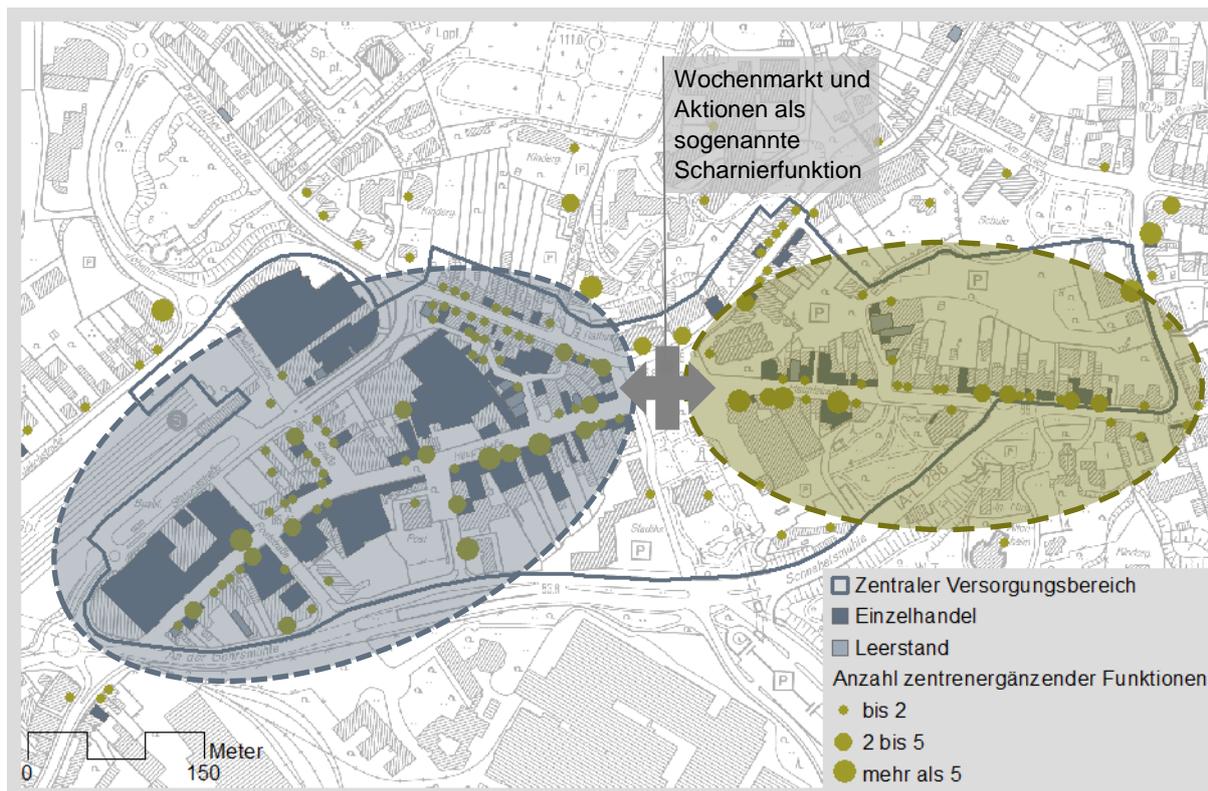


Abbildung 16 _ Umsetzung eines differenzierten Leitbildes

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Der westliche Bereich zeichnet sich durch ein dichtes Einkaufserlebnis und urbane Raumstrukturen mit kleineren gastronomischen Einrichtungen aus. Ein Leitbild sollte diese Gegebenheiten aufgreifen.

Der östliche Bereich der Hauptstraße zeichnet sich durch eine Vielzahl von Fachgeschäften aus. Die Geschäftsleute in diesem Bereich sind bereits aktiv geworden und haben ihrem Viertel zum Teil die Imagemarke „Laurentiusviertel“ gegeben. Diese gilt es noch weiter auszubauen, um die Strukturen dauerhaft zu sichern. Im östlichen Bereich der Hauptstraße sollte bewusst die Verknüpfung zwischen Einkaufen und Kulturangeboten ausgebaut werden, um dem stärkeren, westlichen Einkaufsbereich etwas entgegen zu setzen. Hierbei sollten die Planungen der Regionale 2010 für diesen Bereich, dem so genannten StadtKulturGarten, weiter umgesetzt werden. Die Planungen beinhalten die Verbesserungen der Freizeit- und Erholungsangebote, die Schaffung attraktiver städtischer Freiräume sowie die Anreicherung und Vernetzung öffentlicher und privater Kultur- und Bildungseinrichtungen.

Unter Einbezug der „Grünen Ladenstraße“, des LoewenCityCenters und der RheinBerg Galerie könnte ein Kunden-Rundlauf geprüft werden, um die insgesamt stark lineare Lauflage zu bereichern (Abbildung 17). Derzeit trägt etwa die städtebaulich wenig optimal genutzte Rückseite des LoewenCityCenters zu einer nur geringen Attraktivität des Bereichs zwischen der „Grünen Ladenstraße“ und der RheinBerg Galerie bei. Die Rampenbauwerke verstärken diesen Aspekt. Zum Ausbau eines Rundlaufes könnten beispielsweise das Verkehrsbauwerk an der Stationsstraße bewusst als Gestaltungsmerkmale inszeniert, die Verbindung durch das

LoewenCityCenter gesichert oder die Bauwerksteile des LoewenCityCenters entlang der Stationsstraße (einschließlich der brach liegenden Terrassen) künftig intensiver und zugunsten einer Erhöhung der Laufkundschaft genutzt werden.

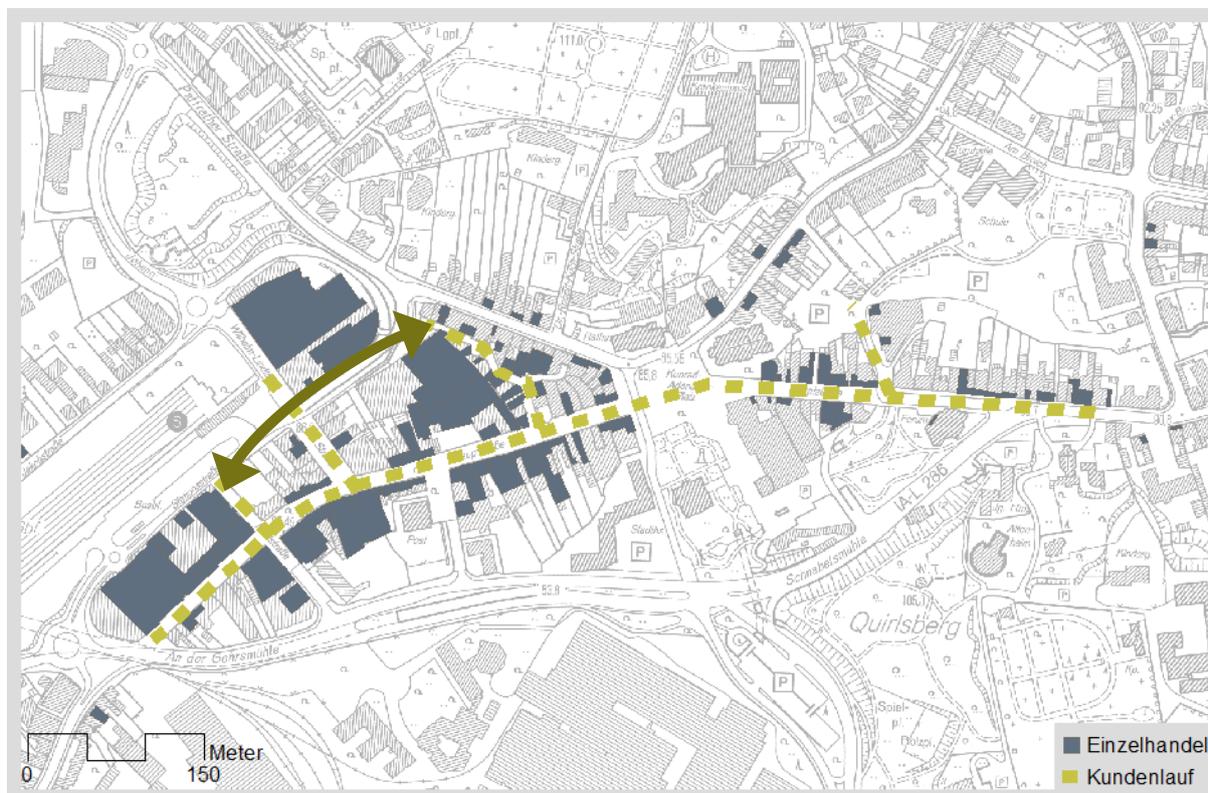


Abbildung 17 _ Ausbau eines Kunden-Rundlaufs

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Stadt + Handel 2009; Karten-grundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Ein weiterer Bereich mit Defiziten in der städtebaulichen und funktionalen Gestaltung sind die derzeit überwiegend als Parkplätze genutzten Bereiche entlang der Straße „An der Gohrsmühle“. Die Kunden blicken hier – wenn sie mit dem Pkw anreisen – überwiegend auf Gebäuderückseiten, die Parkplätze sind je Grundstück qualitativ verschieden gestaltet. Als positive Visitenkarte der Stadtmitte kann der Bereich heute nur bedingt dienen. Hier sollten daher eine bauliche Nachverdichtung der Grundstücke einschließlich einer hochwertigen Gestaltung der Raumkanten zur Straße „An der Gohrsmühle“ sowie eine gemeinsame Neuordnung der Stellplatzsituation, gegebenenfalls unter Einbezug anderer Parkierungskonzepte (Hochgarage, Tiefgarage, ebenerdiges Parken im Sockelgeschoss von Immobilien) erwogen werden.

Nicht zuletzt ist für die Stadtmitte auch relevant, wie sich die Angebotsstruktur fortentwickeln kann. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zeigt Verkaufsflächenspielräume auf (vergleiche Kapitel 4.1). Die Haushaltsbefragung 2013 ergab, dass rund 40 Prozent der Befragten die Angebotsvielfalt als sehr gut bis gut, insgesamt sogar über 90 Prozent diese als befriedigend oder besser bewertet haben. Bei der Befragung 2008 lagen diese Werte noch circa fünf Prozent unter den jetzigen Werten.⁶⁴

⁶⁴ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel J – Ergebnisse der Haushaltsbefragung.

Da künftig weniger die „Masse“ des Einzelhandelsangebots als vielmehr die Qualität beziehungsweise der Zielgruppenbezug im Vordergrund stehen wird, empfiehlt sich eine tiefer gehende Betrachtung möglicher Ansiedlungsbedarfe. In diese sollten neben dem Zielgruppenbezug auch folgende Aspekte einfließen:

- bestehende Sortimentslücken,
- Lücken im vorhandenen Bestand der Einzelhandelsbetriebsformen (je Branche),
- vorhandene und auszubauende Beratungs- und Servicequalitäten,
- Nischenanbieter, und
- neue Angebotsformen, gegebenenfalls auch als Koppelungsmodelle zwischen Einzelhandel und sonstigen kundennahen Leistungen.

5.3 Nebenzentren in Bergisch Gladbach

Dem Hauptzentrum funktional untergeordnet ist das Nebenzentrum (vergleiche Kapitel 2.3). Es übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtbezirk, aber auch teilweise darüber hinaus. Angeboten werden vor allem Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs, ergänzt um Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs.

In Bergisch Gladbach gibt es die zwei Nebenzentren Bensberg und Refrath, auf die im Weiteren näher eingegangen wird.

5.3.1 Nebenzentrum Bensberg

5.3.1.1 Analyse des Zentrums Bensberg

Das Zentrum Bensberg ist das zweitgrößte Zentrum in Bergisch Gladbach (Abbildung 18). Besonders markant ist die topographische Situation des Zentrums in der Hanglage unterhalb des Schlosses. Die Schloßstraße als Hauptgeschäftsbereich verläuft parallel zur Hangneigung, die jeweils parallel verlaufenden Nachbarstraßen (Steinstraße und Kadettenstraße beziehungsweise Engelbertstraße) liegen bereits mehrere Geschosshöhen niedriger beziehungsweise höher als die Schloßstraße. Aufgrund dieser Hangneigung haben sich in der Vergangenheit nur wenige Querverbindungen zwischen diesen Parallelstraßen ausgebildet, so dass der Hauptgeschäftsbereich auf die Schloßstraße beschränkt bleibt und deutlich linear ausgebildet ist.

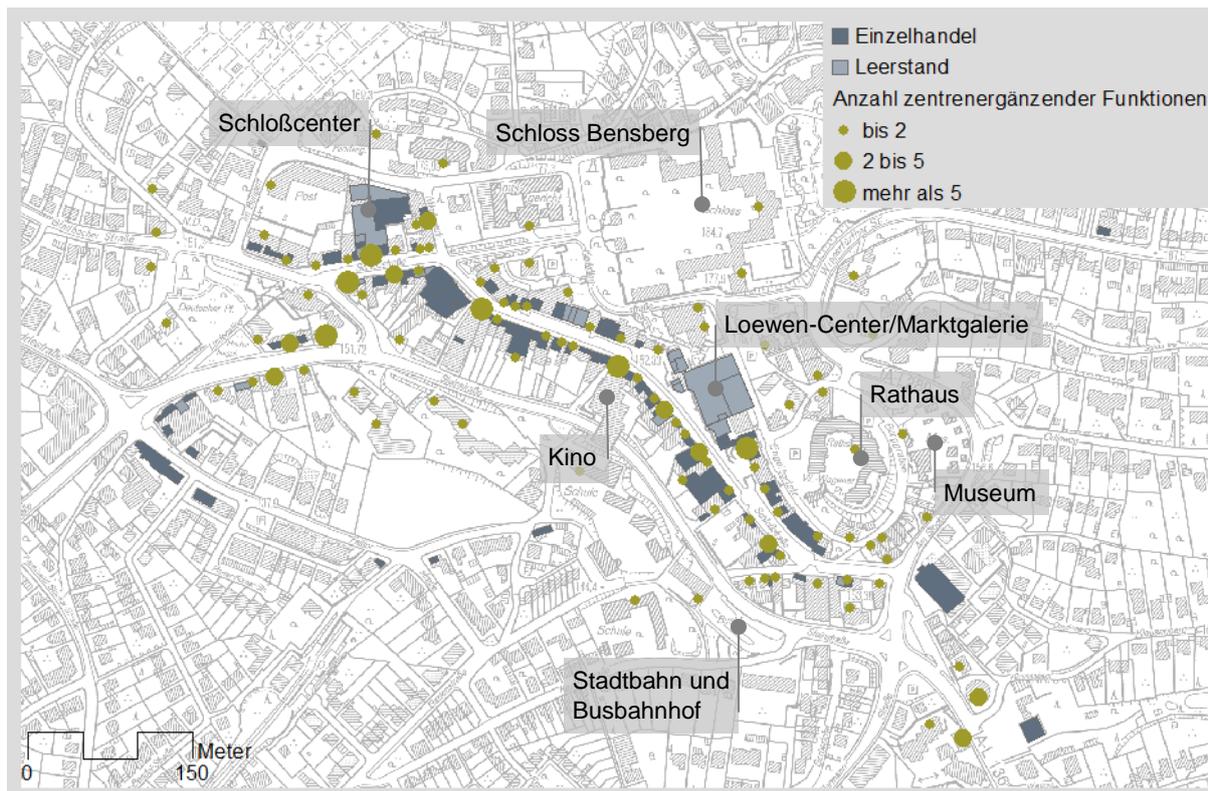


Abbildung 18 _ Zentrum Bensberg

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentreneergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Das von Wohngebieten umgebene Zentrum Bensberg ist gut an die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen angebunden, die Autobahn A 4 mit der Anschlussstelle Moitzfeld ist nicht weit weg, verschiedene Stellplatzanlagen liegen um das Zentrum herum. Mit dem Busbahnhof und der Stadtbahnhaltestelle Bensberg ist das Zentrum ebenfalls mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Die überwiegende Anzahl der Ladenlokale sind kleinflächig. Großflächige Einzelhandelsstrukturen sind im Untergeschoss des Schloßcenters und in der geplanten Marktgalerie zu finden (ehemals Loewen-Center). Zudem gibt es einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und ein Sportfachmarkt.

Ein Kundenlauf entsteht nahezu ausschließlich entlang der Schloßstraße. Diese wirkt trotz ihrer Länge gleichwohl nicht monoton, da mehrere leichte Richtungsänderungen, Aufweitungen und Gestaltungselemente den öffentlichen Raum rhythmisch in Abschnitte gliedern. Eingeschränkt wird der Kundenlauf durch den leer stehenden Gebäudekomplex des Loewen-Centers, an dessen Standort die neue Marktgalerie gebaut werden soll. Vereinzelt ergeben sich über Treppen und Stiegen Wegeverbindungen zur niedriger gelegenen Steinstraße (samt Busbahnhof und Straßenbahn-Endhaltestelle) oder zu den höher gelegenen Bereichen. Östlich des Rathauses schließen sich teils museal genutzte kleinteilige Gebäude im Stile der historischen bergischen Architektur an.

Die beschriebene Hangneigung beinhaltet aus städtebaulicher Sicht das besondere Potenzial von weiten Ausblicken auf Köln und in die Kölner Bucht. Vom Dach des Loewen-Centers, in

Teilen der Engelbertstraße sowie auf dem Schlosshof ergibt sich eine attraktive und zudem in Zentren selten zu findende Fernsicht.

In der Passantenbefragung 2008 wurde unter anderem die Kundenherkunft in der Bensberger Schloßstraße erhoben. In der Auswertung wird der teils überörtliche Einzugsbereich erkennbar. Immerhin rund 30 Prozent der befragten Passanten stammten nicht aus Bergisch Gladbach (vor allem Overath und Rösrath, gefolgt von Köln).

Einzelhandelsangebot: Fristigkeitsstufen und Angebotsvielfalt

Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 83 Einzelhandelsbetriebe im Zentrum Bensberg erfasst. Höherwertige Warengruppen sind – gemessen an der Situation als Nebenzentrum – in beachtenswerter Anzahl vertreten.⁶⁵ Wie in der Stadtmitte liegt auch in Bensberg der Schwerpunkt der Verkaufsfläche und der Einzelhandelsbetriebe im Sortimentsbereich Bekleidung, gefolgt von Nahrungs- und Genussmitteln (inklusive Backwaren/Fleischwaren und Getränke) (siehe Tabelle 13).

Die Verkaufsfläche im mittelfristigen Bedarfsbereich beträgt etwa 52 Prozent, der Verkaufsflächenanteil mit Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs liegt bei rund vier Prozent. Der Anteil des kurzfristigen Bedarfsbereiches beträgt etwa 34 Prozent, wobei hier Nahrungs- und Genussmittel fast zwei Drittel dieses Bedarfsbereichs ausmachen und somit einen bedeutenden Angebotsfaktor im Zentrum Bensberg darstellen. Ein Lebensmittelvollsortimenter ist nicht vorhanden.

⁶⁵ Acht Anbieter der Warengruppe „Medizinische und orthopädische Artikel sowie Optik“ im Hauptsortiment und fünf Anbieter der Warengruppen „Uhren/Schmuck“ (inklusive Modeschmuck) im Hauptsortiment.

	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche [m²]
Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Bäckerei/Fleischerei, Getränke)	13	2.263
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	5	769
Blumen, zoologischer Bedarf	3	183
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	3	305
Kurzfristiger Bedarfsbereich	24	3.520
Bekleidung	23	2.172
Schuhe/Lederwaren	6	262
Pflanzen/Gartenbedarf	0	0
Baumarktsortiment im engeren Sinne	0	0
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	4	1.131
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2	534
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2	1.228
Mittelfristiger Bedarfsbereich	37	5.327
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	8	404
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3	175
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0	0
Möbel	0	0
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1	165
Medien	4	295
Uhren/Schmuck	5	357
Sonstiges	1	47
Langfristiger Bedarfsbereich	22	1.443
Gesamt	83	10.290

Tabelle 13 _ Angebotsstruktur im Zentrum Bensberg nach Hauptbranche
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014

In Bensberg sind die meisten Branchen vielfältig vertreten und ermöglichen so einen Qualitäts- und Preiswettbewerb innerhalb der Branchen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme fanden sich keine Anbieter mit dem zentrentypischen Hauptsortiment Bettwaren, Haus-/Bett-/ Tischwäsche sowie mit den nicht zentrentypischen Hauptsortimenten Pflanzen/Gartenbedarf, Möbel und Baumarktsortimente im Zentrum Bensberg.⁶⁶

Räumlich sind die Einzelhandelsangebote der verschiedenen Bedarfsstufen auf alle Teillagen des Zentrums gleich verteilt, sodass sich keine räumlichen Angebotsschwerpunkte bestimmter Bedarfsstufen oder Branchen in Teillagen ausmachen lassen. Für die Kunden ergibt sich daraus ein vielseitiges Angebot in allen Teillagen der Schloßstraße.

Im Jahr 2008 waren rund 70 Prozent aller Fachgeschäfte im Bensberger Zentrum inhabergeführte Betriebe (Stadtmitte: rund 60 Prozent). Wer als Kunde Wert auf Beratung und Service legt, ist also in Bensberg grundsätzlich gut bedient. Das Engagement der Betreiber, sich vor Ort für die Qualität des Angebots und die Kundenzufriedenheit einzusetzen, ist ein hohes Potenzial der Bensberger Schloßstraße, wie sich beispielsweise in den letzten Jahren zeigte, als das leer stehende Loewen-Center übergangsweise genutzt wurde. Die Passantenbefragung

⁶⁶ Diese Angebote sind allenfalls als Randsortiment in Betrieben mit anderer Hauptbranche zu finden.

2008 ergab, dass gerade das serviceorientierte Engagement der Einzelhändler durch die Kunden in Bensberg positiv bewertet wird.

Insgesamt schneidet das Zentrum Bensberg bei der Haushaltsbefragung 2013 jedoch deutlich schlechter ab als noch 2008. Nur noch rund 55 Prozent der Befragten bewerten das Zentrum als befriedigend oder besser, 2008 waren es noch über 70 Prozent.⁶⁷ Zudem wurde gefragt, wie häufig im Vergleich zu vor drei Jahren in Bensberg eingekauft wird. Demnach kauften deutlich weniger Bergisch Gladbacher in Bensberg ein, als dies noch vor drei Jahren der Fall war (siehe Abbildung 19).

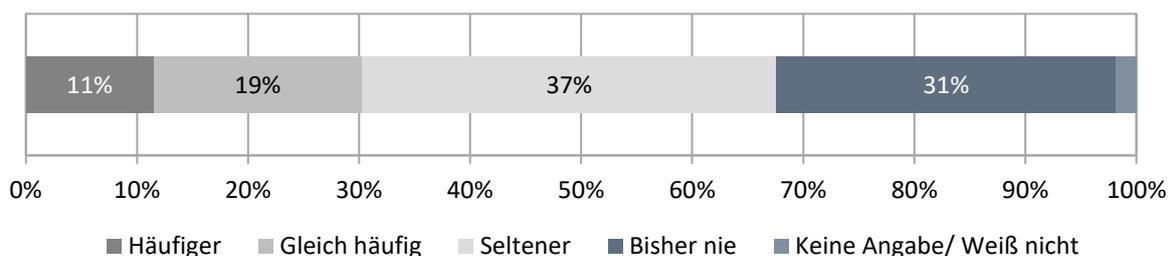


Abbildung 19 _ Häufigkeit des Einkaufes in Bensberg im Vergleich zu vor drei Jahren
Quelle: Haushaltsbefragung im Auftrag von Stadt + Handel April 2013, eigene Darstellung

22 Ladenleerstände waren zum Zeitpunkt der Bestandserfassung vorzufinden – dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 21 Prozent der gesamt verfügbaren Einzelhandelslokale im Zentrum Bensberg beziehungsweise rund 40 Prozent der Verkaufsfläche. Neben überwiegend kleineren Einheiten spielen hierbei das leerstehende Untergeschoss des Schloßcenters und das Loewen-Center eine gewichtige Rolle. Ab Frühjahr 2015 entsteht an der Stelle des Loewen-Centers die Marktgalerie, die die Einzelhandelsstruktur im Bensberger Zentrum wieder aufwerten soll. Beabsichtigt sind bisher ein Vollsortimenter (Rewe) und ein Drogeriemarkt (dm) als Ankermieter sowie weitere kleinere Einzelhandelsgeschäfte.

Zentrenergänzende Funktionen

Auch das Zentrum Bensberg wird in seiner Gesamtfunktion nicht nur durch Einzelhandel, sondern auch durch die rund 180 öffentlichen und privaten Einrichtungen mit Zentrenbezug geprägt (siehe Abbildung 18). Hierzu zählen unter anderem das Rathaus, die Bankinstitute einschließlich weiterer privater Dienstleistungseinrichtungen, das Kino sowie nicht zuletzt die vielfältigen gastronomischen Angebote. Hervorzuheben ist die unmittelbar an das Zentrum angrenzende Spitzengastronomie im Schloss Bensberg, die für den Standort imagebildend wirkt und die weit über die Region hinaus Bekanntheit genießt.

Stärken und Schwächen in der Übersicht

Die Tabelle 14 fasst alle wesentlichen Stärken und Schwächen zusammen. Zu beachten ist dabei, dass diese im Wesentlichen auf einer einzelhandelsbezogenen Betrachtung basieren.

⁶⁷ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel J – Ergebnisse der Haushaltsbefragung (Frage: „Mit welcher Schulnote bewerten Sie das ...“).

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als das Stadtmitte nachgeordnete Zentrum verfügt das Zentrum Bensberg über ein vergleichsweise großes Angebot an Einzelhandelsbetrieben ▪ Hohe Angebotsdichte ▪ Große Branchenvielfalt und ein vergleichsweise großes Angebot auch im mittelfristigen Bedarfsbereich ▪ Je nach Branche auch im langfristigen Bedarf ein starkes Angebot ▪ Teils überörtlicher Einzugsbereich ▪ Hoher Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften ▪ Trotz des fehlenden historischen Ambientes in der Schloßstraße bestehen touristisch interessante Gebäude (unter anderem Schloss und Museum für Bergbau) sowie architekturgeschichtlich bedeutende Bauten der Moderne (unter anderem Rathaus) ▪ Spitzengastronomie mit überregionalem Bekanntheitsgrad als Potenzial für den Imagewert und den Erlebniseinkauf bezogen auf kaufkräftige Kundengruppen ▪ Die derzeit noch nahezu ungenutzte attraktive Fernsicht auf die Kölner Bucht ▪ Bauliche Weiterentwicklung: neues Wohn- und Geschäftshaus Schloßstraße 18, Geschäftshaus Schloßstraße 86 gegenüber Aldi sowie neues Center in der Mitte der Schloßstraße (Marktgalerie) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Lebensmittelvollsortimenter ▪ Vermehrt Leerstände; größter Leerstand Einzelhandelsimmobilie (Loewen-Center) ▪ Nahezu ausschließlich lineare Ausrichtung der Kundenläufe ▪ Aus Kundensicht höhere Unzufriedenheit mit dem Zentrum insgesamt als noch 2008

Tabelle 14 _ Stärken und Schwächen des Zentrums Bensberg in der Übersicht

Quelle: Stadt + Handel 2009, II-2 Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung

5.3.1.2 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Bensberg

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Die Schloßstraße ist ein bedeutender Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet Bergisch Gladbachs und versorgt in erster Linie die westlichen Stadtbezirke. Das Nebenzentrum ist hinsichtlich seiner Ausstattung und auch hinsichtlich weiterer Kriterien⁶⁸ der Stadtmitte als Hauptzentrum untergeordnet. Bensberg nimmt dabei aufgrund der historischen Entwicklung und der vorhandenen Angebotsstruktur auch eine teilweise überörtliche Versorgungsfunktion wahr, die durch ein eigenes Profil und eine spezielle Angebotsstruktur weiterentwickelt und gestärkt werden soll. Um allerdings keine innerörtliche Konkurrenz zwischen den Zentren zu schaffen, sollte sich jeder zentrale Versorgungsbereich im Rahmen seiner vorhandenen Stärken fortentwickeln. Hierdurch wird erreicht, dass sowohl die Stadtmitte als auch Bensberg (weiterhin) eine Versorgung großer Teile des Stadtgebiets übernehmen beziehungsweise eine Ausstrahlung in die Region bewirken können. Handlungsbedarf ergibt sich für die Stadtentwicklungsplanung in Bensberg zudem daraus, die vermehrten Leerstände der letzten Jahre zu beheben, die vorhandenen Stärken dauerhaft gegenüber Kaufkraftabflüssen zu sichern sowie weiter auszubauen. Dazu zählt insbesondere die große Anzahl an Fachgeschäften und die damit verbundene Angebotsvielfalt und -attraktivität.

⁶⁸ Etwa städtebauliche Dichte, Gestaltungsmerkmale, Kundenläufe etc.

Die Schutz- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Bensberg sind:

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau und optimale Einbindung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte (nähere Ausführungen: siehe unten) ▪ Sicherung der Vielzahl an Fachgeschäften und der vorhandenen Branchenvielfalt ▪ Gezielter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt ▪ Stärkere Profilierung der vorhandenen Ausstattungspotenziale und Strukturmerkmale, mit denen sich der zentrale Versorgungsbereich bereits heute von anderen Zentren und Standorten – auch in der Region – abhebt

Tabelle 15 _ Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Bensberg
Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

Die Umsetzung dieser Ziele sollte durch die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes als zusätzlichen Kundenmagnet (siehe Abbildung 22) sowie durch die Reaktivierung des Standortes Loewen-Center realisiert werden. Darüber hinaus sollten diese Ziele durch die Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Anbieter mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Nebenzentrum, die etwa durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums resultieren könnten, gewährleistet werden.

Im Nebenzentrum Bensberg können sich sowohl großflächige Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem, mit zentrenrelevantem und mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ansiedeln. Auf eine generelle Größenbeschränkung wird verzichtet.⁶⁹ Entwicklungen sind überwiegend im Bestand möglich. Die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zur Attraktivitätssteigerung sowohl innerhalb des Nebenzentrums als auch unmittelbar daran angrenzend, das heißt jenseits der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, empfehlenswert. Auch im Nebenzentrum Bensberg ist zum Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter sowie zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eine Bauleitplanung erforderlich.

Die Tabelle 16 veranschaulicht ergänzend zu den Schutz- und Entwicklungszielen, die beabsichtigte, funktionale Aufgabenzuweisung für das Nebenzentrum.

	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Bensberg	
Lage gemäß Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich	✓ liegt vor	
Angemessene ÖPNV-Anbindung	✓ liegt vor	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgung des gesamten Stadtbezirks (einschließlich teils überörtlicher Funktion) vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs	
Zugeordnete Stadtteile	Stadtteile Bensberg, Lückerrath, Bockenberg, Kaule, Moitzfeld, Herkenrath, Frankenforst (zur Hälfte), Asselborn und Bärbroich	rund 28.950 EW

Tabelle 16 _ Zentraler Versorgungsbereich Bensberg: Aufgabenzuweisung und Anforderungen
Quelle: Bezirksregierung Köln (2001): Regionalplan; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013; eigene Darstellung

⁶⁹ Es muss jedoch je nach Vorhaben geprüft werden, ob nicht doch Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – auch auf zentrale Versorgungsbereich innerhalb von Bergisch Gladbach – zu erwarten sind. Zu beachten sind § 11 Abs. 3 BauNVO und Ziel 6.5-3 LEP NRW.

Die Auswahl der zugeordneten Stadtteile begründet sich primär aus der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Lage. Die in Tabelle 16 genannten Stadtteile grenzen entweder siedlungsräumlich unmittelbar an das Nebenzentrum an oder sind über die Hauptverkehrsstraßen gut bis sehr gut an das Nebenzentrum angebunden. Daher wird eine enge Einkaufsverflechtung dieser Siedlungsgebiete mit dem Nebenzentrum angenommen.

Unabhängig von dieser siedlungsräumlichen und verkehrlichen Argumentation bestehen in der Praxis mehrschichtige Einkaufsorientierungen. Das heißt die Bewohner eines Siedlungsbereichs versorgen sich sowohl in Bensberg als auch (abwechselnd oder ergänzend) in anderen Zentren, wie zum Beispiel in der Stadtmitte. Der Stadtteil Frankenforst wird unabhängig von seiner statistischen Bezirkszugehörigkeit sowohl zur Hälfte seiner Einwohner dem Nebenzentrum Bensberg als auch zur anderen Hälfte dem Nebenzentrum Refrath (siehe Kapitel 5.3.2.2) zugeordnet.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Abbildung 20 verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nebenzentrum. Sie umfasst den gesamten dicht genutzten Bereich der Schloßstraße und somit alle wesentlichen Magnetbetriebe des Einzelhandels sowie sämtliche kleine Fachgeschäfte, die untereinander im funktionalen Zusammenhang stehen.

Grenzen ergeben sich (wie bereits dargestellt) zum Beispiel aus städtebaulichen Barrieren, starken Höhenversätzen oder durch Bereiche, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Im Süden stellt die Steinstraße eine städtebauliche Barriere dar. Zugleich fällt das Gelände südlich der Steinstraße stark ab und relevante Zentrenfunktionen finden sich dort nicht. Der Busbahnhof und die Straßenbahn-Endhaltestelle liegen zwar südlich der Steinstraße, aufgrund der starken Trennwirkung der Steinstraße zählen diese Verkehrsanlagen – anders als der S-Bahnhof beziehungsweise Busbahnhof in der Stadtmitte – hier jedoch nicht zum zentralen Versorgungsbereich.
- Östlich wird die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Wesentlichen aus der Straße „Am Stockbrunnen“ gebildet. Eine Ausnahme ist der Standort des Lebensmitteldiscounters, der unmittelbar gegenüber der Schloßstraße eine funktionale Strukturergänzung darstellt.
- Die räumliche Festlegung im Norden umschließt mit dem Rathaus und mehreren Gastronomiebetrieben einen Bereich, der insgesamt zwar wenig durch Einzelhandel geprägt ist, aber in der Summe wesentliche Zentrenfunktionen mit Strukturwirkung für den zentralen Versorgungsbereich beinhaltet. Das Schloss Bensberg und dessen unmittelbare Umgebung können aufgrund des dort extremen Höhenunterschieds gegenüber der Schloßstraße nicht als zentraler Versorgungsbereich gefasst werden, wenngleich auch das Schloss eine bedeutende Funktion für die Gesamtstadt und darüber hinaus darstellt.

- Im Westen wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Straße „Im Bungert“ umgrenzt, sodass der Standort der Post ebenso im zentralen Versorgungsbereich enthalten ist wie sämtliche Einzelhandelsbetriebe entlang der Schloßstraße/Gladbacher Straße bis zur Einmündung „Im Bungert“.

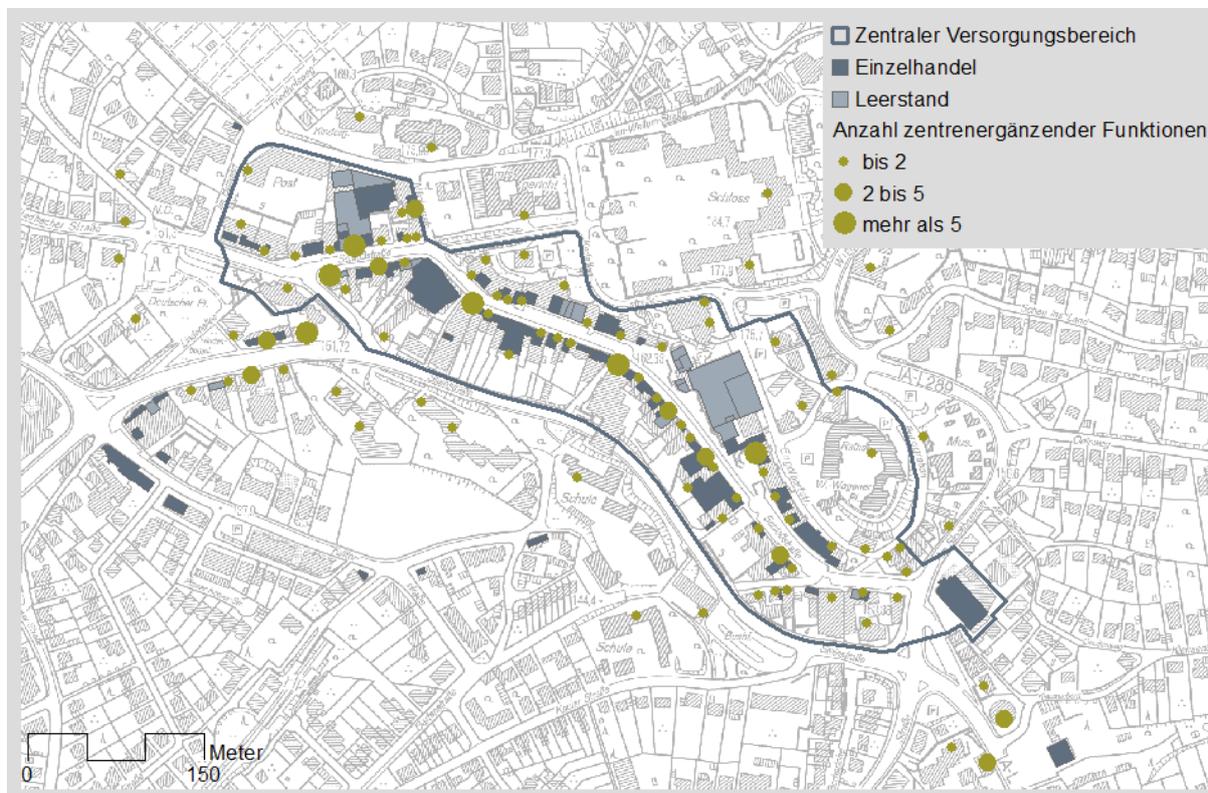


Abbildung 20 _ Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Bensberg als zentraler Versorgungsbereich
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Nebenzentrums

Aufgrund seiner dichten Bebauung und der extremen Hanglage, ist das Nebenzentrum prinzipiell nicht ohne komplexere Bedingungen räumlich weiterzuentwickeln. In einer überschlägigen Betrachtung werden allerdings Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale sichtbar, deren Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten näher geprüft werden könnten (in Abbildung 21 als Potenzialflächen⁷⁰ dargestellt).

⁷⁰ Zum Begriff der Potenzialfläche vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel L – Glossar und Kapitel 5.2.2.



Abbildung 21 _ Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Nebenzentrums Bensberg
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentreneergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Die Potenzialflächen stehen gegebenenfalls nicht kurzfristig, sondern erst mittel- oder langfristig, zur Verfügung. Dennoch wird erkennbar, dass durch Nutzungsverlagerungen und/oder bauliche Verdichtungen prinzipiell einige Handlungsoptionen bestehen und somit künftig Ergänzungen des Einzelhandelsangebotes städtebaulich möglich erscheinen.⁷¹

Sonstige Entwicklungsempfehlungen

Der überwiegend lineare Kundenlauf kann aufgrund der Hanglage des Nebenzentrums durch weitere Einzelhandelsvorhaben kaum grundsätzlich verändert werden. Für Bensberg ist es daher von Bedeutung, diesen Kundenlauf durch starke, das heißt in der Regel vor allem größere und häufig frequentierte Kundenziele, attraktiv zu halten. Diese bilden aktuell die zwei Lebensmitteldiscounter im Schloßcenter und an der Straße „Am Stockbrunnen“. Ergänzt werden sollen sie durch einen dritten Pol, der geplanten Marktgalerie. Da die Marktgalerie parallel zur Schloßstraße ausgerichtet sein und Zugänge an beiden Enden aufweisen wird, ergibt sich die Möglichkeit eines kleinen Kunden-Rundlaufs. Dennoch wird deutlich, dass Lebensmittelmärkte selbst in einem größeren Nebenzentrum wie Bensberg von strukturstärkender Bedeutung sind.

