Stadt + Handel

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bergisch Gladbach

Endbericht
Mai 2009

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues

Dortmund, Mai 2009

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Kurzfassung

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass sich der Einzelhandel als innerstädtische Leitfunktion optimal fortentwickeln kann und dass hierdurch insgesamt vitale Zentren im Stadtgebiet gesichert werden können. Es ist das stadtentwicklungspolitische Anliegen der Stadt, spezifische Entwicklungsziele nicht nur für die Stadtmitte, sondern gerade auch für die nachgeordneten Neben- und Nahversorgungszentren zu definieren.

Durch die Gesamtkonzeption sollen zudem die wohnortnahen, also flächendeckenden Versorgungsangebote mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ausgebaut werden. Eine optimale Nahversorgungsstruktur ist ein wesentlicher Bestandteil zur alltäglichen Lebensqualität in Bergisch Gladbach.

Um eine ausgewogene Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu sichern und strategisch zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein dürften: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften, das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, die Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer sowie Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen enthält das Konzept hierzu eine empirisch-analytisch gesicherte Bewertung der aktuellen Einzelhandelsstruktur, und zwar sowohl gesamtstädtisch wie auch bezogen auf einzelne Zentren und Standorte. Ausgehend von dieser Bewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsoptionen für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit einer übergeordneten Entwicklungszielstellung (im Folgenden auch „Ziel-Trias“ genannt) sowie dem gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten. Hierzu werden zudem die Bergisch Gladbacher Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert und Musterfestsetzungen abgeleitet.

Zusammengefasst stellt sich die Einzelhandelsstruktur in Bergisch Gladbach wie folgt dar:

- Gesamtstädtisch existieren rund 750 Einzelhandelsbetriebe. Hiervon sind über 150 in der Stadtmitte ansässig, weitere 103 im Zentrum Bensberg. Nur rund 60 Betriebe befinden sich in den sog. städtebaulich nicht integrierten Lagen, d. h. in den eher gewerblich geprägten Gebieten.

- Insgesamt sieben Zentren lassen sich im Stadtgebiet ausmachen, wobei diese Zentren jeweils unterschiedliche Stärken und Schwächen erkennen lassen, die im Einzelnen näher vorgestellt werden.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 91 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation als angemessen hoch zu bewerten. In einzelnen Branchen werden gleichwohl Verkaufsflächenspielräume festgestellt, die selbst nach Eröffnung der RheinBerg-Galerie punktuelle Entwicklungsoptionen beinhalten. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zeigt hierbei branchen- und standortspezifische Handlungsprioritäten auf.

Für die kommunale Stadtentwicklung ergibt sich eine wesentliche Aufgabe bereits daraus, die in diesem Konzept beschriebenen Versorgungsfunktionen und Potenziale der Zentren vor Funktionsverlusten – ggf. auch mit Mitteln der Bauleitplanung – zu schützen. Hierbei wirken auch bundes- und landesrechtliche Gesetzesvorgaben, die in den Empfehlungen dieses Konzeptes berücksichtigt werden. Weitere kommunale Aufgaben bestehen darin, die Nahversorgungsangebote in den Wohngebieten zeitgemäß fortzuentwickeln, Standorte für Einzelhandelsbetriebe vorzubereiten, geeignete Standort-Rahmenbedingungen zu gewährleisten sowie die Kundenzufriedenheit durch verschiedene Maßnahmen oder Impulse insgesamt noch zu erhöhen. Auch hierzu enthält das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept einzelne Entwicklungsempfehlungen.

Aufgrund der Tragweite für die künftige Stadtentwicklung wurden die Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung erarbeitet, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis mit Vertretern der Fraktionen sowie auch mit Vertretern des örtlichen Einzelhandels abgestimmt.

Inhalt

Kurzfassung ____ i
Inhalt ____ iii
Abkürzungsverzeichnis ____ v
Abbildungsverzeichnis ____ vii
Tabellenverzeichnis ____ x
1 Aufgabenstellung und Methodik ____ 1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung ____ 1
1.2 Untersuchungsfragen und Methodik ____ 3
2 Markt- und Standortanalyse ____ 9
2.1 Trends im Einzelhandel ____ 9
2.2 Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen ____ 11
2.3 Angebotsanalyse ____ 14
2.4 Nachfrageanalyse ____ 18
2.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss ____ 18
2.4.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich ____ 19
2.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden und Einzelhändler ____ 24
2.5 Die Zentren in Bergisch Gladbach: Analyse und Bewertung ____ 26
2.5.1 Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur ____ 27
2.5.2 Standortmerkmale des Zentrums Stadtmitte ____ 28
2.5.3 Standortmerkmale des Zentrums Bensberg ____ 40
2.5.4 Standortmerkmale des Zentrums Refrath ____ 49
2.5.5 Weitere städtebaulich-funktionale Zentren in Bergisch Gladbach ____ 55
2.5.6 Ergänzende Nahversorgungsstandorte ohne Zentrenausbildung ____ 61
2.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Bergisch Gladbach ____ 62
2.7 Sonstige relevante Einzelhandelsagglomerationen im Bestand ____ 80
2.8 Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Einzelhandels und seiner Standorte in Bergisch Gladbach ____ 88
3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung ____ 91
3.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für Bergisch Gladbach ____ 91

3.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen 92
3.2.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen 93
3.2.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung 93
3.2.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bergisch Gladbach 99
3.3 Räumliche Entwicklungsleitlinien für Bergisch Gladbach 104
3.4 Die „Ziel-Trias": übergeordnete Entwicklungsziele für Bergisch Gladbach 112

4 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept 114

4.1 Das Zentrenkonzept 114
4.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien 114
4.1.2 Die zentralen Versorgungsbereiche in Bergisch Gladbach: Übersicht 118
4.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte 119
4.1.4 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Bensberg 128
4.1.5 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Refrath 138
4.1.6 Vier Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche 142
4.2 Das Nahversorgungskonzept 150
4.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte 159
4.3.1 Übergeordnete Aspekte zu den ergänzenden Sonderstandorten 159
4.3.2 Empfohlene Sonderstandorte 162
4.4 Empfehlungen für sonstige Standortagglomerationen 167
4.5 Die Sortimentsliste für Bergisch Gladbach 169
4.6 Ansiedlungsleitsätze 174
4.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen 184
4.8 Empfehlungen zur Verstetigung der Datenbasis 188

Anhang I
I. Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente I
II. Zentrenschutzbereiche im Sinne des Leitsatzes II V
III. Herleitung des Aufmerksamkeitsschwellenwertes im Sinne des Leitsatzes II VII
IV. Ergebnisse der Kunden- und Händlerbefragung VIII
V. Literatur und sonstige Quellen XIX
VI. Glossar XXI

Abkürzungsverzeichnis

a.n.g.	anderweitig nicht genannt
Abb.	Abbildung
ASB	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BID	Business Improvement District
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog.	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FOC	Factory-Outlet-Center
FOS	Factory-Outlet-Shop
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GZ	Grundzentrum
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel
km	Kilometer
KK	Kaufkraft

LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW	Landesentwicklungsprogramm NRW
LPlG	Landesplanungsgesetz NRW
LM	Lebensmittel
m²	Quadratmeter
max.	maximal
min	minimal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
MZ	Mittelzentrum
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV	Nahversorgung
NVK	Nahversorgungskonzept
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
OZ	Oberzentrum
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
SB (SB-Warenhaus…)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
Tab.	Tabelle
U	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.	unter anderem
UEC	Urban Entertainment Center
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. T.	zum Teil
z. Z.	zur Zeit

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 5

Abbildung 2: Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung 12

Abbildung 3: Lage in der Region: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufen der Nachbarkommunen 13

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen 17

Abbildung 5: Einkaufsorientierung Bergisch Gladbach 19

Abbildung 6: Kundenherkunft 20

Abbildung 7: Einzugsbereich der Stadt Bergisch Gladbach 21

Abbildung 8: Vermisste Artikel oder Angebote in Bergisch Gladbach 25

Abbildung 9: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren 26

Abbildung 10: Unterscheidung zwischen „Zentren“ und „zentralen Versorgungsbereichen“ 27

Abbildung 11: Das Zentrum Stadtmitte 29

Abbildung 12: Fristigkeitsstufen der Hauptbranche der Einzelhandelsbetriebe 33

Abbildung 13: Zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslagen 35

Abbildung 14: Einzelhandels-Hauptlage und -Nebenlagen in der Stadtmitte 36

Abbildung 15: Impressionen aus der Einzelhandels-Hauptlage 36

Abbildung 16: Impressionen aus den Einzelhandels-Nebenlagen 37

Abbildung 17: Funktionale Ergänzungsbereiche 38

Abbildung 18: Zentrum Bensberg 40

Abbildung 19: Bauliche Großstrukturen in der Schloßstraße 41

Abbildung 20: Fristigkeitsstufen der Hauptbranche der Einzelhandelsbetriebe 45

Abbildung 21: Zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslagen 47

Abbildung 22: Zentrum Refrath 49

Abbildung 23: Relevante Kundenläufe im Zentrum Refrath 51

Abbildung 24: Zentrum Refrath 52

Abbildung 25: Zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslagen 54

Abbildung 26: Städtebaulich-funktionale Struktur des Zentrums Schildgen 57

Abbildung 27: Nutzungsstruktur im Zentrum Paffrath 58

Abbildung 28: Nutzungsstruktur im Zentrum Hand ____ 59
Abbildung 29: Nutzungsstruktur im Zentrum Herkenrath ____ 61
Abbildung 30: Übersicht über die bestehenden Zentren und Nahversorgungsstandorte ____ 62
Abbildung 31: Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren ____ 64
Abbildung 32: Aktuelle Nahversorgungsstruktur unter Berücksichtigung städtebaulicher Barrieren ____ 65
Abbildung 33: Nahversorgungsstruktur in Stadtmitte (Wohnplatz 21), Hebborn (22), Heidkamp (23) und Sand (33) ____ 67
Abbildung 34: Nahversorgungsstruktur in Schildgen (Wohnplatz 11) und Katterbach (12) ____ 68
Abbildung 35: Nahversorgungsstruktur in Paffrath (Wohnplatz 14) und Nussbaum (13) ____ 69
Abbildung 36: Nahversorgungsstruktur in Hand (Wohnplatz 15) ____ 71
Abbildung 37: Nahversorgungsstruktur in Gronau (Wohnplatz 24) ____ 72
Abbildung 38: Nahversorgungsstruktur in Refrath (Wohnplatz 61), Alt-Refrath (62), Kippekausen (63) und Lustheide (65) ____ 73
Abbildung 39: Nahversorgungsstruktur in Frankenforst (Wohnplatz 64) ____ 75
Abbildung 40: Nahversorgungsstruktur in Bensberg (Wohnplatz 52), Lückerath (51), Bockenberg (53) und Kaule (54) ____ 76
Abbildung 41: Nahversorgungsstruktur in Herkenrath (Wohnplatz 41) ____ 77
Abbildung 42: Nahversorgungsstruktur in Moitzfeld (Wohnplatz 55) ____ 78
Abbildung 43: Nahversorgungsstruktur in Romaney (Wohnplatz 31), Herrenstrunden (32), Asselborn (42) und Bärbroich (43) ____ 79
Abbildung 44: Sonstige relevante Einzelhandelsagglomerationen im Bestand ____ 81
Abbildung 45: Kartografische Übersicht über das Einzelhandelsangebot ____ 82
Abbildung 46: Angebotsschwerpunkte rund um das Thema „Auto/Kfz" ____ 83
Abbildung 47: Kartografische Übersicht über das Einzelhandelsangebot ____ 84
Abbildung 48: Kartografische Übersicht über das Einzelhandelsangebot ____ 85
Abbildung 49: Kartografische Übersicht über das Einzelhandelsangebot ____ 86
Abbildung 50: Kartografische Übersicht über das Einzelhandelsangebot ____ 88
Abbildung 51: Methodik der Potenzialermittlung ____ 94

Abbildung 52: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Bergisch Gladbach 95
Abbildung 53: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft 96
Abbildung 54: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (in %) 97
Abbildung 55: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006 97
Abbildung 56: Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2013/18 98
Abbildung 57: Zentralitäten nach Warengruppen und die Ziel-Zentralität in Varianten 99
Abbildung 58: Szenario 1 „Ausschließlicher Ausbau des Einzelhandels in der Stadtmitte" 106
Abbildung 59: Szenario 2a „Uneingeschränkte Forcierung der drei großen Zentren" 107
Abbildung 60: Szenario 2b „Aus den Stärken abgeleitete spezifische Entwicklung der großen Zentren" 108
Abbildung 61: Szenario 3 „Flächendeckend Nahversorgung in allen Siedlungsbereichen" 109
Abbildung 62: Szenario 4 „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes" 111
Abbildung 63: Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Standorte (modellhaft) 116
Abbildung 64: Die Lage der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet 119
Abbildung 65: Räumliche Festlegung der Stadtmitte als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) 122
Abbildung 66: Prüfstandorte und Entwicklungsoptionen 125
Abbildung 67: Umsetzung eines differenzierten Leitbildes 126
Abbildung 68: Ausbau eines Kunden-Rundlaufs 127
Abbildung 69: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Bensberg als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) 131
Abbildung 70: Größere Einzelhandelsbetriebe zur Ausbildung einer Polstruktur 133
Abbildung 71: Prüfstandorte zur vertiefenden Untersuchung der räumlich-funktionalen Entwicklung des Nebenzentrums Bensberg 134
Abbildung 72: Relevante Besucherziele jenseits des Hauptgeschäftsbereichs 137

Abbildung 73: Stadtgeschichtlich und architektonisch relevante Gebäude in Bensberg ____ 138
Abbildung 74: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Refrath als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) ____ 141
Abbildung 75: Prüfstandort zur vertiefenden Untersuchung der räumlich-funktionalen Entwicklung des Nebenzentrums Refrath ____ 141
Abbildung 76: Räumliche Festlegung der vier Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche (Zielkonzept) ____ 145
Abbildung 77: Ausgewählte Prüfstandorte in den Nahversorgungszentren ____ 149
Abbildung 78: Ausbau des Nahversorgungsnetzes in Hebborn ____ 153
Abbildung 79: Suchraum zum Ausbau des Nahversorgungsnetzes in Refrath ____ 157
Abbildung 80: Suchraum zum Ausbau des Nahversorgungsnetzes in Bensberg ____ 158
Abbildung 81: Räumlich-funktionale Festlegungsempfehlung Sonderstandort Frankenforst/Kölner Straße ____ 164
Abbildung 82: Funktionsschwerpunkt „Baumarktsortimente“ am Sonderstandort Gewerbegebiet West ____ 166
Abbildung 83: Prüfschema zur Ermittlung einer städtebaulich tragfähigen Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte (nach RP Köln) ____ 181
Abbildung 84: 700 m-Zentrenschutzbereiche Stadtmitte und nordwestliche Zentren ____ V
Abbildung 85: 700 m-Zentrenschutzbereiche Bensberg und Refrath ____ VI
Abbildung 86: 700 m-Zentrenschutzbereich Herkenrath ____ VI
Abbildung 87: Befragungsergebnisse bezogen auf das Stadtzentrum ____ VIII
Abbildung 88: Befragungsergebnisse bezogen auf das Zentrum Bensberg ____ XII
Abbildung 89: Befragungsergebnisse bezogen auf das Zentrum Refrath ____ XV

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine 6
Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Bergisch Gladbach ____ 14
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach städtebaulichen Lagebereichen ____ 15
Tabelle 4: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen ____ 16
Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen ____ 17

Tabelle 6: Einzugsbereich der Stadt Bergisch Gladbach ____ 20

Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten für Bergisch Gladbach in der Übersicht ____ 23

Tabelle 8: Zentralitätswerte von Referenzstädten ____ 24

Tabelle 9: Relevante als vermisste genannte Sortimente in Bergisch Gladbach ____ 25

Tabelle 10: Angebotsstruktur der bestehenden Zentren in Bergisch Gladbach 28

Tabelle 11: Stadtmitte: Übersicht der relevanten Standort-Rahmenbedingungen ____ 30