⁷¹ Durch Nachverdichtungen entlang der Steinstraße wird zugleich die Option eröffnet, die derzeit teils suboptimale Gestaltungsqualität der rückwärtigen Gebäudeteile auch zugunsten einer besseren Imagewirkung für das Nebenzentrum auszubauen.



Abbildung 22 _ Größere Einzelhandelsbetriebe zur Ausbildung einer Polstruktur (links: Bestand Oktober 2014, rechts: Zielperspektive)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Stadt + Handel 2009; Karten-
grundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Bergisch Gladbach ist es erforderlich, dass jedes Zentrum ein Profil erhält und gemäß seiner Potenziale fortentwickelt wird. Für das Nebenzentrum Bensberg könnte dies beinhalten:

- Vermarktung der Beratungsqualität:

Das Nebenzentrum Bensberg ist durch einen höheren Anteil an Fachgeschäften geprägt als die Stadtmitte. Im Zusammenhang mit einer Marketingstrategie als Qualitätsstandort sollte auch die mit dem Facheinzelhandel in der Regel verbundene höhere Beratungs- und Servicequalität vermarktet werden.

- Betonung des Erlebniseinkaufs und des Standortimages:

Grundsätzlich bestehen gute Profilierungsmöglichkeiten durch das Potenzial für den „besonderen“ Einkauf, das heißt qualitäts- und beratungsorientiert, hochwertig und in Verbindung mit den sonstigen Highlights erlebnisorientiert. Auch wenn die örtliche Spitzengastronomie gegebenenfalls nicht jeden Einzelhandelskunden als Zielgruppe sieht, so kann doch umgekehrt das Zentrum Bensberg vom vorhandenen Image der Spitzenangebote wie auch von den (potenziellen) erlebnisorientierten Verknüpfungen zwischen Einkauf und sonstigen „Funktionen“ (Gastronomie, Schloss, gegebenenfalls auch Wellness) in Bensberg profitieren.

Darüber hinaus wird unter anderem empfohlen:

- Ausbau und Optimierung der Treppen und Wege zwischen den höher gelegenen Zielen und der Schloßstraße, zum Beispiel durch direkte Blickbeziehungen, anspruchsvolle Gestaltung, Einsatz von vorhandenen und neuen Aussichtspunkten zur Optimierung der Orientierung und des Erlebnisses.
- Optimierte Vermarktung des Nebenzentrums mit Bezugnahme auf das jeweils spezifische Besucherpotenzial der Ziele Schloss, Gastronomie, Rathaus und Museum (vergleiche Abbildung 23).

Des Weiteren sind die Gebäude selbst ein wesentliches Ausstattungsmerkmal. Zwar weist Bensberg keinen historischen Ortskern mehr auf, gleichwohl stellen aber das Schloss, die Gebäude der architektonischen Moderne (Rathaus, Terrassenhäuser), die historischen Gebäude

des Museums für Bergbau sowie die übrigen Bereiche rund um die ehemalige Burg insgesamt einen abwechslungsreichen sowie architektur- und ortsgeschichtlich interessanten Bestand dar. Hier ist ein Ansatzpunkt für thematische Führungen und Rundkurse erkennbar, der auch der Imagebildung für das Nebenzentrum über Bensberg hinaus dienen kann.

Die zuvor genannten Aspekte sollten in die anstehende Rahmenplanung für Bensberg einbezogen werden.

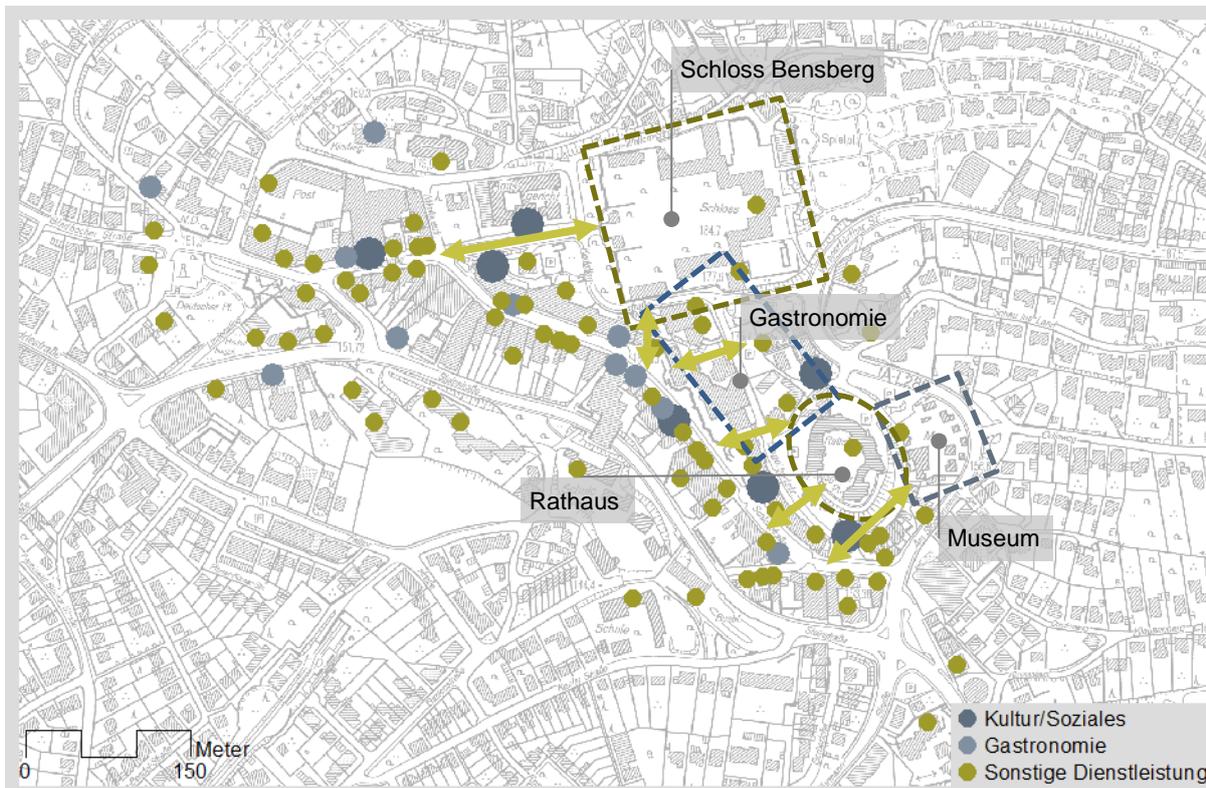


Abbildung 23 _ Relevante Besucherziele jenseits des Hauptgeschäftsbereichs
 Quelle: Bestandserhebung zentreneergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

5.3.2 Nebenzentrum Refrath

5.3.2.1 Analyse des Zentrums Refrath

Das Zentrum Refrath ist das drittgrößte Zentrum in Bergisch Gladbach (Abbildung 24). Es liegt zentral im Stadtteil an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße. Die Autobahn A 4 mit den Anschlussstellen Refrath und Frankenforst grenzt an den Stadtteil. Stellplätze befinden sich unmittelbar im Zentrum sowie nördlich der Grünanlage „Kahnweiher“, die sich im Westen an das Zentrum anschließt. Fußläufig ist das Zentrum auch von der Stadtbahnhaltestelle „Refrath“ zu erreichen. Das Zentrum ist von Wohngebieten umgeben, im Osten liegt ein Friedhof.

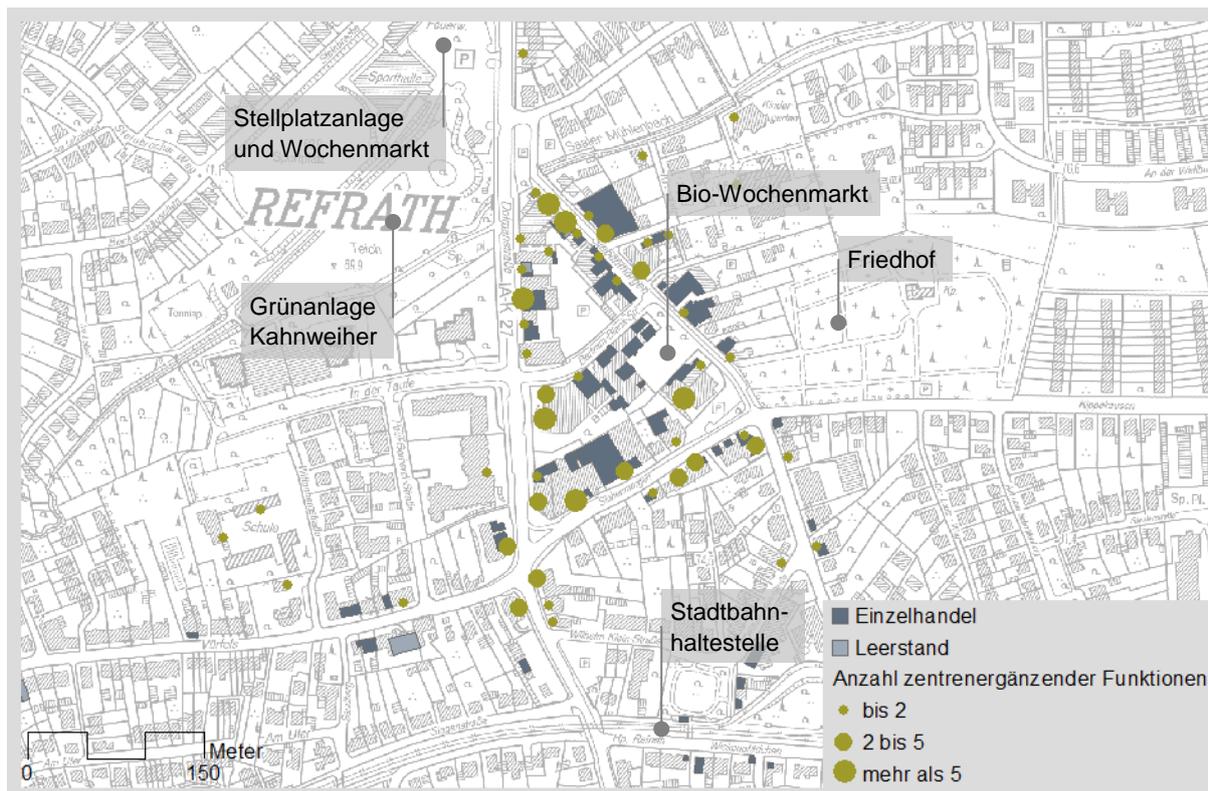


Abbildung 24 _ Zentrum Refrath

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentreneergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Das Einzelhandelszentrum liegt östlich der Dolmanstraße. Eine Fußgängerzone und ein städtebaulich sowie gestalterisch ausgebildeter Platzbereich im Herzen des Zentrums vervollständigen die bauliche Struktur. Mehrere Fußgängerwege beziehungsweise -passagen gliedern die Gebäudestruktur rund um den Platz kleinteilig.

Der wichtigste Kundenlauf ergibt sich zwischen dem Lebensmittelmarkt Rewe im Norden entlang der Straße Siebenmorgen und – abknickend durch die Fußgängerzone beziehungsweise den Peter-Bürling-Platz (wo immer dienstags der Bio-Wochenmarkt stattfindet) – dem zweiten, größeren Lebensmittelmarkt Penny (Abbildung 25). Die beiden Lebensmittelmärkte, die auch die größten Einzelhandelbetriebe in Refrath sind, tragen als frequentierte Magnetbetriebe somit zu einer zweipoligen Grundstruktur der Einzelhandelshauptlage bei.

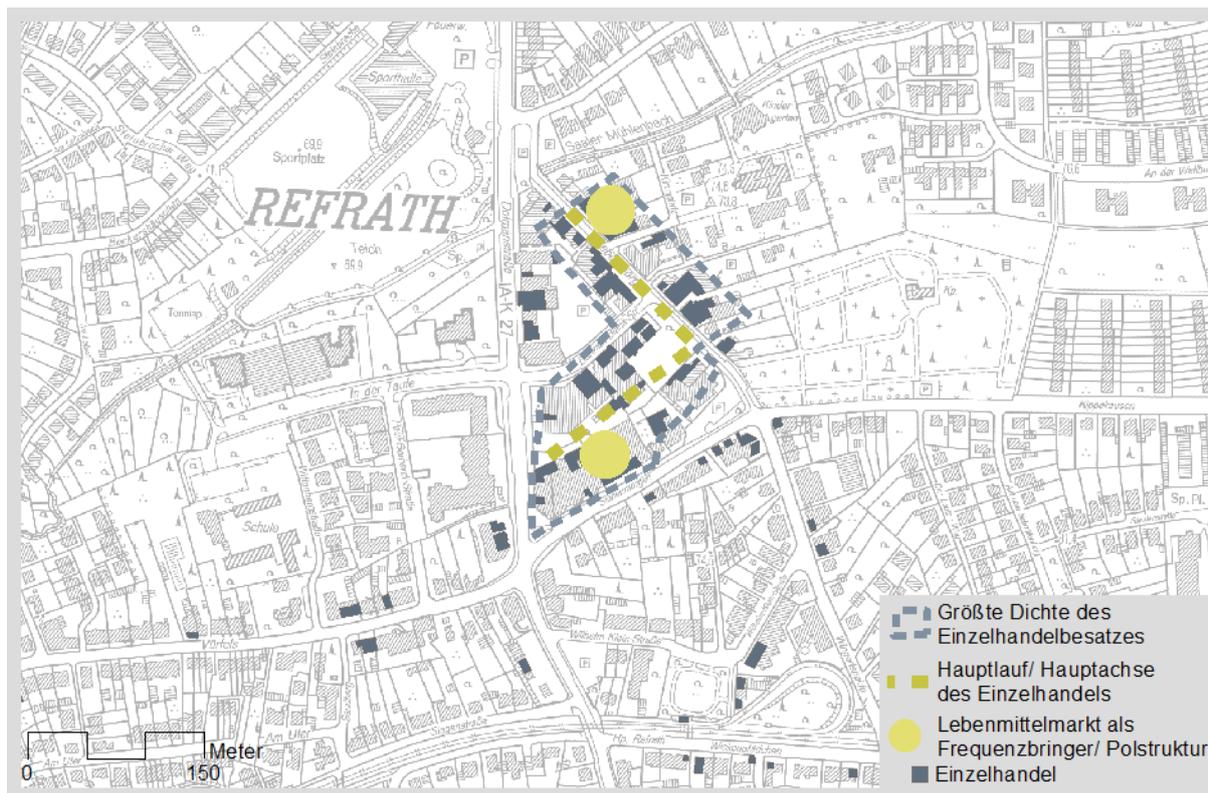


Abbildung 25 _ Relevante Kundenläufe im Zentrum Refrath

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Positiv hervorzuheben ist der nördliche Bereich der Straße Siebenmorgen. Entlang dieser Straße und in der Fußgängerzone laden neben dem Einzelhandel auch Cafés und Gastronomiebetriebe, teils mit Außenbestuhlung, zum Verweilen ein. Die Haushaltsbefragung 2013 spiegelt die hohe Zufriedenheit mit dem Refrath Zentrum wider. Allerdings kauften deutlich weniger Befragte dort ein als noch vor drei Jahren.⁷²

Drei mit Einzelhandelsbetrieben besetzte Bereiche liegen etwas abseits dieses Hauptkundenlaufs: Ein Bereich an der Dolmanstraße nördlich der Bertram-Blank-Straße, ein Bereich im Kreuzungsbereich der Dolmanstraße/Vürfels sowie ein Bereich im südlichen Teil der Straße Siebenmorgen.

Insbesondere der Blockinnenbereich nördlich der Bertram-Blank-Straße ist als optimierbar zu bezeichnen. Der Geschäftsbesatz ist dort nicht mehr derart dicht wie im beschriebenen Hauptlauf des Zentrums. Zudem ist aufgrund der physisch wie auch funktional „in die Jahre“ gekommenen Überbauung das Erscheinungsbild und der Blick auf die Gebäuderückseiten dort zudem eher unattraktiv.

Einzelhandelsangebot: Schwerpunkte, Fristigkeitsstufen und Angebotsvielfalt

In Refrath liegt der Schwerpunkt der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Backwaren/Fleischwaren und Getränke) (Tabelle 17). Anders als in der

⁷² Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel J – Ergebnisse der Haushaltsbefragung (Frage: „Mit welcher Schulnote bewerten Sie das ...“ und Frage: „Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute häufiger, gleich häufig, seltener ein in ...?“).

Stadtmitte und im Zentrum Bensberg prägt nicht der mittelfristige Bedarfsbereich mit circa 32 Prozent die Verkaufsflächenstruktur, sondern der kurzfristige Bedarfsbereich mit rund 54 Prozent der Verkaufsfläche im Zentrum. Die Vielfalt des Angebots ist deutlich erkennbar, obwohl einige Warengruppen nicht als Hauptsortiment eines Betriebs vertreten sind.

	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche [m²]
Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Bäckerei/Fleischerei, Getränke)	13	2.366
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	5	1.055
Blumen, zoologischer Bedarf	2	250
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5	472
Kurzfristiger Bedarfsbereich	25	4.143
Bekleidung	13	1.320
Schuhe/Lederwaren	3	330
Pflanzen/Gartenbedarf	0	0
Baummarktsortiment im engeren Sinne	0	0
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	5	809
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	0	0
Sportartikel/Fahrräder/Camping	0	0
Mittelfristiger Bedarfsbereich	21	2.459
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	8	408
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3	229
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1	220
Möbel	0	0
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	0	0
Medien	2	64
Uhren/Schmuck	4	138
Sonstiges	1	66
Langfristiger Bedarfsbereich	19	1.125
Gesamt	65	7.727

Tabelle 17 _ Angebotsstruktur im Zentrum Refrath nach Hauptbranche
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014

In Refrath stehen nur drei Ladenlokale mit insgesamt rund 160 m² Verkaufsfläche leer.

Zentrenergänzende Funktionen

Neben den 65 Einzelhandelsbetrieben prägen weitere rund 160 öffentliche und private Einrichtungen das Zentrum (siehe Abbildung 24). Hierzu zählen unter anderem verschiedene Banken, Ärzthäuser sowie Versicherungs- und Reisebüros, komplettiert durch die Post und diverse gastronomische Angebote.

Stärken und Schwächen in der Übersicht

Aus Einzelhandelssicht weist das Zentrum Refrath mehrere deutliche Stärken auf, während sich zugleich auch Handlungserfordernisse aufgrund verschiedener Hemmnisfaktoren ergeben (Tabelle 18).

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt im mittel- und langfristigen Bereich ▪ Ein in der Summe der Betriebe großes und vielfältiges Einzelhandelsangebot ▪ Wöchentlicher Bio-Wochenmarkt auf dem Peter-Bürling-Platz im Zentrums ▪ Städtebaulich und gestalterisch attraktiv als Zentrum ausgebaute Bereiche ▪ Hohe Kundenzufriedenheit mit dem Zentrum ▪ Kompakter, dichter Hauptlauf mit einer Polstruktur der größten Einzelhandelsbetriebe ▪ Sehr gut in die Wohnsiedlungsbereiche von Refrath integriert 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Lebensmittelmärkte als städtebaulich relevante Ankerbetriebe sind gemessen an ihren Lagepotenzialen vergleichsweise klein ▪ Der reguläre Wochenmarkt und die größte Stellplatzanlage befinden sich außerhalb des Zentrums ▪ Teils gestalterisch wenig anspruchsvolle Bereiche ▪ Teils funktional gering an den Kundenhauptlauf angebundene Bereiche

Tabelle 18 _ Stärken und Schwächen des Zentrums Refrath in der Übersicht
Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

5.3.2.2 Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Refrath

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Das drittgrößte Zentrum in Bergisch Gladbach ist – gemessen an der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe – relativ groß. Trotz der anspruchsvollen städtebaulichen Gestaltung des Zentrums – teils als Fußgängerzone – und trotz der sehr guten Zufriedenheit der Kunden⁷³ mit dem Zentrum, ist die gesamtstädtische wie auch überörtliche Bedeutung des Zentrums Refrath geringer als die des Hauptzentrums Stadtmitte oder des Nebenzentrums Bensberg.

Aufgrund des Einzelhandelsbesatzes, der städtebaulichen Struktur- und Gestaltungsmerkmale sowie aufgrund seiner Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk Refrath sollte das Zentrum künftig als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktionszuordnung Nebenzentrum gesichert und fortentwickelt werden. Im Schwerpunkt steht hierbei die Nahversorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk, ergänzt um alle weiteren Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (Tabelle 19).

	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Refrath	
Lage gemäß Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich	✓ liegt vor	
Angemessene ÖPNV-Anbindung	✓ liegt vor	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgung des gesamten Stadtbezirks mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ergänzt um Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs	
Zugeordnete Stadtteile	Stadtteile Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen, Frankendorf (zur Hälfte) und Lustheide	rund 20.550 EW

Tabelle 19 _ Zentraler Versorgungsbereich Refrath: Aufgabenzuweisung und Anforderungen
Quelle: Bezirksregierung Köln (2001): Regionalplan; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013; eigene Darstellung

Folgende Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nebenzentrums empfohlen:

⁷³ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel J – Ergebnisse der Haushaltsbefragung.

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und dauerhafte Stärkung der als Frequenzbringer und als polbildende Strukturen unerlässlichen Lebensmittelmärkte (nähere Ausführungen: siehe unten)
- Sicherung der Vielzahl der Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt
- Abbau der punktuell erkennbaren städtebaulich-funktionalen Defizite

Tabelle 20 _ Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Refrath

Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

Diese Erhaltungs- und Entwicklungsziele können durch folgende konkrete Empfehlungen umgesetzt werden:

- Wesentlich ist primär die Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums resultieren könnten und die sich zulasten der Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auswirken könnten.
- Aktive Unterstützung der vorhandenen Lebensmittelmärkte zur dauerhaften Sicherung attraktiver Standort-Rahmenbedingungen (zum Beispiel Stellplatz-Situation der Betriebe, Erschließung, Gestaltung des Umfelds).
- Gegebenenfalls Ausbau der Lebensmittelmärkte auf ein Maß, das dem Potenzial des Standortes angemessen ist – vorrangig aufgrund seiner Bedeutung als polbildendes Strukturelement am Standort selbst.⁷⁴
- Aktiver Ausbau des Einzelhandelsangebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum oder das Nebenzentrum Bensberg und dessen spezifischen Entwicklungszielstellungen nach sich ziehen und die, bezogen auf den Stadtbezirk Refrath, angemessen dimensioniert sind.
- Ansiedlung großflächiger Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem, mit zentrenrelevantem und mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.⁷⁵
- Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment auch unmittelbar außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.⁷⁶
- Optimierung der Bebauung an der Dolmanstraße nördlich der Bertram-Blank-Straße im Rahmen eines Konzepts, das neben der baulichen Gestaltung unter anderem auch eine Anbindung beziehungsweise Weiterentwicklung des Kunden-Hauptlaufs beinhaltet.

⁷⁴ Alternativ auch Standortverlagerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, wenn die Polbildung durch eine Nutzungsalternative gesichert und durch die Verlagerung eine städtebaulich abgestimmte neue Polstruktur mit Verknüpfung zum Haupt-Kundenlauf gewährleistet werden kann.

⁷⁵ Es muss jedoch je nach Vorhaben geprüft werden, ob nicht doch Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – auch auf zentrale Versorgungsbereich innerhalb von Bergisch Gladbach – zu erwarten sind. Zu beachten sind § 11 Abs. 3 BauNVO und Ziel 6.5-3 LEP NRW.

⁷⁶ Zum Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter sowie zentrenrelevanter Sortimente ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eine Bauleitplanung erforderlich. Siehe auch Fußnote 75.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung 26 beinhaltet die städtebaulich begründete räumliche Festlegungsempfehlung für das Nebenzentrum.

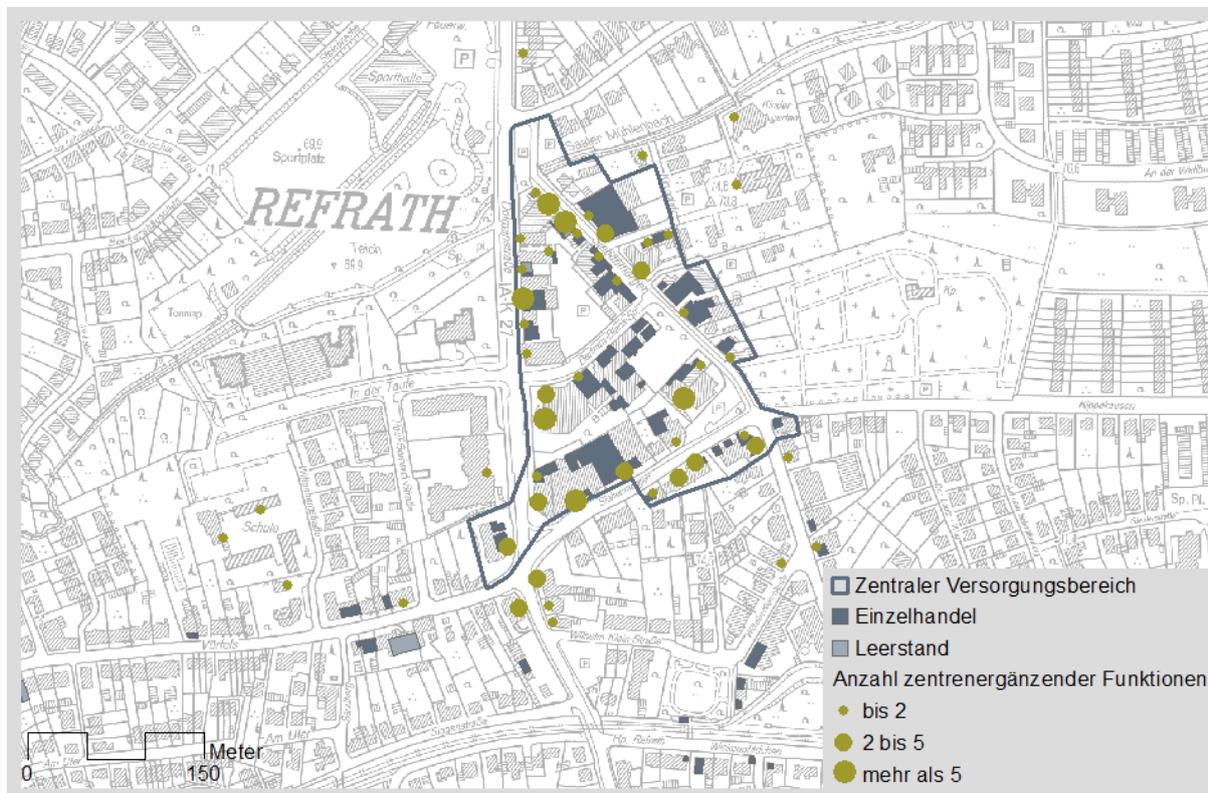


Abbildung 26 _ Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Refrath als zentraler Versorgungsbereich
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Im Einzelnen begründet sich diese Festlegung folgendermaßen:

- Im Westen begrenzt die Dolmanstraße den zentralen Versorgungsbereich. Eingeschlossen wird der Gebäudekomplex im Kreuzungsbereich Dolmanstraße/Vürfels, da dort mehrere Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen vorhanden sind.
- Im Süden werden die Einzelhandelsbetriebe entlang der Straße Siebenmorgen einbezogen. Ansonsten ist der Bereich südlich der Straße bereits im Schwerpunkt durch Wohnnutzung geprägt.
- Im Osten werden alle Einzelhandelsbetriebe östlich der Straße Siebenmorgen als zentraler Versorgungsbereich erfasst (einschließlich der zugehörigen rückwärtigen Grundstücksbereiche).
- Den nördlichen Schlusspunkt stellen die Stellplatzanlagen im Kreuzungsbereich Dolmanstraße/Neuer Traßweg dar. Die sich weiter nordwestlich erstreckenden Flächen, die als Stellplatz und für den regulären Wochenmarkt genutzt werden, werden aufgrund der räumlichen Trennung nicht mehr einbezogen.

Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Nebenzentrums

Aufgrund der dichten Bebauung im zentralen Versorgungsbereich Refrath sind dort keine Potenzialflächen erkennbar. Nutzungsänderungen können sich jedoch durch Abriss von Gebäuden oder durch Umbauten im Bestand ergeben.

5.4 Nahversorgungszentren in Bergisch Gladbach

Fünf weitere Einzelhandelslagen sind wegen der städtebaulichen und funktionalen Gesamtstruktur als Zentren zu erkennen. Sie sind hinsichtlich ihrer Einzelhandelsausstattung dem zuvor vorgestellten Hauptzentrum Stadtmitte und den zwei Nebenzentren Bensberg und Refrath deutlich untergeordnet und übernehmen nur eine räumlich begrenzte Versorgungsfunktion für ihr direktes Umfeld, weshalb sie als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden. Als Nahversorgungszentrum haben sie die Funktion, die Bevölkerung im Stadtteil insbesondere mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen, ergänzt um Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs.

Die fünf Nahversorgungszentren in Bergisch Gladbach sind Schildgen, Paffrath, Hand, Heidekamp und Herkenrath.

5.4.1 Nahversorgungszentrum Schildgen

Analyse des Zentrums

Das Zentrum Schildgen ist mit 28 Einzelhandelsbetrieben ausgestattet, die eine Verkaufsflächengröße von rund 4.420 m² aufweisen. Rund die Hälfte der Betriebe ist dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen.⁷⁷ Drei Lebensmittelmärkte stellen Frequenzbringer dar und wirken förderlich für die weitere Angebotsvielfalt (Koppelungseinkäufe der Kunden).

Eine besondere Angebotsdichte besteht entlang der Altenberger-Dom-Straße, wo auch der Wochenmarkt stattfindet. Der Supermarkt im südlichen Teil stellt dort einen städtebaulich relevanten Ankerbetrieb für die Teillage der Altenberger-Dom-Straße dar, allerdings ist er mit rund 600 m² Verkaufsfläche recht klein und verfügt kaum über Erweiterungsmöglichkeiten.

Zwei der drei Lebensmittelmärkte, wovon einer großflächig ist, sind allerdings im nördlichen Bereich des Zentrums angesiedelt, der primär von der Leverkusener Straße erschlossen wird (Abbildung 27). Somit besteht eine räumliche Zweiteilung: Im Süden das kleinteilige vielfältige Angebot, im Norden die Lebensmitteldiscounter als Ankerbetriebe. Die fußläufige Verbindung zwischen diesen Teilbereichen ist gestalterisch größtenteils wenig attraktiv, sodass das dichte Angebot an der Altenberger-Dom-Straße nicht in vollem Maße von der Kundenfrequenz der nördlichen Ankerbetriebe profitieren kann.

⁷⁷ Im Hauptsortiment unter anderem fünf Anbieter mit Bekleidung, zwei Anbieter der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping, zwei Betriebe der Branche Neue Medien/Unterhaltungselektronik.



Abbildung 27 _ Städtebaulich-funktionale Struktur des Zentrums Schildgen

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentreneergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Etwas abseits des Zentrums liegt zudem ein großflächiges, auf einen größeren Einzugsbereich ausgelegtes, alteingesessenes Fachgeschäft mit überwiegend mittelfristig nachgefragten Sortimenten (unter anderem Glas/Porzellan/ Keramik, Hausrat, Fahrräder), dessen Kunden in Teilen auch Koppelungsgeschäfte im Zentrum Schildgen vornehmen.

Trotz des für ein Stadtteilzentrum vergleichsweise großen und vielfältigen Angebots, wird das Einkaufserlebnis durch die Lage an der Hauptverkehrsstraße und der erhöhten Verkehrsbelastung auch mit Schwerlastverkehr beeinträchtigt. Durch den Verkehr wird unter anderem die Querungsmöglichkeit der Straßen und somit die wechselseitige Beziehung zwischen den Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt.

Die Tabelle 21 stellt die wesentlichen Standortmerkmale als Stärken und Schwächen dar.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergleichsweise hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben ▪ Mehrere Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfssegments ▪ Drei Lebensmittelmärkte als Frequenzbringer und Ankerbetriebe ▪ Wochenmarkt als zeitlicher Frequenzbringer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumlich-strukturelle Zweiteilung ▪ Vergleichsweise kleiner Vollsortimenter (600 m² Verkaufsfläche) ohne Erweiterungsmöglichkeit ▪ Beeinträchtigung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr

Tabelle 21 _ Standortbewertung Zentrum Schildgen

Quelle: Stadt + Handel 2009, II-2 Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Das Zentrum Schildgen übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für sein Umfeld. Aufgrund der städtebaulichen Dichte und der Nutzungsvielfalt entspricht es den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs und soll künftig in der Funktion als Nahversorgungszentrum gesichert und – gemessen an dieser Funktion – gestärkt werden.

	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schildgen	
Lage gemäß Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich	✓ liegt vor	
Angemessene ÖPNV-Anbindung	✓ liegt vor	
Künftige Versorgungsfunktion	Im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs	
Zugeordnete Stadtteile	Stadtteile Schildgen und Katterbach	rund 11.050 EW

Tabelle 22 _ Zentraler Versorgungsbereich Schildgen: Aufgabenzuweisung und Anforderungen
 Quelle: Bezirksregierung Köln (2001): Regionalplan; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013; eigene Darstellung

Für alle zentralen Versorgungsbereiche gilt der Hinweis, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.⁷⁸

Die Sicherungs- und Entwicklungsziele für Schildgen werden nachstehend zusammengefasst. Auf diese können sich künftige Bauleitpläne beziehen.

⁷⁸ Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben. Demnach ist in der Regel Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG NRW vom 11.12.2006 – 7 A 964/05). Daher wird generell für die zentralen Versorgungsbereiche empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments auf einen Betriebstypenmix oder auf eine Anbietervielfalt hinzuwirken, um die zentralen Versorgungsbereiche vielfältig und aus Kundensicht angemessen auszubauen sowie somit den städtebaurechtlichen Anforderungen Genüge zu tun.

	Nahversorgungszentrum Schildgen
Primäre Sicherungs- und Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherung der Versorgungsfunktion, zum Beispiel durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor Funktionsverlusten (insbesondere der Lebensmittelmärkte), die durch Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten 2. Stärkung der Versorgungsfunktion, zum Beispiel durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegebenenfalls Flächenmobilisierung zum nachfragegerechten Ausbau oder Neubau des vorhandenen Lebensmittelsupermarktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, auch großflächig ▪ Ausbau des Nahversorgungszentrums primär im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Altenberger-Dom-Straße
Weitere Ansiedlungsoptionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ▪ Großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur mit städtebaulicher und landesplanerischer Einzelfallprüfung
Sonstige Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau der fußläufigen Verbindung zwischen Nord- und Südbereich des zentralen Versorgungsbereichs ▪ Kompensation der Verkehrsbelastung etwa durch verbesserte Querungshilfen, Gestaltung des öffentlichen Raums ▪ Sicherung des Ankerbetriebs an der Altenberger-Dom-Straße zur Aufrechterhaltung der Nutzungen in diesem Bereich ▪ Weiterentwicklung des Bereichs an der Leverkusener Straße nur in dem Maße, dass die Altenberger-Dom-Straße dadurch nicht benachteiligt wird

Tabelle 23 _ Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Schildgen
Quelle: Stadt + Handel 2009, II-2 Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die räumliche Festlegungsempfehlung des Nahversorgungszentrums Schildgen basiert auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme. Im Einzelnen begründet sich die Festlegung folgendermaßen:

- Entlang der Altenberger-Dom-Straße besteht ein dichtes und vielfältiges Einzelhandelsangebot zwischen der Kempener Straße im Süden und der Leverkusener Straße im Norden. Dieses wird, einschließlich der unmittelbaren Kreuzungsbereiche der genannten Straßen, als zentraler Versorgungsbereich gefasst, inklusive der zugehörigen rückwärtigen Grundstücksbereiche und sämtlicher zentrenergänzenden Funktionen.
- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich von den strukturprägenden Lebensmittelmärkten entlang der Leverkusener Straße sowie dem Wohn- und Geschäftsbäude östlich des Zehntwegs, das als Gebäude mitsamt seinem öffentlich nutzbaren Parkplatz klar auf die Leverkusener Straße und die übrigen Einzelhandelsnutzungen ausgerichtet ist, definiert.
- Rein durch Wohnnutzung geprägte Bereiche, südlich der Leverkusener Straße zwischen dem Lebensmitteldiscounter und der Altenberger-Dom-Straße (Abbildung 28), können nicht in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden. In Richtung Westen begrenzt der Zehntweg als städtebauliche Zäsur den zentralen Versorgungsbereich. Hier greift die städtebauliche Zielvorstellung, den zentralen Versorgungsbereich mit dem Schwerpunkt entlang der Altenberger-Dom-Straße zu fördern.
- Im Süden umfasst der zentrale Versorgungsbereich sämtliche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Kreuzungsbereich Kempener Straße/Altenberger-Dom-

Straße (bis auf Höhe Einmündung Odenthaler Markweg), da hier (noch) ein unmittelbarer funktionaler Zusammenhang mit dem Kern des Zentrums in der Altenberger-Dom-Straße besteht.