Tabelle 12: Angebotsstruktur in der Stadtmitte nach Hauptbranche ____ 32

Tabelle 13: Stärken und Schwächen des Zentrums Stadtmitte in der Übersicht 39

Tabelle 14: Zentrum Bensberg: Übersicht der relevanten Standort Rahmenbedingungen ____ 41

Tabelle 15: Angebotsstruktur im Zentrum Bensberg nach Hauptbranche ____ 43

Tabelle 16: Kundenherkunft in der Schloßstraße von Bensberg ____ 46

Tabelle 17: Stärken und Schwächen des Zentrums Bensberg in der Übersicht ____ 48

Tabelle 18: Zentrum Refrath: Übersicht der relevanten Standort Rahmenbedingungen ____ 50

Tabelle 19: Angebotsstruktur im Zentrum Refrath nach Hauptbranche ____ 53

Tabelle 20: Stärken und Schwächen des Zentrums Refrath in der Übersicht ____ 55

Tabelle 21: Angebotsstruktur weiterer Zentren in Bergisch Gladbach ____ 56

Tabelle 22: Standortbewertung Zentrum Schildgen ____ 57

Tabelle 23: Standortbewertung Zentrum Paffrath ____ 59

Tabelle 24: Standortbewertung Zentrum Hand ____ 60

Tabelle 25: Standortbewertung Zentrum Herkenrath ____ 61

Tabelle 26: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bergisch Gladbach ____ 63

Tabelle 27: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand ____ 66

Tabelle 28: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Schildgen und Katterbach ____ 68

Tabelle 29: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Paffrath und Nußbaum ____ 69

Tabelle 30: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Hand ____ 71

Tabelle 31: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Gronau ____ 72

Tabelle 32: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen und Lustheide ____ 73

Tabelle 33: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Frankenforst ____ 74

Tabelle 34: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bensberg , Lückerath, Bockenberg und Kaule ____ 75

Tabelle 35: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Herkenrath ____ 77

Tabelle 36: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Moitzfeld ____ 78

Tabelle 37: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Romaney, Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich ____ 79

Tabelle 38: Städtebaulich-funktionale Kurzbewertung des Einzelhandelsstandortes Mülheimer Straße ____ 82

Tabelle 39: Städtebaulich-funktionale Kurzbewertung des Einzelhandelsstandortes Refrather Weg ____ 84

Tabelle 40: Städtebaulich-funktionale Kurzbewertung des Einzelhandelsstandortes Lochermühle ____ 86

Tabelle 41: Städtebaulich-funktionale Kurzbewertung des Einzelhandelsstandortes Gewerbegebiet West ____ 87

Tabelle 42: Städtebaulich-funktionale Kurzbewertung des Einzelhandelsstandortes Frankenforst/Kölner Straße ____ 88

Tabelle 43: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bergisch Gladbach ohne Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale durch Ziel-Zentralitäten ____ 100

Tabelle 44: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bergisch Gladbach (gesamt) ____ 101

Tabelle 45: Entwicklungsrahmen zentrenrelevanter Warengruppen ____ 104

Tabelle 46: Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche in Bergisch Gladbach ____ 118

Tabelle 47: Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Stadtmitte ____ 120

Tabelle 48: ZVB Stadtmitte: funktionale Aufgabenzuweisung und Anforderungen des LEPro ____ 121

Tabelle 49: Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Bensberg ____ 129

Tabelle 50: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW ____ 130

Tabelle 51: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW ____ 139

Tabelle 52: Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Refrath ____ 139

Tabelle 53: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW ____ 142

Tabelle 54: Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für die Nahversorgungszentren ____ 144

Tabelle 55: Sonstige Standortagglomerationen im Bestand ____ 168

Tabelle 56: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten ____ 170

Tabelle 57: Sortimentsliste für die Stadt Bergisch Gladbach („Bergisch Gladbacher Liste“) ____ 171

Tabelle 58: Ohne weitere Prüfung zu empfehlende Größenordnungen für Supermärkte und Lebensmitteldiscounter in zentralen Versorgungsbereichen Bergisch Gladbachs ____ 178

Tabelle 59: Konkretisierende Empfehlung für Lebensmittelmärkte jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen ____ 180

Tabelle 60: Analyse strukturprägender Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen ____ II

Tabelle 61: VKF-Größen sämtlicher Lebensmittel-Supermärkte in den zentralen Versorgungsbereichen von Bergisch Gladbach ____ VIII

1 Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

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

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 Bergisch Gladbach sollen insbesondere Lösungen erarbeitet werden

- zur Weiterentwicklung aller Zentren (das sind die Stadtmitte sowie die größeren und kleineren Zentren in den Ortsteilen),
- sowie zur Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in allen Wohnsiedlungsbereichen jenseits der Zentren.

Der Analyseteil bereitet hierzu die wesentlichen Grundlagen der Angebots- und der Nachfrageseite auf. Zusammen mit den empfohlenen Konzeptbausteinen ergibt sich das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Bergisch Gladbach, das ältere vorliegende Konzepte aktualisiert und neue Handlungsempfehlungen für eine optimierte Standortstruktur in Bergisch Gladbach formuliert.

Städtebauliche Einordnung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes

Kein Stadt- oder Ortszentrum gleicht dem anderem. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere kulturelle Angebote und auch über einen speziellen Mix an Einzelhandelsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen so gerne in andere Städte; sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Auch für die ortsansässige Bevölkerung haben das Stadtzentrum und die Ortsteilzentren 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 Koppelungsattraktivität 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 lebendige Nutzungsdichte der Stadtmitte und der weiteren Zentren zu erhalten. Umgekehrt formuliert bedeutet dies, so genannte trading-down-Effekte, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust der Zentren zu vermeiden. Zugleich sollen auch weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgefüge, etwa Sonderstandorte für großflächige nicht-zentrenschädigende Sortimente, anbieter- und kundengerecht sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden.

Ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept beinhaltet die hierzu erforderlichen Abwägungsgrundlagen und Steuerungsempfehlungen, die durch die kommunale Bauleitplanung und im Rahmen der örtlichen Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden.

Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes

Für die Aufgabe, die relevanten Einzelhandelsstandorte zu sichern und fortzuentwickeln, tragen viele Schultern die Verantwortung: Immobilienbesitzer, Händler, Gastronomen, Kulturschaffende, die Bürger. 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 Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Zentren und der Ergänzungsstandorte dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf allerdings einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. An solche Begründungen werden bestimmte Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentsspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentsspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere *örtlichen* Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.[1] Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets *städtebauliche* – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen etwa der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sind schließlich die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogrammes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW), des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

---

[1] Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Auch im LEPro NRW ergeben sich im Rahmen der Einführung des neuen § 24 a detaillierte neue Ziele etwa in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente und den großflächigen Einzelhandel, um die zentralörtlichen Funktionen zu schützen und die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Wirtschaftliche Einordnung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes

Ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept stellt im Kern ein stadtplanerisches Instrument dar. Dennoch können Einzelaspekte eine besondere Grundlage für die kommunale Wirtschaftsförderung bzw. 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 bieten die erarbeiteten Inhalte und ihre konsequente Anwendung eine Erhöhung der Investitionssicherheit – sowohl für bereits langjährig ansässige Einzelhändler als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren.

1.2 Untersuchungsfragen und Methodik

Aufgrund der Zielstellung, die Zentren- wie auch die Nahversorgungsstruktur in Bergisch Gladbach zu sichern und weiterzuentwickeln, werden im Einzelnen folgende Untersuchungsfragestellungen näher erarbeitet:

- Welche sozioökonomischen Kenngrößen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen? Wie stellt sich die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in Bergisch Gladbach sortiments- und standortspezifisch dar?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche als Schutzgut im Sinne des Planungsrechts für Bergisch Gladbach räumlich-funktional herzuleiten und konkret abzugrenzen?
- Welche städtebaulichen Potenziale und Defizite sind erkennbar, und welche Stärken und Schwächen weist Bergisch Gladbach als Einkaufsstandort gesamtstädtisch sowie standortbezogen auf?
- Welche Perspektiven und Zielsetzungen sind für die Einzelhandelsstruktur zu entwickeln? Welche Entwicklungsleitbilder sollten mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept verfolgt werden? Welche Konsequenzen für die Stadtentwicklung sind damit jeweils verbunden? Welche Strategien und Maßnahmen können

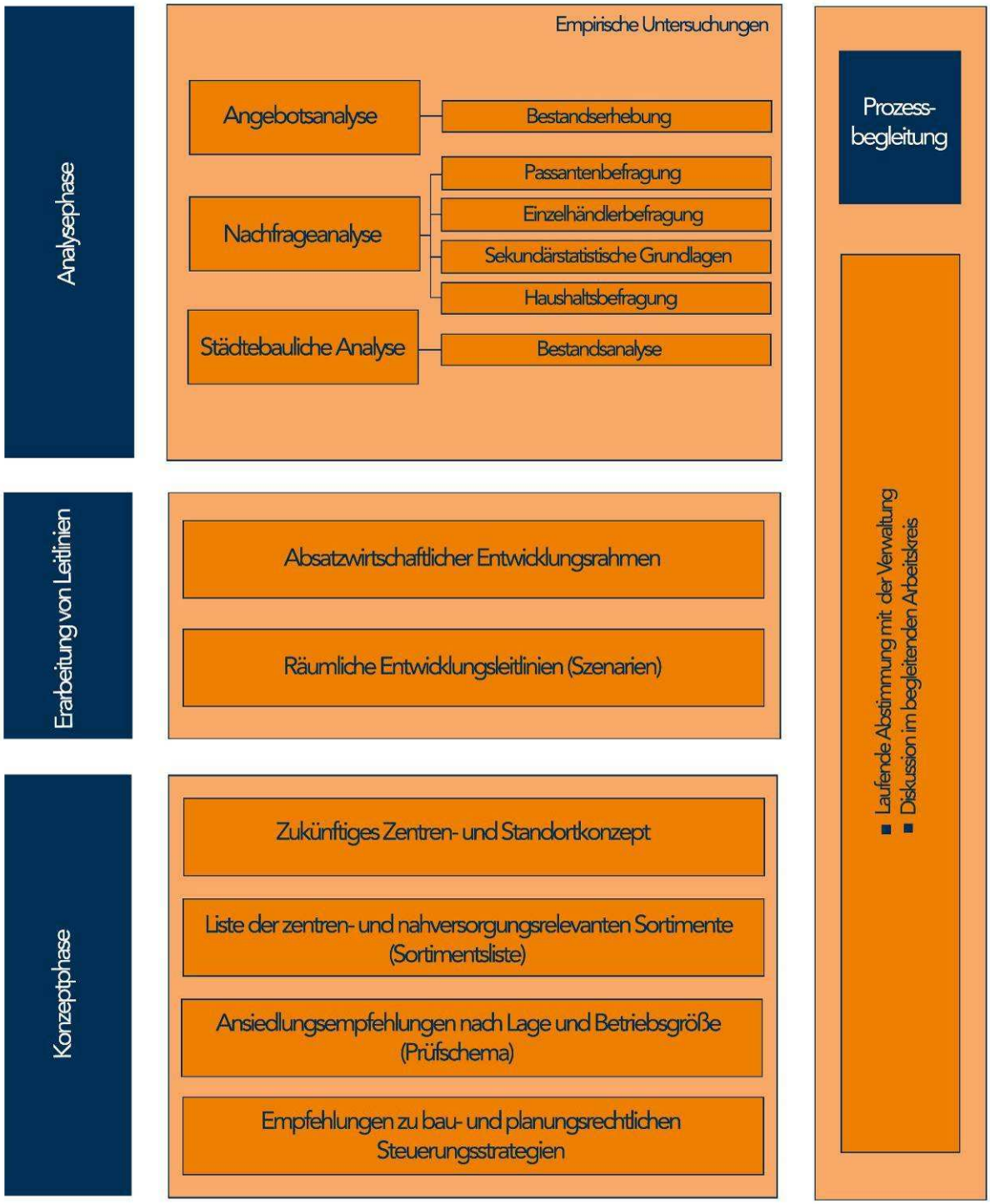
die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mit Blick auf die Entwicklungsziele verbessern?

Um diese Untersuchungsfragen zu beantworten, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Die Herleitung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes gliedert sich in die drei Abschnitte „Analyse und Bewertung", „Erarbeitung von Leitlinien" und „Konzeptphase". Ein vierter Abschnitt („Prozessbegleitung") findet kontinuierlich parallel statt. Die einzelnen Leistungsbausteine werden in der folgenden Abbildung veranschaulicht.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes verschiedene empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt (vgl. folgende Abbildung und Tabelle).

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Passantenbefragung	Einzelhändler-befragung
Daten-grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungs-institut	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	Juni - Juli 2008	Juni 2008	Juni 2008	Juni - Juli 2008
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n = 605)	Fragebogen (n=931)	flächendeckende schriftliche Befragung + ausgewählte Interviews (n=117)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Be-triebe, städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sor-timent, Angebots-lücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Passantenherkunft nach Sortiment, Angebotslücken + Standortbewertungen	Angaben zum Betrieb, Umsatzherkunft, Angebotslücken + Standortbewertungen

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts[2] vom November 2005 findet dabei Anwendung. Eine Schät-

[2] Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

zung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie weitere Angebotsmerkmale (etwa der Betriebstyp) erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die Stadtmitte und die weiteren Zentren im Stadtgebiet erfolgte eine an den Untersuchungsfragen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Bergisch Gladbacher Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit über 600 Bürgern geführt (n=605). Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Bergisch Gladbach ist dabei für die Befragungsstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentsspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Bergisch Gladbach selbst ermittelt.

Passantenbefragung

Bei der Passantenbefragung wurden in der Stadtmitte rund 400 Passanten und je 250 in den Zentren Bensberg und Refrath befragt; diese Erhebung fand an unterschiedlichen Standorten jeweils innerhalb der Fußgängerzonen der drei Zentren statt. Die Befragung erlaubt Rückschlüsse auf die Herkunft der Kunden (branchenspezifisch) sowie auf verschiedene Standortbewertungen und Koppelungsaktivitäten. Die Befragungen fanden in gezielten Befragungsfenstern in einem Zeitraum von mehreren Tagen und unterschiedlichen Tageszeiten statt, so dass Rückschlüsse auf den Einzugsbereich methodisch bestmöglich gesichert werden.

Einzelhändlerbefragung und -interviews

Zur Datenverdichtung und zur ortsspezifischen Kalibrierung der eingesetzten Einzelhandelskennziffern wurde eine flächendeckende Einzelhändlerbefragung durchgeführt. Per Einwurf erhielten alle Einzelhandelsbetriebe in Bergisch Gladbach einen Fragebogen zu Standortmerkmalen, zur Standortbewertung sowie nicht zuletzt zur Umsatzentwicklung. Zudem wurden rund 40 Betriebsinhaber, repräsentativ ausgewählt anhand der Branche, der Betriebstypen und der Lagemerkmale, persönlich interviewt, um ergänzende Hinweise auf die Standortentwicklung und die aktuellen Handlungsfelder zu erlangen. Insgesamt konnten somit die Antworten von 117 Einzelhandelsbetrieben im Konzept berücksichtigt werden.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den Abstimmungen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Konzept einfließen konnten und die wichtigen Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Vertreter folgender Institutionen wurden durch die Stadt Bergisch Gladbach zur Teilnahme eingeladen:

- der Bürgermeister bzw. das Bürgermeisterbüro,
- der Stadtbaurat,
- Vertreter der Fachabteilungen Stadtentwicklung, Bauleitplanung, Stadterneuerung, sowie Vertreter der Baugenehmigungsabteilung,
- Vertreter der Wirtschaftsförderung,
- Vertreter des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Bergisches Land,
- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Köln, Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg,
- sowie Vertreter aller Ratsfraktionen in Bergisch Gladbach.

An jeder Sitzung haben zudem die zuständigen Vertreter des Gutachterbüros teilgenommen.

2 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden städtebaulichen Analyse der relevanten größeren Einzelhandelsstandorte in Bergisch Gladbach (u. a. die Zentren sowie die größeren Agglomerationen jenseits der Zentren). Zunächst werden jedoch die wesentlichen Trends im Einzelhandel sowie die Standort-Rahmenbedingungen für Bergisch Gladbach erörtert.