Kein Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist das Geschäft Daume, da zwischen dem Kreuzungsbereich Altenberger-Dom-Straße/Kempener Straße und dem Standort des Geschäfts weder eine Einzelhandelsprägung gegeben ist noch zentrenergänzende Nutzungen vorhanden sind. Im Kreuzungsbereich der Altenberger-Dom-Straße/Kempener Straße ist nur ein Geschäft auf die Kempener Straße hin orientiert. Zudem ist das Geschäft Daume nicht auf die im Nahbereich wohnende Bevölkerung ausgerichtet, sondern hat einen deutlich erweiterten Einzugsbereich und damit eine Rolle im Stadtgebiet, die nicht einem Nahversorgungszentrum entspricht.⁷⁹

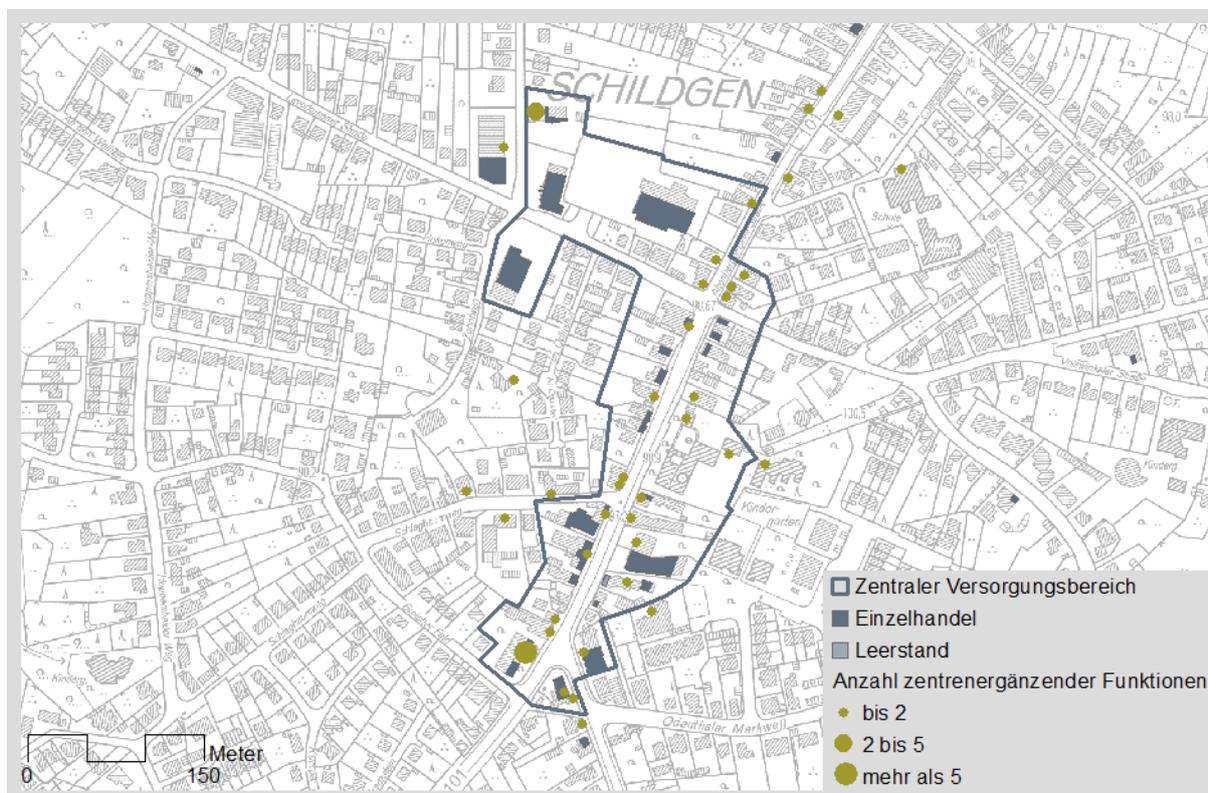


Abbildung 28 _ Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Schildgen als zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Potenzialflächen zur näheren Untersuchung der Entwicklungsoptionen

Im Nahversorgungszentrum Schildgen wurde keine Potenzialfläche ermittelt. Potenziale können sich jedoch durch Nachverdichtung, beispielsweise im Bereich an der Leverkusener Straße, durch Abriss von Gebäuden oder durch Umbauten im Bestand ergeben, wie dies beispielsweise im Nebenzentrum Bensberg in den letzten Jahren geschehen ist.

⁷⁹ Eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bringt für das Geschäft keine Vorteile mit sich, da in einem Nahversorgungszentrum nur zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente großflächig sein können.

5.4.2 Nahversorgungszentrum Paffrath

Analyse des Zentrums

Das Zentrum Paffrath ist mit nur 15 Einzelhandelsbetrieben und rund 1.130 m² Verkaufsfläche deutlich kleiner als die zuvor beschriebenen Zentren. Durch die historische Ortsmitte und der damit verbundenen städtebaulichen Dichte und Nutzungsvielfalt, ist die Mitte von Paffrath generell als städtebaulich-funktionales Zentrum zu bewerten. Es liegt zudem zentral im Stadtteil Paffrath. Die Lage an den Hauptverkehrsstraßen (Kreuzung Kempener Straße/Dellbrücker Straße) bringt des Weiteren eine erhöhte potenzielle Kundenfrequenz mit sich, auch durch die gute ÖPNV-Anbindung, von der das Zentrum profitieren kann.

Anders als im Zentrum Schildgen ist in Paffrath der Anteil der Betriebe mit mittel- oder langfristig nachgefragten Bedarfsgütern im Hauptsortiment deutlich geringer. Der Verbraucher kann beim Lebensmitteleinkauf nicht aus mehreren Betriebstypen (zum Beispiel Discounter, Supermarkt) auswählen, und ist auf den vergleichsweise kleinen Supermarkt (rund 500 m² Verkaufsfläche) angewiesen. Insgesamt überwiegen Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion (sechs der 15 Betriebe bieten überwiegend kurzfristige Bedarfsgüter im Hauptsortiment, darunter Lebensmittel, pharmazeutische Artikel, Blumen), die von rund 60 zentrenrelevanten Nutzungen ergänzt werden (Abbildung 29).

Da die Einzelhandelsangebote im Zentrum vergleichsweise weitläufig verteilt sind und insgesamt acht Ladenlokale mit 640 m² Verkaufsfläche leer stehen, ergeben sich eine geringe Dichte an Einzelhandelsbetriebe und teils lang gezogene Laufwege für die Kunden. Zur schwierigen Situation in Paffrath tragen auch die Hauptverkehrsstraßen Paffrather Straße/Kempener Straße sowie Dellbrücker Straße/Neue Nußbaumer Straße bei.



Abbildung 29 _ Nutzungsstruktur im Zentrum Paffrath

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrale Lage im Siedlungsbereich ▪ Eine vergleichsweise große Anzahl an sonstigen Zentrenfunktionen (Dienstleistung, Gastronomie, sonstige öffentliche oder private Einrichtungen) ▪ Gute ÖPNV- und MIV-Anbindung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermehrt Ladenleerstände im gesamten Zentrum ▪ Vergleichsweise geringe Einzelhandelsdichte ▪ Kein Betriebstypenmix bei Lebensmittelmärkten ▪ Der städtebaulich-funktional bedeutende Ankerbetrieb, ein Nahversorgungsladen, ist vergleichsweise klein (rund 500 m² Verkaufsfläche) ▪ Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr

Tabelle 24 _ Standortbewertung Zentrum Paffrath

Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Das Zentrum Paffrath besitzt für sein Umfeld eine wesentliche Versorgungsfunktion. Es soll künftig in der Funktion als Nahversorgungszentrum gesichert und – gemessen an dieser Funktion – gestärkt werden.

Die in Tabelle 26 genannten Ziele, auf die sich künftig Bauleitpläne beziehen können, gelten für das Nahversorgungszentrum Paffrath.

	Nahversorgungszentrum Paffrath	
Lage gemäß Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich	✓ liegt vor	
Angemessene ÖPNV-Anbindung	✓ liegt vor	
Künftige Versorgungsfunktion	Im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um einige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs	
Zugeordnete Stadtteile	Stadtteile Nußbaum und Paffrath	rund 8.200 EW

Tabelle 25 _ Zentraler Versorgungsbereich Paffrath: Aufgabenzuweisung und Anforderungen
Quelle: Bezirksregierung Köln (2001): Regionalplan; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013; eigene Darstellung

	Nahversorgungszentrum Paffrath
Primäre Sicherungs- und Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherung der Versorgungsfunktion, zum Beispiel durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor Funktionsverlusten (insbesondere des Lebensmittelmarkts), die durch Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten 2. Stärkung der Versorgungsfunktion, zum Beispiel durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfragegerechter Ausbau des Betriebstypenmixes bei Lebensmittelmärkten durch Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters
Weitere Ansiedlungsoptionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ▪ Großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur mit städtebaulicher und landesplanerischer Einzelfallprüfung
Sonstige Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Behebung der Ladenleerstände, durch Schutz vor weiteren Funktionsverlusten, die durch Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten ▪ Flächenmobilisierung, gegebenenfalls städtebauliche Umstrukturierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zur Schaffung neuer Ansiedlungsflächen

Tabelle 26 _ Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Paffrath
Quelle: Stadt + Handel 2009, II-2 Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen des Nahversorgungszentrums basiert auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und begründet sich im Einzelnen folgendermaßen:

Als zentraler Versorgungsbereich werden der Kern des städtebaulich-funktionalen Zentrums im Kreuzungsbereich Kempener Straße/Dellbrücker Straße sowie weitere Bereiche mit dichtem Funktionsbesatz definiert. Dazu zählen zum einen der stadthistorisch begründet eng bebaute und gemischt genutzte Bereich der Nußbaumer Straße zwischen Kempener Straße und Höffenstraße. Zum anderen zählen das Wohngebäude mit Dienstleistungseinrichtungen an der Höffenstraße mit seinem klar funktional auf die Nußbaumer Straße ausgerichteten Sammelstellplatz dazu. Außerdem wird der städtebaulich verdichtete und ebenfalls gemischt genutzte Bestand südlich der Kempener Straße zwischen den gastronomischen Einrichtungen im Westen (in Höhe Einmündung Borgasse) und dem öffentlichen Sammelstellplatz zum zentralen Versorgungsbereich hinzugerechnet. Gegenüber diesem Bereich werden auch die Gebäude südlich der Dellbrücker Straße einbezogen (Abbildung 30).

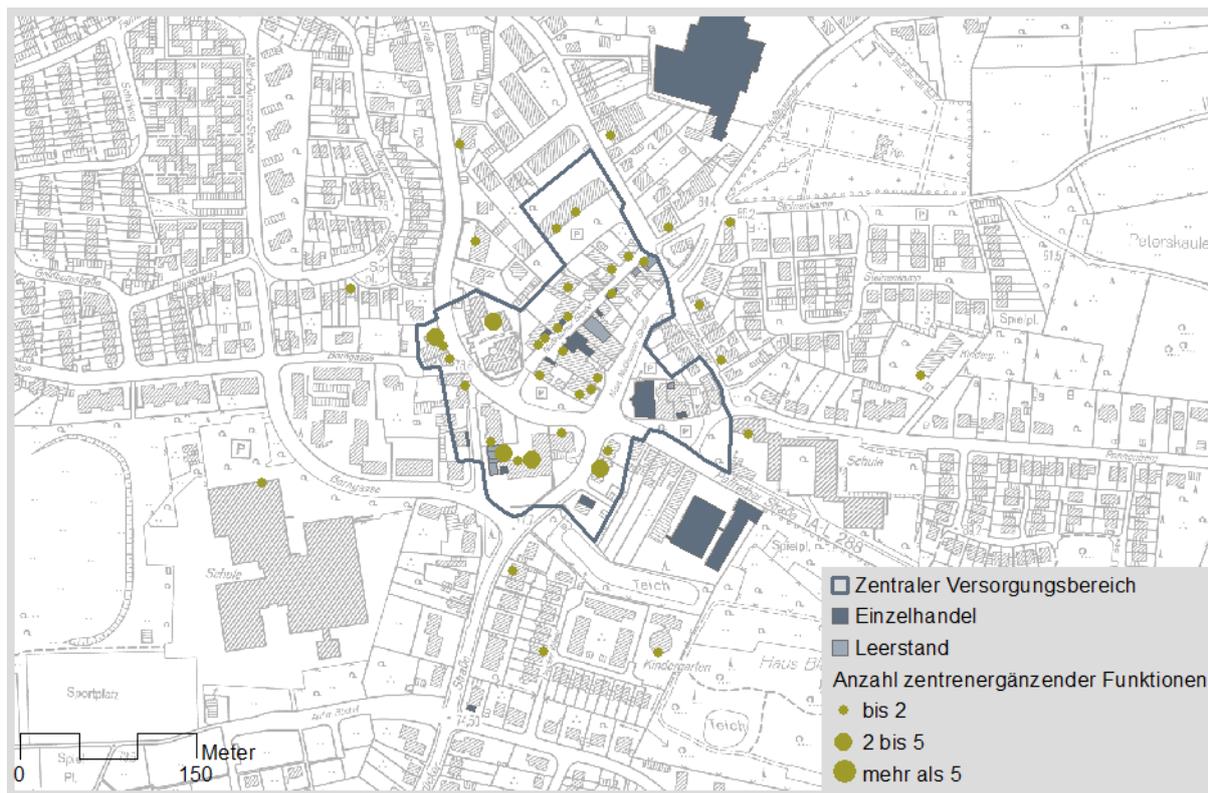


Abbildung 30 _ Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Paffrath als zentraler Versorgungsbereich
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Nicht mit einbezogen wird der Bereich um das Möbelhaus an der Paffrather Straße. Für das Möbelhaus mit seinem nicht zentrenrelevanten Sortiment ist eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich.⁸⁰ Zudem sollte die schwierige Situation aufgrund der vielen Leerstände an der Nußbaumer Straße, nicht durch eine mögliche deutliche Sortimentserweiterung oder -umstrukturierung mit zentren- beziehungsweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort des Möbelhauses gefestigt werden. In begrenztem Umfang kann auch am jetzigen Standort das vorhandene zentrenrelevante Sortiment erweitert werden. Eine Erweiterung des Möbelsegments ist sogar nur außerhalb des Nahversorgungszentrums möglich.

Potenzialflächen zur näheren Untersuchung der Entwicklungsoptionen

Im Nahversorgungszentrum Paffrath wurde eine Potenzialfläche⁸¹ südlich der Paffrather Straße ermittelt, die zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Paffrath beitragen kann (Abbildung 31).

⁸⁰ Eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bringt für das Geschäft keine Vorteile mit sich, da in einem Nahversorgungszentrum nur zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente großflächig sein können.

⁸¹ Zum Begriff der Potenzialfläche vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel L – Glossar und Kapitel 5.2.2.



Abbildung 31 _ Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Paffrath

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

5.4.3 Nahversorgungszentrum Hand

Analyse des Zentrums

In Hand erscheinen die Einzelhandelsansiedlungen aufgrund der gewachsenen Strukturen wie ein Zentrum. Mit sieben Einzelhandelsbetrieben und rund 760 m² Verkaufsfläche ist Hand das kleinste der Bergisch Gladbacher Zentren. Städtebaulich ist eine Nutzungsverdichtung vor allem um den Standort des Nahversorgers im Kreuzungsbereich Dellbrücker Straße/Eschenbroichstraße gegeben.

Grundsätzlich findet die Kundschaft ein – wenn auch begrenztes – Grundangebot der Nahversorgung vor: Supermarkt, Bäckerei, zwei Apotheken, Zeitungen/Zeitschriften. Darüber hinaus befinden sich ein Optiker und ein Fahrradfachgeschäft im Zentrum. Ein Ladenlokal steht zurzeit leer. Ein Betriebstypenmix bei Lebensmittelmärkten ist nicht vorhanden, auch ist der vorhandene Supermarkt mit rund 560 m² Verkaufsfläche recht klein und hat am jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit.

Rund 20 zentrenergänzende Funktionen, darunter ein Imbiss, zwei Banken, zwei Reisebüros, ein Friseur, eine Zahnarztpraxis, eine Bücherei sowie das Gemeindehaus und die evangelischen Kirche tragen zu einer gewissen Nutzungsvielfalt aus Kundensicht bei (Abbildung 32).

Durchgängig sind entlang der Dellbrücker Straße zwei bis drei Geschosse in verdichteter Bauweise (Straßenrandbebauung) vorhanden. Mit dem ÖPNV ist das Zentrum Hand gut erreichbar.

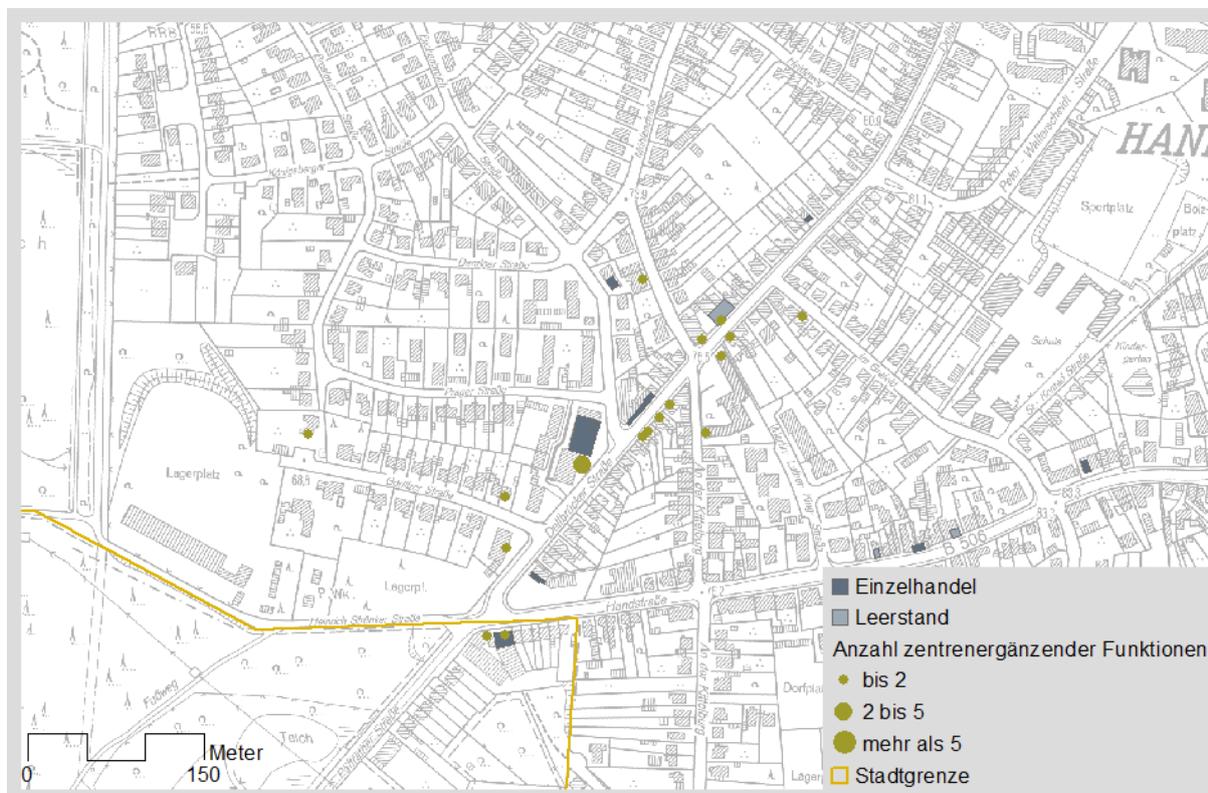


Abbildung 32 _ Nutzungsstruktur im Zentrum Hand

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Verdichtung ▪ Grundangebot an Nahversorgungsmöglichkeiten ▪ Für die Bevölkerung im Nahbereich gut erschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergleichsweise geringe Einzelhandelsdichte ▪ Kein Betriebstypenmix bei Lebensmittelmärkten ▪ Der städtebaulich-funktional bedeutende Ankerbetrieb, ein Lebensmittelsupermarkt mit nur rund 560 m² Verkaufsfläche, ist relativ klein, keine Erweiterungsmöglichkeit am derzeitigen Standort

Tabelle 27 _ Standortbewertung Zentrum Hand

Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Nach der Schließung des Schlecker-Marktes im Sommer 2012 ist eine wichtige Versorgungsfunktion in Hand weggebrochen, weshalb es sich bei dem Zentrum aktuell nicht um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich handelt. Die Nutzungsdichte und -vielfalt ist dafür zu gering, sowohl hinsichtlich des Einzelhandels als auch der zentrenergänzenden Dienstleistungen. Da das Zentrum allerdings weiterhin eine Versorgungsfunktion für sein Umfeld übernimmt, soll Hand die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs wiedererhalten. Wie in

Kapitel 2.3 beschrieben, können sich zentrale Versorgungsbereiche auch aus städtebaulichen Konzeptionen – wie diesem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept – ergeben.⁸²

Wichtig für den zentralen Versorgungsbereich Hand ist, dass die vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht durch Entwicklungen außerhalb des Zentrums eingeschränkt und beeinträchtigt werden. Das betrifft vor allem die Nahversorgungsangebote im Bereich der Mülheimer Straße (siehe Kapitel 7.3).

Nahversorgungszentrum Hand	
Lage gemäß Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich	✓ liegt vor
Angemessene ÖPNV-Anbindung	✓ liegt vor
Künftige Versorgungsfunktion	Im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um einige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs
Zugeordnete Stadtteile	Stadtteil Hand rund 8.600 EW

Tabelle 28 _ Zentraler Versorgungsbereich Hand: Aufgabenzuweisung und Anforderungen

Quelle: Bezirksregierung Köln (2001): Regionalplan; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013; eigene Darstellung

Für das Zentrum Hand wird empfohlen, gerade im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf einen Betriebstypenmix oder auf eine Anbietervielfalt hinzuwirken, um die zentralen Versorgungsbereiche vielfältig und aus Kundensicht angemessen auszubauen sowie somit den städtebaurechtlichen Anforderungen Genüge zu tun. Aufgrund der Einwohnerzahl im Stadtteil Hand ist ein weiterer Lebensmittelmarkt im Zentrum von Hand denkbar. Durch die Ansiedlung weiterer Geschäfte würden auch die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt.⁸³

Die Sicherungs- und Entwicklungsziele für Hand werden nachstehend zusammengefasst. Auf diese können sich künftige Bauleitpläne beziehen.

Nahversorgungszentrum Hand	
Primäre Sicherungs- und Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherung der Versorgungsfunktion, zum Beispiel durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor Funktionsverlusten (insbesondere des Lebensmittelmarkts), die durch Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten 2. Stärkung der Versorgungsfunktion, zum Beispiel durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsiedlung des vorhanden beziehungsweise Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes, auch großflächig ▪ Angebotsergänzung durch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels
Weitere Ansiedlungsoptionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ▪ Großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur mit städtebaulicher und landesplanerischer Einzelfallprüfung
Sonstige Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegebenenfalls Flächenmobilisierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zur Schaffung neuer Ansiedlungsflächen

Tabelle 29 _ Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Hand

Quelle: Stadt + Handel 2009, II-2 Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung

⁸² Vergleiche Amtliche Begründung zum Regierungsentwurf des EAG Bau (BT- Drs 15/2250, S. 54).

⁸³ Vergleiche OVG NRW vom 15.02.2012 – 10 D 32/11.NE.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hand

Die räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hand umfasst die beschriebenen Einzelhandelsbetriebe sowie die öffentlichen und privaten Einrichtungen mit Zentrenfunktion entlang der Dellbrücker Straße. Der zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich von den nördlich der Einmündung Mühlenstraße gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäuden bis zur Potenzialfläche am Stadtrand von Bergisch Gladbach. Da im verdichteten Bereich rund um den Nahversorger selbst keine Entwicklungsflächen vorhanden sind, werden die Potenzialflächen im Süden mit in den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt diejenigen Gebäude und Grundstücksteile, die mit den genannten Betrieben und Einrichtungen belegt sind. Ein Teil der genannten Einrichtungen, unter anderem die zentrale Kirche des Stadtteils einschließlich der kirchengemeindlichen Einrichtungen östlich der Einmündung "An der Kittelburg", liegt auf der südöstlichen Seite der Dellbrücker Straße. Daher erstreckt sich die Festlegungsempfehlung nicht nur auf die mit Einzelhandel besetzte nördliche Straßenseite.

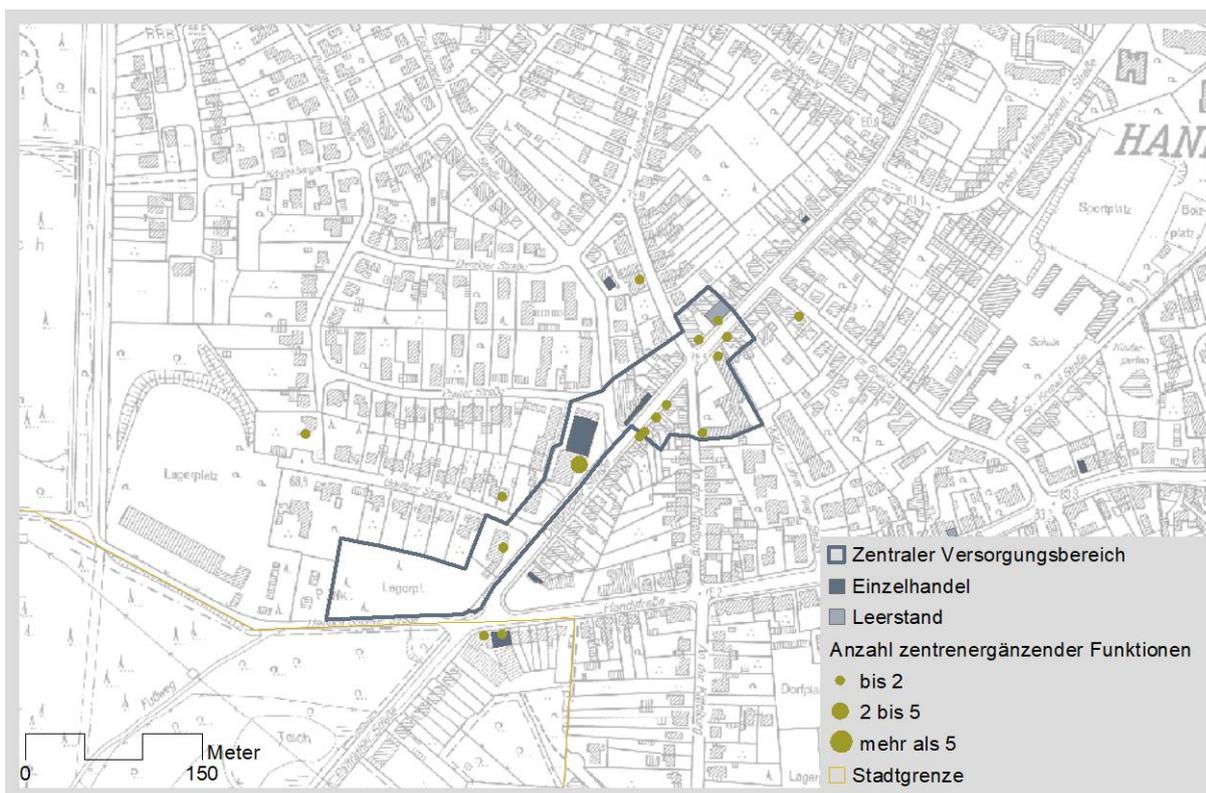


Abbildung 33 _ Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Hand als zentraler Versorgungsbereich
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Potenzialflächen zur näheren Untersuchung der Entwicklungsoptionen

Die am Rande des Nahversorgungszentrums dargestellten Potenzialflächen können zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen, da im Zentrum selbst keine Entwicklungsflächen vorhanden sind.

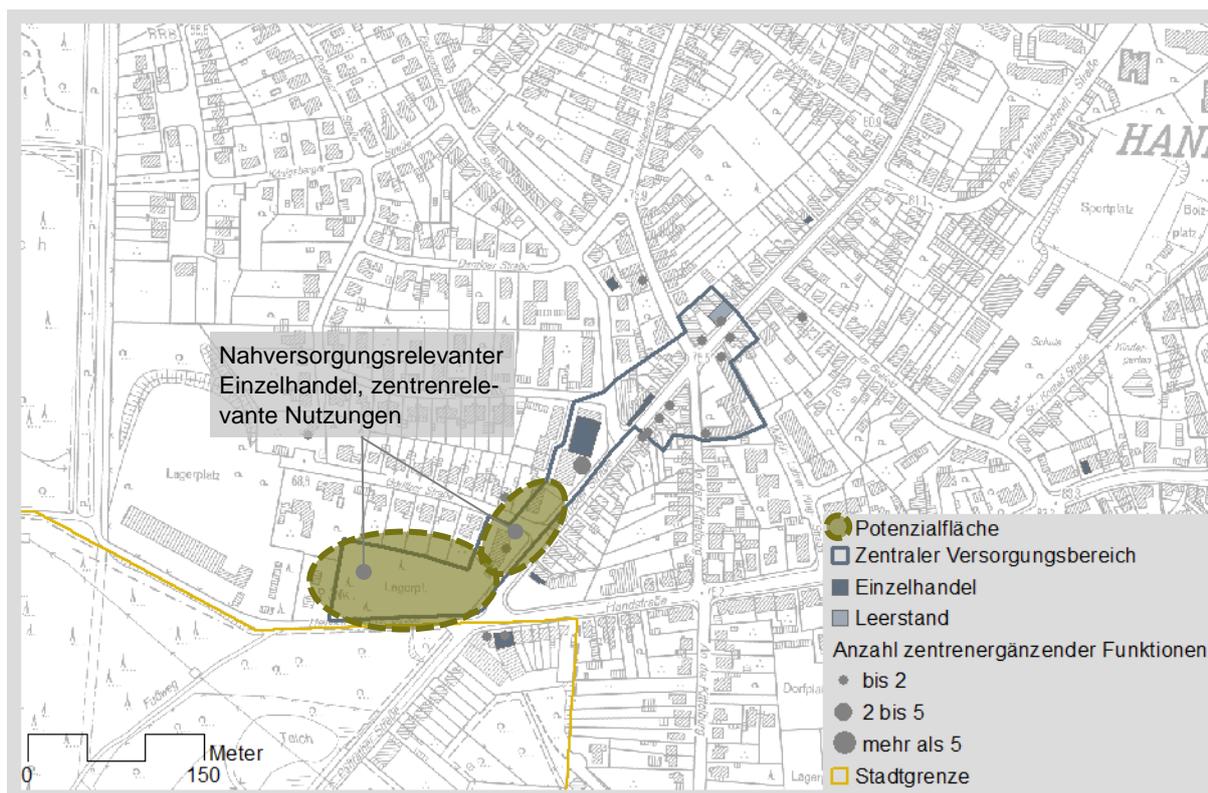


Abbildung 34 _ Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hand

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

5.4.4 Nahversorgungszentrum Heidkamp

Analyse des Zentrums

Das Zentrum Heidkamp liegt entlang der stark befahrenen Bensberger Straße, der Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Stadtmitte und Bensberg. Auf einem circa 500 Meter langen Straßenabschnitt zwischen der Einmündung der Straße Zum Froschkönig und der Oberheidkamper Straße liegen 13 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.420 m² Verkaufsfläche (siehe Abbildung 35), die durch rund 40 zentrenergänzende Nutzungen – wie beispielsweise Ärzte, Friseure, Banken oder Schulen – ergänzt werden. Ein Ladenlokal steht zurzeit leer.

Östlich und westlich der Bensberger Straße schließen sich Wohngebiete an. Für diese stellt das Zentrum Heidkamp mit dem Lebensmitteldiscounter im südlichen Bereich der Bensberger Straße, der rund 820 m² Verkaufsfläche umfasst, eine wichtige Versorgungsfunktion dar (siehe Kapitel 7.3). Weitere zwölf Geschäfte, darunter ein Bäcker, ein Metzger, eine Apotheke oder ein Blumengeschäft, tragen zur Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete bei. Die Angebote des kurzfristigen Bedarfs werden ergänzt durch einige Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Eine erhöhte Einzelhandelsdichte ist im Bereich zwischen der Einmündung der Richard-Zanders-Straße und dem Talweg zu erkennen. Südlich der Richard-Zanders-Straße liegen noch

der einzige Nahversorger in Heidkamp – ein Lebensmitteldiscounter – sowie ein Hotel und eine Gaststätte.

Auch der zweitgrößte Einzelhandelsbetrieb, das Dänische Bettenlager, liegt etwas abseits des verdichten Bereichs im Norden des Zentrums, jedoch sind hier noch diverse zentrenergänzende Nutzungen vorhanden.



Abbildung 35 _ Nutzungsstruktur im Zentrum Heidkamp
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Das Einkaufserlebnis entlang der Hauptverkehrsstraße zwischen den Stadtteilen Stadtmitte und Bensberg wird durch die erhöhte Verkehrsbelastung beeinträchtigt. Querungsmöglichkeiten an der Bensberger Straße sind nur vereinzelt vorhanden.

Die nachfolgende Tabelle 30 stellt die wesentlichen Standortmerkmale als Stärken und Schwächen dar.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmitteldiscounter als Frequenzbringer ▪ Vergleichsweise hohe Anzahl an sonstigen Zentrenfunktionen ▪ Zentrale Lage im Stadtteil Heidkamp ▪ Vergleichsweise gute ÖPNV-Anbindung ▪ Für die Bevölkerung im Nahbereich gut erschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Betriebstypenmix bei Lebensmittelmärkten ▪ Abgesetzte Lage des Lebensmittelmarktes von den übrigen Einzelhandelsnutzungen ▪ Beeinträchtigung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr

Tabelle 30 _ Standortbewertung Zentrum Heidkamp
 Quelle: II-2 Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung, eigene Darstellung

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Das Zentrum Heidkamp übernimmt für sein Umfeld eine wesentliche Versorgungsfunktion. Aufgrund der städtebaulichen Dichte und der Nutzungsvielfalt entspricht es den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs und soll künftig in der Funktion als Nahversorgungszentrum gesichert und – gemessen an der Funktion – gestärkt werden.

Auf die in Tabelle 32 dargestellten Sicherungs- und Entwicklungsziele für Heidkamp können sich künftig Bauleitpläne beziehen.

	Nahversorgungszentrum Heidkamp	
Lage gemäß Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich	✓ liegt vor	
Angemessene ÖPNV-Anbindung	✓ liegt vor	
Künftige Versorgungsfunktion	Im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um einige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs	
Zugeordnete Stadtteile	Stadtteil Heidkamp	rund 6.000 EW

Tabelle 31 _ Zentraler Versorgungsbereich Heidkamp: Aufgabenzuweisung und Anforderungen
Quelle: Bezirksregierung Köln (2001): Regionalplan; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013; eigene Darstellung

	Nahversorgungszentrum Heidkamp
Primäre Sicherungs- und Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherung der Versorgungsfunktion, zum Beispiel durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor Funktionsverlusten (insbesondere des Lebensmittelmarkts), die durch Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten 2. Stärkung der Versorgungsfunktion, zum Beispiel durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegebenenfalls Ausbau des Betriebstypenmixes bei Lebensmittelmärkten durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, auch großflächig ▪ Angebotsergänzung durch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels
Weitere Ansiedlungsoptionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ▪ Großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur mit städtebaulicher und landesplanerischer Einzelfallprüfung
Sonstige Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegebenenfalls Flächenmobilisierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zur Schaffung neuer Ansiedlungsflächen ▪ Kompensation der Verkehrsbelastung etwa durch verbesserte Querungshilfen

Tabelle 32 _ Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Heidkamp
Quelle: II-2 Stadtentwicklung | Kommunale Verkehrsplanung

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Heidkamps

Die räumliche Festlegungsempfehlung des Nahversorgungszentrums Heidkamp basiert auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und begründet sich im Einzelnen wie folgt: Der zentrale Versorgungsbereich Heidkamp schließt die Gebäude rund um die Bensberger Straße von der Einmündung der Oberheidkamper Straße bis zum Lebensmitteldiscounter südlich der Scheidtbachstraße ein. In diesem Bereich ist eine erhöhte Nutzungsvielfalt und -dichte vorhanden. Die Berufsschule im Norden zählt nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich, im Süden sind die kirchlichen Einrichtungen (Kirche, Gemeindehaus, Bücherei) im Kreuzungsbereich Bensberger Straße/Lerbacher Weg inbegriffen, die weiter südlich gelegenen Wohngebäude auf dieser Straßenseite jedoch nicht.

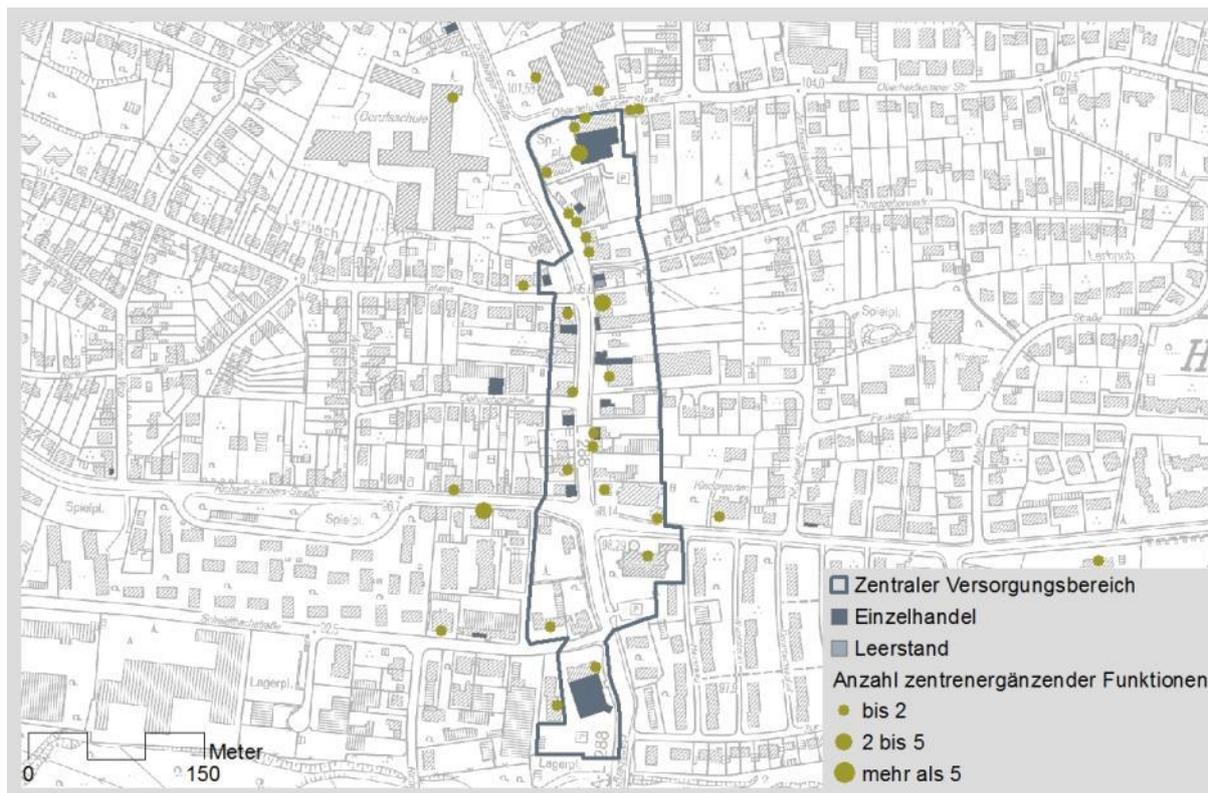


Abbildung 36 _ Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Heidkamp als zentraler Versorgungsbereich
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentreneergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Potenzialflächen zur näheren Untersuchung der Entwicklungsoptionen

Im zentralen Versorgungsbereich von Heidkamp wurde keine Potenzialfläche ermittelt. Potenziale können sich jedoch durch Nachverdichtung, durch Abriss von Gebäuden oder durch Umbauten im Bestand ergeben.

5.4.5 Nahversorgungszentrum Herkenrath

Analyse des Zentrums

Das Zentrum Herkenrath stellt die Ortsmitte des siedlungsräumlich eigenständigen Stadtteils Herkenrath dar. Sein Versorgungsangebot hat bereits aufgrund der Tatsache, dass die Einwohner Herkenraths zu sonstigen Einzelhandelsangeboten in Bensberg oder in der Stadtmitte größere Wegstrecken zurücklegen müssten, eine hohe Bedeutung. Zudem übernimmt Herkenrath für die umliegenden ländlichen Bereiche eine Versorgungsfunktion. Immerhin bieten acht Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt rund 1.530 m² Verkaufsfläche und rund 40 weitere Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe und sonstige Einrichtungen im Zentrum von Herkenrath grundsätzlich ein angemessenes Grundangebot für den Stadtteil (siehe Abbildung 37). Neben den acht Geschäften gibt es drei leerstehende Ladenlokale.

Sieben der acht Einzelhandelsbetriebe bieten im Hauptsortiment Waren des kurzfristigen Bedarfs, also zum Beispiel Lebensmittel, pharmazeutische Artikel, Zeitungen/Zeitschriften, Bürobedarf/Schreibwaren. Funktional strukturprägend und damit von städtebaulicher Bedeutung ist

als Magnetbetrieb der Lebensmittelsupermarkt mit rund 780 m² Verkaufsfläche, ein Betriebs-typenmix bei Lebensmittelmärkten liegt jedoch nicht vor.