2.1 Trends im Einzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Bergisch Gladbach analysiert wird, werden an dieser Stelle einleitend allgemeine Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um wichtige Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt. Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory Outlet Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z.B. im e-commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten

Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 106 Mrd. € erwirtschaften.[3] Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,4 m² Verkaufsfläche. Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfragseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt zukünftig eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Im Jahr 2005 bildeten die Single-Haushalte mit einem Wert von 37,5 % den größten Teil der privaten Haushalte.[4]
- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel steigt der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung; zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Betagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann wichtiger wird, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, wird dieses Einkommen nicht analog steigend im Einzelhandel ausgegeben. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.

---

[3] Vgl. EHI (2007): S. 214

[4] Vgl. EHI (2007): S. 55

- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst.[5] Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufes in ein Segment „Erlebniseinkauf" und in ein Segment „Versorgungseinkauf" zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. In diesem Zusammenhang steht auch das so genannte one-stop-shopping, das es dem Kunden durch Agglomerationen mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht, alle Waren an einem Einkaufsort zu besorgen, so dass Einkaufshäufigkeit und -aufwand reduziert werden können.

Diese Trends und Entwicklungen werden im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept aufgegriffen und näher analysiert. Mit dem vorliegenden Konzept liegt der Stadt Bergisch Gladbach ein Instrument vor, um die aus den Veränderungen der Handelslandschaft resultierenden Konsequenzen für die Nahversorgung und die Zentrenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen und gesamtstädtisch bestmöglichen Einzelhandels- und Stadtentwicklung zu beeinflussen und zu steuern.

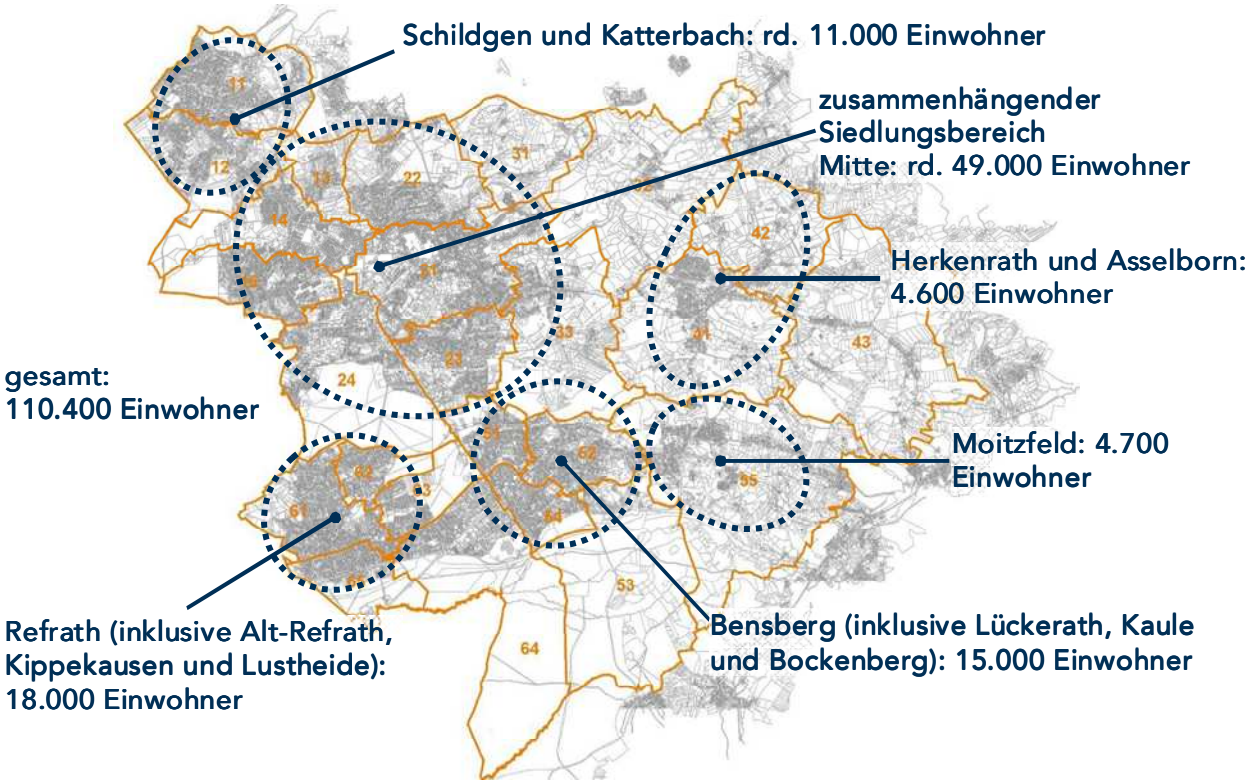
2.2 Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Lage und Siedlungsstruktur

Das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach grenzt unmittelbar östlich an das Kölner Stadtgebiet an. Die rund 110.000 Einwohner Bergisch Gladbachs sind nicht in einem einzigen Hauptort angesiedelt, sondern erstrecken sich auf mehrere siedlungsräumlich eigenständige Ortsteile. Die Siedlungsstruktur wird wesentlich von der Topografie und dem Naturraum geprägt: mehrere Berge und meist bewaldete Landschaftsbereiche des Bergischen Landes gliedern das Stadtgebiet, stellen Barrieren für die Verkehrsinfrastruktur dar und prägen auch einzelne Standorte (etwa das Zentrum Bensberg am Hang des Schloßberges).

[5] Vgl. KPMG (2006): S. 60

Abbildung 2: Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

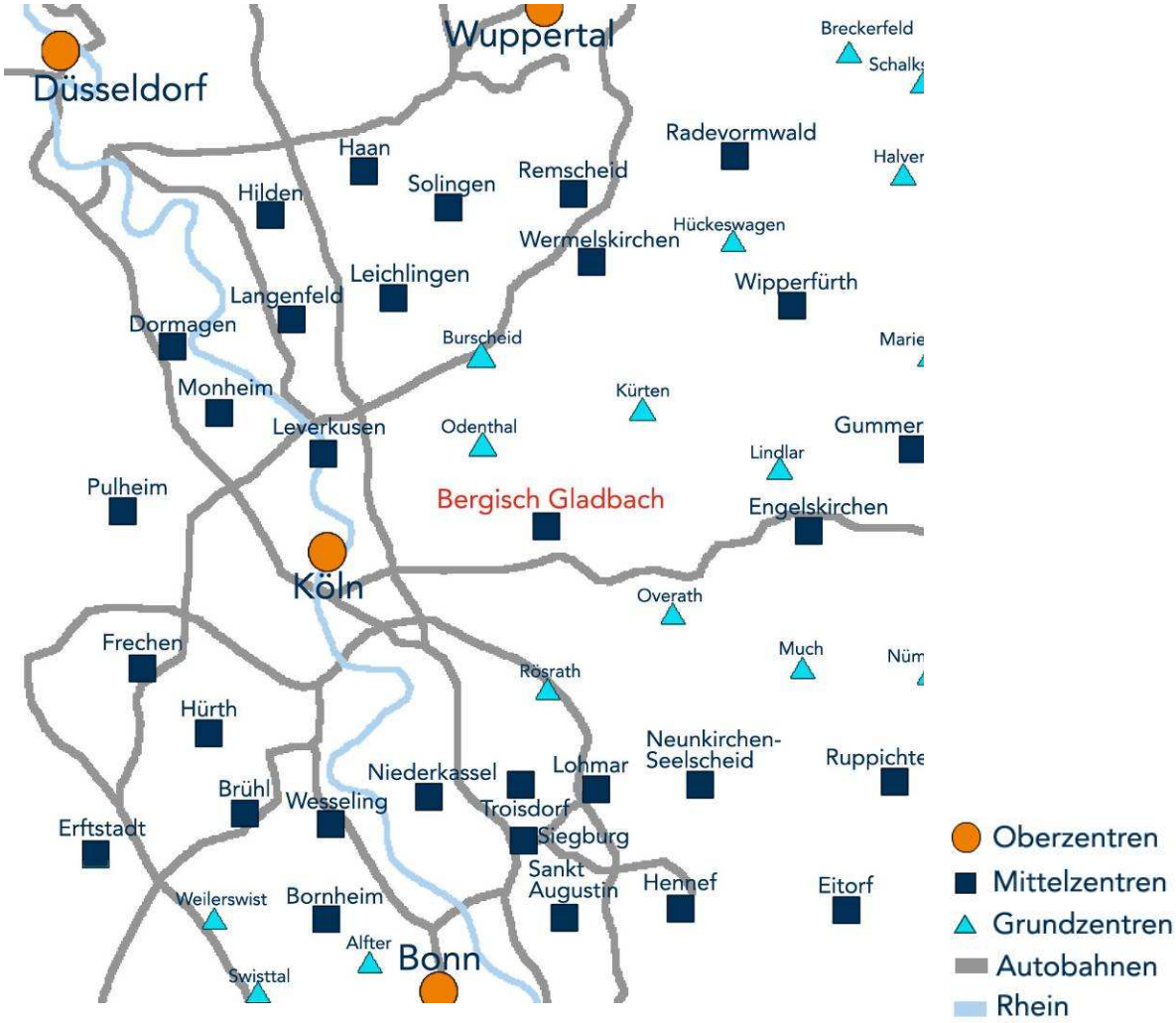


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage ALK; Einwohnerdaten: Stadt Bergisch Gladbach (Daten gerundet)

Bergisch Gladbach ist landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen und ist Kreisstadt des Rheinisch-Bergischen-Kreises. Durch die Kommunalgebietsreform 1975 ist die Stadt aus den vormals eigenständigen Städten Bergisch Gladbach und Bensberg entstanden.

Köln als Oberzentrum mit landesweiter Bedeutung prägt die westliche Nachbarschaft der Stadt, während im Osten mehrere Grundzentren des Bergischen Landes an Bergisch Gladbach angrenzen.

Abbildung 3: Lage in der Region: Nachbarstädte, wesentliche Verkehrswege, landesplanerische Zentralitätsstufen der Nachbarkommunen



Quelle: eigene Darstellung gem. LEP NRW

Verkehrsinfrastruktur

Die größeren Verkehrswege in Bergisch Gladbach sind – bedingt auch durch die Topografie – überwiegend in Ost-West-Richtung orientiert. Dies trifft nicht nur auf die A 3 Köln-Olpe zu, an der Bergisch Gladbach liegt, sondern auch auf die S-Bahn- und die Straßenbahnverbindung zwischen Bergisch Gladbach und Köln. Die genannte 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 und verbinden die Ortsteile mit überörtlichen Zielen in der Region.

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 (u. a. Busbahnhof am S-Bahn-Endhaltepunkt, zentrale Sammelhaltestelle am Markt sowie Bensberg Busbahnhof).

2.3 Angebotsanalyse

Durch die Bestandsaufnahme wurden 742 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 193.000 m² erfasst (vgl. folgende Tabelle). Gegenüber der Vorgängeruntersuchung von 1999 zeigt sich eine nahezu konstante Betriebsanzahl bei einer um rund 15 % gestiegenen Gesamtverkaufsfläche.[6]

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Bergisch Gladbach

	Zentrenkonzept (Dr. Jansen 1999)	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (Stadt + Handel 2009)
Anzahl der Betriebe	750	742
Gesamtverkaufsfläche	rd. 167.540 m²	rd. 193.120 m²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,54	1,75

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Dr. Jansen 1999: S. 38 ff.; sowie eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerdaten der Stadt Bergisch Gladbach; VKF-Angaben gerundet

Die deutliche Mehrzahl aller Einzelhandelsbetriebe liegt in den städtebaulich-funktionalen Zentren (zu diesen Zentren zählen neben der Stadtmitte auch die Zentren Bensberg und Refrath sowie die kleineren Ortsteilzentren): 398 der 742 Betriebe sind dort zu finden (vgl. folgende Tabelle). Das entspricht 54 % aller Betriebe mit rund 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

[6] Abweichungen gegenüber vorausgegangenen Untersuchungen 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 (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstrichterlichen Anforderungen etwa auch die Vorkassenzonen voll erfasst.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach städtebaulichen Lagebereichen

	Städtebaulich-funktionale Zentren	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)	Summe
Anzahl der Betriebe	398	285	59	742
Anteil	54 %	38 %	8 %	100 %
Verkaufsfläche (in m²)*	67.370	57.940	67.800	193.120
Anteil	35 %	30 %	35 %	100 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; *ohne Leerstand; Abeichungen ergeben sich durch Rundungen

In den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen – hierzu zählen etwa die Standorte in den Wohngebieten – sind rund 38 % der Betriebe ansässig. In den städtebaulich nicht integrierten Lagen – dies sind überwiegend gewerblich geprägte Gebiete – liegen zwar nur 8 % der Betriebe, aufgrund ihrer häufig großflächigen Ausprägung erreichen sie dort allerdings rund 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Von allen Zentren ist die Stadtmitte das eindeutig größte Zentrum: Gegenüber dem nächst größeren Zentrum Bensberg weist es mehr Einzelhandelsbetriebe sowie auch eine deutlich größere Verkaufsflächensumme auf (vgl. folgende Tabelle). Mit seinen 157 Einzelhandelsbetrieben vereint die Stadtmitte somit etwa ein Fünftel der gesamtstädtischen Betriebe. Da das Verkaufsflächenangebot in der Stadtmitte nicht nur aus kleineren Immobilieneinheiten, sondern auch aus mehreren großflächigen Anbietern besteht, beträgt auch der Verkaufsflächenanteil rund ein Fünftel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Diese Relation ist in den Zentren Bensberg und Refrath nicht zu beobachten: in Bensberg verfügen 14 % der Betriebe nur über 7 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, in Refrath verfügen 9 % der Betriebe nur über 4 % der gesamten VKF. Die Zentren Bensberg und Refrath sind demnach von überwiegend kleineren bis mittleren Ladeneinheiten geprägt.

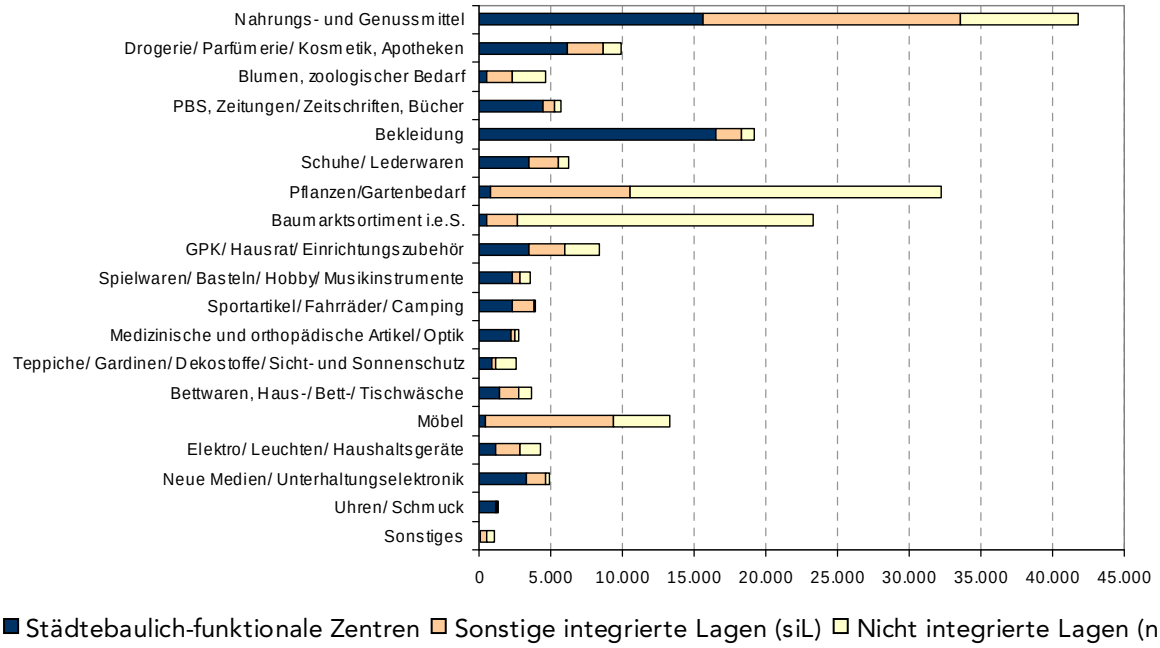
Tabelle 4: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentrum Stadtmitte	Zentrum Bensberg	Zentrum Refrath	Städtebaulich funktionale Zentren mit überwiegendem Nahversorgungsbezug**	Städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)	Summe
Anzahl der Betriebe	157	103	68	70	285	59	742
Anteil	21 %	14 %	9 %	9 %	38 %	8 %	100 %
Verkaufsfläche (in m²)*	36.890	13.040	8.500	8.930	57.940	67.800	193.130
Anteil	19 %	7 %	4 %	5 %	30 %	35 %	100 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Abweichungen ergeben sich durch Rundungen; *ohne Leerstand, **diese Zentren werden in Kap. 2.5 näher vorgestellt

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zum einen, welche Branchen in Bergisch Gladbach gemessen an der Verkaufsfläche besonders stark vertreten sind. Die Abbildung zeigt zum anderen einzelne Lagemerkmale je Branchenbereich: so zeigt sich für die größte Branche Nahrungs- und Genussmittel, dass der größte Anteil dieser Verkaufsfläche in den Zentren liegt (rd. 15.500 m²). Weitere rund 18.000 m² liegen in den sonstigen integrierten Lagen, und rund 8.000 m² in den städtebaulich nicht integrierten Lagen. In dieser einfachen Grafik zeigt sich, dass die Lebensmittelsortimente einen beachtlichen Anteil der Zentrenangebote stellen.

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; ohne Leerstand

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen

	Zentren	siL	niL	gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	15.550	18.070	8.170	41.790
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	6.160	2.510	1.190	9.860
Blumen, zoologischer Bedarf	630	1.720	2.330	4.670
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	4.450	860	420	5.730
kurzfristiger Bedarfsbereich	26.790	23.160	12.110	62.050
Bekleidung	16.450	1.820	890	19.160
Schuhe/ Lederwaren	3.450	2.140	660	6.250
Pflanzen/Gartenbedarf	760	9.850	21.610	32.220
Baumarktsortiment i.e.S.	620	2.030	20.660	23.310
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	3.500	2.480	2.430	8.410
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	2.350	580	690	3.630
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2.420	1.480	140	4.040
mittelfristiger Bedarfsbereich	29.550	20.380	47.080	97.020
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	2.340	140	310	2.800
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	900	330	1.370	2.600
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.500	1.320	860	3.680
Möbel	540	8.840	3.950	13.330
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.190	1.750	1.380	4.320
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	3.310	1.340	210	4.860
Uhren/ Schmuck	1.160	170	70	1.400
Sonstiges	90	510	460	1.060
langfristiger Bedarfsbereich	11.030	14.400	8.610	34.050
Gesamt	67.370	57.940	67.800	193.120

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; siL: sonstige städtebaulich integrierte Lage; niL: städtebaulich nicht integrierte Lage; Werte gerundet

Noch deutlicher ist diese Prägung innerhalb der Branche Bekleidung: dort liegen 16.450 der insgesamt rund 19.000 m² VKF in den Zentren. Genau umgekehrt stellen sich etwa die

Bau- und Gartenmarktsortimente dar: hier liegt der überwiegende Verkaufsflächenanteil – erwartungsgemäß – nicht in den Zentren, sondern in den städtebaulich nicht integrierten Lagen.

2.4 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 u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE Handelsberatung zurückgegriffen.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem branchenspezifische Kaufkraftabflüsse dargestellt werden. Umgekehrt erlauben die Auswertungen der Passanten- und der Händlerbefragung Aussagen über Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts durch die Kunden und Einzelhändler.

2.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Jeder Einwohner in Bergisch Gladbach verfügt im Durchschnitt pro Jahr über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 6.429 EUR. Damit liegt das Kaufkraftniveau 16,5 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt von 5.521 EUR je Einwohner und Jahr.[7] Daraus ergibt sich eine Kaufkraftkennzahl von 116,5.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil dieser örtlichen Kaufkraft in andere Gemeinden fließt. Der Umfang der Kaufkraftabflüsse variiert zwischen den untersuchten Warengruppen. Die nachfolgende Grafik veranschaulicht, dass Köln in vielen Sortimenten des mittel- und langfristigen Sortimentsbereichs (erwartungsgemäß) Kaufkraftabflüsse aus Bergisch Gladbach bewirkt. Leverkusen und weitere Orte spielen dagegen eine deutlich untergeordnete Rolle. Allenfalls im Sortimentsbereich Möbel kann auch Rösrath größere Kundenströme aus Bergisch Gladbach verzeichnen (u. a. durch das Rösrather Möbelzentrum).

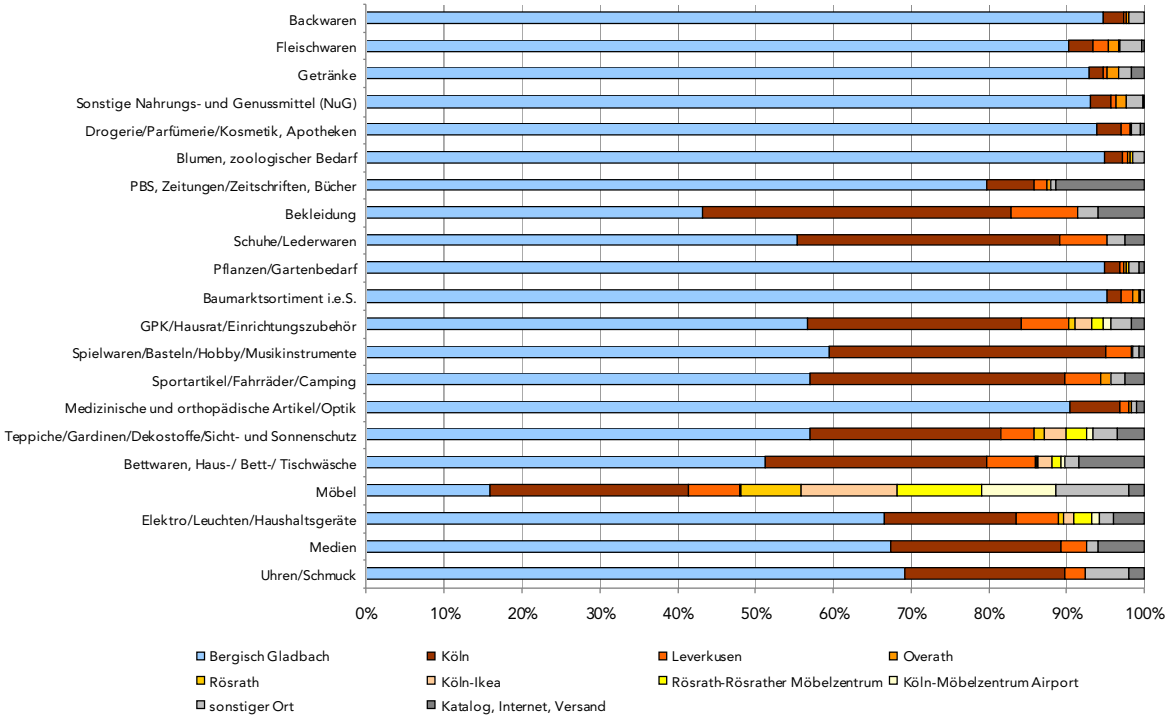
Angesichts der besonderen Stärke des Einkaufsorts Köln – im Zusammenhang mit der sehr guten Nähe und Erreichbarkeit – sind die Orientierungsquoten der Bergisch Gladbacher auf ihre eigene Stadt dennoch als insgesamt gut zu bewerten: so erreicht die Einkaufsorientierung im Sortiment Schuhe/Lederwaren über 55 %, bei Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte

[7] Quelle: BBE 2008

rund 66 %, bei Neuen Medien bzw. Unterhaltungselektronik 67 %. In den Bau- und Gartenmarktsortimenten betragen die Quoten sogar rund 95 %.

Die Grafik veranschaulicht gleichzeitig auch, dass gerade in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs nahezu die gesamte Kaufkraft in Bergisch Gladbach selbst verbleibt: in den Branchen Backwaren, Fleischwaren, Getränke, sonstige Lebensmittel, Drogerie/Apotheken sowie Blumen/Zoo greifen 90 bis 95 % der Kunden regelmäßig auf das Bergisch Gladbacher Angebot zurück. Nur im Bereich Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften und Bücher sind dies etwas weniger Kunden (noch rund 80 %).

Abbildung 5: Einkaufsorientierung Bergisch Gladbach



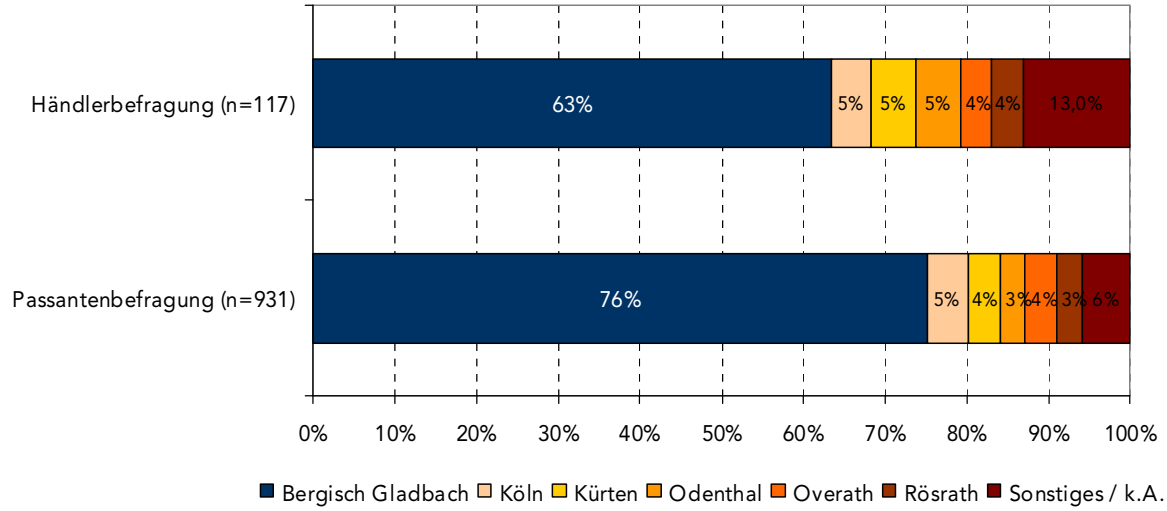
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel Juni 2008, eigene Analyse

2.4.2 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 wurde ermittelt, dass rund ein Viertel der Befragten im Umland wohnen (vgl. folgende Abbildung). Die Händler, die an der Einzelhändlerbefragung teilgenommen haben, geben an, dass sogar rund 37 % ihres Umsatzes durch Kunden aus dem Umland generiert wird.

Abbildung 6: Kundenherkunft



Quelle: Händlerbefragung Juni/Juli 2008; Passantenbefragung Juni 2008

Ein Blick auf die relevanten Umfeldkommunen zeigt relativierend, dass nicht alle in der Passanten- und Händlerbefragung ermittelten Orte tatsächlich als engerer Einzugsbereich von Bergisch Gladbach zu kennzeichnen sind. Denn zusätzlich müssen die Einwohnerstärke der Quellorte, die Zentralitätsstufen aller Orte in der Region sowie die Verkehrsbeziehungen der Region in die Herleitung des Einzugsbereichs einbezogen werden.

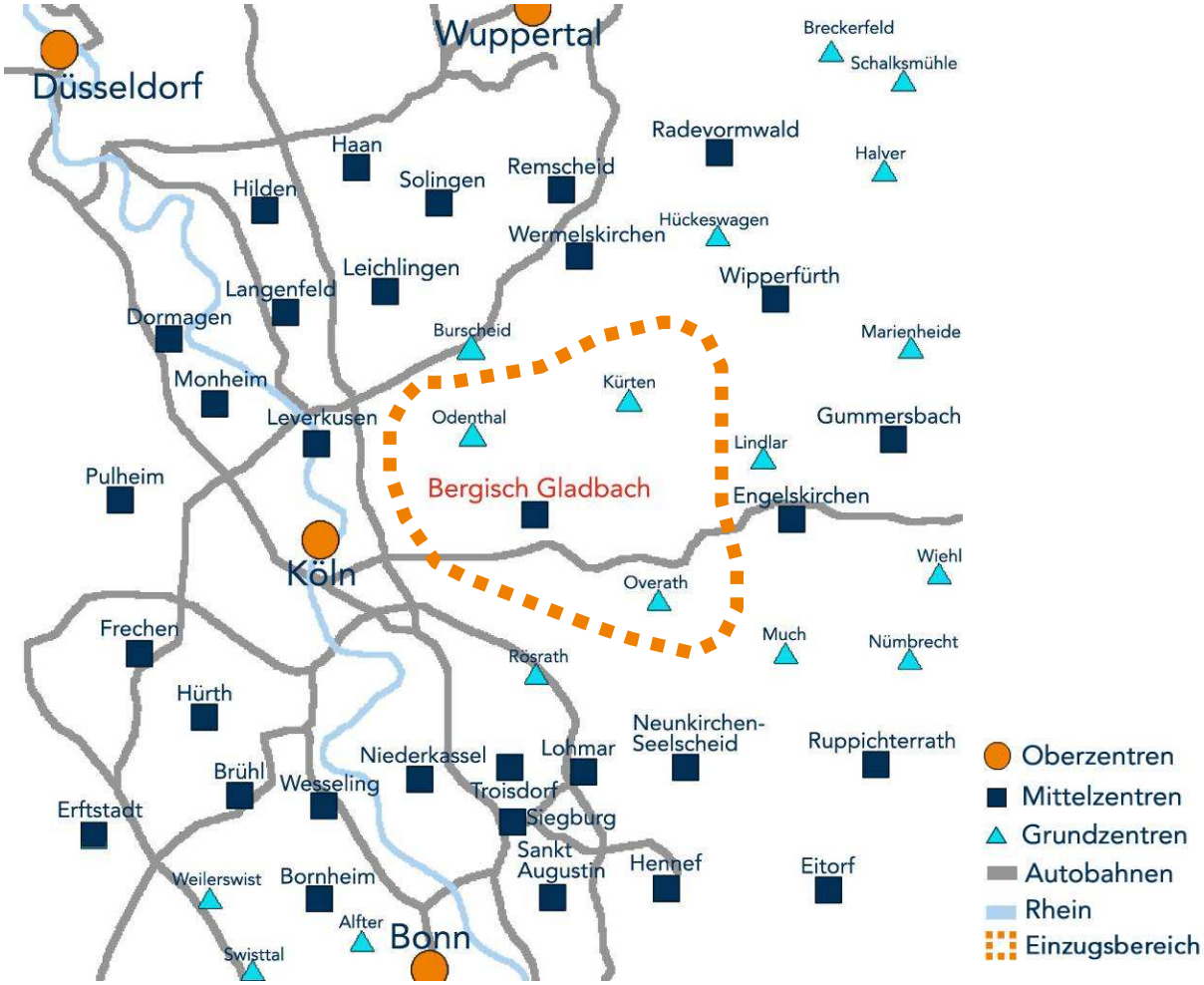
Tabelle 6: Einzugsbereich der Stadt Bergisch Gladbach

	Anteil am Stichprobenumfang	Anteil an Einwohnerzahl der Quellkommune	Einzugsbereich	Einwohnerzahl
Bergisch Gladbach	**76%**	**0,643%**	Engerer Einzugsbereich	**110.390**
Kürten	**4%**	**0,195%**		**19.963**
Odenthal	**3%**	**0,153%**		**15.736**
Overath	**4%**	**0,129%**		**27.081**
Rösrath	3%	0,096%	Summe	**173.170**
Lindlar	2%	0,075%		
Köln	5%	0,004%		
Sonstige Orte	4%	--		
Summe	100%			

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung; Passantenbefragung Stadt + Handel Juni 2008; LEP NRW; Einwohnerdaten des LDS (www.lds.nrw.de, Stand 31.12.2007) sowie der Stadt Bergisch Gladbach

Insgesamt zählen die drei Grundzentren Kürten, Odenthal und Overath zum engeren Einzugsbereich der Stadt Bergisch Gladbach. Zudem können östliche Teilbereiche von Köln sowie auch Teile der Stadtgebiete von Rösrath und Lindlar noch zum erweiterten Einzugsbereich gezählt werden.