Weitere Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil ergänzen dieses Angebot, jedoch liegen diese zer-streut im Stadtteil und weisen keinen unmittelbaren funktionalen Bezug zur Ortsmitte auf. Dem Zentrum kann demnach nicht attestiert werden, dass es den Großteil der Herkenrather Ver-sorgungseinrichtungen bündelt. Aus Kundensicht attraktive Koppelungseinkäufe sind daher nur begrenzt möglich.

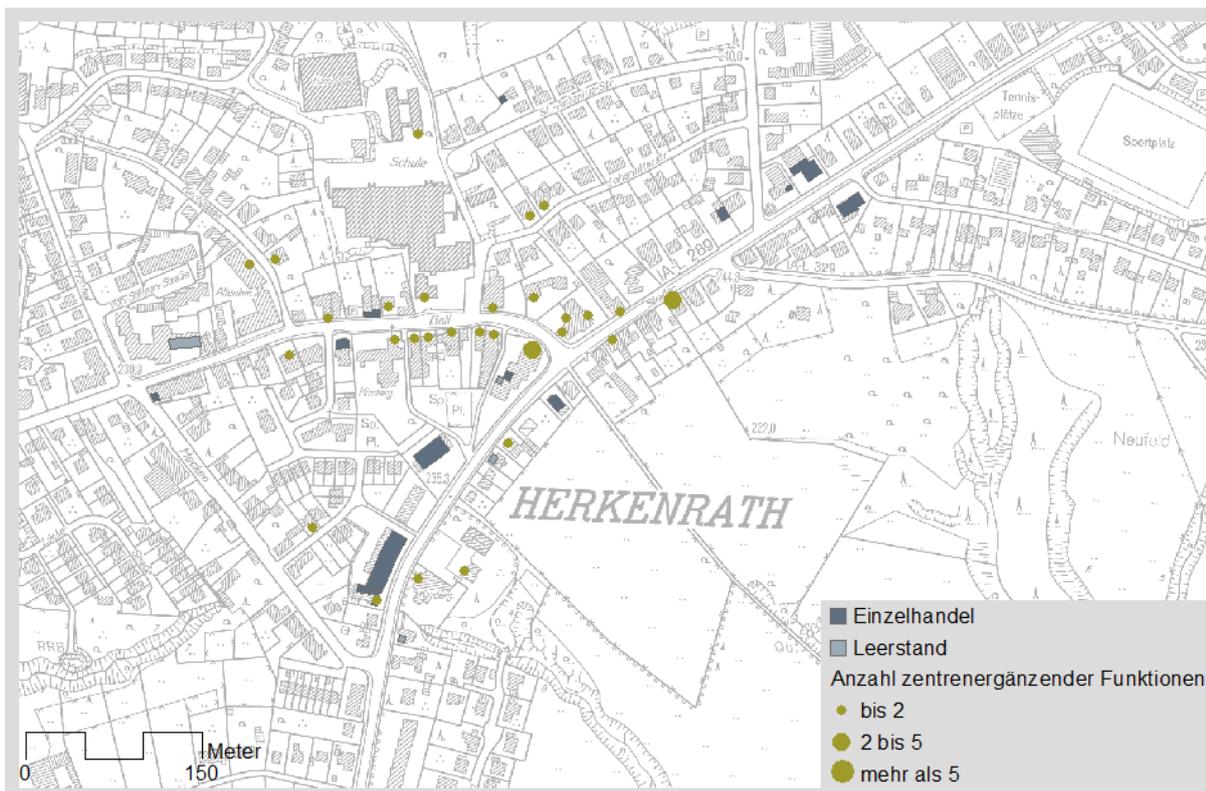


Abbildung 37 _ Nutzungsstruktur im Zentrum Herkenrath
 Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandsaufnahme zentreneργänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Stärken/Potenzi-ale	Schwächen/Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundangebot an Nahversorgungsmöglichkeiten ▪ Für die Bevölkerung im Nahbereich gut erschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Einzelhandelsdichte ▪ Insgesamt zerstreute Lage weiterer Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil und somit nur begrenzt mögliche Koppelungseinkäufe im Zentrum ▪ Kein Betriebstypenmix bei Lebensmittelmärkten

Tabelle 33 _ Standortbewertung Zentrum Herkenrath
 Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Das Zentrum Herkenrath übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für sein Umfeld und die ländlichen Bereiche Bergisch Gladbachs, weshalb es künftig in der Funktion als Nah-versorgungszentrum gesichert und – gemessen an dieser Funktion – gestärkt werden soll.

Auf die in Tabelle 35 dargestellten Ziele können sich künftig Bauleitpläne für das Nahversorgungszentrum Herkenrath beziehen.

Nahversorgungszentrum Herkenrath	
Lage gemäß Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich	✓ liegt vor
Angemessene ÖPNV-Anbindung	✓ liegt vor
Künftige Versorgungsfunktion	Im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um einige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs
Zugeordnete Stadtteile	Stadtteile Herkenrath, Asselborn, Bärbroich und Moitzfeld (zur Hälfte) 7.773 EW

Tabelle 34 _ Zentraler Versorgungsbereich Herkenrath: Aufgabenzuweisung und Anforderungen
 Quelle: Bezirksregierung Köln (2001): Regionalplan; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 30.06.2020; eigene Darstellung

Nahversorgungszentrum Herkenrath	
Primäre Sicherungs- und Entwicklungsziele	1. Sicherung der Versorgungsfunktion, zum Beispiel durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor Funktionsverlusten (insbesondere des Lebensmittelmarkts), die durch Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten 2. Stärkung der Versorgungsfunktion, zum Beispiel durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegebenenfalls Ausbau beziehungsweise Verlagerung des Supermarktes ▪ Gegebenenfalls Ausbau des Betriebstypenmixes bei Lebensmittelmärkten durch Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, auch großflächig
Weitere Ansiedlungsoptionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ▪ Großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur mit städtebaulicher und landesplanerischer Einzelfallprüfung
Sonstige Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkere Bündelung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Tabelle 35 _ Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Herkenrath
 Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Herkenrath

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen des Nahversorgungszentrums basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und begründen sich im Einzelnen wie folgt:

Das Nahversorgungszentrum Herkenrath erstreckt sich entlang der Straßen „Straßen“ und „Ball“. Im Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen ist die größte bauliche wie funktionale Dichte und Nutzungsvielfalt gegeben. Im Süden sind der Lebensmittelsupermarkt (auf der westlichen Straßenseite) sowie eine kirchengemeindliche Einrichtung (auf der östlichen Straßenseite) inbegriffen. Weiter südlich liegende Nutzungen weisen keinen baulich-funktionalen Bezug zum Kern dieses zentralen Versorgungsbereichs im genannten Kreuzungsbereich (mehr) auf. Sie müssen auch unter ergänzender Bewertung des nicht erkennbaren fußläufigen und gestalterischen Zusammenhangs als singuläre Lagen bewertet werden.

Im Nordosten bricht jenseits des Kreuzungsbereichs Straßen/Ball mitsamt der unmittelbar zugeordneten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe die Nutzungsvielfalt ab. Weiter nördlich dominieren Wohnnutzungen, sodass der zentrale Versorgungsbereich hier aus einer er-

kennbaren Zäsur begründet wird. Entlang der Straße Ball ist dort von einem zentralen Versorgungsbereich auszugehen, wo einerseits in der überwiegenden Anzahl der Gebäude kundenorientierte Funktionen angesiedelt sind und andererseits ein unmittelbarer fußläufiger Zusammenhang zum Kreuzungsbereich Straßen/Ball noch gegeben ist. Dies ist bis einschließlich des Kindergartens erkennbar. Die in Richtung Westen angesiedelten Einzelhandelsbetriebe stellen wiederum Einzellagen dar, die keinen fußläufigen, baulich-gestalterischen oder funktionalen Bezug zum Kern des zentralen Versorgungsbereichs aufweisen.

Im Osten wird ein Teil der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Für diesen Standort bestehen bereits konkrete Überlegungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Herkenrath. Beabsichtigt ist die Verlagerung des Lebensmittelmarktes an diesen Standort. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 4134 Auf dem Langen Feld beabsichtigt für diese Fläche nicht nur die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes, sondern auch die Erweiterung dieses Marktes und die Ergänzung des Einzelhandelsstandorts durch einen Lebensmitteldiscounter sowie einen Drogeriemarkt. Für die Zufahrt und zur Schaffung von Sichtbeziehungen ist der Abriss einiger Gebäude entlang der Straße Straßen beabsichtigt.

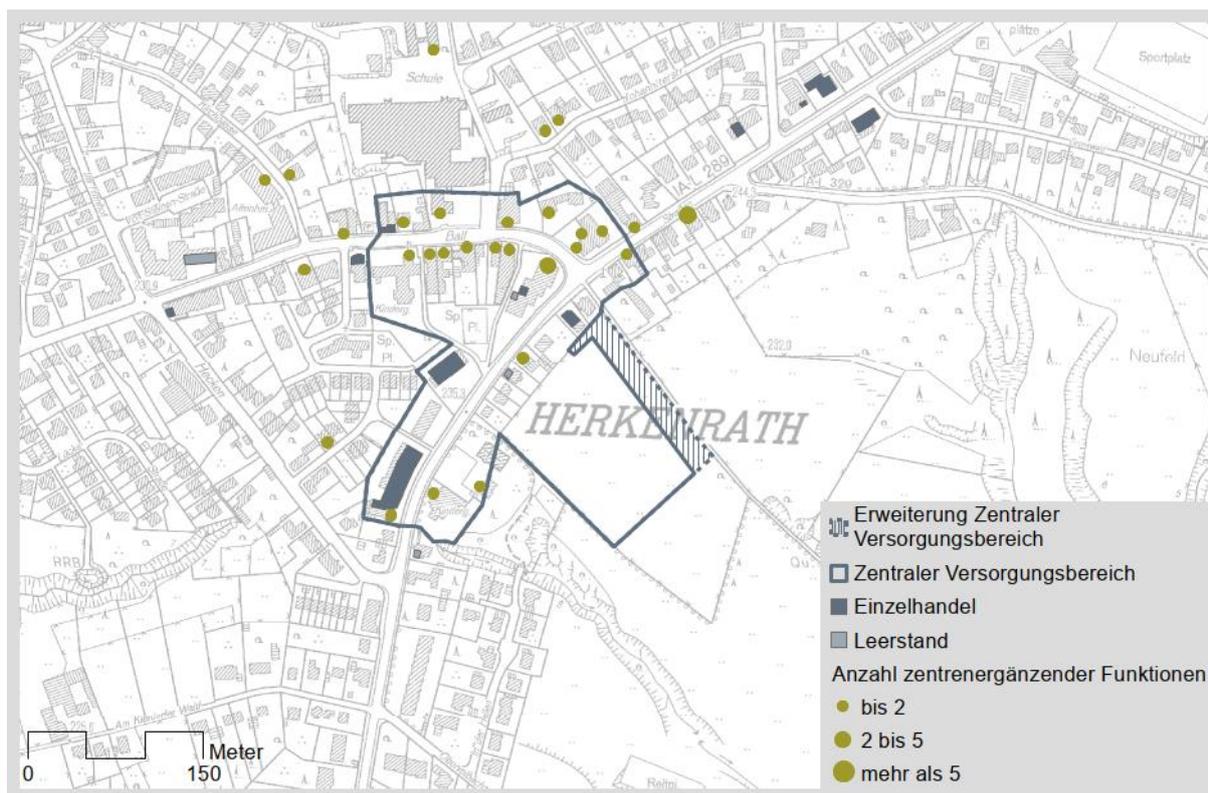


Abbildung 38 _ Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Herkenrath als zentraler Versorgungsbereich mit der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Potenzialflächen zur näheren Untersuchung der Entwicklungsoptionen

Im Nahversorgungszentrum Herkenrath wurde eine Potenzialfläche⁸⁴ für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes ermittelt (Abbildung 39).

Die räumliche Abgrenzung der Potenzialfläche berücksichtigt den Flächenbedarf von drei nach derzeitigen Neuplanungen marktgängigen Einzelhandelsgeschäften der Nahversorgung, z.B. der Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

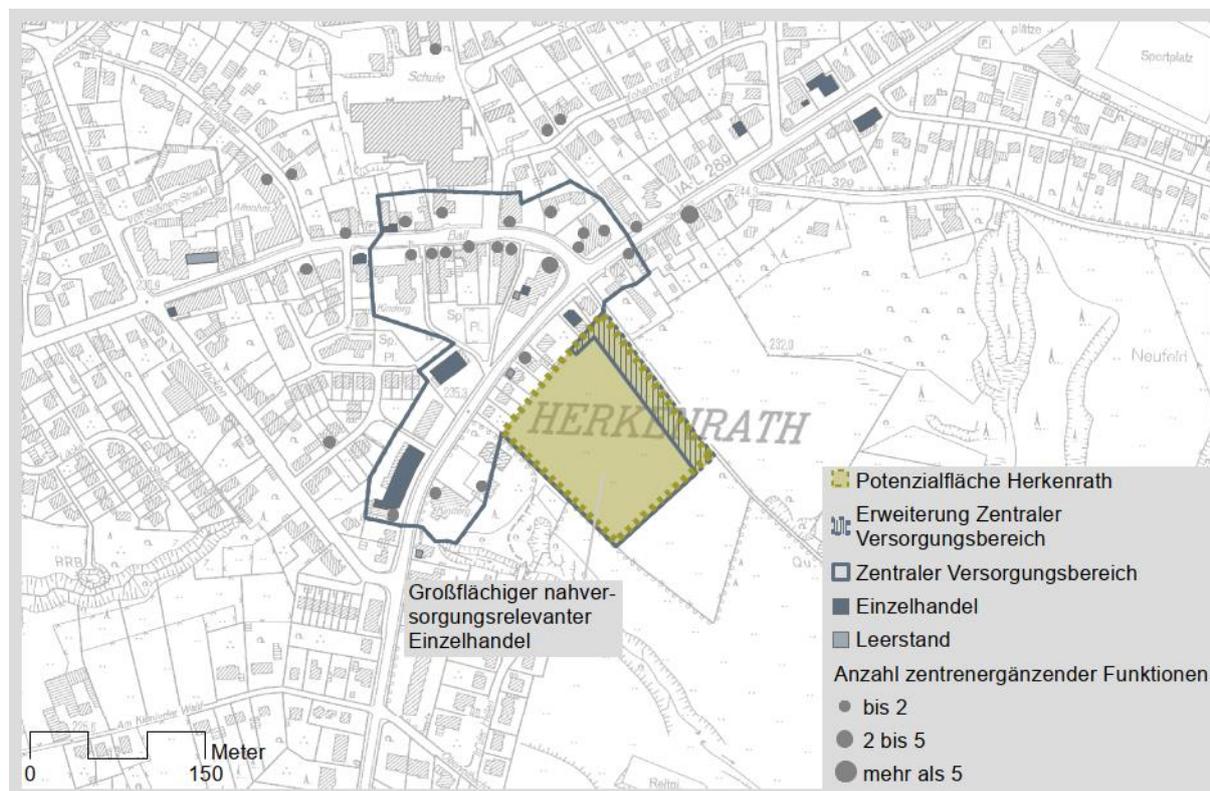


Abbildung 39 _ Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Herkenrath mit der Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Stadt + Handel 2009; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

⁸⁴ Zum Begriff der Potenzialfläche vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel L – Glossar und Kapitel 5.2.2.

6. Ergänzende Einzelhandelsschwerpunkte ohne Zentrenausbildung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen – die im Zentrenkonzept (Kapitel 5) beschrieben sind – existieren weitere Einzelhandelsschwerpunkte, die derzeit auch Nahversorgungsfunktionen übernehmen (Abbildung 40). Diese Einzelhandelsschwerpunkte entsprechen nicht den Ausstattungs- und Strukturmerkmalen eines zentralen Versorgungsbereichs, da

- zu wenig Einzelhandelsgeschäfte vorhanden sind, oder
- keine ausreichende räumliche Konzentration der Einzelhandelsbetriebe vorliegt, oder
- kein ausreichender Nutzungsmix beim Einzelhandel vorhanden ist, oder
- zentrenergänzende Funktionen nicht beziehungsweise nur unzureichend vorhanden sind.⁸⁵

Bei den ergänzenden Einzelhandelsschwerpunkten wird unterschieden zwischen denen, die die Zentrenstruktur positiv ergänzen, und solchen die als zentrenkritisch zu sehen sind.

Die Einzelhandelsschwerpunkte, die die Zentrenstruktur positiv ergänzen, haben gemeinsam, dass sie in die Wohngebiete integriert sind und derzeit keine negativen Folgen für die zentralen Versorgungsbereiche haben. An diesen Standorten sind weitere Einzelhandelsentwicklungen denkbar, solange dadurch kein zentraler Versorgungsbereich gefährdet wird. Als positiv zur Zentrenstruktur beitragende Einzelhandelsschwerpunkte zählen die Ortsmitte von Moitzfeld, die Einzelhandelsansiedlungen entlang der Kölner Straße, der Bereich rund um den Verbrauchermarkt an der Odenthaler Straße sowie die Einzelhandelsansiedlungen im Bereich Mülheimer Straße/Kradepohlsmühlenweg.

Zu den zentrenkritisch zu sehenden Einzelhandelsschwerpunkten zählen die nicht integrierten Standorte, das heißt die Bereiche, die gar nicht oder nur unzureichend von Wohngebieten umgeben sind. Die zentrenkritischen Einzelhandelsschwerpunkte sind überwiegend durch großflächige oder annähernd großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und zielen auf den autoorientierten Großeinkauf ab, da ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbeiriche ausgerichtet ist. An diesen Standorten soll keine weitere Einzelhandelsentwicklung stattfinden. Als zentrenkritisch zu sehende Einzelhandelsschwerpunkte werden die Standorte Lochermühle und Gronauer Kreisel eingestuft.

⁸⁵ Die Kriterien für die Einordnung von Einzelhandelsschwerpunkten, die kein zentraler Versorgungsbereich sind, beruhen auf den umgekehrten Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche.

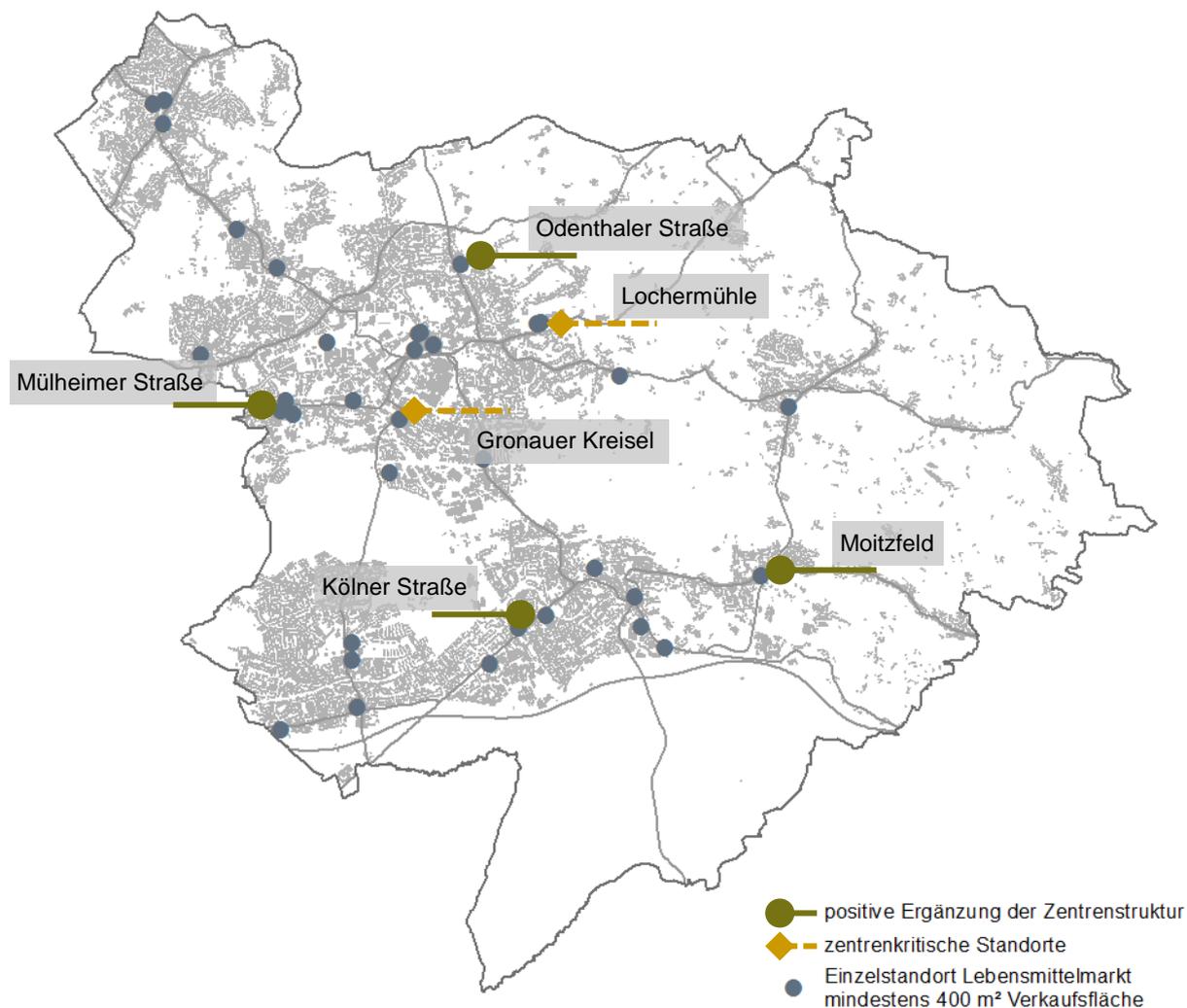


Abbildung 40 _ Ergänzende Einzelhandelsschwerpunkte ohne Zentrenausbildung
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Stadt + Handel 2009; Karten-
 grundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Zunächst werden im folgenden Kapitel die oben genannten Standorte näher analysiert und bewertet. Es wird ersichtlich, weshalb die Einzelhandelsschwerpunkte entweder als positive Ergänzung der Zentrenstruktur oder als zentrenkritisch gesehen werden. In Kapitel 6.2 werden dann ergänzende Hinweise zur Entwicklung weiterer Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet herausgestellt.

6.1 Vorhandene Einzelhandelsschwerpunkte

Die Einzelhandelsschwerpunkte, die in der gesamtstädtischen Perspektive aufgrund ihrer Größe eine gewisse Bedeutung aufweisen, werden im Weiteren näher beschrieben.

Neben diesen Einzelhandelsschwerpunkten, die zur Nahversorgung beitragen, gibt es drei ausgewiesene Sonderstandorte für sonstigen Einzelhandel, die im Kapitel 8 näher beschrieben werden.

6.1.1 Einzelhandelsschwerpunkte zur positiven Ergänzung der Zentrenstruktur

Zu den als positiv zur Zentrenstruktur beitragenden Einzelhandelsschwerpunkten zählen die Einzelhandelsansiedlungen im Bereich Mülheimer Straße/Kradepohlmühlenweg, die Ortsmitte von Moitzfeld, die Einzelhandelsansiedlungen entlang der Kölner Straße sowie der Bereich rund um den Verbrauchermarkt an der Odenthaler Straße. Sie haben gemeinsam, dass sie in die Wohngebiete integriert sind und derzeit keine negativen Folgen für die zentralen Versorgungsbereiche haben. An diesen Standorten sind weitere Einzelhandelsentwicklungen denkbar, solange dadurch kein zentraler Versorgungsbereich gefährdet wird.

Mülheimer Straße

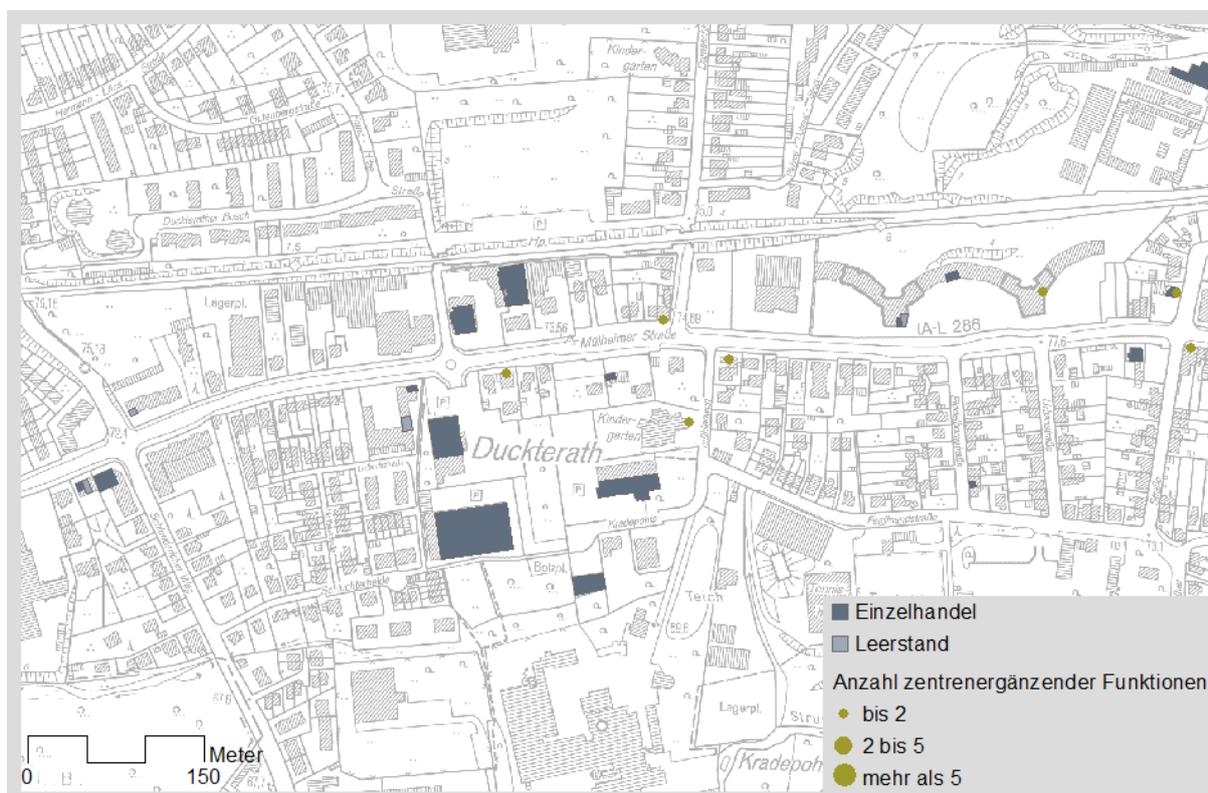


Abbildung 41 _ Einzelhandelsangebot Mülheimer Straße

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Im Bereich der Mülheimer Straße/Kradepohlmühlenweg befindet sich ein Einzelhandelschwerpunkt. In diesem verdichteten Bereich befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte, ein Baumarkt sowie ein Geschäft mit Tiernahrung und Zubehör mit insgesamt rund 5.640 m² Verkaufsfläche. Als zentrenergänzende Nutzung befindet sich eine Arztpraxis in diesem Bereich (Abbildung 41).

Da eine reine Ansammlung von „Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich“⁸⁶, macht, kann an dieser Stelle nicht von einem zentralen Versorgungsbereich gesprochen werden. Hierzu fehlt

⁸⁶ OVG NRW vom 11.12.2006 – 7 A 964/05.

es sowohl an einer Nutzungsvielfalt und -dichte beim Einzelhandel als auch bei den zentrenergänzenden Nutzungen. Hinzu kommt auch der fehlende, fußläufig erlebbare städtebaulich-funktionale Zusammenhang (Sicht- und Wegebeziehungen), der einen zentralen Versorgungsbereich auszeichnet. Die Betriebe haben darüber hinaus gemeinsam, dass sie bezogen auf Standortwahl, Außendarstellung sowie auch Parkplatzangebot und -anordnung deutlich auf den autoorientierten Einkauf ausgerichtet sind.

Auch liegen in Gronau aufgrund der Siedlungsstruktur nur wenige Wohnquartiere im direkten Nahbereich dieser Betriebe. Wohnformen mit hoher Verdichtung, etwa die über zehngeschossige Wohnanlage nördlich der Mülheimer Straße, liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu weniger verdichteten Wohnbereichen. Die S-Bahntrasse bildet eine Barriere zu den Wohngebieten im Norden, dennoch übernehmen die Lebensmittelmärkte um die Mülheimer Straße herum zurzeit auch eine Versorgungsfunktion für den angrenzenden Stadtteil Hand. Eine direkte fußläufige Verbindung zu den Wohngebieten im Westen ist durch die Einzäunung des Geländes nicht gegeben.

Da auch die Entwicklung des Bereichs hin zu einem zentralen Versorgungsbereich unwahrscheinlich erscheint,⁸⁷ wird der Bereich an der Mülheimer Straße als Einzelhandelsschwerpunkt eingeordnet.

Eine weitere Erhöhung der Verkaufsflächen in diesem Bereich könnte sich allerdings negativ auf das Nahversorgungszentrum Hand auswirken, weswegen mögliche Einschränkungen und Beeinträchtigungen für die Zentrenentwicklung Hands stets zu berücksichtigen sind. Die Nahversorgungssituation entlang der Mülheimer Straße wird im Kapitel 7.3 näher vorgestellt.

Im Gewerbekonzept 2012 ist zudem festgehalten, dass entlang der Mülheimer Straße der Schwerpunkt auf die „Bergische Automeile“ gelegt werden soll (vergleiche Kapitel 8.2).

Kölner Straße

Entlang der Kölner Straße, westlich des Bahnübergangs der Stadtbahnlinie 1, liegen verschiedene Einzelhandelsnutzungen. Insgesamt tragen 16 Geschäfte mit rund 2.730 m² Verkaufsfläche und rund 40 zentrenergänzende Nutzungen zur Versorgung der Stadtteile Kaule, Lückcrath und Frankenforst bei. Darunter finden sich neben zwei Lebensmittelmärkten und weiteren kleinen Geschäften mit Lebensmitteln unter anderem ein Optiker, eine Apotheke und ein Zeitschriftengeschäft. Hinzu kommen Ärzte, Friseure, gastronomische Angebote und Büros. Die Geschäfte entlang der Kölner Straße sind überwiegend von Wohngebieten umgeben, im Südwesten schließt sich der Sonderstandort Frankenforster Straße an.

Bei den Ansiedlungen entlang der Kölner Straße handelt es sich dennoch nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, da hierfür die räumliche Konzentration nicht ausreicht. Im Prinzip handelt es sich um zwei Bereiche, die eine etwas höhere Konzentration an Einzelhandelsansiedlungen aufweisen: Der Bereich Kölner Straße/Dariusstraße liegt rund 250 Meter vom Bereich Kölner Straße/ehemaliger Bahndamm entfernt. Zudem sind diese Bereiche kaum durch

⁸⁷ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel K – Konzeptionelle Überlegungen zur Mülheimer Straße und zum Gronauer Kreisel.

Nutzungen miteinander verbunden. Die Straße vermittelt darüber hinaus vom Erscheinungsbild nicht den Eindruck eines Zentrums. Als Einzelhandelsschwerpunkt hat der Standort jedoch eine wichtige Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung.



Abbildung 42 _ Einzelhandelsangebot an der Kölner Straße

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandsaufnahme zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis; Vermessungs- und Katasteramt

Der Baumarkt wird nicht mehr zum Einzelhandelsschwerpunkt hinzugezählt, da der Eingang deutlich von der Kölner Straße entfernt liegt. Näheres zum Sonderstandort Frankenforster Straße kann dem Kapitel 8.2 entnommen werden.

Moitzfeld

Entlang der Hauptstraße Moitzfeld liegen acht Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 310 m² Verkaufsfläche (Abbildung 43), die die umliegenden Wohngebiete mit versorgen. Hinzu kommen zum einen ein Lebensmittelmarkt mit rund 410 m² Verkaufsfläche, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Oktober 2014 umgebaut wurde und dessen Neueröffnung Ende Januar 2015 erfolgte. Zum anderen gibt es einen Ladenleerstand mit rund 220 m² Verkaufsfläche. Neben dem Lebensmittelmarkt und zwei Bäckereien finden sich unter anderem eine Apotheke und ein Blumengeschäft in Moitzfeld. Diese stellen eine wichtige Versorgungsfunktion für die Einwohner im Stadtteil Moitzfeld dar. Da jedoch keine räumliche Konzentration der Geschäfte vorliegt, kann das Zentrum von Moitzfeld nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Insgesamt rund 15 zentrenergänzende Nutzungen sind zudem in Moitzfeld vorhanden.

Auch wenn in Moitzfeld keine räumliche Konzentration der Betriebe vorliegt, werden die Geschäfte als Einzelhandelsschwerpunkt eingeordnet und an dieser Stelle näher beschrieben, da sie eine wichtige Bedeutung für die Versorgung der Einwohner im Stadtteil Moitzfeld haben.



Abbildung 43 _ Einzelhandelsangebot in Moitzfeld

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis; Vermessungs- und Katasteramt

Odenthaler Straße

Der Stadtteil Hebborn ist überwiegend ein Wohnstandort. Der Einzelhandelsschwerpunkt an der Odenthaler Straße ist räumlich sehr konzentriert und umschließt den Verbrauchermarkt mit den angrenzenden Geschäften. Auch wenn der Einzelhandelsschwerpunkt sehr klein ist und am Rande der Wohnbebauung liegt, ist er für den Stadtteil Hebborn von großer Bedeutung, da sich dort der einzige Lebensmittelmarkt im Stadtteil befindet. Der Einzelhandelsschwerpunkt umfasst neben dem Verbrauchermarkt zwei Bäckereien, einen Feinkostladen und eine Tankstelle. Insgesamt befinden sich dort rund 2.480 m² Verkaufsfläche. Hinzu kommen einige zentrenrelevante Nutzungen.

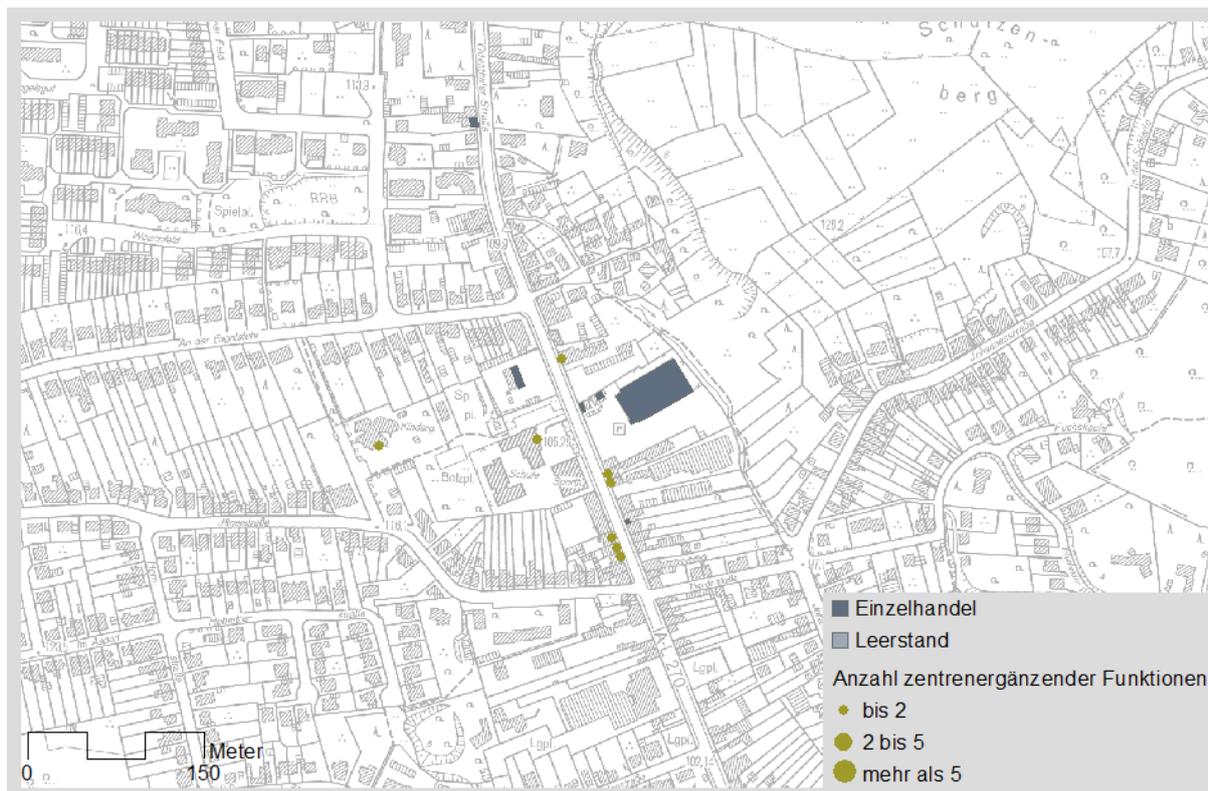


Abbildung 44 _ Einzelhandelsangebot an der Odenthaler Straße

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

6.1.2 Zentrenkritische Einzelhandelsschwerpunkte

Als zentrenkritische Einzelhandelsschwerpunkte werden die Standorte Lochermühle und Gronauer Kreisel eingestuft. Sie zählen zu den nicht integrierten Standorten, da sie kaum von Wohngebieten umgeben sind. Die zentrenkritischen Einzelhandelsschwerpunkte sind überwiegend durch großflächige oder annähernd großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und zielen auf den autoorientierten Großeinkauf ab. Sie sind in ihrer Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche ausgerichtet. An diesen Standorten soll keine weitere Einzelhandelsentwicklung stattfinden.

Lochermühle

Der Standort Lochermühle liegt am östlichen Siedlungsrand von Stadtmitte. Aufgrund der Lage an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße ist der Standort für den mobilen Individualverkehr gut erreichbar, auch das große Stellplatzangebot ist aus Kundensicht sehr attraktiv. Fußläufig ist der Standort aufgrund seiner Lage im Tal nur unzureichend an die angrenzenden Wohnlagen angebunden. Die Wohnlagen nördlich der Lochermühle sind fußläufig gar nicht erreichbar, die Wohngebiete im Süden des Standorts sind aufgrund der stark ansteigenden Topographie ebenfalls schlecht angebunden. Allenfalls Richtung Westen besteht eine Anbindung, im Osten endet der Siedlungsbereich mit der Lochermühle (vergleiche Abbildung 45).