Abbildung 7: Einzugsbereich der Stadt Bergisch Gladbach



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung; Passantenbefragung Stadt + Handel; LEP NRW

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze[8] im Bergisch Gladbacher Ladeneinzelhandel basiert auf allgemeinen und für Bergisch Gladbach spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Ausgangsbasis der Umsatzschätzung sind die Flächenproduktivitäten der unterschiedlichen Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Bergisch Gladbach und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Bergisch Gladbacher Einzelhandel.

[8] Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt kann hieraus für Bergisch Gladbach ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 595 Mio. EUR brutto je Jahr ermittelt werden. Gut die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die Summe der kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (319 Mio. EUR; vgl. nachfolgende Tabelle). Rund 28 % des Gesamtumsatzes entfallen auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund 18 % auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 91 %.[9] Die folgende Tabelle veranschaulicht die spezifischen Zentralitätskennwerte je Branche, die sich jeweils aus der differenzierten Angebotsausstattung, aus den Kaufkraftabflüssen sowie den Kaufkraftzuflüssen ergeben.

[9] Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen zugunsten des Umlandes auszugehen.

Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten für Bergisch Gladbach in der Übersicht

Warengruppen	VKF (m²)	Brutto-Jahres-umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel	41.790	246,7	253,1	97 %	0,38
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	9.860	40,4	39,7	102 %	0,09
Blumen, zoologischer Bedarf	4.670	9,0	8,7	103 %	0,04
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	5.730	22,6	26,5	85 %	0,05
kurzfristiger Bedarfsbereich	**62.050**	**318,7**	**328,0**	**97 %**	**0,56**
Bekleidung	19.160	55,1	64,3	86 %	0,17
Schuhe/Lederwaren	6.250	12,6	15,1	84 %	0,06
Pflanzen/Gartenbedarf	32.220	16,3	9,4	173 %	0,29
Baumarktsortiment i.e.S.	23.310	48,8	54,6	89 %	0,21
Glas/Porzellan/Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	8.410	11,8	10,0	118 %	0,08
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	3.630	11,7	15,2	77 %	0,03
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	4.040	11,4	11,0	103 %	0,04
mittelfristiger Bedarfsbereich	**97.020**	**167,7**	**179,7**	**93 %**	**0,88**
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	2.800	11,5	9,5	120 %	0,03
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	2.600	5,1	8,0	65 %	0,02
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	3.680	6,7	7,6	88 %	0,03
Möbel	13.330	18,4	39,5	47 %	0,12
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	4.320	14,5	17,5	82 %	0,04
Neue Medien (Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Foto, PC-Hardware/-software)	4.860	40,6	49,7	82 %	0,04
Uhren/Schmuck	1.400	8,5	7,6	112 %	0,01
Sonstiges	1.060	3,6	5,9	62 %	0,01
langfristiger Bedarfsbereich	**34.050**	**108,9**	**145,4**	**75 %**	**0,31**
Gesamt	**193.120**	**595,3**	**653,0**	**91 %**	**1,75**

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008

Tabelle 8: Zentralitätswerte von Referenzstädten

	Einwohner	Landesplanerische Zentralitätsstufe	Zentralität	Quelle
Bergisch Gladbach	110.400	Mittelzentrum in der Nähe zu einem Oberzentrum (Köln)	91 %	Stadt + Handel 2008/2009
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

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der angegebenen Quellen; LEP NRW 1995

Im Vergleich mit landesweiten vergleichbaren Referenzstädten zeigt sich, dass das Mittelzentrum Bergisch Gladbach angesichts der Stärke und Ausstattung Kölns[10] eine angemessen hohe Zentralitätskennziffer aufweist, zumal der Einzugsbereich Bergisch Gladbachs durch verschiedene weitere Mittelzentren (u. a. Leverkusen) wiederum begrenzt wird.

2.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden und Einzelhändler

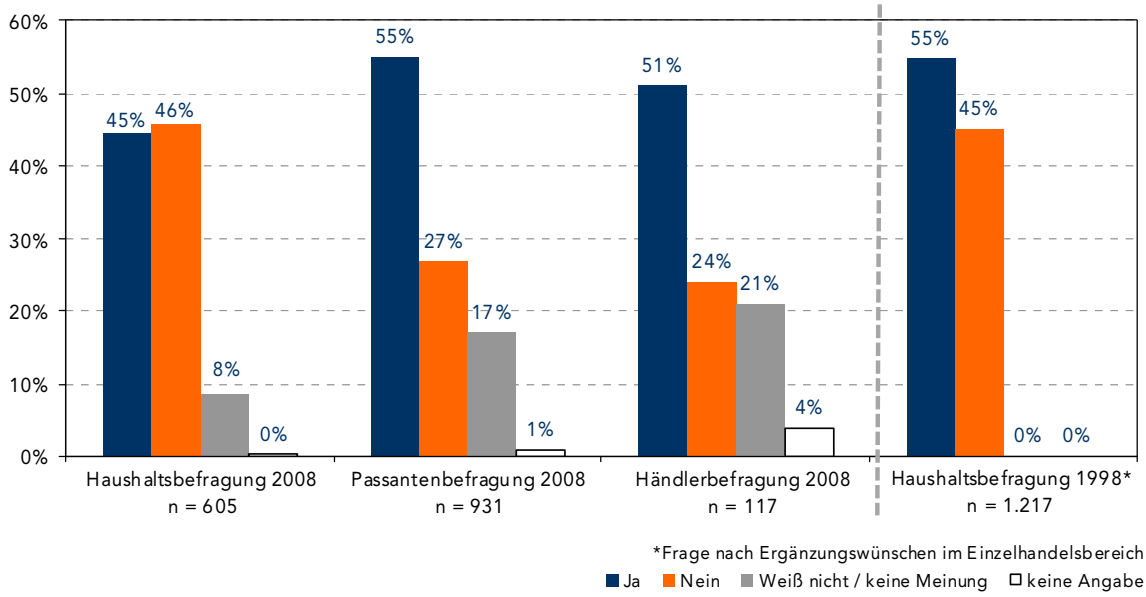
In der telefonischen Haushaltsbefragung, der Passantenbefragung sowie in der Einzelhändlerbefragung wurden neben Fragen der räumlichen Kaufkraftverteilung ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der Befragten runden die Analysen u. a. hinsichtlich vermisster Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Bergisch Gladbach ab.[11]

So zeigt sich aus den Befragungen etwa, dass ein Großteil der befragten Passanten und Händler bestimmte Sortimente in Bergisch Gladbach vermisst. Bei den Haushalten dagegen sind etwa gleich viele Befragte zufrieden wie unzufrieden. Bereits 1998 hatte sich in einer Vorgängeruntersuchung abgezeichnet, dass die Kunden in Bergisch Gladbach tendenziell eher unzufrieden mit der Sortimentsauswahl sind (vgl. folgende Abbildung). Welche Sortimente im Detail vermisst werden veranschaulicht die darauf folgende Tabelle.

[10] Für Köln selbst wird eine Zentralitätskennziffer von 126 % angegeben (Stand 2008); vgl. Website IHK Köln (2008).

[11] Im Fließtext werden die wesentlichen Befragungsergebnisse aufgegriffen. Die gesamte Auswertung der Standortbewertungen ist dagegen im Anhang IV dieses Berichts abgebildet.

Abbildung 8: Vermisste Artikel oder Angebote in Bergisch Gladbach



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel Juni 2008; Passantenbefragung Juni 2008; Händlerbefragung Juni/Juli 2008; Haushaltsbefragung 1998 der Stadt Bergisch Gladbach

Tabelle 9: Relevante als vermisste genannte Sortimente in Bergisch Gladbach

Haushaltsbefragung 2008 (n = 269)*	
Vermisste Angebote	**Antworten**
Bekleidung	57 %
Nahrungs- und Genussmittel	14 %
Kaufhaus, Einkaufscenter	12 %
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat, Einrichtungsgegenstände	11 %
Spielwaren/Basteln/ Musikinstrumente	10 %

Haushaltsbefragung 1998 (n = 667)*	
Vermisste Angebote	**Antworten**
(Sonstiger) Facheinzelhandel	19 %
Stoffe, Handarbeit, Kurzwaren	16 %
Fischgeschäft	15 %
Bekleidung	15 %
Möbel/Einrichtungsbedarf/ Dekoration	13 %

Passantenbefragung 2008 (n = 693)*	
Vermisste Angebote	**Antworten**
Bekleidung	50 %
Nahrungs- und Genussmittel	11 %
Elektronik und Neue Medien	10 %

Händlerbefragung 2008 (n = 60)*	
Vermisste Angebote	**Antworten**
Fischgeschäft	22 %
Fachgeschäft	15 %
hochwertiger Einzelhandel	13 %
Herrenbekleidung	13 %
Spielwaren	12 %

Quelle: Haushaltsbefragung 1998 der Stadt Bergisch Gladbach; Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel Juni 2008; Passantenbefragung Juni 2008; Händlerbefragung Juni/Juli 2008; *Mehrfachnennungen möglich; Stichprobenumfang: diejenigen, die etwas vermissen.

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, z. B.

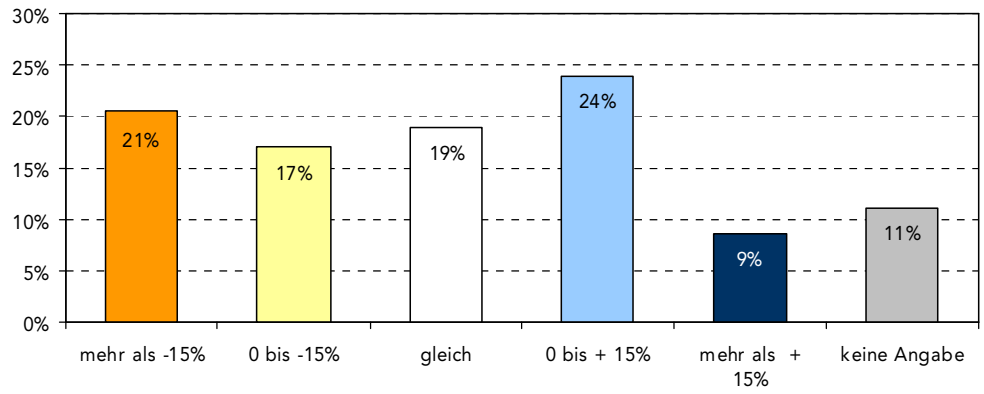
- bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente,
- ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie
- bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shoppingerlebnis.

Aus den Nennungen ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden in Kapitel 3.2 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.

Umsatzentwicklung

Aus der vorgenommenen Händlerbefragung in Bergisch Gladbach lässt sich erkennen, dass zwar ein nicht kleiner Teil (38 %) der Einzelhändler rückläufige Umsätze für sich feststellt. Andererseits geben immerhin 33 % der befragten Einzelhändler an, dass sie in den letzten Jahren eine positive Umsatzentwicklung erfahren haben.

Abbildung 9: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren



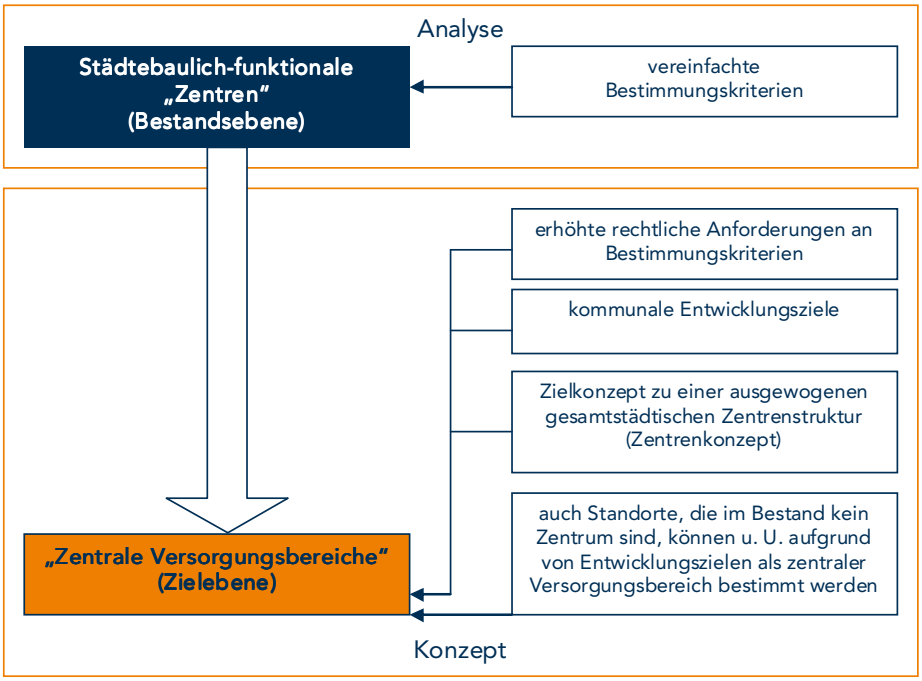
Quelle: Händlerbefragung Juni/Juli 2008

2.5 Die Zentren in Bergisch Gladbach: Analyse und Bewertung

In der folgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelszentren hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert. Hierbei werden auch die Einzelhandelsbestandsstrukturen in den einzelnen Zentren näher untersucht. Die Analyse zu jedem Zentrum endet mit einer Darstellung der vorhandenen Defizite wie auch Potenziale.

Aufbauend auf diese Zentrenanalyse werden im konzeptionellen Teil dieses Berichts Empfehlungen zur künftigen Fortentwicklung der einzelnen Zentren aufbereitet (vgl. Zentrenkonzept in Kap. 4.1). Im Zentrenkonzept erfolgen auch Empfehlungen zur Festlegungen von Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. In diesem Bericht ist also zu unterscheiden zwischen ‚Zentren' aufgrund der Bestandsstruktur und ‚zentralen Versorgungsbereichen' einschließlich Zielvorstellungen (vgl. folgendes Schema).

Abbildung 10: Unterscheidung zwischen „Zentren" und „zentralen Versorgungsbereichen"



Quelle: eigene Darstellung

2.5.1 Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur

Im Wesentlichen sind in Bergisch Gladbach sieben kleinere und größere Zentren im Bestand vorhanden. Kriterien für die Kennzeichnung als Zentrum sind ein gewisser Mindestbestand an Einzelhandelsbetrieben, eine gewisse städtebauliche Verdichtung sowie die Mischung verschiedener öffentlicher und privater Nutzungen.

Über diese Zentren hinaus bestehen weitere Einzelhandelsstandorte, die Relevanz für die Versorgungsstrukturen in Bergisch Gladbach erlangen; diese werden entweder als ergänzende Nahversorgungsstandorte ohne Zentrenausbildung (vgl. Kap. 2.5.6), im Rahmen der Nahversorgungsanalyse (vgl. Kap. 2.6) oder als sonstige Standortagglomerationen (vgl. Kap. 2.7) näher untersucht.

In der folgenden Übersicht werden die sieben Zentren anhand von wesentlichen Kenndaten kurz vorgestellt. Dort wird auch das gesamtstädtische Gewicht der Stadtmitte deutlich: Dort sind 50 % mehr Betriebe und rund die 3-fache Verkaufsfläche zu finden als im nächst-

größeren Zentrum Bensberg. Im Zentrum Bensberg sind wiederum 50 % mehr Betriebe ansässig als im drittgrößten Zentrum Refrath. Die übrigen Zentren sind wesentlich kleiner und dienen derzeit überwiegend der Nahversorgung für ihr Umfeld.

Alle Zentren werden in den folgenden Kapiteln näher analysiert und bewertet. Im Kapitel 4.1 werden schließlich Empfehlungen zu künftigen Versorgungsfunktionen als auch zur Weiterentwicklung der einzelnen Zentren unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzung und der gesamtstädtischen Entwicklungsspielräume näher dargestellt.

Tabelle 10: Angebotsstruktur der bestehenden Zentren in Bergisch Gladbach

	Stadtmitte	Zentrum Bensberg	Zentrum Refrath
Anzahl EH-Betriebe	157	103	68
Anteil gesamtstädtisch	21 %	14 %	9 %
Verkaufsfläche [m²]	36.890	13.040	8.500
Anteil gesamtstädtisch	19 %	7 %	4 %

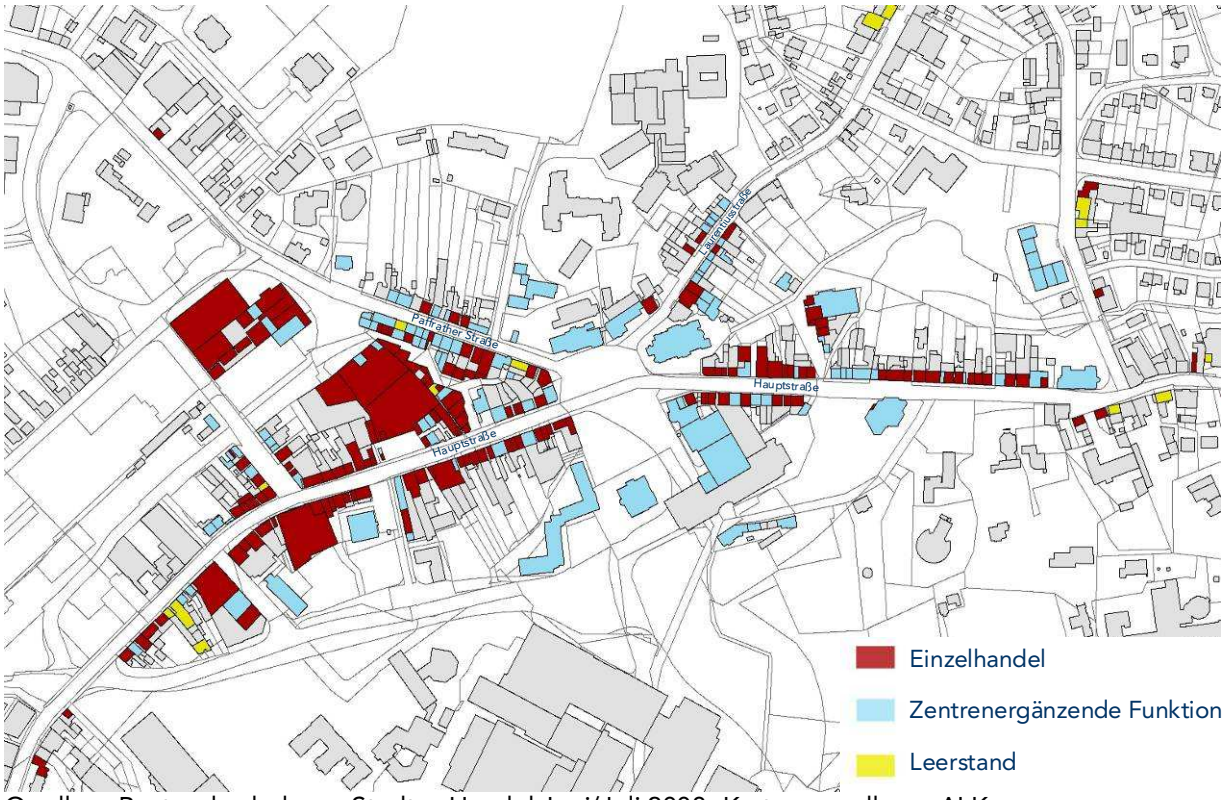
	Zentrum Schildgen	Zentrum Paffrath	Zentrum Hand	Zentrum Herkenrath
Anzahl EH-Betriebe	32	18	8	12
Anteil gesamtstädtisch	4 %	2 %	1 %	2 %
Verkaufsfläche [m²]	4.520	1.620	1.000	1.790
Anteil gesamtstädtisch	2 %	1 %	1 %	1 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008

2.5.2 Standortmerkmale des Zentrums Stadtmitte

Das Zentrum Stadtmitte wird nachfolgend anhand verschiedener städtebaulicher und funktionaler Kriterien näher untersucht, so dass spezifische Standortpotenziale und -defizite ermittelt werden können.

Abbildung 11: Das Zentrum Stadtmitte



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Relevante Standort-Rahmenbedingungen

Verschiedene Rahmenbedingungen beeinflussen begünstigend oder hemmend die Entwicklung der Zentren. Eine Besonderheit in Bergisch Gladbach ist die Lage der Stadtmitte zwischen den Bergausläufern des Bergischen Landes (Quirlsberg und Marienberg). Betrachtet man zudem das südlich angrenzende Areal der Papierfabrik m-real Zanders, so werden zwei besondere Entwicklungsfaktoren deutlich:

- die Stadtmitte konnte und kann sich nur begrenzt räumlich ausdehnen,
- die Berge und das Industrieareal stellen städtebauliche Barrieren dar und bewirken eine vergleichsweise isolierte Lage des Zentrums bezogen auf Wohngebiete.

Zur Rahmenbedingung Verkehr bzw. Parken ist festzustellen, dass trotz der umliegenden großen öffentlichen Stellplatzanlagen das Stellplatzangebot dennoch durch Kunden und Händler derzeit als eher unbefriedigend angesehen wird.[12] Ob hieraus ein besonderer Handlungsbedarf erwächst und wenn ja welcher, kann im Rahmen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes allerdings nicht näher aufgearbeitet werden.

[12] Die vollständigen Ergebnisse der Kunden- und Händlerbefragung sind im Anhang dieses Berichts dargestellt.

Tabelle 11: Stadtmitte: Übersicht der relevanten Standort-Rahmenbedingungen

	Standort-Rahmenbedingungen
Lage, siedlungs-räumliche Einbindung	▪ Relativ zentral im Stadtgebiet gelegen ▪ Räumlich eingeengt zwischen Industrieareal und Bergflanken
Kfz-Anbindung, Parken	▪ Lage an überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen ▪ Kleinere und größere Stellplatzanlagen ringförmig um das Zentrum herum angeordnet (darunter auch Parkhäuser und Tiefgaragen)
Öffentlicher Personenverkehr	▪ S-Bahn-Haltestelle und Busbahnhof unmittelbar angrenzend ▪ Haltestelle ‚Markt' als weiterer leistungsfähiger Busknotenpunkt

Quelle: eigene Darstellung

Städtebauliche Struktur und Kundenläufe

Das Zentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße – vom Driescher Kreuz im Westen bis zur Einmündung Odenthaler Straße im Osten. Weitere Einzelhandelslagen – veranschaulicht in der obigen Kartendarstellung – 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.

Nicht sämtliche 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 Buschmühlenparkplatz). Städtebaulich interessante Platzbereiche innerhalb der Fußgängerzone werden sowohl durch den genannten Konrad-Adenauer-Platz gebildet, als auch durch den Vorplatz am Loewen-CityCenter. Eine hohe Aufenthaltsqualität für Kunden ergeben sich in der Grünen Ladenstraße sowie in der 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 einschließlich der in einer Grünanlage eingebetteten Galerie Villa Zanders geschaffen.

Ein Kundenlauf – als Rundlauf – ergibt sich im westlichen Teilbereich aus der Hauptstraße, der W.-Lindlar-Straße, der Rheinberg-Passage und der Grünen Ladenstraße bzw. alternativ der Paffrather Straße. Im östlichen Teilbereich ergibt sich ein kleiner möglicher Rundlauf durch eine Fußgängerspange zwischen Hauptstraße und Laurentiusstraße entlang der rückwärtigen Parkplatzbereiche. Im Übrigen dominiert in der Stadtmitte die stark lineare Angebotsstruktur der Hauptstraße.

Die vier größten Einzelhandelsbetriebe des Zentrums liegen westlich des Konrad-Adenauer-Platzes. Im östlichen Teilbereich sind dagegen eine Vielzahl kleinerer Fachge-

schäfte zu finden, ergänzt um mehrere größere zentrale öffentliche Einrichtungen (etwa das Bürgerhaus Bergischer Löwe, das Forum usw.).

Einzelhandelsangebot: Schwerpunkte, Fristigkeitsstufen und Angebotsvielfalt

Der Schwerpunkt der Verkaufsfläche und der Einzelhandelsbetriebe der Stadtmitte liegt eindeutig im Sortimentsbereich Bekleidung, gefolgt von Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Rund 50 % der Verkaufsfläche in der Stadtmitte zählen zum mittelfristigen Bedarfsbereich (18.660 m²). Das Angebot generiert sich in der Summe also überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rund einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

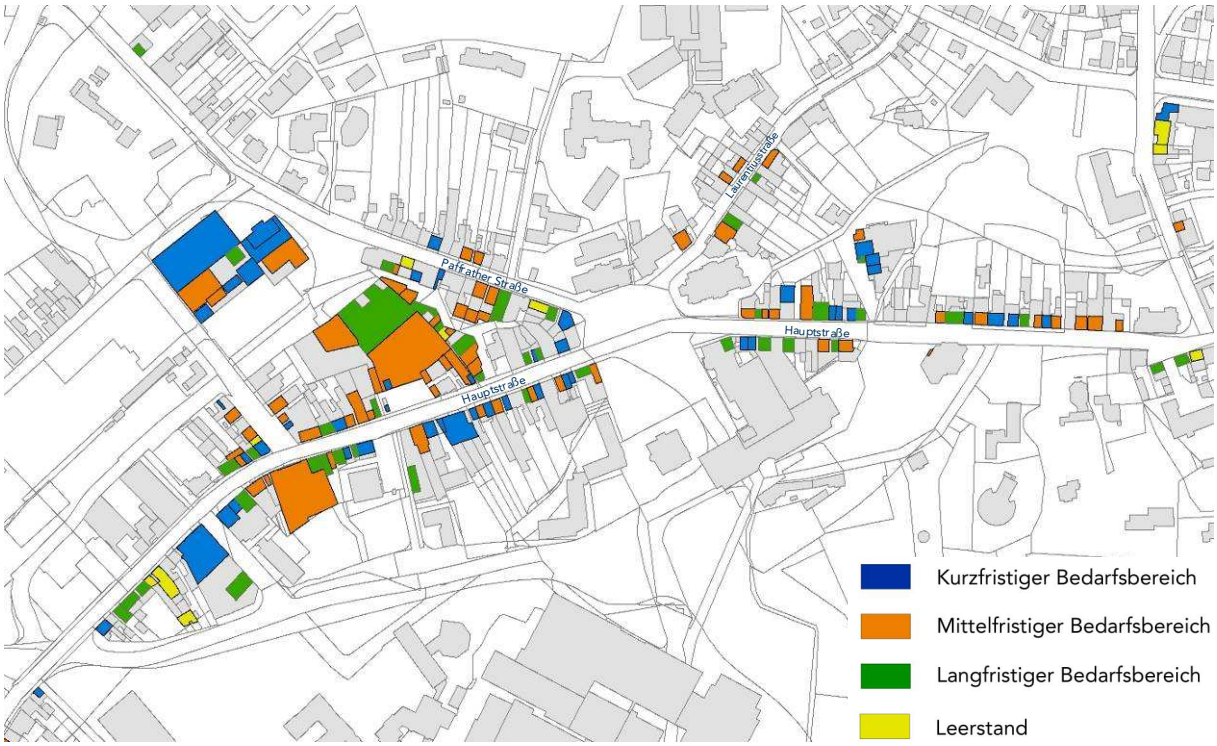
Tabelle 12: Angebotsstruktur in der Stadtmitte nach Hauptbranche

	Anzahl Betriebe	VKF [m²]
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäckerei/Fleischerei, Getränke)	27	5.770
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	12	2.490
Blumen, zoologischer Bedarf	2	240
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	7	2.630
kurzfristiger Bedarfsbereich	48	11.130
Bekleidung	39	10.840
Schuhe/Lederwaren	9	2.500
Pflanzen/Gartenbedarf	0	320
Baumarktsortiment i.e.S.	0	210
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	7	1.780
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	4	1.350
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	5	1.660
mittelfristiger Bedarfsbereich	64	18.660
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	11	1.120
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	3	420
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2	930
Möbel	0	350
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1	920
Medien	14	2.800
Uhren/ Schmuck	11	530
Sonstiges	3	30
langfristiger Bedarfsbereich	45	7.100
Gesamt	157	36.890

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rund 30 % der Verkaufsflächen – davon wiederum fast die Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor in der Stadtmitte dar (vgl. obige Tabelle). Einen räumlichen Schwerpunkt bilden die Angebote des kurzfristigen Bedarfs in der RheinBerg-Passage; allerdings sind viele weitere Anbieter dieser Bedarfsstufe über alle weiteren Teilbereiche der Stadtmitte verteilt (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 12: Fristigkeitsstufen der Hauptbranche der Einzelhandelsbetriebe



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

In den meisten Branchen ist eine Vielfalt von Anbietern vorzufinden (vgl. obige Tabelle), so dass aus Kundensicht ein funktionierender Qualitäts- und Preiswettbewerb angenommen werden kann. Dieses bestätigt sich ergänzend durch die Ergebnisse der Passanten- und Haushaltsbefragung: Qualität und Beratung werden überwiegend positiv bewertet.[13] Hinsichtlich der Angebotsvielfalt muss jedoch festgestellt werden, dass die Kunden diesbezüglich nur mäßig zufrieden sind[14], obwohl durch die Bestandserhebung ein insgesamt vielfältiges Angebot nachgewiesen wird und lediglich in einigen nicht zentrentypischen Sortimenten (Hauptsortimente Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortimente sowie Möbel) überhaupt keine Anbieter in der Stadtmitte zu finden sind.[15]

Trotz der zahlenmäßig nachgewiesenen Angebotsvielfalt könnte zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit und zur Herbeiführung eines abwechselungsreichen Shopping-Erlebnisses die Angebotsvielfalt also verbessert werden. Ein wesentlicher Faktor wird hierbei die in Kürze eröffnende RheinBerg-Galerie darstellen. Ob und welche weiteren Ansiedlungsoptionen bestehen, wird in Kap. 3.2 näher untersucht.

---

13 Zur Bewertung des Preis-Leistungsverhältnisses, zur Qualität und Freundlichkeit der Beratung sowie zum Service vgl. die Ergebnisse der Kundenbefragungen im Anhang dieses Berichts.

14 Bewertung der Angebotsvielfalt ebenfalls im Anhang dieses Berichts.

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

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Zentrums. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ausdrücklich ein.[16]

In der Stadtmitte wurden neben den 157 Einzelhandelsbetrieben nicht weniger als 284 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen kartiert[17]. 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 z. B. den Besuch bei Dienstleistungseinrichtungen oder Ärzten mit einem Einkauf, oder der Einkaufsbummel wird verlängert, indem sich die Kunden zwischendurch in der Gastronomie stärken.

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 die Schulen.

Anhand der grafischen Aufarbeitung lässt sich erkennen, dass gastronomische Angebote und die sonstigen Dienstleistungen im Zentrum räumlich weitgehend gleich verteilt sind. Die kulturellen und sozialen Einrichtungen sind dagegen größtenteils in der Mitte des Zentrums als auch im östlichen Teilbereich zu finden: vom Bürgerhaus Bergischer Löwe über die Galerie Villa Zanders, die Stadtbücherei bis zum Kulturhaus Zanders. Im Rahmen des Innenstadtentwicklungskonzeptes zur Regionale 2010 wird eine solche funktionale Spezialisierung von Teilräumen bereits aufgegriffen.

---

[16] Vgl. § 24 a LEPro NRW

[17] In Erdgeschossen, sowie in Obergeschossen soweit aus dem öffentlichen Straßenraum zu erfassen.