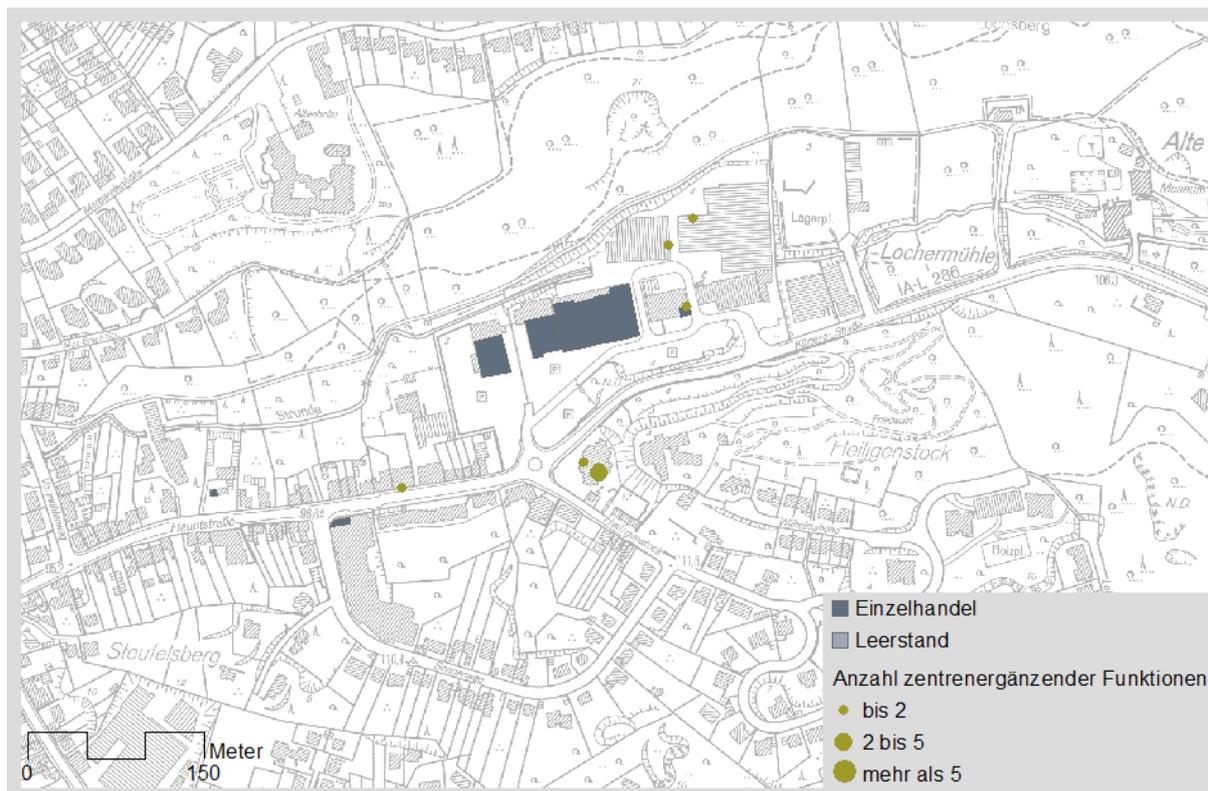


Abbildung 45 _ Einzelhandelsangebot Lochermühle

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

In der Lochermühle prägen sieben Einzelhandelsbetriebe den Standort, wovon sechs über 570 bis 800 m² Verkaufsfläche verfügen und sich somit der Grenze zur Großflächigkeit annähern. Mit insgesamt über 4.390 m² Verkaufsfläche ist das Einzelhandelsangebot größer als in manchen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt.⁸⁸ Vier Betriebe sind in ihrem Hauptsortiment den nahversorgungsrelevanten Angeboten zuzurechnen (zwei Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt), die übrigen drei Betriebe bieten auf unterschiedlichen Teilverkaufsflächen auch zentrenrelevante Sortimente (Schuhe/Lederwaren, Bekleidung) an.

Im Umfeld des Standorts befinden sich zwölf zentrenergänzende Funktionen, darunter mehrere Praxen und das ADAC Reise- und Servicecenter. Andere zentrentypische Funktionen wie Gastronomie, kirchliche oder kulturelle Einrichtung sind nicht vorhanden. Ein Großteil der zentrenergänzenden Nutzungen liegt nicht am Standort Lochermühle, sondern auf der anderen Straßenseite in einem Gebäudekomplex. Eine trennende Wirkung zwischen Einzelhandel und zentrenergänzenden Nutzungen ist durch die Topographie, die Grünstrukturen, die dem Einzelhandel vorgelagerten Parkplätze sowie durch den Kreisverkehrsplatz und die Landesstraße gegeben. Daher besteht kaum ein direkter räumlicher Bezug zwischen den zentrenergänzenden Funktionen und dem Einzelhandel. Dem Standort Lochermühle fehlt es somit an der Nutzungsvielfalt und -dichte, die zentrale Versorgungsbereiche auszeichnet. Darüber hinaus handelt es sich aufgrund der Tal- und Randlage um einen städtebaulich nicht integrierten Standort,

⁸⁸ Zum Vergleich: Das Zentrum Herkenrath verfügt über rund 1.130 m² Verkaufsfläche.

was eine weitere Voraussetzung für einen zentralen Versorgungsbereich ist (vergleiche Kapitel 2.3). Auch wenn der Standort Lochermühle über einen weiten Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion wahrnimmt, handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, auch nicht des Typs Nahversorgungszentrum, da die Lochermühle diese Funktion aufgrund ihrer Lage nur für einen sehr kleinen Bevölkerungsanteil übernehmen kann. Es sollte auch kein Ausbau zu einem solchen erfolgen, da es an der erforderlichen Bevölkerung im Umkreis fehlt und die überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebote, sowohl in den Haupt- als auch in den Randsortimenten, einen wachsenden Kaufkraftabfluss aus dem zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte befürchten lassen.⁸⁹

Aus den oben genannten Gründen wird der Standort Lochermühle als zentrenkritisch eingestuft. Entsprechend dem Gewerbekonzept 2012 sollte das Einzelhandelsangebot nicht weiter ausgebaut, sondern die Lochermühle als Gewerbestandort genutzt werden. Im Zusammenhang mit den übergeordneten Entwicklungszielen (siehe Kapitel 4.2), primär die Zentren fortzuentwickeln, sollten die Einzelhandelsbetriebe dieses Standortes in die Zentren verlagert werden.

Gronauer Kreisel

Der Einzelhandel rund um den Gronauer Kreisel nutzt zum einen die vergleichsweise zentrale Lage im Stadtgebiet und zum anderen die Lagegunst an örtlichen und teils überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Siedlungsräumlich ist der Standort Gronauer Kreisel hingegen wenig in die Wohnlagen eingebunden. Lediglich im Südosten grenzen nennenswert Wohngebiete an (unter anderem die Gronauer Waldsiedlung). Im Nordwesten besteht eine Trennwirkung durch den Bahndamm, im Osten schließt fast unmittelbar das Industriegebiet Gohrsmühle an (Abbildung 41).

⁸⁹ Vergleiche Gutachten Stadt + Handel 2014.

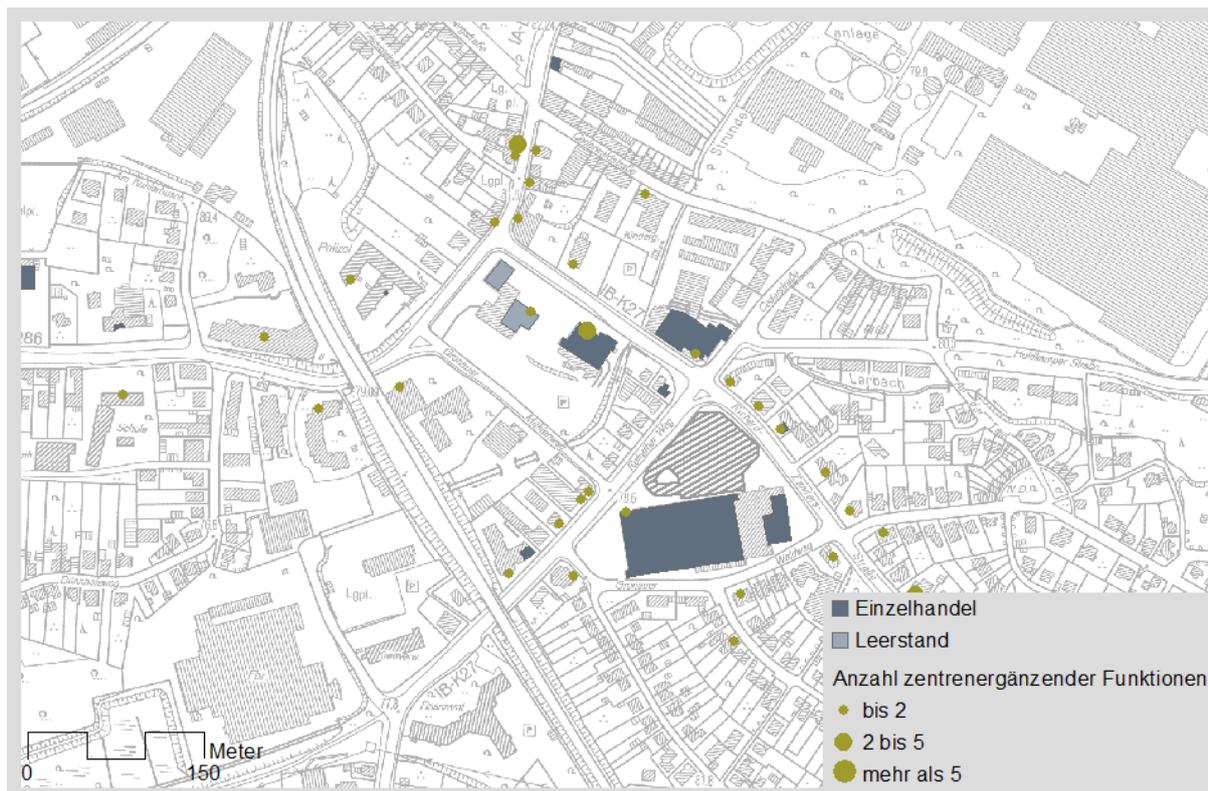


Abbildung 46 _ Einzelhandelsangebot Gronauer Kreisel

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt; DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Drei großflächige Einzelhandelsbetriebe prägen das Stadtbild und die Angebotsstruktur, darunter ein SB-Warenhaus, ein Elektronikfachmarkt sowie ein Schuhfachmarkt. Kleinflächige Betriebe, wie beispielsweise ein Bekleidungsdiscounter, ergänzen dieses Angebot. Insgesamt sind derzeit über 9.600 m² Verkaufsfläche vorhanden. Hinzu kommen zwei Ladenleerstände, die in naher Zukunft durch einen Neubau mit drei Ladenlokalen ersetzt werden sollen. Geplant sind jeweils Verkaufsflächen von rund 660 bis 680 m². Aufgrund der Vielzahl der Einzelhandelsbetriebe, der Betriebsgrößen und Sortimente ist teilweise von einer gesamtstädtischen Angebotswirkung der Betriebe auszugehen. Ergänzt werden die Einzelhandelsnutzungen durch diverse zentrenergänzende Funktionen wie beispielsweise Gastronomie, kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen (zum Beispiel Gronauer Wirtshaus, McDonald's, Friseure, Ärzte, Moschee).

Bei den Einzelhandelsstandorten am Gronauer Kreisel handelt es sich eigentlich um drei singular liegende Standorte, die kaum in einer funktionale Beziehung zueinander stehen und vor allem die Lagegunst aufgrund der guten Kfz-Erreichbarkeit nutzen. Dies zeigt sich vor allem durch das dem SB-Warenhaus vorgelagerte Parkhaus, aber auch durch die Lage der Geschäftseingänge zu den Parkplätzen hin.⁹⁰

Der Gronauer Kreisel tritt aufgrund der teils zentrentypischen Sortimente in Haupt- und Randsortimenten in Konkurrenz zum Einzelhandel im Hauptzentrum Stadtmitte und teilweise auch

⁹⁰ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel K – Konzeptionelle Überlegungen zur Mülheimer Straße und zum Gronauer Kreisel.

gegenüber weiteren Zentren. Das Standortgewicht zulasten des nur rund 700 Meter entfernten Zentrums Stadtmitte wird zum Teil durch ergänzende einzelhandelsnahe Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie durch die autoorientierte Ausrichtung der Geschäfte noch verstärkt.

Insgesamt besteht also weder durch die Einzelhandelsnutzungen noch durch die zentrenergänzenden Nutzungen eine ausreichende Nutzungsdichte für einen zentralen Versorgungsbereich. Auch ist es nicht realistisch den Standort zu einem zentralen Versorgungsbereich hin zu entwickeln.⁹¹ Die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs müsste in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich beziehungsweise durch Einsatz von planungsrechtlichen Instrumentarien realisierbar erscheinen, um einen zentralen Versorgungsbereich überhaupt darstellen zu können.⁹² Da dies nicht der Fall ist, wird der Standort aufgrund seiner Lage und seiner überdimensionierten Verkaufsflächen im Bezug zur Bevölkerung im Umfeld als zentrenkritisch eingestuft.

Der Standort Refrather Weg/Richard-Zanders-Straße sollte aus Sicht des zentralen Versorgungsbereichs Stadtmitte nicht für Zwecke der Einzelhandelsnutzung weiterentwickelt werden. Laut dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept - ISEK 2030 soll der Bereich als Dienstleistungsstandort unter Einbeziehung der Fachhochschule entwickelt werden. Im Zusammenhang mit den übergeordneten Entwicklungszielen, primär die Zentren in Bergisch Gladbach fortzuentwickeln, sollten die derzeitigen großen Verkaufsflächenanteile mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort mittel- bis langfristig reduziert werden – optimalerweise in Form von Betriebsverlagerungen in die Zentren.

6.2 Entwicklung weiterer Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet

Neben den zuvor genannten Einzelhandelsschwerpunkten mit Nahversorgungsfunktion gibt es weitere Bereiche im Stadtgebiet, in denen Einzelhandelsansiedlungen gebündelt vorkommen. Diese Bereiche verfügen jedoch nicht über eine Nahversorgungsfunktion und werden in diesem Konzept nicht vertiefend behandelt. Gemeint sind beispielsweise die Einzelhandelsansiedlungen im Kreuzungsbereich Handstraße/Paffrather Straße oder Kölner Straße/Falltorstraße.

Abgesehen von den in Kapitel 6.1 oder den in Kapitel 8 beschriebenen Sonderstandorten sollen keine weiteren Einzelhandelsschwerpunkte mit größeren Betrieben entwickelt werden, damit das empfohlene Maß an Betriebs- und Standortbündelungen zugunsten leistungsfähiger, im regionalen Kontext wahrnehmbarer Standorte, gesamtstädtisch erreicht werden kann.

Eine stadtentwicklungspolitisch ungeplante, ungesteuerte Entstehung weiterer Einzelhandelschwerpunkte wie auch eine unreflektierte Erweiterung bestehender Schwerpunkte, könnte

⁹¹ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel K – Konzeptionelle Überlegungen zur Mülheimer Straße und zum Gronauer Kreisel.

⁹² Vergleiche OVG NRW vom 15.02.2012 – 10 D 32/11.NE.

die übergeordneten Entwicklungszielstellungen zum Einzelhandel (siehe Kapitel 4.2) unterwandern.⁹³

Darüber hinaus haben nach Ziel 6.5-8 LEP NRW die Gemeinden der Entstehung neuer sowie der Verfestigung und der Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen⁹⁴ mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken. Die Problematik bei Einzelhandelsagglomerationen ist, dass sie durch die Bündelung von Einzelhandelsangeboten ein so starkes Gewicht erhalten können, dass sie zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigen. Dies gilt es zu verhindern. Gegebenenfalls ist zur Überplanung eines Gebiets ein Bebauungsplan erforderlich.

Eine definierte Ausnahme von diesen Empfehlungen zur Vermeidung von Einzelhandelschwerpunkten sollte dennoch dann möglich sein,

- wenn keine Auswirkungen durch die Bildung oder Stärkung von Einzelhandelsschwerpunkten auf die Zentren zu erwarten sind,⁹⁵ und
- wenn es sich bei dem jeweiligen Standort um eine siedlungsräumlich integrierte Lage handelt, sodass von der Versorgungsfunktion primär die Wohnbevölkerung im Nahbereich profitieren kann (vergleiche Kapitel 7).

Diese Ausnahmeregelung dient dazu, eine maßvolle Weiterentwicklung von wohnortnahen Versorgungsstandorten außerhalb der Zentren vorzubereiten und zu begleiten.

Hingegen können kleinere Einzelhandelsbetriebe – die in der Summe keine Agglomeration oder einen Einzelhandelsschwerpunkt darstellen – mit zentren- sowie mit sonstigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch in den städtebaulich integrierten Lagen in sehr begrenztem Maße angesiedelt werden, wenn sich die Versorgung auf das engere Gebiet bezieht.⁹⁶ Der empfohlene Bezug auf die Versorgung „des engeren Gebietes“ zielt darauf ab, dass an solchen Standorten keine Fachmärkte entstehen sollen, die ein zu großes Gewicht gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen erlangen und diese eventuell beeinträchtigen könnten.

Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment ist in Wohngebieten nach § 4 BauNVO nicht zulässig, in Mischgebieten ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. In sonstigen integrierten Lagen kann nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bis zu einer Größe von 800 m² angesiedelt werden, sofern dies aus städtebaulicher Sicht möglich ist.

⁹³ Bei bestehenden Standorten beziehungsweise Einzelhandelsschwerpunkten, die über zentren- und nahversorgungsrelevante Waren im Haupt- wie im Nebensortiment verfügen, ist selbst eine Erweiterung um nicht zentrenrelevante Sortimente geeignet, die Entwicklungschancen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Die Gründe hierfür liegen im aus Kundensicht positiv bewerteten größeren Gewicht des Standorts gegenüber anderen Einkaufsorten sowie in der erweiterten Möglichkeit zum One-Stop-Shopping beziehungsweise Kopplungseinkauf.

⁹⁴ Unter Agglomeration wird eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben verstanden, die prinzipiell auf den Kunden wie eine Einheit wirken, einheitlich geplant, verwaltet und finanziert sind sowie über gemeinsame Parkplätze und Werbung verfügen. Das heißt, die Betriebe stehen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zueinander. Vergleiche OVG NRW vom 03.02.2011 - 2 A 1416/09.

⁹⁵ In der Regel sollte dies durch die Aufstellung (beziehungsweise Änderung oder Ergänzung) eines verbindlichen Bauleitplans erfolgen.

⁹⁶ Vergleiche zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO unter anderem Kuschnerus 2007: 100 - 101, Rdnr. 192 - 194.

An städtebaulich nicht integrierten Standorten, das heißt im Außenbereich, in Lagen die nicht von Wohngebieten umgeben sind sowie in den primär gewerblich oder industriell geprägten Gebieten⁹⁷, soll von Einzelhandelsansiedlungen abgesehen werden, zugunsten der zentralen Versorgungsbereich, der positiv zur Zentrenstruktur beitragenden Einzelhandelsschwerpunkte und der integriert liegenden Nahversorgungsstandorte. Ausgenommen davon sind Kioske und Tankstellenshops.

⁹⁷ Näheres zu den Ansiedlungsoptionen in gewerblich und industriell geprägten Gebieten ist unter dem Punkt „Gewerbegebiete“ beschrieben.

7. Nahversorgungskonzept

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vertieft analysiert. Hierzu werden zunächst die von Stadt + Handel für die Konzeptfassung 2009 ausgearbeiteten Grundsätze zur Nahversorgung verdeutlicht und ergänzt. Daran schließt sich eine Analyse gesamtstädtischer relevanter Faktoren der Nahversorgung an, bevor die einzelnen Stadtteile in den Blick genommen werden. Im Mittelpunkt steht hierbei zum einen, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird. Es werden Versorgungslücken identifiziert und Handlungsempfehlungen gegeben. Aufbauend auf der Analyse werden allgemeine Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Bergisch Gladbach dargestellt.

7.1 Grundsätze zur Nahversorgung

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem Strukturwandel, der mit Standortaufgaben beziehungsweise -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen verbunden ist.⁹⁸ Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung, und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern zunehmend auch in Ballungsräumen und Großstädten. Städtebaulich integrierte Märkte können hingegen in Wohngebieten zu einer wohnortnahen Versorgung beitragen, die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an Bedeutung gewinnt. Speziell für Haushalte ohne ständigen Zugriff auf einen Pkw ist ein fußläufig erreichbarer Lebensmittelmarkt wichtig.

Die Analyse in Kapitel 4.1 hat gezeigt, dass nur ein begrenzter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Nahrungs- und Genussmittel in Bergisch Gladbach besteht. Hieraus lässt sich ableiten, dass mögliche künftige Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen primär innerstädtische Umsatzumverteilungen auslösen, was zulasten bestehender Betriebe gehen würde. Grundsätzlich ist dies ein Mechanismus der Marktwirtschaft, der als Konkurrenz zwischen den Anbietern und Standorten geführt wird. Umsatzumverteilungen erhalten jedoch durch zwei wesentliche Aspekte eine hohe städtebauliche und damit auch stadtentwicklungspolitische Relevanz:

⁹⁸ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel D – Trends im Einzelhandel.

- wenn ein geplantes Einzelhandelsvorhaben Umsatzumverteilungen in einem zentralen Versorgungsbereich mit der Folge von Betriebsschließungen oder funktionalen Beeinträchtigungen der gesamten Zentrenstruktur auslöst, die wiederum zu Trading-Down-Effekten führen,⁹⁹ oder
- wenn ein geplantes Einzelhandelsvorhaben Umsatzumverteilungen zulasten bestehender Betriebe in sonstigen integrierten Lagen mit der Folge der Standortaufgabe auslöst, wodurch wiederum Versorgungslücken in der Fläche entstünden.¹⁰⁰

Solche möglichen Beeinträchtigungen stehen im Konflikt zu dem von der Rechtsprechung entwickelten städtebaulichen sogenannten Beeinträchtungsverbot im Sinne des BauGB, und sind somit zu verhindern. Von diesem Beeinträchtungsverbot sind solche Fälle nicht erfasst, in denen ein Vorhaben

- im gleichen Zentrum angesiedelt werden soll, in dem die potenziell geschädigten Betriebe liegen und sofern durch diesen „Wettbewerb innerhalb des Zentrums“ keine städtebaulich-funktionale Verschlechterung der Strukturmerkmale des Zentrums erfolgt, oder
- jenseits der Zentren das flächendeckende Versorgungsnetz nicht negativ beeinträchtigt, sondern – im Gegenteil – stabilisiert oder gar ausbaut wird.

Vor diesem Hintergrund werden in diesem Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in Bergisch Gladbach ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit den Entwicklungszielen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche (vergleiche Kapitel 5).

Übergeordnete Ziele und Handlungsprioritäten

Das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente ist begrenzt. Mit Überschreitung dieses rechnerischen Potenzials können gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnung erreichen. Daher sollten künftig folgende Ziele berücksichtigt werden (vergleiche übergeordnete Entwicklungsziele, Ziel 2 in Kapitel 4.2):

- **Neue Lebensmittelgeschäfte¹⁰¹ sollten primär in den zentralen Versorgungsreichen realisiert werden.**

Im Zentrenkonzept in Kapitel 5 wird aufgezeigt, dass zur Ansiedlung in den Zentren in der Regel ausreichende Flächenpotenziale erkennbar sind beziehungsweise weitere Entwicklungsareale durch nähere städtebauliche Untersuchungen identifiziert werden können.

⁹⁹ Vergleiche Ziel 6.5-3 LEP NRW (Beeinträchtungsverbot).

¹⁰⁰ Vergleiche § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB (Belange der Wirtschaft auch „im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ als zu berücksichtigender Belang in der Bauleitplanung) und § 11 Abs. 3 BauNVO (Auswirkungen auf die „Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich“).

¹⁰¹ Als Vorhaben im Sinne dieses Nahversorgungskonzepts werden sämtliche Ansiedlungs- und Erweiterungsplanungen von Lebensmittelmärkten (also Nahversorgungsläden, Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte beziehungsweise SB-Warenhäuser) verstanden.

Durch die Ansiedlung von Nahversorgern in den zentralen Versorgungsbereichen werden diese funktional gestärkt. Durch die Koppelungseffekte wird zudem auch eine Förderung der übrigen Einzelhandelsbetriebe und der sonstigen Nutzungen in den Zentren erreicht.

Eine Realisierung in einem zentralen Versorgungsbereich soll und darf gemäß § 34 Abs. 3 BauGB allerdings keine funktionale Beeinträchtigung eines anderen zentralen Versorgungsbereichs auslösen.

- **Untergeordnet können Lebensmittelgeschäfte auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen¹⁰² realisiert werden, sofern hierdurch das flächendeckende Versorgungsnetz stabilisiert oder verbessert wird.**

Geplante Vorhaben sollen nur den fußläufigen 700 Meter Einzugsbereich des Marktes (Radius um den Standort) versorgen. Eine Vergrößerung des Einzugsbereichs würde dem Ziel einer wohnortnahen Versorgung ebenso entgegenstehen wie eine Verzerung des Radius, zumal Versorgungslücken dadurch nicht geschlossen würden. Durch die Realisierung in einem Wohngebiet dürfen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sein.

Es gibt keine pauschale Grenze, ab wann ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich hat. Dies ist beispielsweise abhängig von der Lage, der Verkaufsflächengröße oder von der Ausstattung des zentralen Versorgungsbereichs. Denn zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise Hand oder Paffrath, die nur über eine geringe Ausstattung an Lebensmittelmärkten verfügen, sind anfälliger als gut ausgestattete Versorgungsbereiche wie Stadtmitte oder Refrath.

Daher sollen zur Ermittlung, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind, folgende Punkte als Orientierung herangezogen werden:

¹⁰² Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel L – Glossar sowie Kapitel A – Ansiedlungsleitfaden zum Thema Nahversorgungslagen/Sonstige städtebaulich integrierte Lagen.

1. Von dem Vorhaben soll eine Kaufkraftbindung von nicht mehr als 35 Prozent, entsprechend der Tragfähigkeitsberechnung der Bezirksregierung Köln¹⁰³, ausgehen.
2. Der fußläufige Einzugsbereich von Vorhaben soll sich mit dem Einzugsbereich von zentralen Versorgungsbereichen (Radius jeweils 700 Meter) nur geringfügig überschneiden. Als geringfügig kann eine Überschneidung von circa zehn Prozent angesehen werden (siehe Abbildung 47).¹⁰⁴

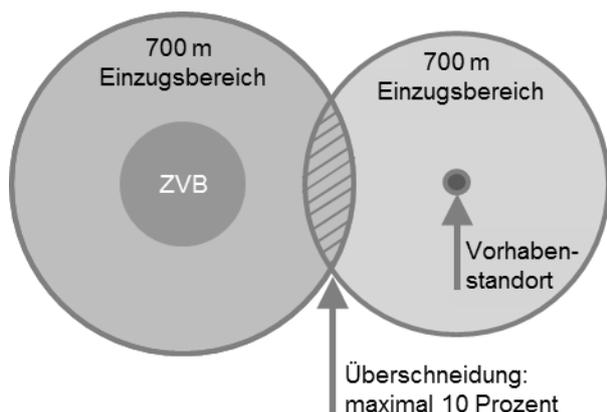


Abbildung 47 _ Überschneidung Einzugsbereiche bei nahversorgungsrelevanten Vorhaben in Nahversorgungslagen/sonstigen integrierten Lagen
Quelle: eigene Darstellung; ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Im Falle einer Unwirtschaftlichkeit eines stationären Lebensmittelbetriebs, das heißt wenn nicht ausreichend Einwohner im Einzugsbereich eines Standorts leben, können auch Alternativen wie der mobile Handel oder Bringdienste zur angestrebten flächendeckenden Nahversorgung beitragen (siehe Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel G – Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten).

Neue Lebensmittelmärkte in städtebaulich nicht integrierter Lage sollten zugunsten der oben genannten Entwicklungsziele vermieden werden. Auch sollten keine neuen Lebensmittelmärkte im Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, da dadurch innerhalb dieses Bereichs Kaufkraft unmittelbar aus dem Nahbereich der zu schützenden und zu entwickelnden Zentren abgezogen würde.

¹⁰³ Vergleiche Prüfschema zur Ermittlung einer städtebaulich tragfähigen Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte (nach der Bezirksregierung Köln) im Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept in Kapitel A – Ansiedlungsleitfaden.

Die Umsatzerwartung des Vorhabens muss sich laut der Tragfähigkeitsberechnung der Bezirksregierung Köln aus dem fußläufigen Umfeld von 700 Metern ergeben. Reicht die Kaufkraft im Umfeld aus, um die Umsatzerwartung zu erfüllen, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nur auf die Kundschaft im Nahbereich abzielt. Die Schwelle von 35 Prozent Kaufkraftbindung liegt darin begründet, dass rund 35 Prozent der Kaufkraft in Wohngebietsnähe in einem Markt gebunden werden können. Die übrigen Einkäufe finden erfahrungsgemäß in anderen Betriebstypen oder an anderen Standorten statt.

¹⁰⁴ Bei einer Überschneidung der Einzugsbereiche von zentralen Versorgungsbereichen und Vorhabenstandorten von nicht mehr als zehn Prozent ist in der Regel davon auszugehen, dass die Umsatzumverteilung keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hat.

7.2 Gesamtstädtische Kriterien der Nahversorgung

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Bergisch Gladbach verfügt gesamtstädtisch über eine gute quantitative Ausstattung im Bereich der Lebensmittelversorgung. So liegt zum Beispiel die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,44 m² Verkaufsfläche etwas über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,42 m². Die Zentralitätskennziffer für Nahrungs- und Genussmittel liegt bei annähernd 100 Prozent (Tabelle 36).

Einwohner	110.500
Verkausflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel	rund 48.430 m ² Verkaufsfläche
Verkausflächenausstattung je Einwohner	0,44 m ² Verkaufsfläche/Einwohner (im Bundeschnitt 0,42 m ² Verkaufsfläche/Einwohner (2007))
Jahresumsatz Nahrungs- und Genussmittel	rund 258,1 Mio. €
Zentralitätskennziffer Nahrungs- und Genussmittel	rund 98 %

Tabelle 36 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Bergisch Gladbach

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013; Stadt + Handel 2013; Institut für Immobilienwirtschaft 2007; eigene Berechnung

Verkehrsmittelwahl

Rund 70 Prozent der Befragten können beim Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren regelmäßig auf ein Auto zurückgreifen, wie die Haushaltsbefragung 2013 ergab. Umgekehrt sind allerdings rund 30 Prozent der Befragten auf eine Versorgung im Nahbereich angewiesen, da für die tägliche Nahversorgung kein Pkw zur Verfügung steht.

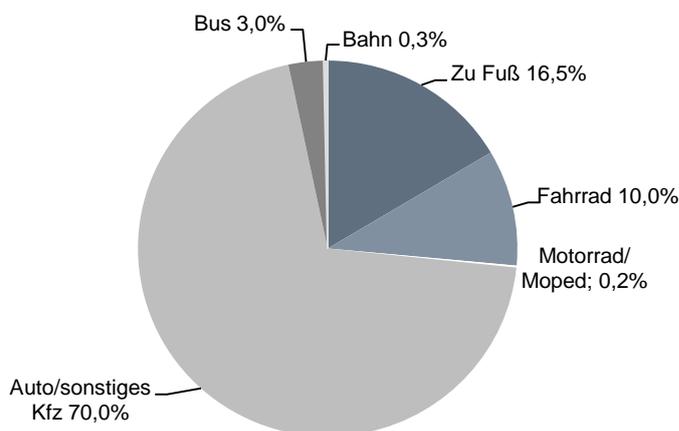


Abbildung 48 _ Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren

Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im Auftrag von Stadt + Handel April 2013; Frage: „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?“, eigene Darstellung

Zudem ist hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl zu bedenken, dass auch die Haushalte mit derzeitiger regelmäßiger Autoverfügbarkeit im Krankheitsfalle¹⁰⁵ oder im Alter¹⁰⁶ künftig ganz oder teilweise nicht (mehr) auf das Auto zurückgreifen können oder möchten.

¹⁰⁵ Vorübergehender Verlust der Fahrtüchtigkeit.

¹⁰⁶ Dauerhafter Verlust der Fahrtüchtigkeit oder freiwilliger Verzicht auf das Fahren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment, insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Auch kleinere Lebensmittelmärkte können eine ausreichende Versorgung sicherstellen.¹⁰⁷ Allerdings sind Kleinflächenkonzepte in Bergisch Gladbach derzeit nicht vorhanden.

Die Abbildung 49 veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittelnahversorgung für das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach.

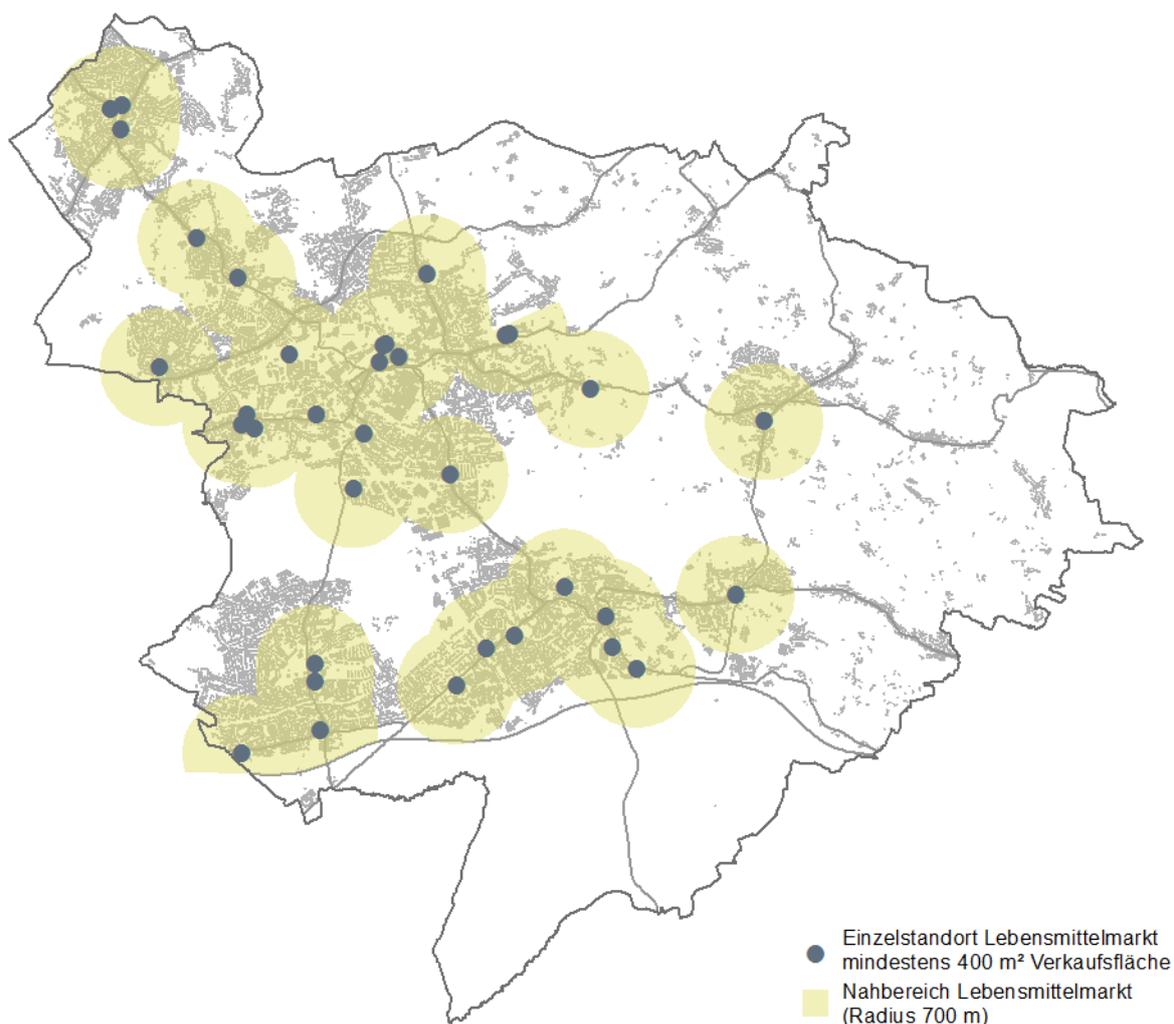


Abbildung 49 _ Übersicht über die bestehenden Zentren und Nahversorgungsstandorte unter Berücksichtigung städtebaulicher Barrieren

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt; * Der Lebensmittelmarkt in Moitzfeld wurde zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober 2014 umgebaut. Die Neueröffnung erfolgte Ende Januar 2015.

¹⁰⁷ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Kapitel G – Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten und Kapitel I – Kleinflächenkonzepte großer Lebensmittelkonzerne.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 700 Meter Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet.¹⁰⁸ Dabei entsprechen 700 Meter einer Gehzeit von etwa zehn Minuten, innerhalb derer die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs möglich sein soll.¹⁰⁹ Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Aktuell leben rund 27.300 Einwohner, immerhin rund ein Viertel der Einwohner Bergisch Gladbachs, außerhalb des Nahbereichs um einen Lebensmittelmarkt.

Obwohl viele Einwohner nicht im Nahbereich eines Lebensmittelmarkts wohnen, bewerten über 80 Prozent der Befragten bei der Haushaltsbefragung 2013 die Entfernung zwischen ihrer Wohnung und dem nächstgelegenen Lebensmittelmarkt als sehr gut bis gut (Abbildung 50). Es ist jedoch aufgrund der Alterung der Bevölkerung absehbar, dass der Stellenwert einer wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Grundversorgung gegenüber der heutigen Situation steigen wird.

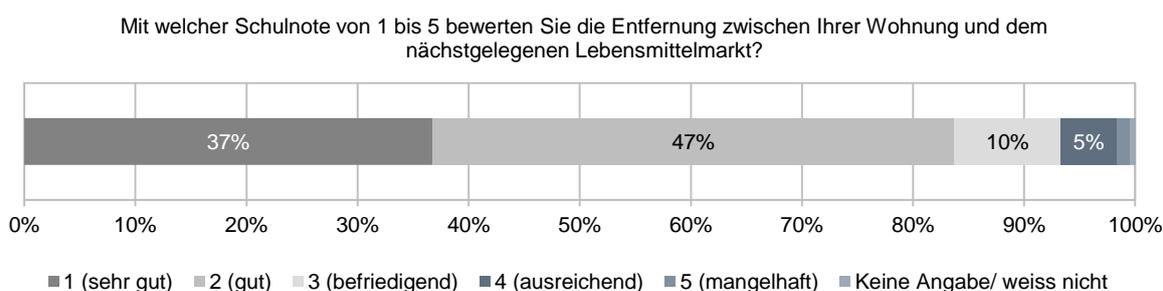


Abbildung 50 _ Entfernung zwischen Wohnung und nächstgelegenen Lebensmittelmarkt
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im Auftrag von Stadt + Handel April 2013, eigene Darstellung

7.3 Analyse und Empfehlungen zur Nahversorgungsstruktur

Die Stadtteile Bergisch Gladbachs werden aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Zusammenhänge in der Analyse mitunter zusammen untersucht und bewertet. Die Analyse und die Empfehlungen zur Nahversorgungsstruktur gründen auf den Ausführungen von Stadt + Handel 2009.

Nahversorgungsstruktur in Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand

Im Betrachtungsraum der Stadtteile Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand sind zwölf Lebensmittelmärkte mit jeweils über 400 m² Verkaufsfläche vorhanden. Weitere 50 Betriebe füh-

¹⁰⁸ Bei besonderen Barrieren im Raum werden die Radien verkleinert. Dies betrifft zum Beispiel die Trasse der Autobahn oder stark geneigte Berghänge wie im Bereich Rommerscheid. Die S-Bahn-Trasse wird gestrichelt in den Karten der betreffenden kleinräumigen Analyse vermerkt.