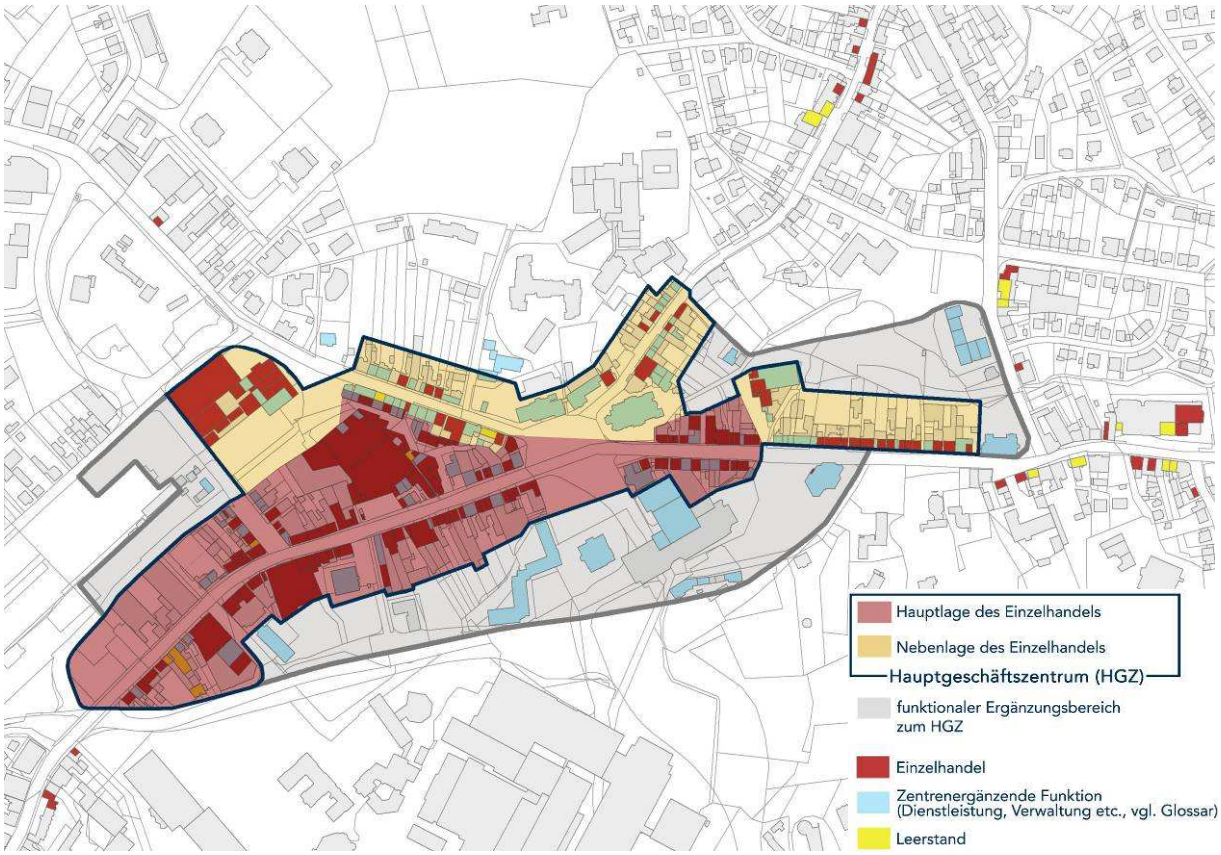
Abbildung 13: Zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslagen

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Innere Organisation der Stadtmitte: Hauptlage und Nebenlagen

Innerhalb der Stadtmitte können – bezogen auf den Einzelhandel – in der Summe der Standortfaktoren sowohl eine Haupt- als auch mehrere Nebenlagen identifiziert werden. Als Hauptlage kann die „beste Adresse" eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Die Hauptlage umfasst im Wesentlichen alle als Fußgängerzone ausgebildeten Bereiche.

Abbildung 14: Einzelhandels-Hauptlage und -Nebenlagen in der Stadtmitte



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Abbildung 15: Impressionen aus der Einzelhandels-Hauptlage

Quelle: Stadt + Handel; alle Bilder: Hauptstraße

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, während allerdings die Nebenlagen eine geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlage. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie.

Abbildung 16: Impressionen aus den Einzelhandels-Nebenlagen

Quelle: Stadt + Handel; links: Hauptstraße, Mitte: Laurentiusstraße, rechts: Paffrather Straße

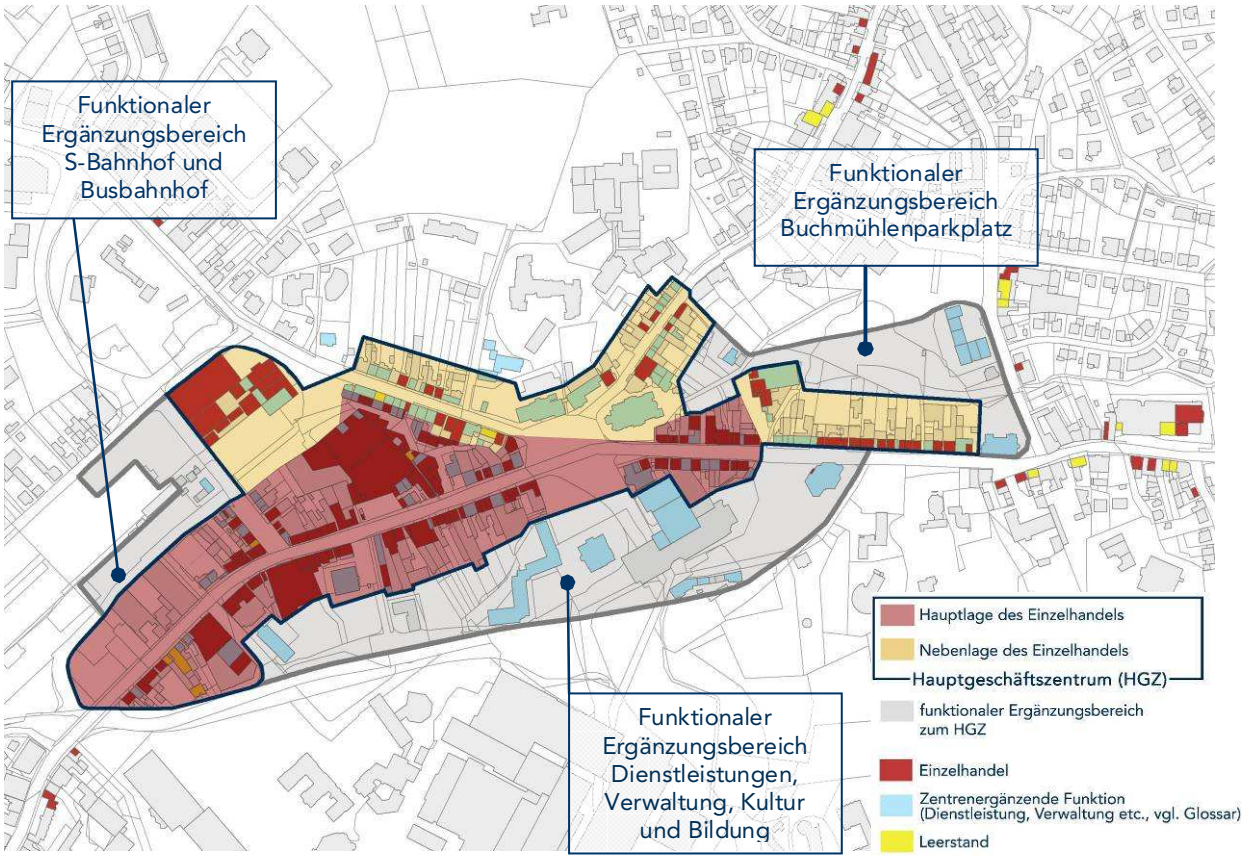
Funktionale Ergänzungsbereiche

Weitere Bereiche komplettieren als sog. „funktionale Ergänzungsbereiche" die vorhandene Zentrenstruktur, da sie Standorte für wesentliche weitere Zentrenfunktionen oder für Infrastruktureinrichtungen sind. Für das Verständnis der Gesamtfunktionalität des Zentrums ist es deswegen unerlässlich, diese Bereiche und ihre Funktion für das Zentrum näher darzustellen.

Die funktionalen Ergänzungsbereiche umsäumen die Haupt- und Nebenlagen und liegen in fußläufiger Distanz zur Hauptlage. Einzelhandelsnutzungen sind in diesen Bereichen nicht oder nur im deutlich untergeordneten Umfang vorhanden. Die folgende Abbildung verdeutlicht drei wesentliche funktionale Ergänzungsbereiche für die Stadtmitte:

- der Bereich S-Bahnhof/Busbahnhof ist relevant aufgrund der bedeutenden Erschließungsfunktion für das gesamte Zentrum,
- der Bereich rund um das Stadthaus, entlang An der Gohrsmühle und entlang der Schnabelsmühle nimmt wesentliche Verwaltungs- und Kultureinrichtungen auf, die Frequenzbringer für das Gesamtzentrum sind,
- der Bereich Buchmühlenparkplatz als Stellplatzanlage für den östlichen Bereich der Stadtmitte.

Abbildung 17: Funktionale Ergänzungsbereiche



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Ladenleerstand und Trading-down-Effekte

Im Kernbereich der Stadtmitte standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nur acht Ladenlokale leer. Die Leerstandsquote von unter fünf Prozent an den gesamten verfügbaren Einzelhandels-Ladenlokalen[18] ist als niedrig zu bezeichnen, zumal unter den Leerständen in der Regel eine notwendige Fluktuationsreserve z. B. für Standortverlagerungen oder Immobiliensanierungen enthalten ist.

Trading-down-Effekte sind grundsätzlich – wie auch massiv auftretende Leerstände – Indikatoren für Strukturschwächen bestimmter Teillagen. Sie äußern sich etwa in stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Ansiedlungen von Spielhallen oder Shops mit geringer Erscheinungsqualität. Mit Trading-down-Effekten sind in der Regel Teufelskreise aus weiterem Fortzug hochwertiger Anbieter, Zunahme der Leerstände und zunehmend unterlassenen Unterhaltungsinvestitionen verbunden.

[18] Gesamt verfügbare Einzelhandels-Ladenlokale = genutzte Ladenlokale des Einzelhandels plus leer stehende Ladenlokale

Für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach kann kein Bereich ermittelt werden, in dem solche Strukturkennzeichen prägend wären.

Stärken und Schwächen in der Übersicht

Die Tabelle fasst alle wesentlichen Standortmerkmale, die sich aus der durchgeführten Analyse ergeben, als Stärken und Schwächen übersichtlich zusammen. Dabei ist zu beachten, dass diese Stärken und Schwächen im Wesentlichen auf einer einzelhandelsbezogenen Betrachtung basieren.

Tabelle 13: Stärken und Schwächen des Zentrums Stadtmitte in der Übersicht

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
▪ zahlenmäßig großes Angebot an Einzelhandelsbetrieben ▪ hohe Angebotsdichte ▪ große Branchenvielfalt ▪ vielfältiges und Frequenz sicherndes Angebot an weiteren Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle und soziale Angebote etc.) ▪ hohe Aufenthaltsqualität bestimmter Teilabschnitte ▪ umfassende ÖPNV-Anbindung	▪ stark lineare Ausrichtung der Kundenläufe, nur mäßig ausgeprägte kleinere Rundläufe ▪ Gliederung in eine westliche und eine östliche Stadtmitte (wird allerdings durch den Wochenmarkt als Scharnierfunktion teilweise kompensiert) ▪ Schwerpunkt des Einzelhandels in der westlichen Stadtmitte (wird teilweise durch das deutliche Angebot an kulturellen Einrichtungen und sonstigen Dienstleistungen im östlichen Teil kompensiert)

Quelle: eigene Darstellung

Handlungsbedarf ergibt sich für die Stadtentwicklungsplanung zum daraus, die vorhandenen Stärken dauerhaft zu sichern, die Potenziale auszubauen und die als Hemmnisse beschriebenen Faktoren zu minimieren oder zu kompensieren. Im Einzelnen sind außerdem folgende einzelhandelsbezogene Handlungserfordernisse abzuleiten:

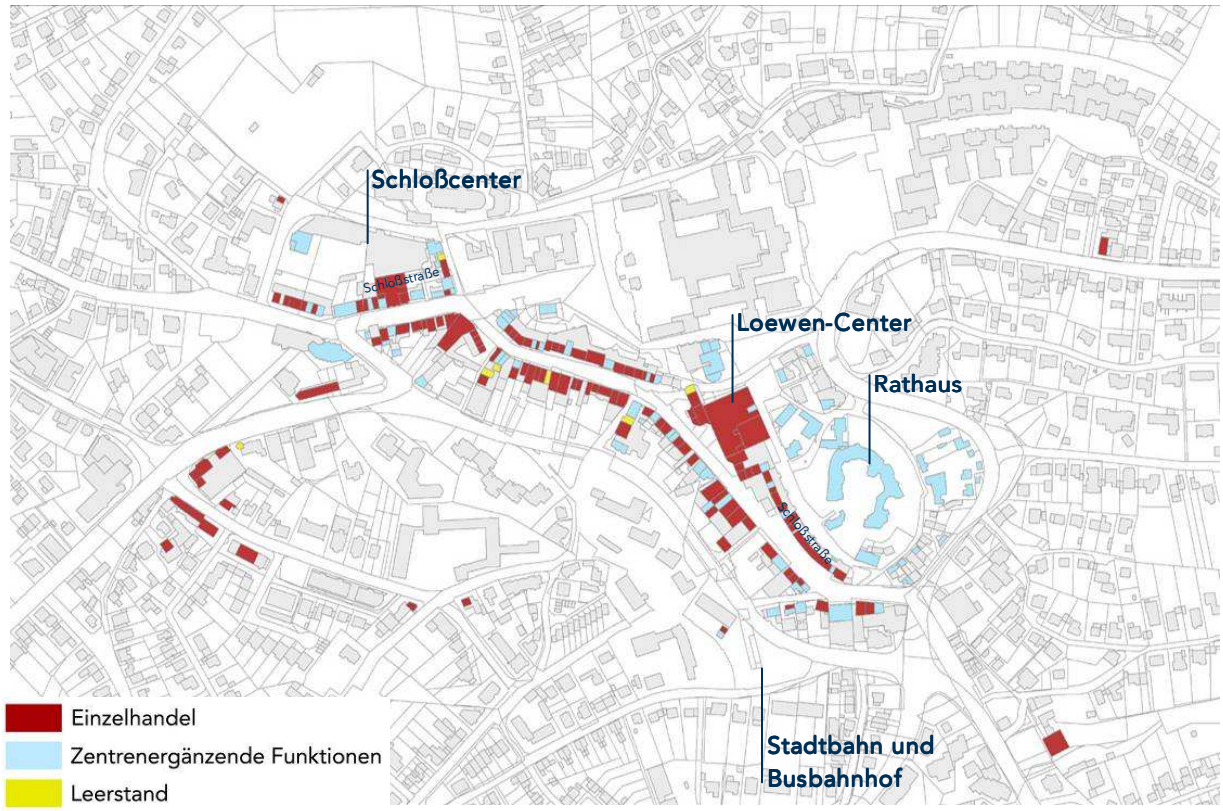
- Sicherung der Einkaufsattraktivität insbesondere im stark linearen östlichen Verlauf der Hauptstraße (vor allem zwischen Einmündung Buchmühlenparkplatz und Einmündung Odenthaler Straße),
- Konstruktive Begleitung des anstehenden Strukturwandels im Zuge der Eröffnung der RheinBerg-Galerie (u. a. bauliche Modernisierung und strategisch gezielte Nachnutzung des Loewen-CityCenters im Falle von Betriebsverlagerungen in die RheinBerg-Galerie).

Nähere Entwicklungsempfehlungen zur Stadtmitte werden in Kap. 4.1.3 (Zentrenkonzept) formuliert. Zudem sei auf die bereits in Vorbereitung befindlichen städtebaulichen Projekte für die Stadtmitte verwiesen, die aktuell im Rahmen der Regionale 2010 vorbereitet werden.