¹⁰⁹ Vergleiche Einzelhandelserlass NRW 2008.

ren Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment (etwa Bäckereien, Lebensmittelgeschäft, Getränkemarkte), sodass sich eine sortimentspezifische Gesamtverkaufsfläche von rund 22.720 m² ergibt (vergleiche Tabelle 37).

Gerade die drei Verbrauchermärkte dieses Untersuchungsraums (Rewe, Kaufland, Marktkauf) tragen dazu bei, dass die Versorgungsfunktion dieser vier Stadtteile in der Summe deutlich in weitere Wohnsiedlungsbereiche hineinwirkt.

Einwohner	25.230
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	62
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel: Märkte ab 400 m ²	19.830
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel insgesamt [m ²]	22.720

Tabelle 37 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013

Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung, zum Beispiel in Form des Betriebstypenmixes, untersuchungsrelevant. Dieser ist im Betrachtungsraum auf kleinräumiger Ebene als unausgewogen zu bewerten. Hinzu kommen räumliche Versorgungslücken insbesondere in Hebborn, wo rund 2.800 Einwohner keinen Lebensmittelmarkt im Nahbereich ihrer Wohnung erreichen können. Eine weitere, wenn auch wesentlich kleinere Nahversorgungslücke ergibt sich in den Siedlungsbereichen zwischen den Stadtteilen Stadtmitte, Heidkamp und Sand. Insgesamt leben in Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand rund 5.800 Einwohner außerhalb der Einzugsbereiche eines Lebensmittelmarkts (Abbildung 51).

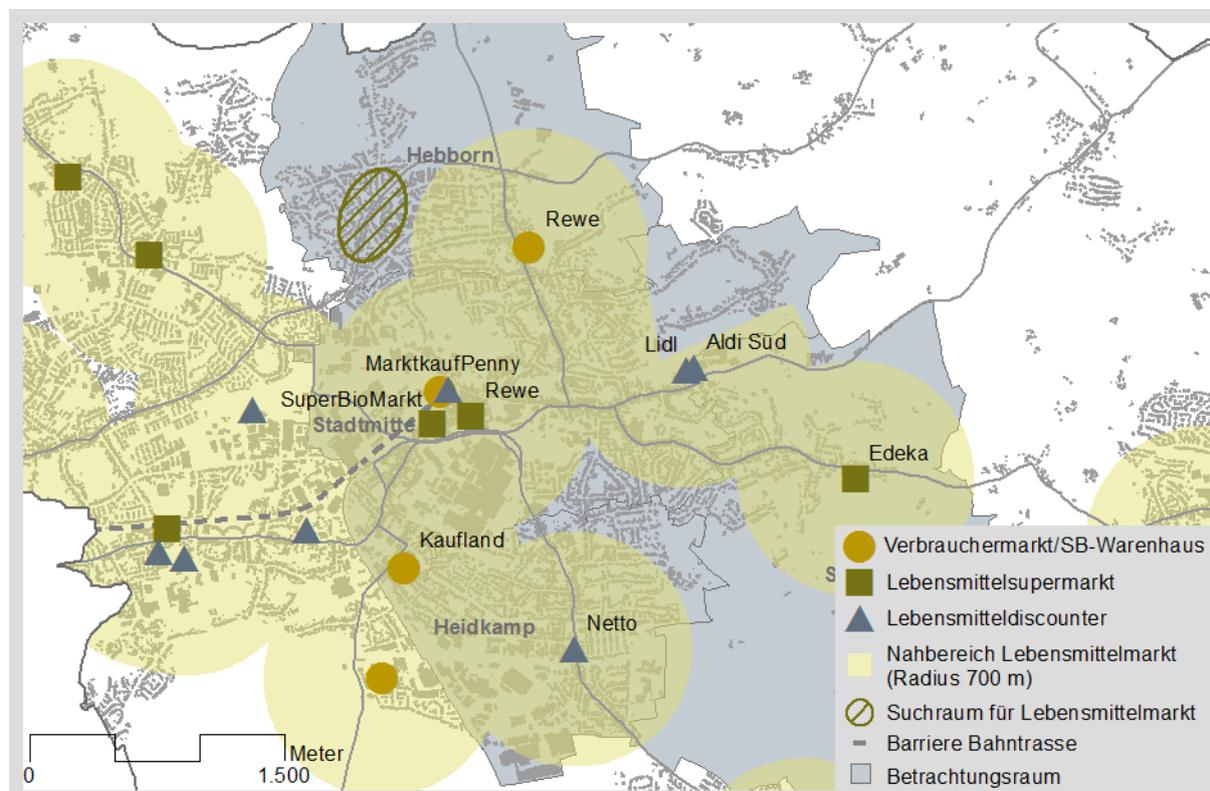


Abbildung 51 _ Nahversorgungsstruktur in Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Weiterhin liegen mehrere Lebensmittelmärkte aus stadtplanerischer Sicht nicht am optimalen Standort, um Wohngebiete im Nahbereich angemessen versorgen zu können. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sie in deutlicher Siedlungsrandlage liegen und sich der Nahbereichsradius im Wesentlichen auf unbesiedeltes Gebiet erstreckt.

Vier der zehn dargestellten Lebensmittelmärkte (Marktkauf, Penny, Rewe und SuperBioMarkt) liegen im Zentrum Stadtmitte. Sie können dort aufgrund ihrer Bedeutung für den täglichen Bedarf und (teilweise) aufgrund ihrer Größe als wichtige Kundenmagnete gelten, die ihrerseits wiederum hohe Kundenfrequenzen auch für die benachbarten Einzelhandelsbetriebe und Zentrenutzungen generieren.

Für die vier Stadtteile lassen sich folgende Empfehlungen formulieren. Die Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte sollten vor funktionalen Beeinträchtigungen durch mögliche neue Vorhaben außerhalb des Zentrums mittels stadtplanerischer Instrumente geschützt werden, da sie wesentliche Magnetbetriebe für die einzelnen Teillagen der Fußgängerzone darstellen.

In Hebborn besteht zwar kein dringender städtebaulicher Handlungsbedarf, sollten jedoch Ansiedlungsanfragen umgesetzt werden, wäre ein Standort an der Alten Wipperfürther Straße optimal (siehe Suchraum in Abbildung 51). Dort würden circa 5.000 Menschen im Nahbereich erreicht werden. Ein Lebensmittelvollsortimenter könnte laut Tragfähigkeitsberechnung rund 850 bis 1.000 m² umfassen – eine Größenordnung, die durchaus interessant für eine Neuansiedlung sein könnte. Auf Grund der Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte wäre ein zweiter Lebensmittelmarkt, neben dem Verbrauchermarkt an der Odenthaler Straße, für den Stadtteil Hebborn durchaus denkbar.

Findet sich kein Betreiber für einen konventionellen Lebensmittelmarkt in Hebborn, wäre auch ein Kleinflächenkonzept oder das Konzept der mobilen Versorgung für Hebborn vorstellbar.¹¹⁰

Die ermittelte Versorgungslücke zwischen den Stadtteilen Heidkamp und Sand ist relativ klein und zudem nicht stark städtebaulich verdichtet. Ein dringender Handlungsbedarf ergibt sich somit nicht. Wenn die Schließung dieser Lücke jedoch stadtplanerisch angestrebt werden sollte, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Heidkamp zu empfehlen. Eine Ansiedlung innerhalb der unterversorgten Wohnsiedlungsbereiche selbst dürfte aufgrund der Erschließungsstrukturen anbieterseitig nicht in Frage kommen.

Nahversorgungsstruktur in Schildgen und Katterbach

In den Stadtteilen Schildgen und Katterbach bieten derzeit 13 Einzelhandelsbetriebe auf rund 3.060 m² Verkaufsfläche (Tabelle 38) im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel an: Vom Hofladen über Tankstellenshops und Lebensmitteldiscounter bis hin zum Lebensmittelsupermarkt. Angesichts der Stadtteilgröße und der Kaufkraftverflechtungen mit der Stadtmitte, ist der Stadtteil angemessen mit Nahrungs- und Genussmitteln versorgt.

¹¹⁰ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandelskonzept, H – Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten.

Einwohner	11.050
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	13
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel: Märkte ab 400 m ²	2.800
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel insgesamt [m ²]	3.060

Tabelle 38 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Schildgen und Katterbach
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013

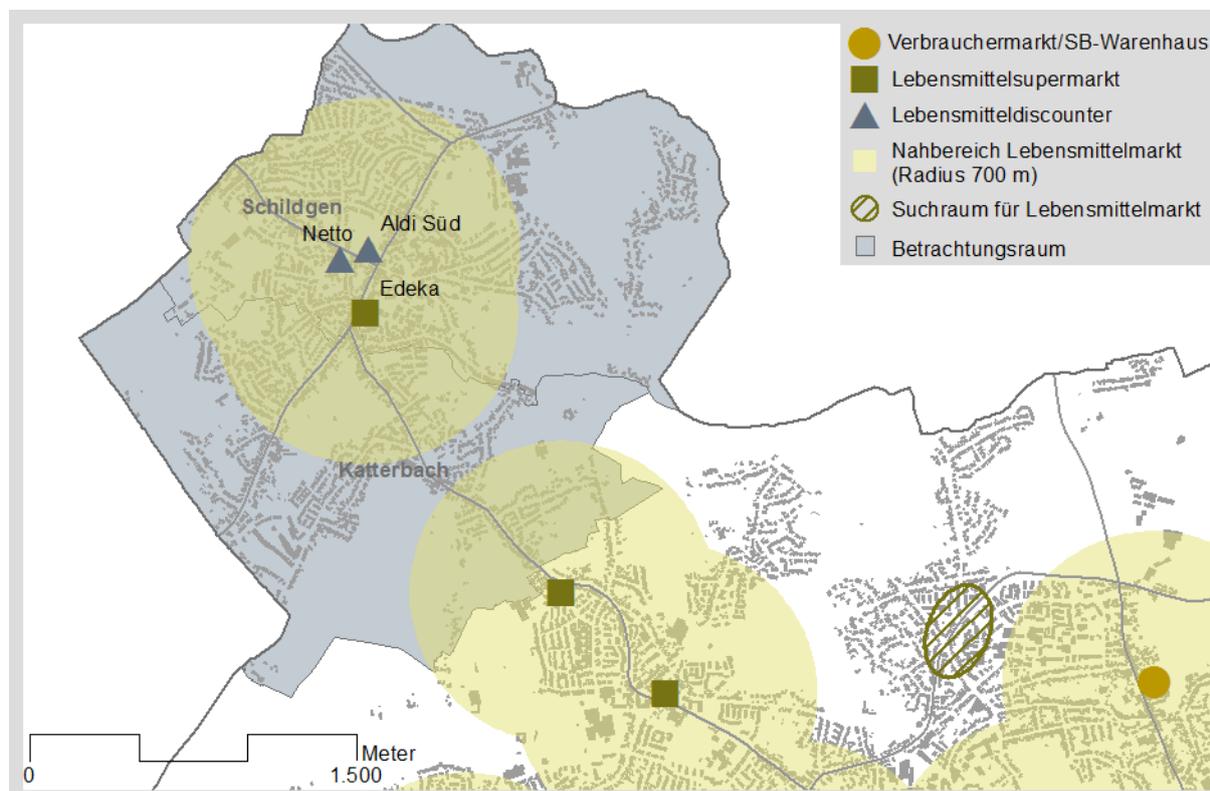


Abbildung 52 _ Nahversorgungsstruktur in Schildgen und Katterbach
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Hinsichtlich der Versorgungsqualität lassen sich folgende Aspekte feststellen: Alle Lebensmittelmärkte liegen im Nahversorgungszentrum Schildgen und wirken dort als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für das Zentrum als Ganzes (Abbildung 52). Neue Lebensmittelmärkte jenseits des Zentrums sollten vermieden werden, zumal durch die zentrale Lage des Zentrums nahezu alle Wohnsiedlungsbereiche gut erreichbar sind. Ein Versorgungsdefizit ist nur in den äußersten Siedlungsrandbereichen zu erkennen, wo rund 3.450 Einwohner nicht im Nahbereich eines Lebensmittelmarkts wohnen. Diese Bereiche könnten ergänzend durch einen mobilen Service, ausgehend von den Anbietern im Zentrum Schildgen, versorgt werden. Ein mobiler Service wäre auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sinnvoll.

Der Betriebstypenmix im Nahversorgungszentrum ist mit den zwei Lebensmitteldiscountern und einem Supermarkt als angemessen zu bewerten. Allerdings verlangt der Supermarkt aufgrund seiner Funktion für das Zentrum besondere stadtplanerische Aufmerksamkeit, da er mit nur rund 600 m² Verkaufsfläche, gemessen an aktuellen marktüblichen Supermarktvorhaben, vergleichsweise klein ist. Bei einer Vergrößerung des Marktes wäre eine aktive Unterstützung

des Betriebs seitens entsprechender öffentlicher Stellen zu empfehlen (vergleiche folgenden Exkurs).

Exkurs: Aktive Unterstützung zur Weiterentwicklung von Lebensmittelmärkten in den Zentren

- Grundsätzlich ist die Ansiedlung oder Weiterentwicklung von größeren Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen anspruchsvoller als an dezentralen Standorten. In den Zentren sind Grundstücke schwieriger verfügbar und teurer, es gelten teilweise Fachplanungsvorbehalte (Immissionsschutz, Denkmalschutz, Verkehrsplanung etc.) und es können Konflikte mit benachbarten Nutzungen auftreten.
- Gleichwohl ist die Fortentwicklung von Zentren unabdingbar mit einer zeitgemäßen Entwicklung der größeren Einzelhandelsbetriebe verbunden. Bundesweit und in allen Stadttypen zeigen gute Praxisbeispiele, dass die beispielhaft benannten Entwicklungshürden durch eine Zusammenarbeit mehrerer Akteure aus dem Weg geräumt, Standortbedingungen für moderne Lebensmittelmärkte gewährleistet und hierdurch attraktive Stadt- und Ortszentren gesichert werden können.¹¹¹
- Ziel einer solchen aktiven Unterstützung der Marktbetreiber sollte es sein, Standortrahmenbedingungen zu optimieren (zum Beispiel Erschließung, Parkplätze, städtebauliche Gestaltung), gegebenenfalls geeignete Erweiterungsflächen am bestehenden Standort oder unmittelbar benachbart innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu schaffen, oder fachrechtliche Entwicklungshemmnisse (Immissionsschutz etc.) konstruktiv zu minimieren. Hierfür bedarf es je nach Ausgangssituation zum Beispiel der Zusammenarbeit zwischen Immobilien- und Grundstückseigentümern, der Wirtschaftsförderung, der Baugenehmigungsbehörde, der Stadtentwicklungsabteilung und gegebenenfalls weiterer öffentlicher Stellen.

Nahversorgungsstruktur in Paffrath und Nußbaum

In den Stadtteilen Paffrath und Nußbaum bieten 15 Einzelhandelsbetriebe im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf rund 2.280 m² Verkaufsfläche (Tabelle 39) an. Es gibt zwei Lebensmittelsupermärkte, mehrere Bäcker, einen Metzger und einen Hofladen. Die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ist angemessen, ein Betriebstypenmix ist allerdings nicht vorhanden.

Einwohner	8.190
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	15
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel: Märkte ab 400 m ²	1.880
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel insgesamt [m ²]	2.280

Tabelle 39 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Paffrath und Nußbaum

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013

¹¹¹ Vergleiche Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft 2007.

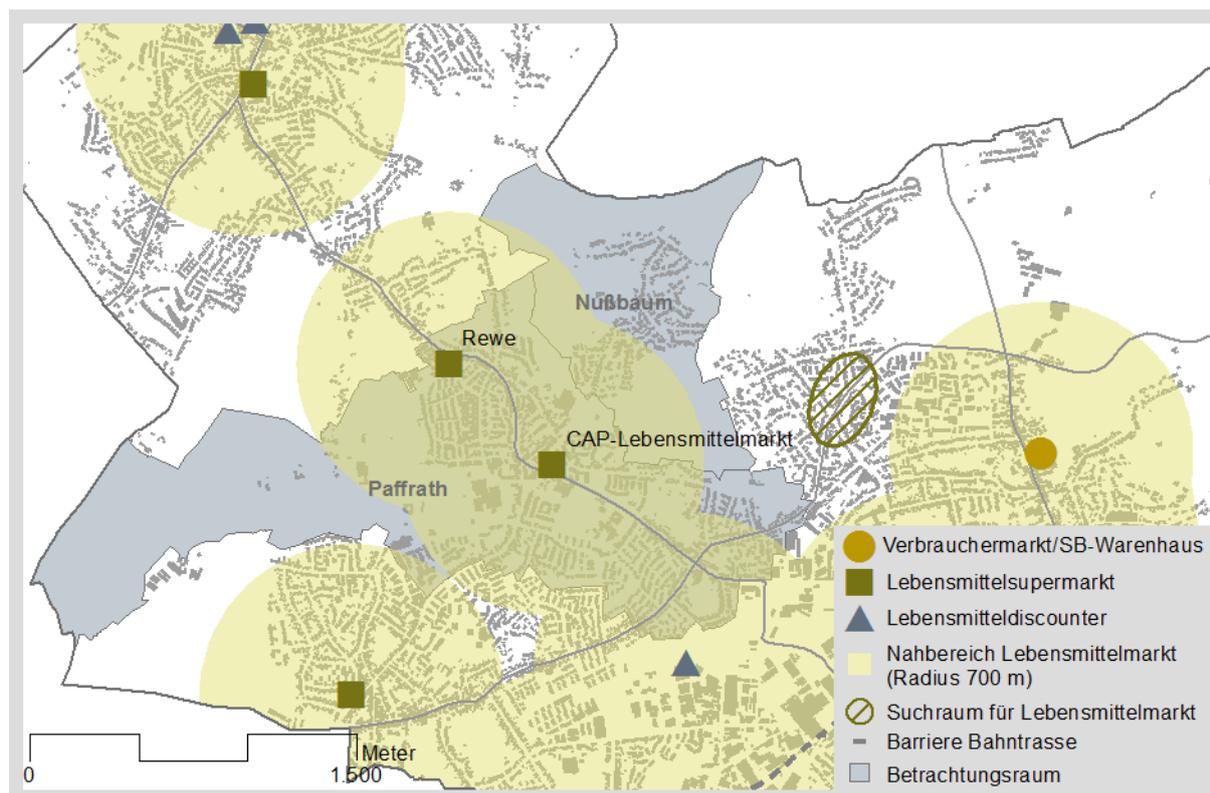


Abbildung 53 _ Nahversorgungsstruktur in Paffrath und Nußbaum
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Der CAP-Lebensmittelmärkte liegt im Nahversorgungszentrum Paffrath und trägt dort wesentlich zur Zentrenbildung bei. Struktureller Handlungsbedarf zur Verbesserung der Versorgungssituation im Nahbereich besteht vorerst nicht, da nur sehr kleine Siedlungsbereiche nicht innerhalb der 700 m-Radius der Lebensmittelmärkte liegen. In Nußbaum sind rund 680 Einwohner und in Paffrath rund 440 Einwohner derzeit nicht adäquat im Nahbereich versorgt (Abbildung 53). Aufgrund der für heutige Anbieteranforderungen zu geringen Einwohnerzahl erscheint eine kurzfristige Schließung der Nahversorgungslücke durch ein stationäres Angebot nicht realistisch.

Nahversorgungsstruktur in Hand

Der Stadtteil Hand verfügt über einen Lebensmittelmarkt mit rund 560 m² Verkaufsfläche. Zusammen mit weiteren acht Betrieben mit Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment (darunter etwa Bäckereien, Kioske und ein Tankstellenshop) ergibt sich für diesen Stadtteil eine Gesamtverkaufsfläche von rund 830 m² für Nahrungs- und Genussmittel.

Einwohner	8.620
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	9
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel: Märkte ab 400 m ²	560
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel insgesamt [m ²]	830

Tabelle 40 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Hand
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013

Durch die Lage des Supermarktes im Nahversorgungszentrum Hand erreicht dieser im 700 Meter Radius einen Großteil der Einwohner (Abbildung 54). Zudem ist er als strukturprägender Betrieb ein wesentlicher Frequenzbringer im Zentrum Hand. Lebensmittelmärkte im angrenzenden Gronau versorgen zwar den Stadtteil Hand ebenfalls, aufgrund der räumlichen Barriere durch die S-Bahntrasse jedoch nicht in optimaler fußläufiger Anbindung, da nur wenige Unterführungen bestehen und so Umwege erforderlich sind. Lediglich rund 320 Einwohner in Hand wohnen nicht im Nahbereich eines Lebensmittelmarkts.

Ein Handlungsbedarf zur Verbesserung der Nahversorgung besteht in diesem Stadtteil primär, entsprechend der übergeordneten Entwicklungsziele (siehe Kapitel 4.2), in der dauerhaften Sicherung des Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum. Hierzu sollte eine Vergrößerung, Ergänzung oder ein Ersatz des vorhandenen Lebensmittelmarktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorrangig verfolgt werden. Mögliche Entwicklungsflächen am Rande des zentralen Versorgungsbereichs sind erkennbar (siehe Kapitel 5.4.3).

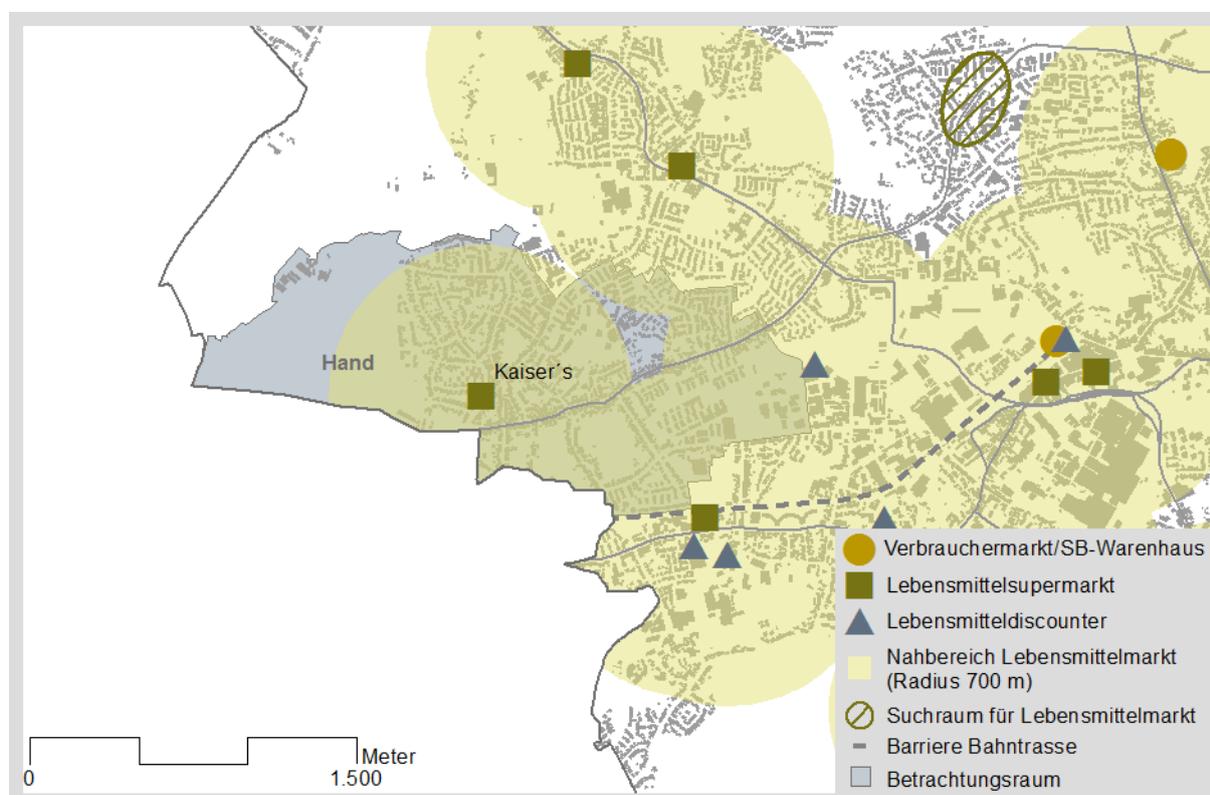


Abbildung 54 _ Nahversorgungsstruktur in Hand

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Bei möglichen Nahversorgungsvorhaben außerhalb des Zentrums Hand (sowie in den angrenzenden Stadtteilen) sollten stets die möglichen Einschränkungen und Beeinträchtigungen für die Zentrenentwicklung beachtet werden.

Als Ergänzung könnte auch hier die mobile Versorgung dienen. Fester Standort an ein bis zwei Tagen in der Woche könnte beispielsweise das Altenheim an der Dellbrücker Straße sein, dessen Bewohner den Service ebenso nutzen könnten wie viele andere Einwohner der umliegenden Wohngebiete in fußläufiger Entfernung.

Nahversorgungsstruktur in Gronau

Der Stadtteil Gronau ist aufgrund der Vielzahl an Lebensmittelmärkten bei zugleich vergleichsweise niedriger Einwohnerzahl überdurchschnittlich gut versorgt (Tabelle 41). Lediglich rund 480 Einwohner leben im Bereich Gierath außerhalb des Nahbereichs eines Lebensmittelmarkts. Kaufland im benachbarten Stadtteil Stadtmitte übernimmt als großes SB-Warenhaus zusätzlich auch für Gronau eine Teilversorgungsfunktion.

Einwohner	6.270
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	17
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel: Märkte ab 400 m ²	6.290
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel insgesamt [m ²]	7.040

Tabelle 41 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Gronau

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013

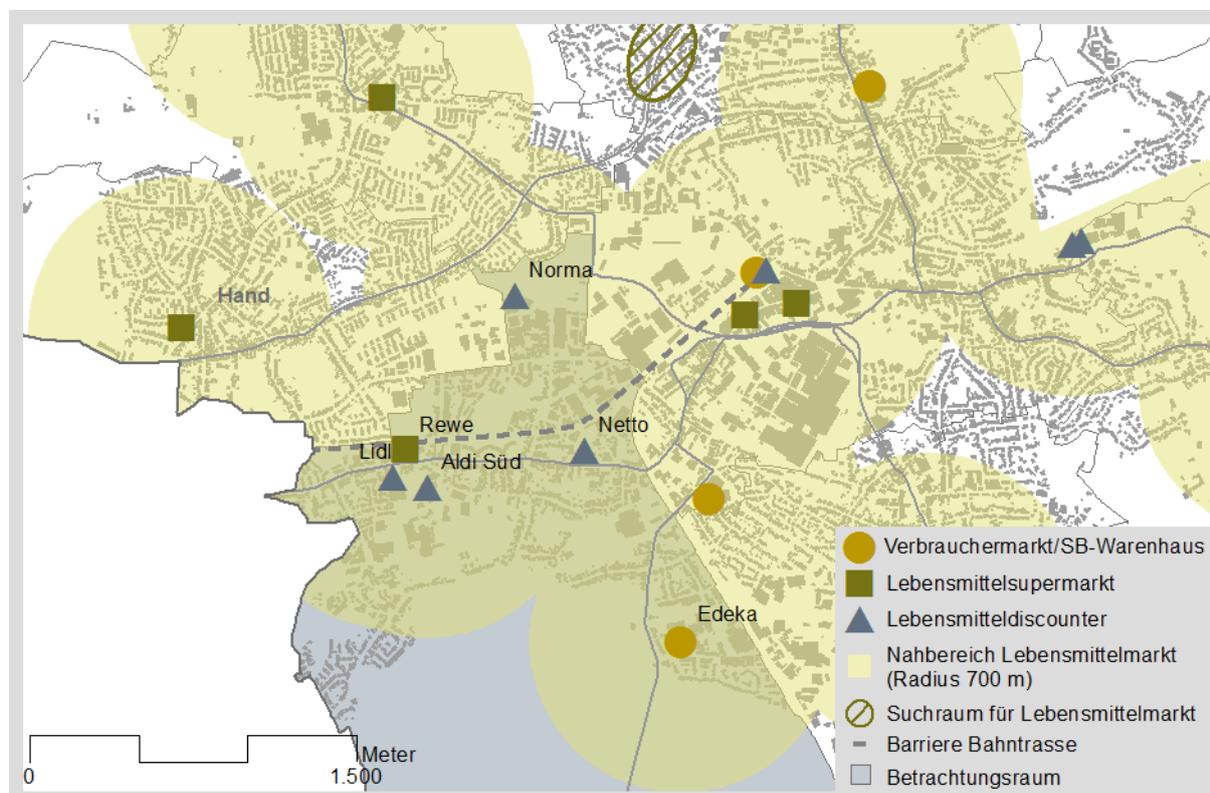


Abbildung 55 _ Nahversorgungsstruktur in Gronau

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Aus stadtplanerischer Sicht liegen allerdings mehrere Gronauer Lebensmittelmärkte an weniger optimalen Standorten, da diese nur zum geringen Teil von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind (Abbildung 55). Ihre Funktion für eine direkt wohngebietsorientierte Versorgung ist daher teils eingeschränkt.

Nahversorgungsstruktur in Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen und Lustheide

In den Stadtteilen Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen und Lustheide befinden sich insgesamt 33 Betriebe mit Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment. Nur vier dieser Betriebe haben jedoch mehr als 400 m² Verkaufsfläche. Die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ist gemessen an der Einwohnerzahl der vier Stadtteile und des weitgehend selbständigen Siedlungskörpers vergleichsweise gering.

Einwohner	17.860
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	33
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel: Märkte ab 400 m ²	3.110
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel insgesamt [m ²]	4.470

Tabelle 42 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen und Lustheide

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013

Städtebaulich positiv zu vermerken ist, dass zwei der vier Lebensmittelmärkte (Rewe und Penny) im Nebenzentrum Refrath liegen und damit das Zentrum hinsichtlich der Kundenfrequenz deutlich stärken (Abbildung 56). Sie stellen dort ein bedeutendes Angebotssegment dar, sodass der Sicherung und dem Ausbau des Angebots im Nebenzentrum die höchste Priorität beizumessen ist.

Der Lebensmitteldiscounter Lidl liegt an einem stadtplanerisch suboptimalen Standort, da er durch die Siedlungsrandlage nur zu einem geringen Teil Wohnsiedlungsbereiche direkt versorgen kann.

Ein Blick auf Abbildung 56 zeigt Defizite in der nahräumlichen Versorgung der Wohnbevölkerung in Teilen Refraths sowie Alt-Refraths auf. Dort sind derzeit rund 5.700 Einwohner nicht adäquat im Nahbereich versorgt. Die Schließung der Nahversorgungslücke wäre wünschenswert, auch wenn die ÖPNV-Anbindung der nordwestlichen Wohngebiete Personen ohne eigenen PKW die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs (inklusive Wochenmarkt) erleichtert. Aufgrund der flachen Topographie kann zudem das Fahrrad als Transportmittel eingesetzt werden.

Sollte sich jedoch eine Möglichkeit zur Verbesserung der Nahversorgung bieten, sollten solche Ansiedlungsbestrebungen unterstützt werden, solange der zentrale Versorgungsbereich davon nicht beeinträchtigt wird.

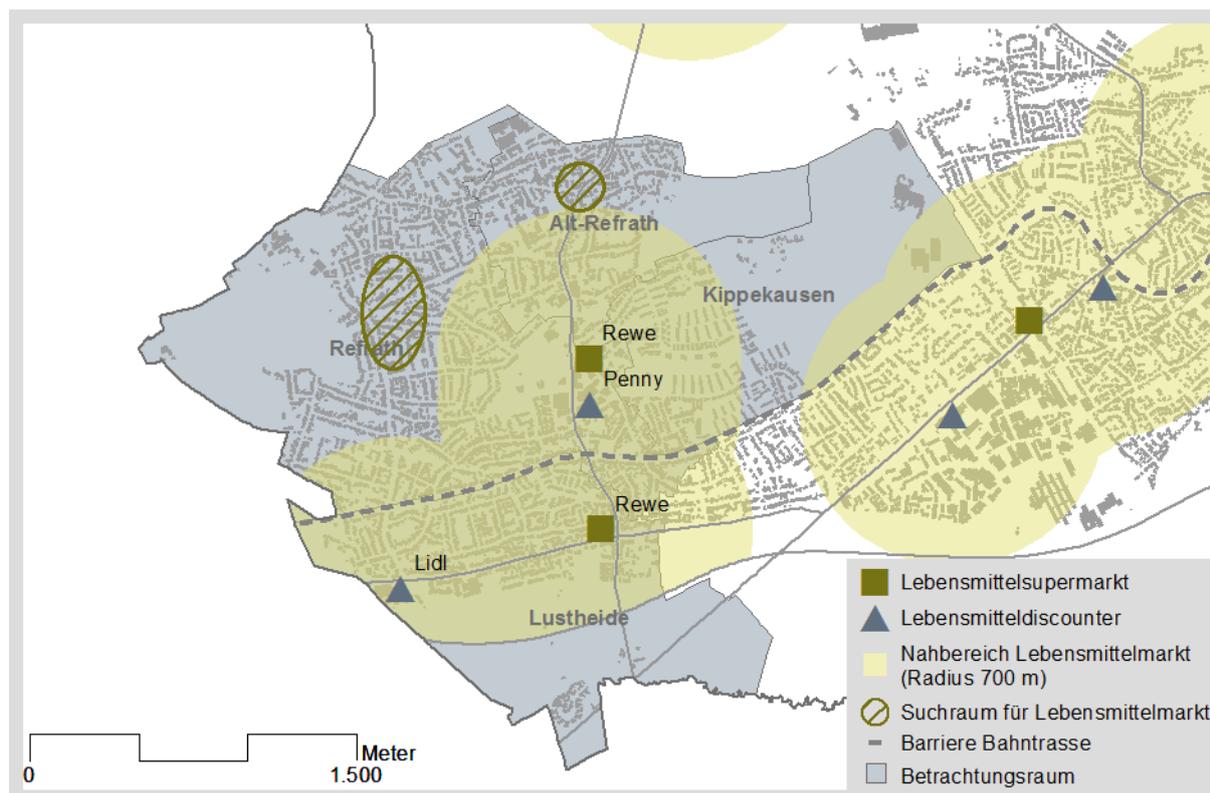


Abbildung 56 _ Nahversorgungsstruktur in Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen und Lustheide

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Die Abbildung 56 veranschaulicht Suchräume für die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, wobei auch Standorte unmittelbar angrenzend an die Suchräume näher untersucht werden können. Ein möglicher Standort an der Dolmanstraße könnte die Nahversorgungssituation in Teilbereichen verbessern. Mit einer möglichen Verkaufsfläche von fast 800 m² wäre dieser Standort unter anderem für verschiedene kleinflächige Filialkonzepte (zum Beispiel von Rewe, Edeka oder Marktant), für Vollsortimenter oder Discounter interessant. Die westlichen Wohngebiete abseits der Hauptstraßen, die für konventionelle Märkte uninteressanter sind, könnten von einem mobilen Händler mitversorgt werden, ebenso wie die rund 660 Einwohner im Stadtteil Kippekausen oder im angrenzenden Stadtteil Frankenfrost, die nicht optimal versorgt sind. Durch die Nähe zur Autobahn A 4 wäre sogar die Versorgung durch mobile Händler aus Köln denkbar, wo mit unterschiedlichen Konzepten bereits verschiedene mobile Versorgungsangebote existieren.¹¹² Auch könnten Lieferdienste der ansässigen Lebensmittelmärkte des zentralen Versorgungsbereichs die Versorgung erleichtern.

¹¹² Im Stadtbezirk Chorweiler werden die Stadtteile Fühlingen, Langel, Rheinkassel und Auweiler sowie Gremberghoven, Lind und Libur des Stadtbezirks Porz an festen Haltepunkten zwei Mal pro Woche versorgt. Kunden aus Kasselberg, Roggendorf und Thenhoven (Chorweiler) sowie aus Langel und Zündorf-Süd (Porz) werden direkt an der Haustür beliefert (Vergleiche Schürmann 2010).

Nahversorgungsstruktur in Frankenforst

In Frankenforst wird die eigenständige Grundversorgung der Bevölkerung insgesamt sichergestellt. Die Versorgung wird dabei durch den westlich angrenzenden Stadtteil Lustheide sowie durch einen Supermarkt an der Kölner Straße in Kaule teilweise mit übernommen. Es besteht lediglich eine räumliche Versorgungslücke im westlichen Teil Frankenforsts, aus der aufgrund der geringen Einwohnerzahl von rund 460 Einwohnern in diesem Gebiet kein städtebauliches Handlungserfordernis entsteht (Abbildung 57).

Einwohner	5.340
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	4
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel: Märkte ab 400 m ²	930
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel insgesamt [m ²]	1.040

Tabelle 43 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Frankenforst

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013

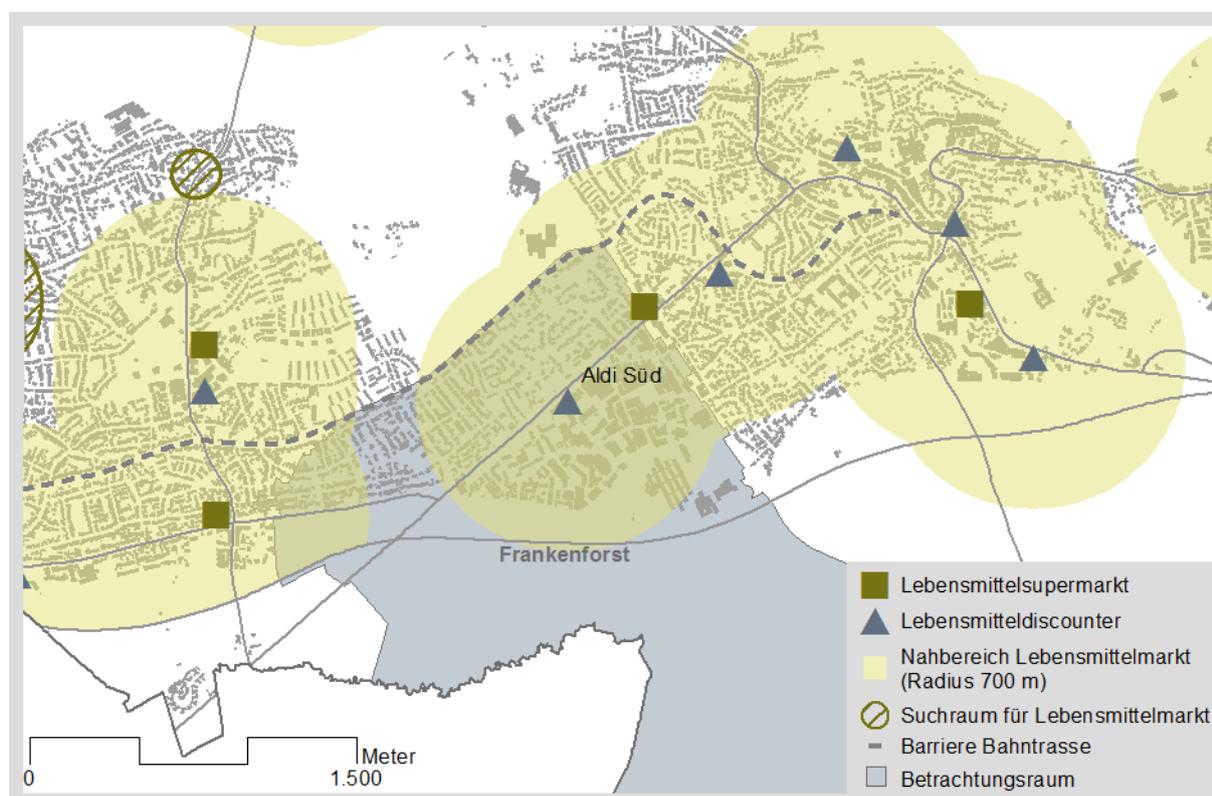


Abbildung 57 _ Nahversorgungsstruktur in Frankenforst

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Nahversorgungsstruktur in Bensberg, Lückerath, Bockenberg und Kaule

Im Betrachtungsraum Bensberg, Lückerath, Bockenberg und Kaule sind rund 15.790 Einwohner wohnortnah zu versorgen (Tabelle 44). Dies wird derzeit durch sechs Lebensmittelmärkte über 400 m² Verkaufsfläche größtenteils gewährleistet. Zwei Supermärkte und vier Discounter sorgen zusammen mit 20 weiteren Lebensmittelanbietern für einen geeigneten nachfragegerechten Betriebstypenmix und die Versorgung der Bevölkerung.

Einwohner	15.800
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	26
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel: Märkte ab 400 m ²	4.640
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel insgesamt [m ²]	5.790

Tabelle 44 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Bensberg, Lückerath, Bockenberg und Kaule

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013

In der räumlichen Verteilung der sechs Lebensmittelmärkte (Abbildung 58) zeigt sich, dass vor allem die Stadtteile Bensberg und Kaule sowie die besiedelten Teile von Bockenberg räumlich gut versorgt werden. Lediglich rund 400 Einwohner in diesen drei Stadtteilen wohnen nicht im Nahbereich eines Marktes. Zwei Lebensmitteldiscounter liegen dabei im Nebenzentrum Bensberg und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Zentrenfunktion und -stabilisierung. Durch den geplanten Vollsortimenter in der Marktgalerie wird sich die Versorgungsstruktur im Nebenzentrum verbessern.

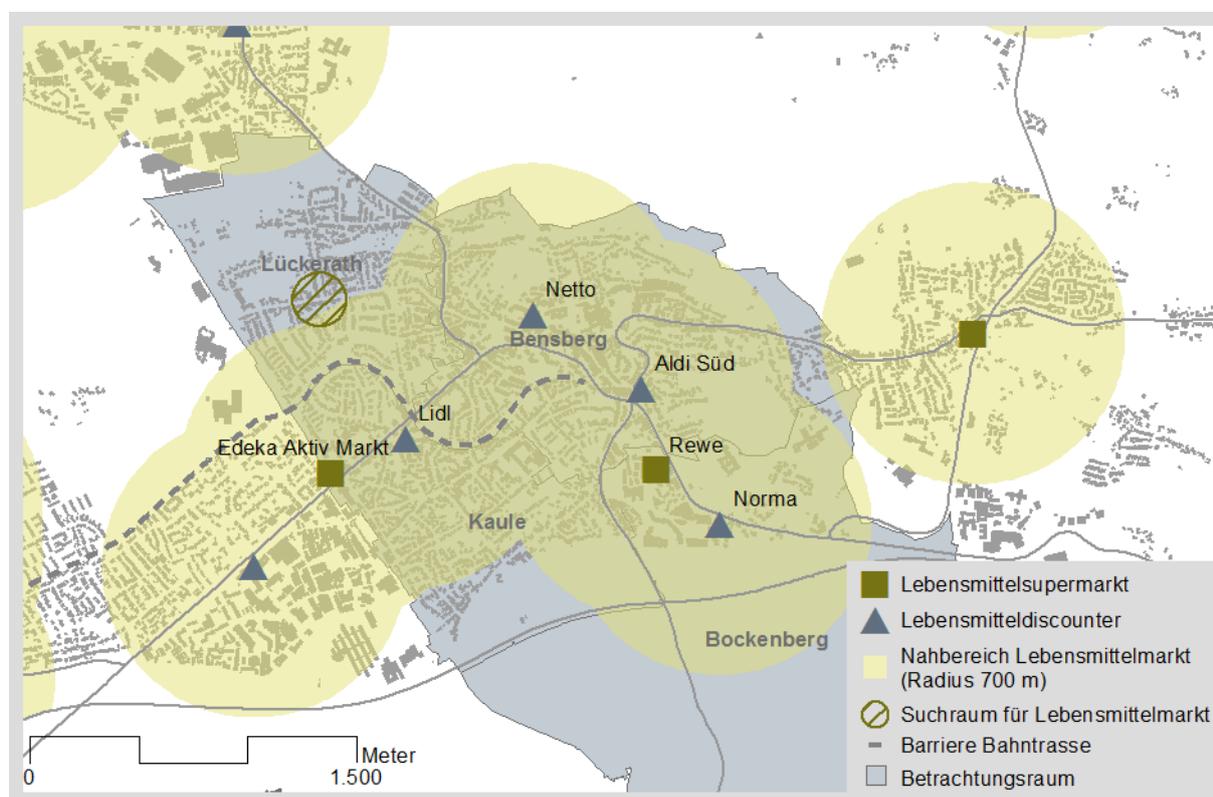


Abbildung 58 _ Nahversorgungsstruktur in Bensberg, Lückerath, Bockenberg und Kaule

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Lückerath weist hingegen Defizite in der nahräumlichen Versorgungsqualität auf. Dort werden derzeit rund 2.000 Einwohner nicht adäquat im Nahbereich versorgt. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl die nicht nahräumlich versorgt ist, wird für Lückerath in erster Linie die Ansiedlung eines Nahversorgungs Ladens empfohlen, der als Kleinflächenbetriebskonzept speziell für die Versorgung geringerer Einwohnerzahlen konzipiert ist und der hinsichtlich seiner Standortanforderungen gut unmittelbar innerhalb von Wohnsiedlungen realisiert werden kann. Ein

solcher Markt sollte derart dimensioniert sein, dass er auf die Versorgung des Gebiets bezogen ist und negative Auswirkungen auf das Nebenzentrum Bensberg vermieden werden. Die Abbildung 58 zeigt einen Suchraum in integrierter Lage, in dem eine solche Ansiedlung optimaler Weise erfolgen sollte.

Alternativ könnte neben einem kleinflächigen Nahversorger ein mobiles Konzept (zum Beispiel ein Lieferdienst vom nahe gelegenen Edeka Aktiv-Markt) greifen.

Nahversorgungsstruktur in Moitzfeld

In Moitzfeld ist eine eigenständige Grundversorgung ein wichtiger Baustein der Lebensqualität. Neben einem Lebensmittelsupermarkt¹¹³ übernehmen derzeit fünf weitere Anbieter die Versorgung im Stadtteil Moitzfeld, darunter zwei Bäckereien, ein Hofladen und ein Tankstellenshop mit seinem – begrenzten – Angebot an Nahrungsmitteln und Getränken. Rund 2.600 Einwohner leben im Einzugsbereich des rund 410 m² Verkaufsfläche umfassenden Lebensmittelmarkts (Abbildung 59), mit dem der Stadtteil grundsätzlich zufriedenstellend ausgestattet ist.

Dauerhaftes Ziel sollte es sein, den integrierten Standort des Lebensmittelmarkts zu erhalten, um die Nahversorgung sicherstellen zu können. Durch die im Jahr 2014 erfolgte Angliederung des Marktes an den Lebensmittelmarkt in Herkenrath kann die Versorgung im Stadtteil Moitzfeld weiterhin sichergestellt werden.

Derzeit nicht fußläufig versorgt sind die rund 1.840 Einwohner in den Ortslagen Herweg, Löhe, Ehrenfeld und Steinacker, da aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte in diesen Ortslagen eine fußläufige Versorgung schlichtweg nicht möglich ist. Ein Lieferservice, der beispielsweise zum Markt in Moitzfeld gehört, könnte auch diese Einwohner versorgen.

Einwohner	4.550
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	6
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel: Märkte ab 400 m ²	410*
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel insgesamt [m ²]	570

Tabelle 45 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Moitzfeld

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013; * Der Lebensmittelmarkt in Moitzfeld wurde zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober 2014 umgebaut. Die Neueröffnung erfolgte Ende Januar 2015.

¹¹³ Der Lebensmittelmarkt war während der Bestandserhebung im Oktober 2014 geschlossen. Die Neueröffnung des Marktes erfolgte Ende Januar 2015.

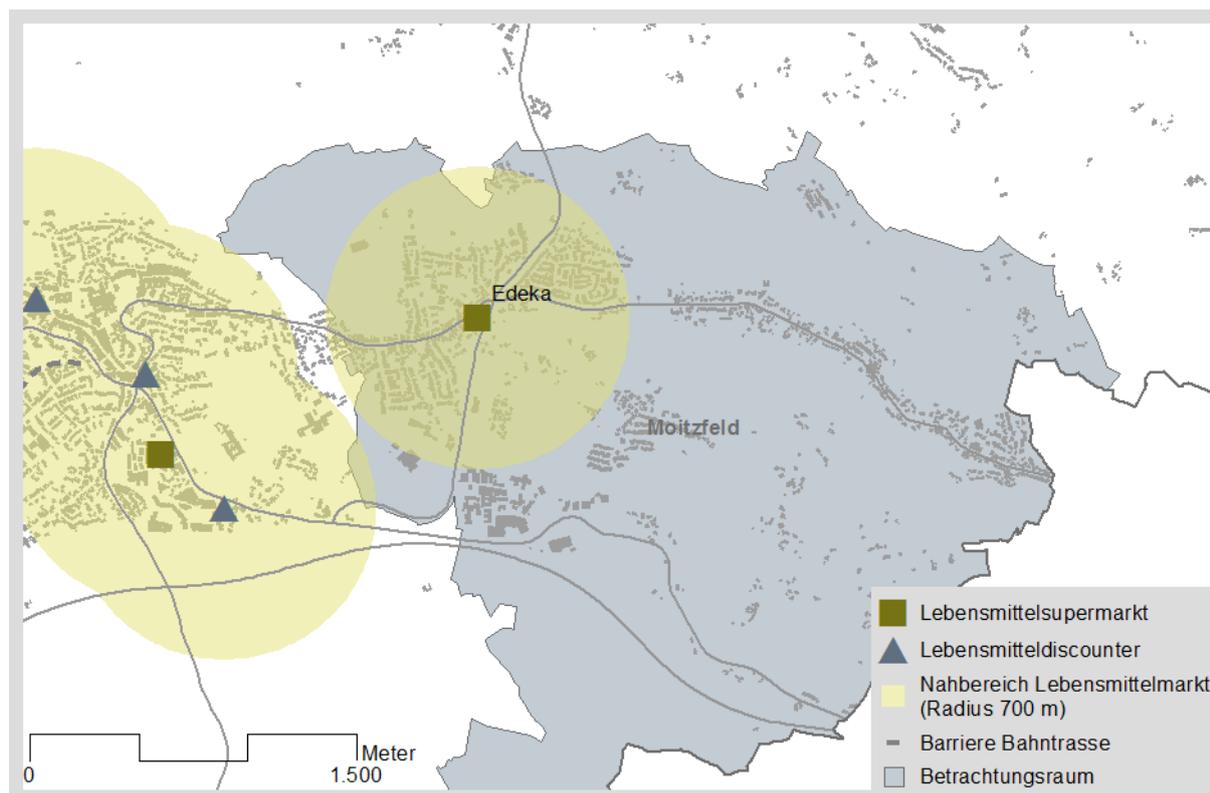


Abbildung 59 _ Nahversorgungsstruktur in Moitzfeld

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt; * Der Lebensmittelmarkt in Moitzfeld wurde zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober 2014 umgebaut. Die Neueröffnung erfolgte Ende Januar 2015.

Nahversorgungsstruktur in Herkenrath

In Herkenrath ist die wohnortnahe Grundversorgung insbesondere aufgrund der eigenständigen Lage des Stadtteils sehr wichtig. Durch einen Supermarkt und fünf weitere Betriebe mit Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment wird die Versorgung sichergestellt.

Einwohner	3.690
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	6
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel: Märkte ab 400 m ²	1.180
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel insgesamt [m ²]	1.280

Tabelle 46 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Herkenrath

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013

Neben der quantitativen kann auch die räumliche Versorgungsstruktur als angemessen bezeichnet werden. Innerhalb des 700 Meter Radius wird der überwiegende Teil der Bevölkerung erreicht, eine fußläufige Versorgung ist also grundsätzlich gut möglich. Im Norden besteht eine Versorgungslücke (Abbildung 60) mit rund 1.080 Einwohnern.

Positiv zu vermerken ist die Lage des Lebensmittelmarktes im Zentrum von Herkenrath, der somit zur Zentrenbildung beiträgt. Fraglich ist aber, ob dieser aufgrund seiner Größenordnung von rund 800 m² Verkaufsfläche mittel- bis langfristig zukunftssicher aufgestellt ist. Mögliche Entwicklungsflächen angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich bieten sich für eine

Verlagerung an, entsprechende Überlegungen bestehen. Dadurch würde der zentrale Versorgungsbereich insgesamt gestärkt werden (siehe Kapitel 5.4.5).

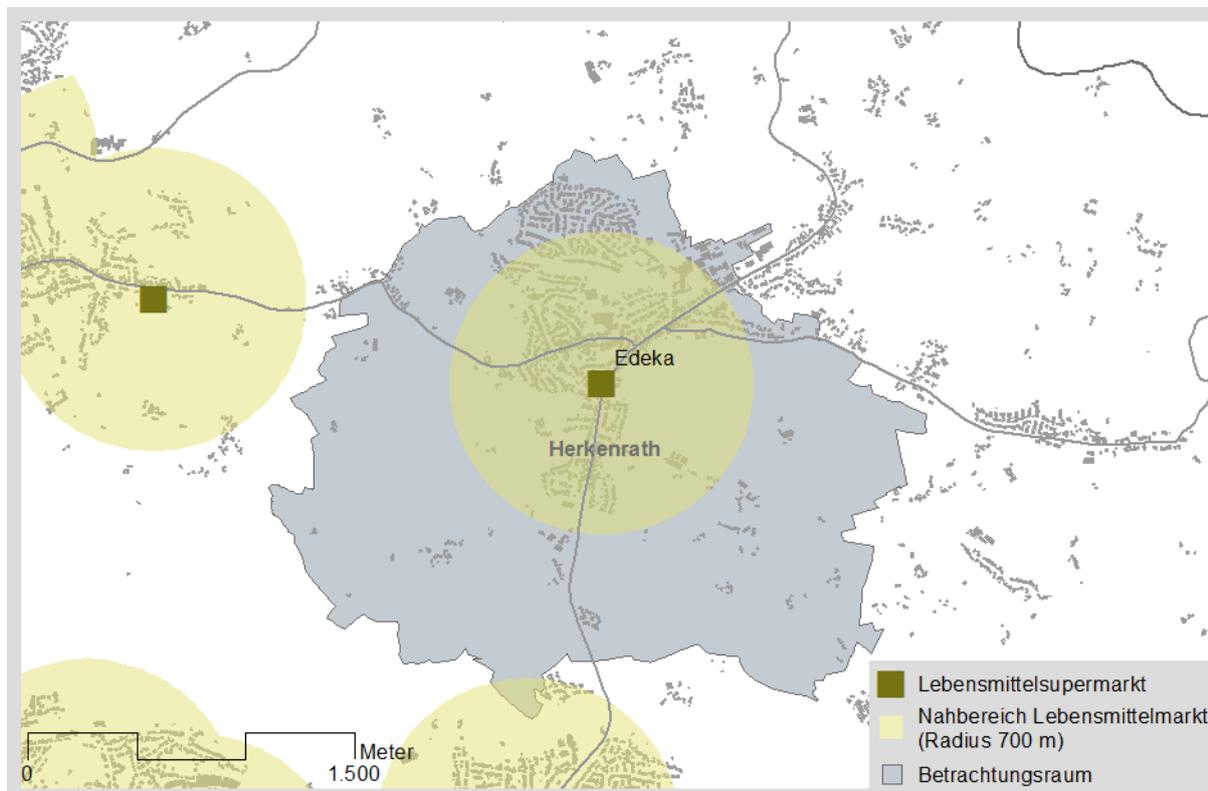


Abbildung 60 _ Nahversorgungsstruktur in Herkenrath

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Nahversorgungsstruktur in Romaney, Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich

Der Betrachtungsraum Romaney, Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich ist überwiegend ländlich geprägt. Dies zeigt sich besonders in der unterdurchschnittlichen Nahrungs- und Genussmittel-Verkaufsflächenausstattung mit 0,03 m² je Einwohner. In den vier Stadtteilen sind keine Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche vorhanden. Nur in Romaney und Herrenstrunden tragen derzeit begrenzt zwei Hofläden sowie ein begehbarer Kiosk (Herrenstrunden) zur Nahversorgung bei.

Einwohner	3.880
Betriebsanzahl (Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment)	3
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel [m ²]	100

Tabelle 47 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Romaney, Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014, gerundet auf 10 m²; Einwohnerdatei Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013

Die flächendeckenden räumlichen Versorgungslücken in allen vier Gebieten sind aber aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur unvermeidlich. Ein stadtplanerischer Handlungsbedarf zur Verbesserung der Nahversorgung besteht somit insgesamt nicht. Jedoch kann durch alternative Nahversorgungskonzepte die Versorgungssituation verbessert werden.¹¹⁴

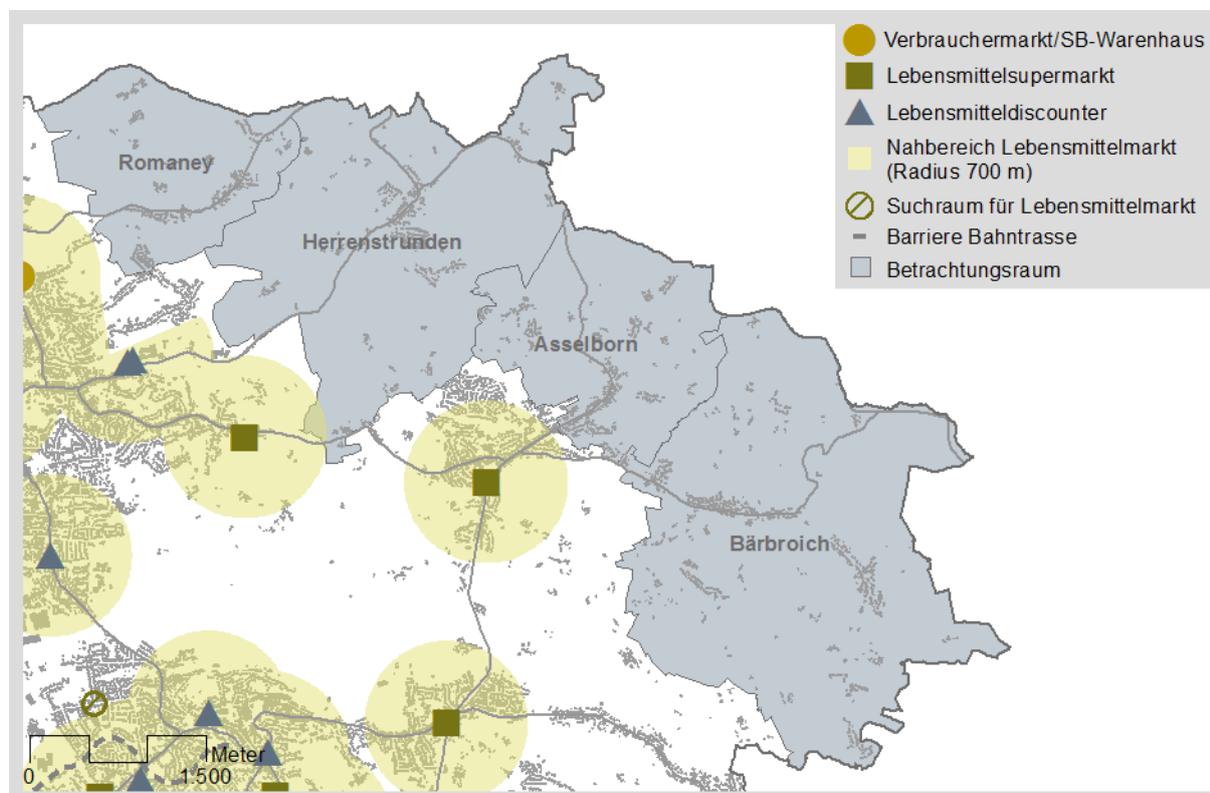


Abbildung 61 _ Nahversorgungsstruktur in Romaney, Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Allgemeine Empfehlungen

Für die Streusiedlungen in den ländlich geprägten Stadtteilen (zum Beispiel Romaney, Herrenstrunden, Bärbroich) sind neue Lebensmittelmärkte absatzwirtschaftlich keine Entwicklungsoption. Für solche ländlichen Bereiche müssen die Einzelhandelsangebote in den benachbarten größeren Stadtteilen eine Mitversorgungsfunktion übernehmen (zum Beispiel das Nahversorgungszentrum Herkenrath für Bärbroich und Asselborn). Teilweise könnten neue Kleinflächenkonzepte die Grundversorgung der Bewohner sichern. Wo stationäre Einrichtungen hingegen unrentabel wären, könnten mobile Händler die Versorgung der Menschen übernehmen und innerhalb eines Konzepts gleich mehrere (oder sogar alle) unterversorgten Gebiete erreichen. Mit dem Ausgangspunkt Stadtmitte könnten auf einer 50 bis 60 Kilometer langen Tour die Bereiche Hebborn, Schildgen, Paffrath, Hand, Refrath, Bensberg, Herkenrath und Herrenstrunden angefahren werden. Alternativ wäre eine mobile Versorgung von den zentralen Versorgungsbereichen ausgehend aus denkbar. So könnten zum Beispiel die Stadtteile Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich durch den Lebensmittelmarkt in Herkenrath beliefert werden. Eine Einkaufsbegleitung, inklusive Abholung der Kunden, durch Mitarbeiter

¹¹⁴ Vergleiche Anlagenband zum Einzelhandelskonzept, Kapitel H – Alternative Nahversorgungsmöglichkeiten.

der bestehenden Nahversorger könnte außerdem den Service erweitern und insbesondere ältere Menschen als Kunden binden.

Sämtliche Versorgungsstandorte sollten allgemein immer dann stadtplanerisch vor potenziellen Umsatzumverteilungen durch andere Vorhaben gesichert werden, wenn durch solche Umverteilungen Funktionsverluste, Betriebsaufgaben und in der Folge deutliche Versorgungslücken in den Stadtteilen entstünden (Beeinträchtigungsverbot der verbrauchernahen Versorgung). Ein stadtplanerischer Eingriff in den freien Wettbewerb zugunsten des flächendeckenden Versorgungsnetzes ist rechtlich legitimiert,¹¹⁵ solange kein Konkurrenzschutz betrieben wird.

Auch wenn kein dringender Handlungsbedarf für die Versorgungssituation im Bergisch Gladbacher Stadtgebiet besteht, wäre eine Verbesserung wünschenswert, um den Bewohnern auch künftig eine hohe Lebensqualität bieten zu können. Die demografischen Veränderungen, und in diesem Zusammenhang vor allem der Anstieg älteren Personen an der Gesamtbevölkerung, sollten ebenfalls ein wichtiger Anlass zur Optimierung des Nahversorgungskonzepts sein.

¹¹⁵ Vergleiche § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.

8. Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben den bereits beschriebenen Zentren und Nahversorgungsstandorten sind im Rahmen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, die in der gesamtstädtischen Perspektive aufgrund ihrer Größe ein deutliches Standortgewicht aufweisen.¹¹⁶ Diese Standorte haben gemeinsam, dass

- sie überwiegend durch großflächige oder annähernd großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind,
- sie überwiegend nicht unmittelbar in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet sind,
- sie ganz überwiegend auf den autoorientierten Großeinkauf ausgerichtet sind,
- ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist, und
- sie nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von städtebaulichen Zentren verfügen.

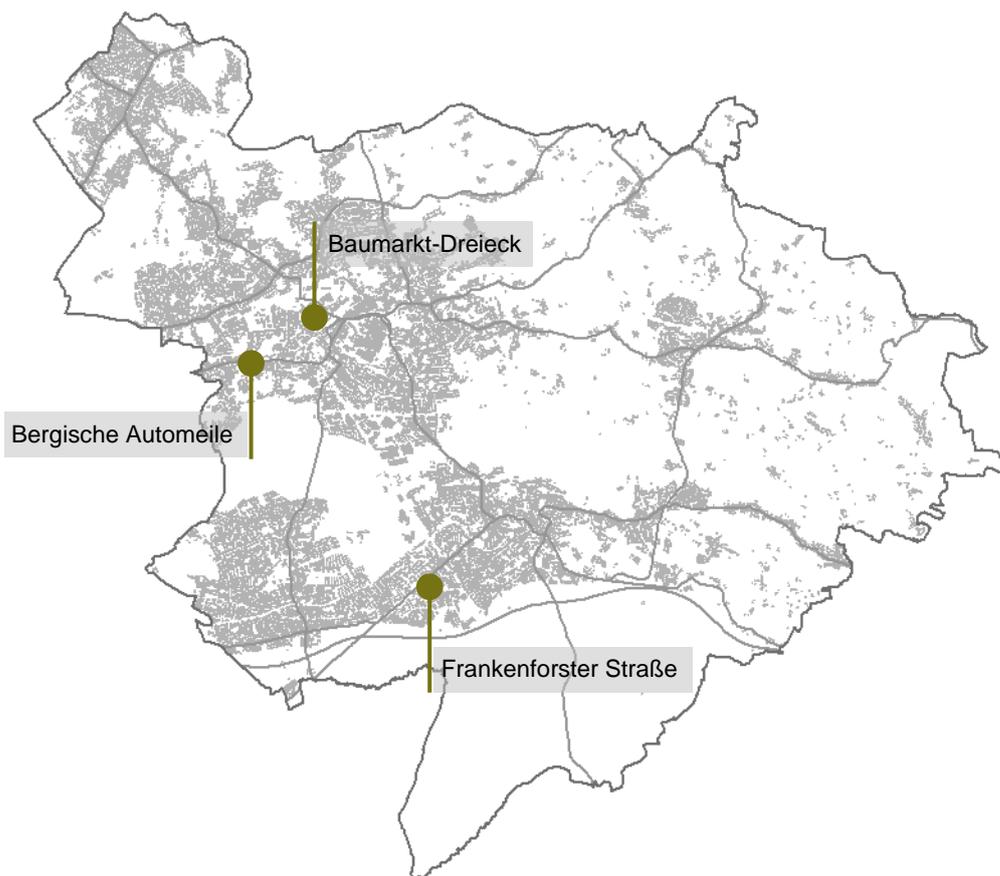


Abbildung 62 _ Sonderstandorte

Quelle: Stadt + Handel 2009, eigene Darstellung; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

¹¹⁶ Die Ausführungen hierzu beruhen auf dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept von Stadt + Handel 2009.

Für Bergisch Gladbach werden aufgrund der vorgenannten Aspekte die drei Sonderstandorte „Bergische Automeile“, „Baumarkt-Dreieck“ sowie Frankenforster Straße empfohlen (vergleiche Abbildung 62), die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen übernehmen sollen.

Neben diesen Standorten existiert ein weiterer Einzelhandelsstandort, der Knauber-Markt an der Overather Straße. Dieser wird aufgrund seiner isolierten Lage am Stadtrand in diesem Konzept jedoch nicht weiter behandelt.

Zunächst wird im folgenden Kapitel erörtert, welche Empfehlungen für die oben genannten drei Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar sind. Hierbei werden die übergeordneten Entwicklungsziele (siehe Kapitel 4.2) berücksichtigt, wonach Sonderstandorte leistungsfähig entwickelt werden können, sofern hierdurch negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung ausgeschlossen werden können.

In Kapitel 8.2 wird dann verdeutlicht, welche Versorgungsfunktion diese Standorte aktuell übernehmen und welche Aufgabenzuweisung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts künftig sinnvoll erscheint.

8.1 Übergeordnete Aspekte zu den ergänzenden Sonderstandorten

Sonderstandorte sind grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung der Zentrensystems, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich und/oder vom Bodenpreisgefüge schwierig anzusiedeln wären, und
- die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Übergeordnete Ziele

Obschon den Sonderstandorten hiermit Entwicklungsoptionen für Einzelhandelsnutzungen eingeräumt werden, sollte das oberste Ziel zur Entwicklung des Bergisch Gladbacher Einzelhandels, auch bezogen auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente, bedacht werden: die Stärkung der Zentren (siehe Kapitel 4.2). Insofern ist zu empfehlen, dass neben den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch die großflächigen nicht zentrenrelevanten Sortimente primär in den Zentren angesiedelt werden (insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtmitte, Bensberg und Refrath). Dies kann im Einzelfall stadtplanerisch wie auch betrieblich umsetzbar sein. Realistisch sind zum Beispiel Ansiedlungen von Betrieben mit höherwertigen (zum Beispiel hochwertige Möbel) und/oder spezialisierten Teilsortimenten (zum Beispiel spezielle Bettwaren oder Elektrokleingeräte).

Nur wenn für ansiedlungs- oder erweiterungsinteressierte Unternehmen in den drei großen Zentren (oder unmittelbar daran angrenzend) keine angemessenen Standorte zu finden sind, oder wenn Betriebe aufgrund der durchschnittlich niedrigen flächenbezogenen Umsatzleistungen bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten die Grunderwerbs- oder Mietpreise in Zentren nicht decken können, wird die Ansiedlung in den Sonderstandorten empfohlen.

Übergeordnetes Ziel für die Fortentwicklung von Sonderstandorten ist eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktive und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessante Standorte schafft. Hierdurch kann die Kaufkraftbindung an Bergisch Gladbach in einigen Branchen gegebenenfalls erhöht werden.

Ansiedlungsbedarf

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Kapitel 4.1 zeigt einen gewissen gesamtstädtischen Bedarf an Erweiterungsflächen bis 2022, wenngleich für Bergisch Gladbach (zunächst) kein Potenzial für beispielsweise einen weiteren größeren Bau- und Gartenfachmarkt erkennbar ist.

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind die ermittelten Verkaufsflächen-Entwicklungsspielräume jedoch nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren: Abhängig von unternehmerischen Zielen (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein, auch wenn hierdurch der ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen überschritten würde.

Für Bergisch Gladbach dürften insgesamt folgende Bedarfsaspekte in Betracht kommen:

- Erweiterung (und damit gegebenenfalls verbundene innerstädtische Standortverlagerung) eines bestehenden großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs (zum Beispiel Bau- und/oder Gartenfachmarkt),
- Neuansiedlung von Betrieben, die eher gering über der Grenze zur Großflächigkeit liegen, etwa Fachmärkte für Baumarkt-Teilsortimente (Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge), für Möbel-Spezialsortimente, für Bettwaren, Zoo- und/oder Kfz-Sortimente.

Bewertungskriterien für leistungsfähige Sonderstandorte

Um leistungsfähige Sonderstandorte zu erhalten, ist es stadtplanerisch geboten, Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel nur dann zu sichern und/oder fortzuentwickeln, wenn

- ein gewisser Bestand an Einzelhandel im Gebiet bereits vorhanden ist, und
- wenn Übereinstimmung mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben besteht oder es als umsetzbar erscheint, diese Übereinstimmung mittelfristig herzustellen.¹¹⁷

Sofern diese Kriterien zutreffen, sind für die Auswahl geeigneter Standorte im Stadtgebiet weitere Aspekte relevant. Die Standorte

¹¹⁷ Flächen die im Regionalplan als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung festgelegt sind, können nicht für eine Fortentwicklung als Einzelhandelsstandort herangezogen werden (vergleiche Ziel 6.5-1 LEP NRW oder Kapitel 2.2). Allerdings kann bei der Neuaufstellung oder Änderung des Regionalplans eine Änderung bisheriger Ausweisungen erwogen werden.

- sollten ausreichend groß sein,
- über Reserveflächen und/oder über Umnutzungspotenziale verfügen, und
- an leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen liegen.

Die Lage an einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße dient dazu, die in der Regel diesbezüglich vorhandenen Unternehmensanforderungen zu erfüllen, Verkehrsdruck in Wohnsiedlungsgebieten zu vermeiden und um eine überörtlich ausstrahlende „Standortadresse“ zu schaffen.

Standortkonkurrenz gegenüber Handwerk und Gewerbe steuernd ausgleichen

Gewerbegebiete sollen für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden, weshalb dort in der Regel kein Einzelhandel angesiedelt werden soll. In Einzelfällen können Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben als Annexhandel¹¹⁸ in Gewerbegebieten bis zur Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden.

Sofern Sonderstandorte in Bereichen liegen, die auch von Handwerks-, Gewerbe- oder Industriebetrieben nachgefragt werden, besteht aufgrund der durch Einzelhandel ausgelösten höheren Bodenpreise potenziell die Gefahr der Verdrängung von Betrieben. Um für Handwerk, Gewerbe und Industrie dauerhaft ausreichende und kostengünstige Standorte stadtplanerisch zu sichern, sollten die neu empfohlenen Sonderstandorte für den Einzelhandel räumlich klar gefasst werden, sodass auch eine Standortsicherung für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe erfolgt.

Das Gewerbekonzept 2012 stellt ebenfalls die im folgenden Kapitel genannten Standorte als Entwicklungsoptionen für den Einzelhandel heraus.

8.2 Analyse und Empfehlungen für ergänzende Sonderstandorte

Sonderstandort „Bergische Automeile“ an der Mülheimer Straße

Die Einzelhandelssituation, die Stärken und Schwächen entlang der Mülheimer Straße wurde bereits im Kapitel 6.1 näher dargestellt. Neben dem typischen Einzelhandel ist in der Mülheimer Straße der Kfz-bezogene Einzelhandel besonders stark vertreten. Auf dem nur etwa 1,5 Kilometer langen Straßenabschnitt prägen 17 Anbieter – bestehend aus zehn Autohäusern und Kfz-Händlern, vier Tankstellen beziehungsweise Autopflegebetrieben sowie vier weiteren Anbietern rund ums Auto – den Standort an der Mülheimer Straße (Abbildung 63).

¹¹⁸ Das so genannte Handwerkerprivileg trifft zu, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang stattfindet. Es muss darüber hinaus eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb geben, das heißt die Waren müssen vom Betrieb selbst hergestellt oder verarbeitet werden oder in einem funktionalen Zusammenhang zum Betrieb stehen. Außerdem muss eine flächen- und umsatzmäßige Unterordnung gegeben sein (vergleiche Kuschnerus 2007: 266 - 267, Rdnr. 537 – 538). Das Ausmaß der Unterordnung hängt von der Zielsetzung des Gewerbegebiets ab und muss je Bebauungsplan definiert werden. Bei Gewerbegebieten, die für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgesehen sind, soll der Anteil des Annexhandels nicht mehr als ein Zehntel bis zu einem Drittel der Bruttogeschossfläche des Hauptbetriebes einnehmen (vergleiche OVG NRW vom 06.11.2013 – 7 D 60/12.NE), um den Zweck des Gewerbegebiets zu erhalten.

Eine deutliche Stärke dieses Standorts liegt in der großen Anzahl und Vielfalt Kfz-bezogener Betriebe (Autohäuser, Autopflege, Autoverleih, Tankstellen). Es ist daher eine stadtentwicklungspolitisch interessante Option, diese Stärke auszubauen und für die Gesamtstadt effektiver als bisher zu nutzen. Hieraus könnte eine noch stärkere Kundenbindung, auch aus den Nachbarorten, erwachsen.

Zielsetzung für diesen Standort sollte daher sein, das Thema „Auto“ stärker zu besetzen. Damit sollte einhergehen, dass die knappen Entwicklungsflächen entlang der Mülheimer Straße (einschließlich ihrer Nebenlagen) für sonstige gewerbliche Nutzungen nicht weiter verfolgt werden. Gegebenenfalls muss die Zielstellung der „Bergischen Automeile“ auch bauleitplanerisch unterstützt werden.

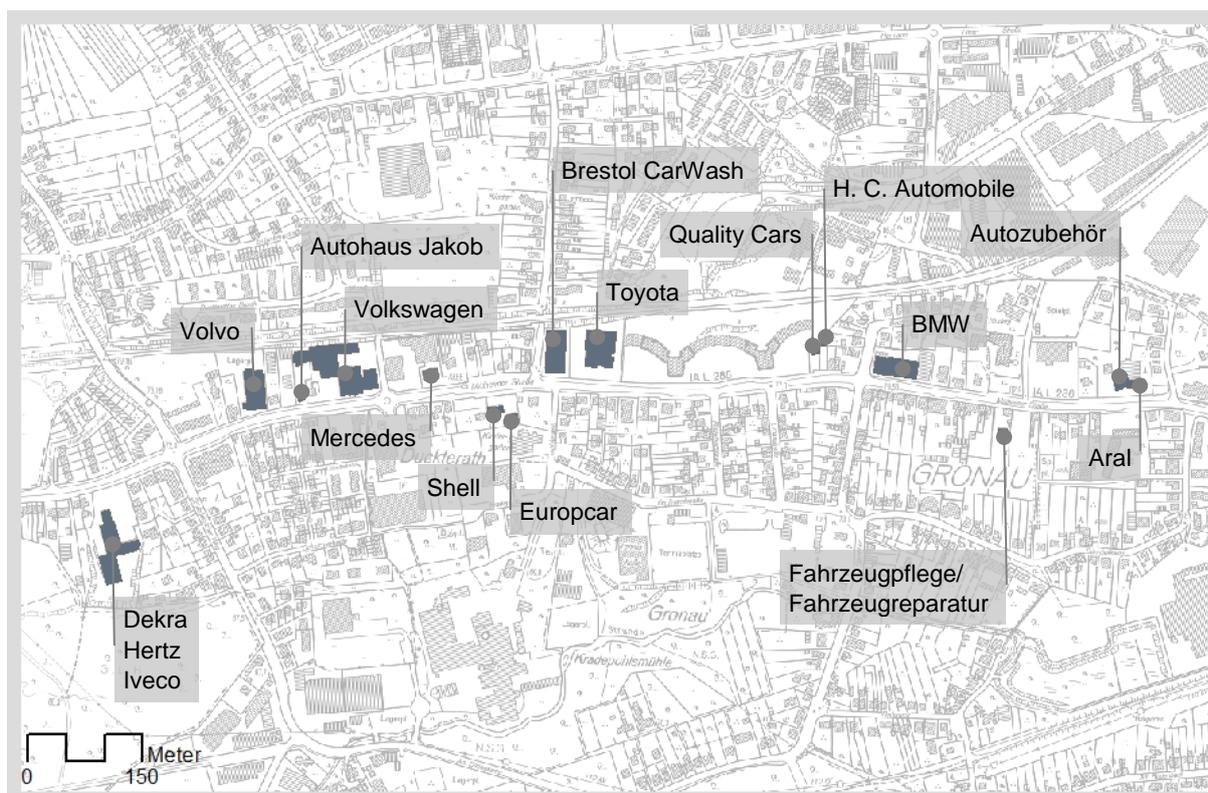


Abbildung 63 _ Angebotsschwerpunkte rund um das Thema „Auto/Kfz“ an der „Bergischen Automeile“
Quelle: Bestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Verschiedene Entwicklungsempfehlungen können dazu beitragen, die Mülheimer Straße als „Bergische Automeile“ stärker im regionalen Standortgefüge zu verankern:

- gezielte Unterstützung der Ansiedlung weiterer Autoanbieter und der Umsiedlung bestehender Autohäuser von anderen Standorten hierhin (beziehungsweise ergänzend Motorradhäuser, Zweiradanangebote),
- Ansiedlung beziehungsweise Umsiedlung weiterer Dienstleistungsbetriebe rund um das Thema „Auto“ beziehungsweise „Motorrad“,
- Einrichtung einer Außenstelle der Kfz-Zulassungsbehörde,
- stärkere (einheitliche/gemeinsame) Vermarktung der „Bergischen Automeile“, etwa seitens vorhandener Anbieter,

- dem Thema „Auto“ beziehungsweise „Mobilität“ angemessene (auch angemessen hochwertige) Gestaltung des öffentlichen Raums (Straßen und Gehwege, Straßenbegleitgrün, Kreisverkehr) und der städtebaulichen Raumkanten (Gebäude, Baumreihen, sonstige Gestaltungselemente).

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (etwa die Lebensmittelmärkte oder der Baumarkt) bleiben von diesen Empfehlungen zunächst unberührt, da der Bestandsschutz gewährleistet wird. Dennoch birgt eine langfristige Reduktion dieser Einzelhandelsangebote an diesem Standort die Chance, weitere Entwicklungsflächen zugunsten des Themas „Auto/Mobilität“ nutzen zu können.

Die Nahversorgung des Stadtteiles Gronau sollte zugleich durch ein angemessenes Angebot im Stadtteil gesichert werden, was (auch) durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte an der Mülheimer Straße (weiterhin) ermöglicht werden kann. Ein Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte – so zeigt es die Analyse in Kapitel 7.3 – in diesem Bereich aufgrund der bereits sehr guten Ausstattung nur begrenzt erfolgen und stets die möglichen Auswirkungen für die Zentrenentwicklung in Hand beachten.

Zugunsten der nicht handelsbezogenen gewerblichen oder produzierenden Betriebe beziehungsweise des ansässigen Handwerks sollte – wie oben bereits erörtert – eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandorts vorgenommen werden, etwa mittels eines Rahmenplans für den Bereich Mülheimer Straße.

Sonderstandort „Baumarkt-Dreieck“ im Gewerbegebiet West

Das Gewerbegebiet West liegt aus Einzelhandelssicht, aufgrund der verkehrlich guten Erreichbarkeit an überörtlichen Hauptverkehrsstraßen, sehr gut. Zentral im Stadtgebiet gelegen ist der Standort allerdings aus den südlichen Stadtbezirken nur suboptimal zu erreichen, auch ist der Standort kaum an die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche eingebunden. Dies ist zurückzuführen auf die Bahntrasse und die angrenzenden Gewerbegebiete.

Im Gewerbegebiet West sind ein halbes Dutzend Einzelhandelsbetriebe vertreten, von denen zwei großflächig sind. Allerdings sind sie innerhalb dieses Gewerbegebietes räumlich auf die Mikrostandorte OBI, Britanniahütte und Paffrather Straße verteilt und bilden somit aus Kundensicht keinen deutlich aufeinander bezogenen Einzelhandelsschwerpunkt (Abbildung 64).

Gleichwohl bildet sich im Ansatz eine Standortspezialisierung aus, da der überwiegende Teil der Betriebe im Hauptsortiment Baumarktsortimente führt. Diese aus Kundensicht interessante Angebotsdichte könnte stärker unter dem Namen „Baumarkt-Dreieck“ vermarktet werden, um positive Koppelungseffekte zu erzielen.¹¹⁹ Dieser Ansatz entspricht auch dem Gewerbekonzept 2012.

Zur Fortentwicklung des Standorts zugunsten dieser Ziele sind nachstehende Punkte zu empfehlen:

¹¹⁹ Hierbei kommt es aus Kundensicht nicht darauf an, dass die entsprechenden Betriebe unmittelbar nebeneinander liegen; auch – wie in diesem Falle – eine leicht disperse Verteilung kann vom Kunden gerade beim autoorientierten Baumarkteinkauf noch als Standorteinheit verstanden werden, vor allem wenn die Betriebe unter dem gleichen „Standortbegriff“ firmieren.

- Minimierung der Standortkonkurrenz zwischen Einzelhandel und sonstigem Gewerbe mittels klarer Trennung der räumlich-funktionalen Teilbereiche, eventuell Aufstellung von Bebauungsplänen,
- Aktivierung von Entwicklungsflächen für den Einzelhandel, etwa mittels Nachverdichtung oder gegebenenfalls im Rahmen von Nutzungsverlagerungen
- Begrenzung des sonstigen einzelhandelsnahen Angebots am Sonderstandort, etwa durch den bauplanungsrechtlichen Ausschluss von einzelhandelsnahen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten,
- städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raums und der Gebäudestrukturen,
- Schaffung einer besseren Vernetzung durch die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie Sichtbeziehungen.

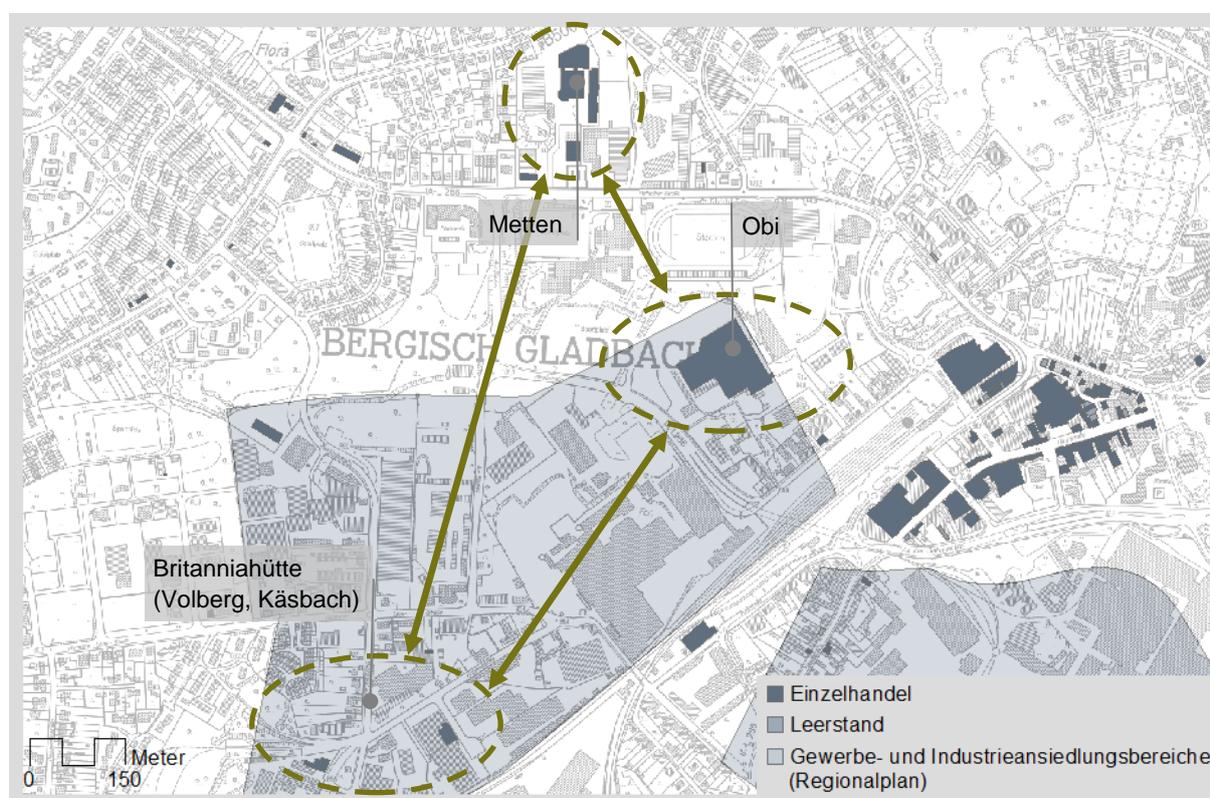


Abbildung 64 _ Einzelhandelsangebot im „Baumarkt-Dreieck“

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln 2001; DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Nicht nennenswert für Einzelhandel genutzt werden soll das Köttgen-Gelände an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße. Bereits 2011 wurde im Zuge der Rahmenplanung Stadtmitte für das Gelände die Entwicklung eines neuen, zentrumsnahen Stadtquartiers mit Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Büros und Dienstleistung) festgelegt.

Ein grundsätzliches Entwicklungshemmnis besteht zurzeit in der entgegenstehenden regionalplanerischen Zielvorgabe, wonach großflächiger Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen des Regionalplans möglich ist (Ziel 6.5-1 LEP NRW). Der Regionalplan legt für weite Teilbereiche des Gewerbegebiets hingegen gewerbliche und industrielle Nutzung fest (Abbildung 64). In diesen Gebieten ist allenfalls eine Festschreibung des Einzelhandels auf

den Bestand mit einer geringfügigen Erweiterung (Ziel 6.5-7 LEP NRW) möglich, jedoch nicht die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel. Aufgrund seiner Standortstärken und des vorhandenen Ansatzes einer Angebotsspezialisierung sollte dennoch erwogen werden, das Gewerbegebiet West im Zuge einer Gesamtkonzeption in funktionale Teilbereiche zu gliedern, in denen der nicht zentrenrelevante Einzelhandel künftig eine stärkere Rolle spielen kann. Wie diese räumlich-funktionale Struktur kleinräumig zu entwickeln ist, kann Bestandteil einer Gesamtkonzeption sein. Eine solche Gesamtkonzeption könnte nachfolgend in die Fortschreibung des Regionalplans eingebracht werden.

Sonderstandort Frankenforster Straße

Entlang der Hauptverkehrsstraße nach Köln, der L 136, zentral zwischen Bensberg und Refrath, haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Aus den nördlichen Stadtteilen ist das in der Nähe zur Autobahn liegende Gewerbegebiet schwieriger zu erreichen. Im Regionalplan ist das Gewerbegebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche, ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Insgesamt ist der Standort aus Einzelhandelssicht relativ klein, weshalb eher perspektivisch positive Agglomerationseffekte entstehen können. Zurzeit befinden sich dort unter anderem ein Lebensmittelsupermarkt, ein Lebensmitteldiscounter sowie zwei großflächige Betriebe mit Baumarktsortimenten. Die Betriebe liegen zum Teil unmittelbar an der Frankenforster Straße, ein weiterer Teil liegt im südlichen Bereich des Gewerbegebiets (siehe Abbildung 65).

Da insbesondere das Gewerbegebiet Frankenforst (südlich der Frankenforster Straße) bereits mit Einzelhandelsbetrieben vorgeprägt ist (unter anderem Baumarktanbieter), spricht insgesamt einiges dafür, diesen Standort in den Teilen nahe der Frankenforster Straße als Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment weiterzuentwickeln.

Hierzu sind im Detail mehrere Entwicklungsempfehlungen zu benennen:

- Unterstützende Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in der „ersten Reihe“ entlang der Frankenforster Straße,
- Umsiedlung von Einzelhandelsbetrieben an diesen Standort, sofern hierfür auch unternehmerseitig Handlungsoptionen signalisiert werden,
- Fortentwicklung der Lebensmittelmärkte entlang der Frankenforster Straße nur in dem Rahmen, der für die unmittelbare Versorgung der Nahbereiche im Stadtteil Frankenforst erforderlich ist (vergleiche Kapitel 7.3),
- Minimierung der Standortkonkurrenz zwischen Einzelhandel und sonstigem Gewerbe – wie oben benannt – mittels einer klaren Trennung der räumlich-funktionalen Teilbereiche des Gewerbegebiets Frankenforst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Im hinteren südlichen Bereich des Gewerbegebiets sollte mittels eines Bebauungsplans die Ansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen werden. Dies würde auch den Aussagen des Gewerbekonzepts 2012 entsprechen, das eine Umstrukturierung der Gemengelage fordert –

Einzelhandel entlang der Frankenforster Straße, gewerbliche Nutzung auf den übrigen Flächen.

Flankierend sollte darauf hingewirkt werden, dass das sonstige einzelhandelsnahe Angebot am Sonderstandort Frankenforster Straße begrenzt bleibt, etwa durch den bauplanungsrechtlichen Ausschluss von einzelhandelsnahen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten. Diese Empfehlung dient dazu, die Standortattraktivität nicht zulasten der Nebenzentren Bensberg und Refrath zu erhöhen und um möglichst große Teile des Gewerbegebiets für Betriebe vorzuhalten, die sich nur in Gewerbegebieten ansiedeln können. Dies ist aufgrund der schwierigen Gewerbeflächensituation in Bergisch Gladbach von besonderer Bedeutung.

Die Abbildung 65 skizziert einen Vorschlag zur räumlichen Funktionstrennung im Gewerbegebiet Frankenforst. Zur optimalen Entwicklung einer auch überörtlich wahrnehmbaren Standortadresse ist es empfehlenswert, den Einzelhandel in die „erste Reihe“ an die Frankenforster Straße zu bringen. Eine versteckte Lage des Einzelhandels in den rückwärtigen Bereichen des Gebiets würde kaum zu regionaler Bekanntheit des Gebiets führen. Zudem können die auf Kundenfrequenz angewiesenen Einzelhandelsbetriebe durch die Positionierung in der „ersten Reihe“ vom Verkehrsaufkommen der Frankenforster Straße profitieren. Um gleichzeitig dem Gewerbe genügend Raum zu lassen, wird die „erste Reihe“ räumlich auf eine Tiefe begrenzt, die sich in etwa aus der Lage des Aldi-Marktes ergibt. Die gesamte Tiefe des OBI-Marktes soll hingegen nicht einbezogen werden. Die genaue Bereichsbegrenzung erfolgt durch den aufzustellenden Bebauungsplan.

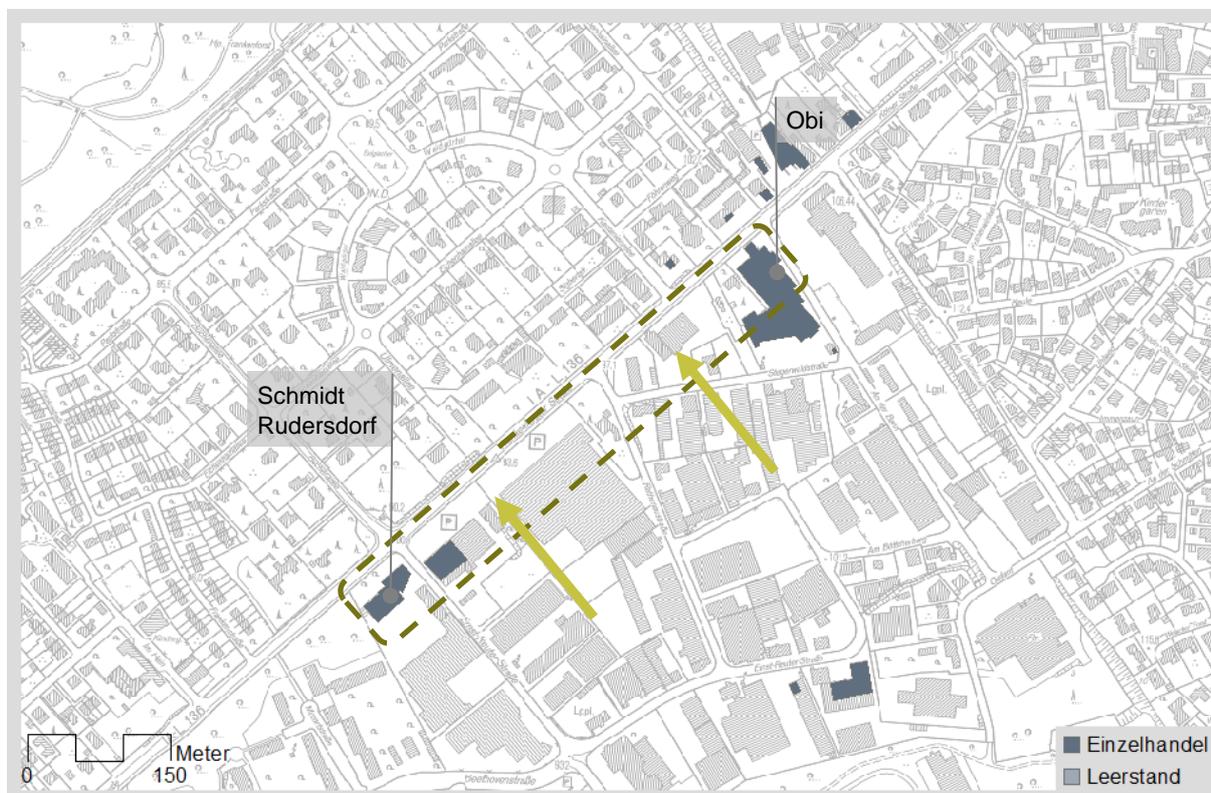


Abbildung 65 _ Räumlich-funktionale Festlegungsempfehlung Sonderstandort Frankenforster Straße
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2013; Stadt + Handel 2009; Karten-
 grundlage: DGK 5, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt

Ein Entwicklungshemmnis stellt allerdings die Tatsache dar, dass das Gebiet – vor allem in der genannten „ersten Reihe“ – bereits weitgehend bebaut und genutzt ist. Entwicklungsflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe stehen kurzfristig kaum zur Verfügung. Alle einzelhandelsbezogenen Entwicklungsempfehlungen sind daher eher mittel- bis langfristig wirksam. Gleichwohl kann durch die zuständigen öffentlichen Stellen aktiv darauf hingewirkt werden, dass frei werdende Flächen für Einzelhandelszwecke reserviert werden, oder, dass gezielt Standortverlagerungen begleitet und unterstützt werden, sofern hierdurch Einzelhandelsentwicklungsflächen entstehen.

9. Die Sortimentsliste für Bergisch Gladbach

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Bergisch Gladbach als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich.¹²⁰ Erst mit Vorliegen einer solchen „Bergisch Gladbacher Sortimentsliste“ kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Aufgrund der rechtlichen Vorgaben ist es zwingend erforderlich, eine aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitete Liste zu erarbeiten (siehe unten). Bauleitpläne, die eine nicht aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentsliste beinhalten, werden im Rahmen der verwaltungsgerichtlichen Überprüfung regelmäßig beanstandet.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandelsbestandsstruktur von hoher Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Das heißt, es können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die bislang noch nicht (oder nur in geringem Maße) in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung dort künftig verstärkt angesiedelt werden sollen.¹²¹ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu bedenken, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern, dass sich ihre Zentren- oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Kriterien für die Herleitung von zentren- beziehungsweise nicht zentrenrelevanten Sortimenten hat das Gutachterbüro Junker und Kruse für die Neuaufstellung des LEP (E) erarbeitet (siehe Tabelle 48).

Als rechtliche Vorgaben für die Sortimentsliste sind der Einzelhandelserlass NRW und der Anhang 1 des LEP (E) heranzuziehen. Der Einzelhandelserlass unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten“, „nahversorgungsrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Sortimentsgruppen, wobei einige Sortimente zugleich zentren- als auch nahversorgungsrelevant sein können. Das LEP (E) enthält in Anlage 1 „zentrenrelevante Sortimente“, die in der Bauleitplanung als Ziel der Landesplanung zu beachten sind. Diese sind nach Ziel 6.5-2 LEP NRW um weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegten Sortimente zu ergänzen.

Aufbauend auf der Liste der zentrenrelevanten Sortimente des LEP (E) sowie auf Grundlage der Sortimentsanalyse, die auf den Bestandserhebungen im Stadtgebiet beruht, wurde die

¹²⁰ Die Ausführungen zur Sortimentsliste sind überwiegend dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2009 von Stadt + Handel entnommen. Sie wurden durch die Einzelhandelserhebungen 2012 und 2014 aktualisiert sowie an die aktuelle Rechtslage angepasst.

¹²¹ Ständige Rechtsprechung; vergleiche BVerwG vom 10.11.2004 – Beschluss 4 BN 33.04 des sowie zum Beispiel die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05.

„Bergisch Gladbacher Sortimentsliste“ erstellt. Die „Bergisch Gladbacher Sortimentsliste“ mit zentren-, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist in Tabelle 49 dargestellt.

Die Sortimente sollten in die textlichen Festsetzungen (beziehungsweise Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne übernommen werden. In der Begründung zu den Bauleitplänen sollte zusätzlich dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als Grundlage der Sortimentsliste benannt werden.¹²² Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Notwendig für einen vielfältigen Branchenmix ▪ Hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche ▪ Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besucherfrequenz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erzeugen eigene Besucherfrequenz („Zielkunden“)
Integrationsfähigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergleichsweise geringer Flächenanspruch 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr hoher Flächenanspruch (zum Beispiel Möbel) ▪ Autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Regel hohe kommunale und zum Teil auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werden in der Regel gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, das heißt es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Können auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, in der Regel Kfz notwendig

Tabelle 48 _ Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Quelle: Junker und Kruse 2011, eigene Darstellung

¹²² Vergleiche Kuschnerus 2007: 264, Rdnr. 531.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹²³	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	▪ Augenoptiker
Bekleidung* (ohne Sportbekleidung)	47.71	▪ Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher*	47.61 und 47.79.2	▪ Einzelhandel mit Büchern ▪ Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)*	47.41	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)*	aus 47.54	▪ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto/Optik*	47.78.2	▪ Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik*	47.59.2	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswa- ren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	▪ Einzelhandel mit Textilien (daraus Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, zum Beispiel Hand-, Bade- und Ge- schirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 und aus 47.51	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelä- gen und Tapeten (daraus nur Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) ▪ Einzelhandel mit Textilien (daraus Einzelhandel mit Deko- rations- und Möbelstoffen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen und ähnliches)
Hausrat	aus 47.59.9	▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, zum Beispiel Besteck und Tafelge- räte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushalts- geräte; sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Ein- richtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneiderei- bedarf/Handarbeiten	aus 47.51	▪ Einzelhandel mit Textilien (daraus nur: Einzelhandel mit Kurzwaren, zum Beispiel Nähadeln, handelsfertig aufge- machte Näh-, Stopf und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reiß- verschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Sticke- reien)
Medizinische und orthopädische Geräte*	47.74	▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Arti- keln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreib- waren*	47.62.2	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren*	47.72	▪ Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren*	47.65	▪ Einzelhandel mit Spielwaren
Sport-* und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Angler- bedarf und Boote)	aus 47.64.2	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und ohne Boote)
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹²⁴	Bezeichnung nach WZ 2008

Zentrenrelevante Sortimente		
Telekommunikationsartikel*	47.42	▪ Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Uhren/Schmuck*	47.77	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik*	47.43 und 47.63	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/Anglerbedarf	aus 47.78.9 und aus 47.64.2	▪ Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur Einzelhandel mit Waffen und Munition) ▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus nur Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände	47.78.3 und aus 47.59.9	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus nur Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie*	47.75	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel*	47.2	▪ Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	▪ Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52 und aus 47.53 und aus 47.59.9 und aus 47.78.9	▪ Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus nur Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) ▪ Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	▪ Einzelhandel mit Textilien (daraus nur Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken unter anderem Bettdecken, Kopfkissen unter anderem Bettwaren)
Elektrohaushaltsgeräte (nur Großgeräte)	aus 47.54	▪ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)

¹²³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

¹²⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fahrräder und Zubehör	47.64.1	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹²⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Kfz- und Motorradzubehör**	45.32 und aus 45.40	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör ▪ Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus nur Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel	47.59.1 und aus 47.79.1	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus nicht: Blumen)
Sport- und Campingartikel (nur Boote)	aus 47.64.2	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus nur Boote)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Tabelle 49_ Sortimentsliste für die Stadt Bergisch Gladbach („Bergisch Gladbacher Liste“)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Oktober 2013; Stadt + Handel 2009; * zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevante Sortiment gemäß LEP (E) (Anlage 1); ** Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern wird nicht als Einzelhandel im engeren Sinne dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts gefasst

¹²⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

10. Monitoring und Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts

Monitoring

Im Einzelhandel herrscht eine hohe Entwicklungsdynamik: Betriebe verkleinern oder erweitern ihre Verkaufsflächen, sie stellen ihre Sortimente um, sie verlagern den Betrieb an einen anderen Standort, neue Betriebe siedeln sich erstmals an. Damit das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept seine Funktion als Grundlage für die stadtplanerische Bewertung von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben auch in den Folgejahren voll zur Geltung bringen kann, wird eine regelmäßige Fortschreibung des Datenbestandes durchgeführt. Dadurch wird gewährleistet, dass neue Handlungserfordernisse frühzeitig erkannt und stadtplanerische Reaktionen – etwa im Bereich der Zentren- oder Nahversorgungssicherung – vorbereitet werden können. Durch eine Fortschreibung des Datenbestands wird ein Beitrag dazu geleistet, dass die Plausibilität – und damit nicht zuletzt die Rechtssicherheit – von künftig zu erarbeitenden Bauleitplänen gesichert bleibt.

Grundsätzlich ist für eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts zu beachten, dass eine flächendeckende Vollerhebung des Bestandes mit hohem Aufwand verbunden ist. Daher wird der gesamte Einzelhandelsbestand in Bergisch Gladbach nur rund alle fünf Jahre erhoben. Um trotzdem die relevanten Entwicklungen nachverfolgen zu können und Handlungserfordernisse frühzeitig zu erkennen, wird jährlich zum einen der Einzelhandelsbestand innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sowie zum anderen der Bestand an Betrieben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche aufgenommen.

Diese regelmäßige Bestandserhebung gibt einen Überblick darüber, ob Veränderungen nur marginal oder wesentlich strukturverändernd sind, ob sie nur in bestimmten Branchen oder an bestimmten Standorten stattfinden, und ob hieraus stadtplanerischer Handlungsbedarf entsteht. Eine Zusammenfassung der wesentlichen Bestandsveränderungen sollte zudem in die Zielsetzungen und Begründungen von Bauleitplanverfahren einfließen.

Neben den Veränderungen im Bestand sind auch geplante Entwicklungen in den Blickpunkt zu nehmen. Aus diesen kann sich ein planerischer Handlungsbedarf ergeben, wenn beispielsweise geplante Vorhaben nicht den Entwicklungszielen dieses Konzepts entsprechen. Dadurch kann sich die Notwendigkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen oder zur Änderung von älteren Bebauungsplänen ergeben.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts

Trotz der Fortführung durch das Einzelhandelsmonitoring ist aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel mittelfristig ein Bedarf zur Fortschreibung des Konzepts erforderlich. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und gegebenenfalls einer Fortschreibung. Daher ist das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept auf fünf Jahre ausgelegt und sollte danach aktualisiert werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen.

I. Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur

Amtliche Begründung zum Regierungsentwurf des EAG Bau (BT- Drs 15/2250).

Bezirksregierung Köln (2001): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Teilabschnitt Region Köln. Köln.

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin.

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (2007): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Berlin.

Dr. Jansen Stadt- und Regionalplanung (1999): Zentrenkonzept Bergisch Gladbach. Köln.

Ernst/Zinkahn/Bielenberg (o.J.): BauGB Kommentar; Ergänzungsstand 44 Lieferung.

GfK PRISMA (2007): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen. Ohne Ort.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2013): Einzelhandelskaufkraftkennziffer für Bergisch Gladbach 2013. Köln.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2014): Einzelhandelskaufkraftkennziffer für Bergisch Gladbach 2014. Köln.

Institut für Immobilienwirtschaft (2007): Lebensmitteleinzelhandel - Verkaufsfläche in Quadratmetern pro 1.000 Einwohner nach Bundesländern 2007 und 2025.

Junker und Kruse (2011): Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dortmund.

Kleine Anfrage 2120 Landtag NRW vom 24.11.2007, Drucksache 14/5564.

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde (2013a): Entwurf Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen (2013b): Kurzer Überblick über die Inhalte des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - und das Aufstellungsverfahren. Düsseldorf.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen (2016): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.

Stadt + Handel (2009): Entwurf Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bergisch Gladbach. Stand Mai 2009.

Stadt + Handel (2014): Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Lochermühle in Bergisch Gladbach gemäß § 34 Abs. 3 BauGB.

Stadt Bergisch Gladbach (2012): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bergisch Gladbach – ISEK 2030. Endbericht.

Stadt Bergisch Gladbach (2019): Flächennutzungsplan 2035 – Begründung FNP

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Einzelhandelserlass NRW 2008: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 /VI A 1 - 16.21 – und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom 22.09.2008.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Juli 2013.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 8. Februar 2017, in der Fassung der Bekanntmachung der Änderung vom 12. Juli 2019

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Internetquellen

IHK Köln (2014): http://www.ihk-koeln.de/upload/Kaufkraftdaten_Internet_2014_n_9642.pdf [abgerufen am 25.09.2014].

IT.NRW: www.it.nrw.de.

Schürmann, Inge (2010): Rollende Lebensmittelmärkte in Köln. Stadtentwickler initiierten mobile Versorgung. Pressemitteilung der Stadt Köln vom 06.01.2010. <http://www.stadt-koeln.de/1/presseservice/mitteilungen/2010/04053/> [abgerufen am 26.09.2013].

Kartengrundlagen

ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt.

DGK 5 (Deutsche Grundkarte 1:5000), Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt.

Erhebungen

Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014.

Einwohnerdatei der Stadt Bergisch Gladbach, Stand 31.12.2013.

Einwohnerdatei der Stadt Bergisch Gladbach, Stand 30.06.2020

Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2012.

Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014.

II. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 _ Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Standorte (modellhaft für Bergisch Gladbach)	12
Abbildung 2 _ Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung	16
Abbildung 3 _ Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen	18
Abbildung 4 _ Einkaufsorientierung Bergisch Gladbach 2013 im Vergleich zu 2008	20
Abbildung 5 _ Kundenherkunft	21
Abbildung 6 _ Einzugsbereich der Stadt Bergisch Gladbach	21
Abbildung 7 _ Vermisste Artikel oder Angebote in Bergisch Gladbach	24
Abbildung 8 _ Zentralitäten nach Warengruppen, Ziel-Zentralität in Varianten, absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	27
Abbildung 9 _ Die Lage der Zentren im Stadtgebiet	33
Abbildung 10 _ Unterscheidung zwischen „Zentren“ und „zentralen Versorgungsbereichen“	35
Abbildung 11 _ Zentrum Stadtmitte	36
Abbildung 12 _ Häufigkeit des Einkaufes in der Stadtmitte im Vergleich zu vor drei Jahren	39
Abbildung 13 _ Einzelhandelshaupt- und Nebenlagen sowie funktionale Ergänzungsbereiche in der Stadtmitte	40
Abbildung 14 _ Räumliche Festlegung des Hauptzentrums Stadtmitte als zentraler Versorgungsbereich	44
Abbildung 15 _ Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Hauptzentrums Stadtmitte	46
Abbildung 16 _ Umsetzung eines differenzierten Leitbildes	47
Abbildung 17 _ Ausbau eines Kunden-Rundlaufs	48
Abbildung 18 _ Zentrum Bensberg	50
Abbildung 19 _ Häufigkeit des Einkaufes in Bensberg im Vergleich zu vor drei Jahren	53
Abbildung 20 _ Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Bensberg als zentraler Versorgungsbereich	57
Abbildung 21 _ Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Nebenzentrums Bensberg	58
Abbildung 22 _ Größere Einzelhandelsbetriebe zur Ausbildung einer Polstruktur (links: Bestand Oktober 2014, rechts: Zielperspektive)	59
Abbildung 23 _ Relevante Besucherziele jenseits des Hauptgeschäftsbereichs	60
Abbildung 24 _ Zentrum Refrath	61
Abbildung 25 _ Relevante Kundenläufe im Zentrum Refrath	62
Abbildung 26 _ Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Refrath als zentraler Versorgungsbereich	66
Abbildung 27 _ Städtebaulich-funktionale Struktur des Zentrums Schildgen	68
Abbildung 28 _ Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Schildgen als zentraler Versorgungsbereich	71
Abbildung 29 _ Nutzungsstruktur im Zentrum Paffrath	73
Abbildung 30 _ Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Paffrath als zentraler Versorgungsbereich	75
Abbildung 31 _ Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Paffrath	76
Abbildung 32 _ Nutzungsstruktur im Zentrum Hand	77
Abbildung 33 _ Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Hand als zentraler Versorgungsbereich	79

Abbildung 34 _ Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hand	80
Abbildung 35 _ Nutzungsstruktur im Zentrum Heidkamp	81
Abbildung 36 _ Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Heidkamp als zentraler Versorgungsbereich	83
Abbildung 37 _ Nutzungsstruktur im Zentrum Herkenrath	84
Abbildung 38 _ Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Herkenrath als zentraler Versorgungsbereich mit der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs	86
Abbildung 39 _ Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Herkenrath mit der Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereichs	87
Abbildung 40 _ Ergänzende Einzelhandelsschwerpunkte ohne Zentrenausbildung	89
Abbildung 41 _ Einzelhandelsangebot Mülheimer Straße	90
Abbildung 42 _ Einzelhandelsangebot an der Kölner Straße	92
Abbildung 43 _ Einzelhandelsangebot in Moitzfeld	93
Abbildung 44 _ Einzelhandelsangebot an der Odenthaler Straße	94
Abbildung 45 _ Einzelhandelsangebot Lochermühle	95
Abbildung 46 _ Einzelhandelsangebot Gronauer Kreisel	97
Abbildung 47 _ Überschneidung Einzugsbereiche bei nahversorgungsrelevanten Vorhaben in Nahversorgungslagen/sonstigen integrierten Lagen	104
Abbildung 48 _ Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren	105
Abbildung 49 _ Übersicht über die bestehenden Zentren und Nahversorgungsstandorte unter Berücksichtigung städtebaulicher Barrieren	106
Abbildung 50 _ Entfernung zwischen Wohnung und nächstgelegenen Lebensmittelmarkt	107
Abbildung 51 _ Nahversorgungsstruktur in Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand	108
Abbildung 52 _ Nahversorgungsstruktur in Schildgen und Katterbach	110
Abbildung 53 _ Nahversorgungsstruktur in Paffrath und Nußbaum	112
Abbildung 54 _ Nahversorgungsstruktur in Hand	113
Abbildung 55 _ Nahversorgungsstruktur in Gronau	114
Abbildung 56 _ Nahversorgungsstruktur in Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen und Lustheide	116
Abbildung 57 _ Nahversorgungsstruktur in Frankenforst	117
Abbildung 58 _ Nahversorgungsstruktur in Bensberg, Lückerrath, Bockenberg und Kaule	118
Abbildung 59 _ Nahversorgungsstruktur in Moitzfeld	120
Abbildung 60 _ Nahversorgungsstruktur in Herkenrath	121
Abbildung 61 _ Nahversorgungsstruktur in Romaney, Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich	122
Abbildung 62 _ Sonderstandorte	124
Abbildung 63 _ Angebotsschwerpunkte rund um das Thema „Auto/Kfz“ an der „Bergischen Automeile“	128
Abbildung 64 _ Einzelhandelsangebot im „Baumarkt-Dreieck“	130
Abbildung 65 _ Räumlich-funktionale Festlegungsempfehlung Sonderstandort Frankenforster Straße	132

III. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 _ Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	5
Tabelle 2 _ Einzelhandelsbestand in Bergisch Gladbach im Zeitvergleich _____	17
Tabelle 3 _ Einzelhandelsbestand differenziert in drei städtebauliche Lagebereiche _____	17
Tabelle 4 _ Zentralitätswerte von Referenzstädten _____	22
Tabelle 5 _ Angebots- und Nachfragedaten für Bergisch Gladbach in der Übersicht _____	23
Tabelle 6 _ Relevante als vermisste genannte Sortimente in Bergisch Gladbach _____	24
Tabelle 7 _ Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bergisch Gladbach _____	28
Tabelle 8 _ Angebotsstruktur der bestehenden Zentren in Bergisch Gladbach _____	34
Tabelle 9 _ Angebotsstruktur im Zentrum Stadtmitte nach Hauptbranche _____	38
Tabelle 10 _ Stärken und Schwächen des Zentrums Stadtmitte in der Übersicht _____	41
Tabelle 11 _ Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Stadtmitte _____	42
Tabelle 12 _ Zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte: Aufgabenzuweisung und Anforderungen _____	43
Tabelle 13 _ Angebotsstruktur im Zentrum Bensberg nach Hauptbranche _____	52
Tabelle 14 _ Stärken und Schwächen des Zentrums Bensberg in der Übersicht _____	54
Tabelle 15 _ Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Bensberg _____	55
Tabelle 16 _ Zentraler Versorgungsbereich Bensberg: Aufgabenzuweisung und Anforderungen _____	55
Tabelle 17 _ Angebotsstruktur im Zentrum Refrath nach Hauptbranche _____	63
Tabelle 18 _ Stärken und Schwächen des Zentrums Refrath in der Übersicht _____	64
Tabelle 19 _ Zentraler Versorgungsbereich Refrath: Aufgabenzuweisung und Anforderungen _____	64
Tabelle 20 _ Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Refrath _____	65
Tabelle 21 _ Standortbewertung Zentrum Schildgen _____	68
Tabelle 22 _ Zentraler Versorgungsbereich Schildgen: Aufgabenzuweisung und Anforderungen _____	69
Tabelle 23 _ Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Schildgen _____	70
Tabelle 24 _ Standortbewertung Zentrum Paffrath _____	73
Tabelle 25 _ Zentraler Versorgungsbereich Paffrath: Aufgabenzuweisung und Anforderungen _____	74
Tabelle 26 _ Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Paffrath _____	74
Tabelle 27 _ Standortbewertung Zentrum Hand _____	77
Tabelle 28 _ Zentraler Versorgungsbereich Hand: Aufgabenzuweisung und Anforderungen _____	78
Tabelle 29 _ Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Hand _____	78
Tabelle 30 _ Standortbewertung Zentrum Heidkamp _____	81
Tabelle 31 _ Zentraler Versorgungsbereich Heidkamp: Aufgabenzuweisung und Anforderungen _____	82
Tabelle 32 _ Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Heidkamp _____	82
Tabelle 33 _ Standortbewertung Zentrum Herkenrath _____	84
Tabelle 34 _ Zentraler Versorgungsbereich Herkenrath: Aufgabenzuweisung und Anforderungen _____	85
Tabelle 35 _ Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Herkenrath _____	85
Tabelle 36 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Bergisch Gladbach _____	105
Tabelle 37 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand _____	108
Tabelle 38 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Schildgen und Katterbach _____	110
Tabelle 39 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Paffrath und Nußbaum _____	111
Tabelle 40 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Hand _____	112

Tabelle 41 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Gronau _____	114
Tabelle 42 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen und Lustheide _____	115
Tabelle 43 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Frankenforst _____	117
Tabelle 44 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Bensberg, Lückerath, Bockenbergr und Kaule _____	118
Tabelle 45 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Moitzfeld _____	119
Tabelle 46 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Herkenrath _____	120
Tabelle 47 _ Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Romaney, Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich _____	121
Tabelle 48 _ Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	135
Tabelle 49 _ Sortimentsliste für die Stadt Bergisch Gladbach („Bergisch Gladbacher Liste“) _____	138

IV. Impressum

Inhaltliche Bearbeitung und Redaktion

Stadtentwicklung | Strategische Verkehrsentwicklung, Bearbeitung: Wibke Krause, Sarah Kramme

Stadt + Handel _ Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Stadt Bergisch Gladbach Mai 2009

In Zusammenarbeit mit:

1. Beigeordneter/Stadtbaurat

Fachbereichsleitung Grundstücksnutzung

Stadtplanung

Stadt Bergisch Gladbach, Dezember 2020