2.5.3 Standortmerkmale des Zentrums Bensberg

Das Zentrum Bensberg ist – gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe sowie an der Gesamtverkaufsfläche – das zweitgrößte Zentrum in Bergisch Gladbach. Es war bis zur Verwaltungsreform 1975 das Hauptzentrum der vormals selbständigen Stadt Bensberg.

Abbildung 18: Zentrum Bensberg



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Relevante Standort-Rahmenbedingungen

Besonders augenfällig ist die topografische Situation des Zentrums in der Hanglage unterhalb des Schlosses. Ein stark nach Südwesten abfallender Ausläufer des Bergischen Landes beeinflusst die Wegebeziehungen wie auch die Gebäudeanordnung im Zentrum deutlich. Die Schloßstraße als Hauptgeschäftsbereich dieses Zentrums verläuft quer zur Hangneigung, und die jeweils parallel verlaufenden Nachbarstraßen (Steinstraße und Kadettenstraße bzw. Engelbertstraße) liegen bereits mehrere Geschosshöhen niedriger bzw. 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.

Tabelle 14: Zentrum Bensberg: Übersicht der relevanten Standort-Rahmenbedingungen

	Standort-Rahmenbedingungen
Lage, siedlungs-räumliche Einbindung	▪ Im südöstlichen Stadtgebiet gelegen ▪ Lage an deutlich geneigter Bergflanke ▪ An allen Seiten von Wohnsiedlungsgebieten umgeben
Kfz-Anbindung, Parken	▪ Lage an überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen ▪ Nähe zu Anschlüssen der Autobahn 4 ▪ Kleinere und größere Stellplatzanlagen ringförmig um das Zentrum herum angeordnet (darunter auch ein Parkhaus und eine Tiefgarage)
Öffentlicher Personenverkehr	▪ Stadtbahn-Endhaltestelle und Busbahnhof unmittelbar angrenzend

Quelle: eigene Darstellung

Städtebauliche Struktur und Kundenläufe

Wie beschrieben ist die lineare Struktur des Zentrums auffällig. Hinzu kommt als Besonderheit, dass die nördliche Straßenseite der Schloßstraße überwiegend durch bauliche Großformen der städtebaulichen Moderne geprägt ist: Terassenhäuser, das Schloß-Center sowie das Loewen-Center prägen das Bild. Die gegenüberliegende Straßenseite ist deutlich kleinteiliger bebaut; hier finden sich auch einige ältere Gebäude aus der Vorkriegszeit. In den Erdgeschossen der Terassenhäuser finden sich trotz der Großmaßstäblichkeit der Gebäude überwiegend recht kleinteilige Ladenlokale. Großflächige Einzelhandelsstrukturen sind im Schloß-Center und im Loewen-Center angelegt.

Abbildung 19: Bauliche Großstrukturen in der Schloßstraße

Quelle: Stadt + Handel

Für die Kunden ergibt sich ein Kundenlauf nahezu ausschließlich entlang der Schloßstraße. Diese wirkt trotz ihrer Länge gleichwohl nicht monoton, da mehrere leichte Richtungsveränderungen, Aufweitungen und Gestaltungselemente den öffentlichen Raum rhythmisch in Abschnitte gliedern. Vereinzelt ergeben sich über Treppen und Stiege Durchstiche zur niedriger gelegenen Steinstraße (samt Busbahnhof und Straßenbahn-Endhaltestelle) oder zu den höher gelegenen Bereichen des Schlosses, der Kadettenstraße, der Engelbertstraße und zu einer weiteren baulichen Großform: dem Rathaus Bensberg. 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. Gerade auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Dach des Loewen-Centers, in Teilen der Engelbertstraße sowie auf dem Schlosshof ergibt sich eine höchst attraktive und zudem in Zentren selten zu findende Fernsicht.

Einzelhandelsangebot: Fristigkeitsstufen und Angebotsvielfalt

Nicht weniger als 103 Einzelhandelsbetriebe wurden zum Zeitpunkt der Erhebung im Zentrum Bensberg erfasst.[19] Wie in der Stadtmitte liegt auch in Bensberg der Schwerpunkt der Verkaufsfläche und der Einzelhandelsbetriebe im Sortimentsbereich Bekleidung, gefolgt von Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

[19] Das Loewencenter befand sich im Zeitpunkt der Erhebung bereits in der Umstrukturierung. Erfasst wurden dort der Edeka-Markt, ein Backshop sowie ein Anbieter mit Uhren/Schmuck noch als bestehende Einzelhandelsbetriebe, während der Kaufring bereits nicht mehr in Betrieb war und somit als Leerstand erfasst wurde. Die Nach- und Neunutzung der Immobilie steht bei Redaktionsschluss dieses Berichtes noch nicht fest.

Tabelle 15: Angebotsstruktur im Zentrum Bensberg nach Hauptbranche

	Anzahl Betriebe	VKF [m²]
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäckerei/Fleischerei, Getränke)	18	2.140
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	7	1.310
Blumen, zoologischer Bedarf	2	120
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5	690
kurzfristiger Bedarfsbereich	32	4.260
Bekleidung	23	3.680
Schuhe/Lederwaren	8	560
Pflanzen/Gartenbedarf	0	140
Baumarktsortiment i.e.S.	0	20
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	7	950
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	4	740
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	2	610
mittelfristiger Bedarfsbereich	44	6.700
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	8	590
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	3	220
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1	250
Möbel	1	40
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1	230
Medien	5	310
Uhren/ Schmuck	7	430
Sonstiges	1	10
langfristiger Bedarfsbereich	27	2.080
Gesamt	103	13.040

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008

Bezüglich der Vielfalt von Anbietern sind Ähnlichkeiten zur Stadtmitte festzustellen. Auch in Bensberg sind diese in den meisten Branchen vielfältig vertreten und ermöglichen so einen Qualitäts- und Preiswettbewerb innerhalb der Branchen. Die Passantenbefragung[20] hat ergeben, dass gerade das serviceorientierte Engagement der Einzelhändler durch die Kunden in Bensberg positiv bewertet wird. Die Auswahl bzw. Angebotsvielfalt bewerten die Kun-

[20] Zur Bewertung des Preis-Leistungsverhältnisses, zur Qualität und Freundlichkeit der Beratung sowie zum Service vgl. die Ergebnisse der Kundenbefragungen im Anhang dieses Berichts.

den hingegen trotz der nachgewiesenen breiten Angebotsstruktur nicht so positiv.[21] Tatsächlich sind jedoch lediglich in einigen nicht zentrentypischen Sortimenten (Hauptsortimente Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortimente) überhaupt keine Anbieter im Zentrum Bensberg zu finden sind.[22]

Die größten Einzelhandelsbetriebe des Zentrums Bensberg liegen im Schloß-Center (Kik und Aldi) sowie im Loewen-Center (zur aktuellen Umstrukturierung des Loewen-Centers vgl. obige Erläuterungen).

Die Verkaufsfläche im mittelfristigen Bedarfsbereich beträgt, wie auch schon in der Stadtmitte, rund 50 %. Das Angebot generiert sich also auch hier in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Der Anteil mit Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs ist hingegen geringer, diese werden hier zu rund einem Sechstel der Gesamtverkaufsfläche angeboten. Ergänzt wird diese Ausstattung noch durch einen Anteil des kurzfristigen Bedarfsbereiches mit rund 30 %, wobei hier Nahrungs- und Genussmittel fast die Hälfte dieses Bedarfsbereichs ausmachen und somit einen bedeutenden Angebotsfaktor im Zentrum Bensberg darstellen.

Räumlich sind die Einzelhandelsangebote der verschiedenen Bedarfsstufen auf alle Teillagen des Zentrums gleich verteilt (vgl. folgende Abbildung); es lassen sich keine räumlichen Angebotsschwerpunkte bestimmter Bedarfsstufen oder Branchen in Teillagen ausmachen. Für die Kunden ergibt sich daraus ein vielseitiges Angebot in allen Teillagen der Schloßstraße.

[21] Bewertung der Angebotsvielfalt ebenfalls im Anhang dieses Berichts.

[22] Diese Angebote sind allenfalls als Randsortiment in Betrieben mit anderer Hauptbranche zu finden.

Abbildung 20: Fristigkeitsstufen der Hauptbranche der Einzelhandelsbetriebe

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Einzelhandelsangebot: Branchen- und Qualitätsschwerpunkte

Rund 70 % aller Fachgeschäfte im Bensberger Zentrum sind inhabergeführte Betriebe (Stadtmitte: rund 60 %). 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 demnach ein hohes Potenzial der Bensberger Schloßstraße.

Zugleich ist ein Branchenschwerpunkt im Ansatz bei hochwertigem Wohn- und Einrichtungsdesign festzustellen.[23] Auch andere höherwertige Warengruppen sind – gemessen an der Situation als Nebenzentrum – immerhin in beachtenswerter Anzahl vertreten.[24]

Einzugsbereich

In der Passantenbefragung wurde u. a. die Kundenherkunft in der Bensberger Schloßstraße abgefragt. In der Auswertung wird der teils überörtliche Einzugsbereich erkennbar, den Bensberg aufgrund seiner Angebotsstärke aufweist: Immerhin rund 30 % der befragten Passanten stammen aus anderen Orten (vor allem Overath und Rösrath, gefolgt von Köln).

---

[23] Zum Zeitpunkt der Erhebung eine Wohnmöbel-Galerie, eine Galerie für Wohneinrichtung, zwei Teppich-Fachgeschäfte sowie mehrere Anbieter mit entsprechenden Neben- und Randsortimenten.

[24] Acht Anbieter der Warengruppe „Medizinische und orthopädische Artikel sowie Optik" im Hauptsortiment und sieben Anbieter der Warengruppen „Uhren/Schmuck" (inkl. Modeschmuck) im Hauptsortiment.

Tabelle 16: Kundenherkunft in der Schloßstraße von Bensberg

Passantenbefragung Bensberg	
Bergisch Gladbach	71 %
Overath	7 %
Rösrath	7 %
Köln	4 %
Sonstiges	10 %
k.A.	1 %

Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel Juni 2008

Ladenleerstand

Acht Ladenleerstände sind zum Zeitpunkt der Bestandserfassung vorzufinden gewesen – dies entspricht einer Leerstandsquote von rund sieben Prozent aller verfügbaren Einzelhandels-Ladeneinheiten. Neben überwiegend kleineren Einheiten spielt hierbei ausschließlich das bereits erwähnte Loewen-Center eine gewichtige, d. h. strukturgefährdende Rolle, sofern es nicht gelingen sollte, hier eine adäquate Nachnutzung zu finden.

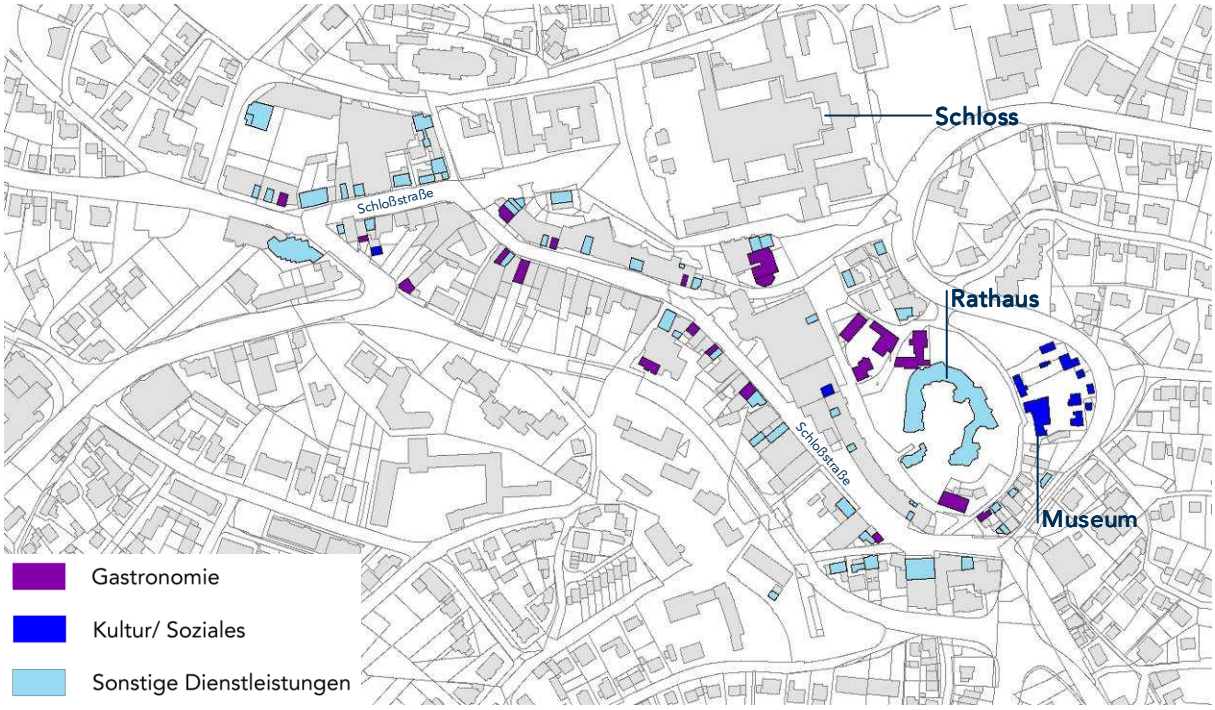
Zentrenergänzende Funktionen

Auch das Zentrum Bensberg wird in seiner Gesamtfunktion nicht nur durch Einzelhandel geprägt: wesentliche Bedeutung erlangen rund 150 weitere öffentliche und private Einrichtungen mit Zentrenbezug, u. a. das Rathaus, die Bankinstitute einschließlich weiterer privater Dienstleistungseinrichtungen sowie nicht zuletzt die vielfältigen gastronomischen Angebote.[25] Die folgende Karte veranschaulicht die räumliche Verteilung dieser Nutzungsarten im Zentrum Bensberg.[26]

[25] 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.

[26] Dargestellt sind die Nutzungsarten im Bereich des engeren Zentrums. Das Schloss ist aufgrund der Lage außerhalb des Zentrums nicht farblich hinterlegt, gleichwohl stellt es selbstverständlich eine bedeutende kulturelle und gastronomische Einrichtung dar.

Abbildung 21: Zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslagen



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Stärken und Schwächen in der Übersicht

Die Tabelle fasst alle wesentlichen Stärken und Schwächen übersichtlich zusammen. Dabei ist zu beachten, dass diese im Wesentlichen auf einer einzelhandelsbezogenen Betrachtung basieren.

Tabelle 17: Stärken und Schwächen des Zentrums Bensberg in der Übersicht

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
▪ als der Stadtmitte nachgeordnetes 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; Potenzial zur Vermarktung gewisser Branchenschwerpunkte ▪ teils überörtlicher Einzugsbereich ▪ hoher Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften ▪ trotz des fehlenden historischen Ambientes in der Schloßstraße bestehend touristisch interessante Gebäude (u.a. Schloss und Museum für Bergbau) sowie architekturgeschichtlich bedeutende Bauten der Moderne (u. a. 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	▪ sehr geringer Anteil großflächiger Einzelhandelsbetriebe ▪ zwei große Einzelhandelsimmobilien derzeit im Strukturwandel ▪ nahezu ausschließlich lineare Ausrichtung der Kundenläufe ▪ aus Kundensicht vergleichsweise große Unzufriedenheit mit der Angebotsvielfalt

Quelle: eigene Darstellung

Im Einzelnen sind folgende einzelhandelsbezogene Handlungserfordernisse für das Zentrum Bensberg abzuleiten:

- Für das Loewen-Center werden derzeit Nachfolgenutzungen eruiert und Umbauoptionen erarbeitet. Eine zentrenstärkende Nachfolgenutzung dieser Immobilie ist von hoher Bedeutung für die gesamte Mitte des Zentrums Bensberg und wird daher aktuell mit hoher Priorität verfolgt.
- Das Schloß-Center steht in Teilen ebenfalls zur Disposition, wenn der dortige Lebensmitteldiscounter in Kürze in den Neubau am östlichen Rand des Zentrums umzieht. Auch hier sollten stadtentwicklungspolitisch richtige Nachfolgeoptionen un-

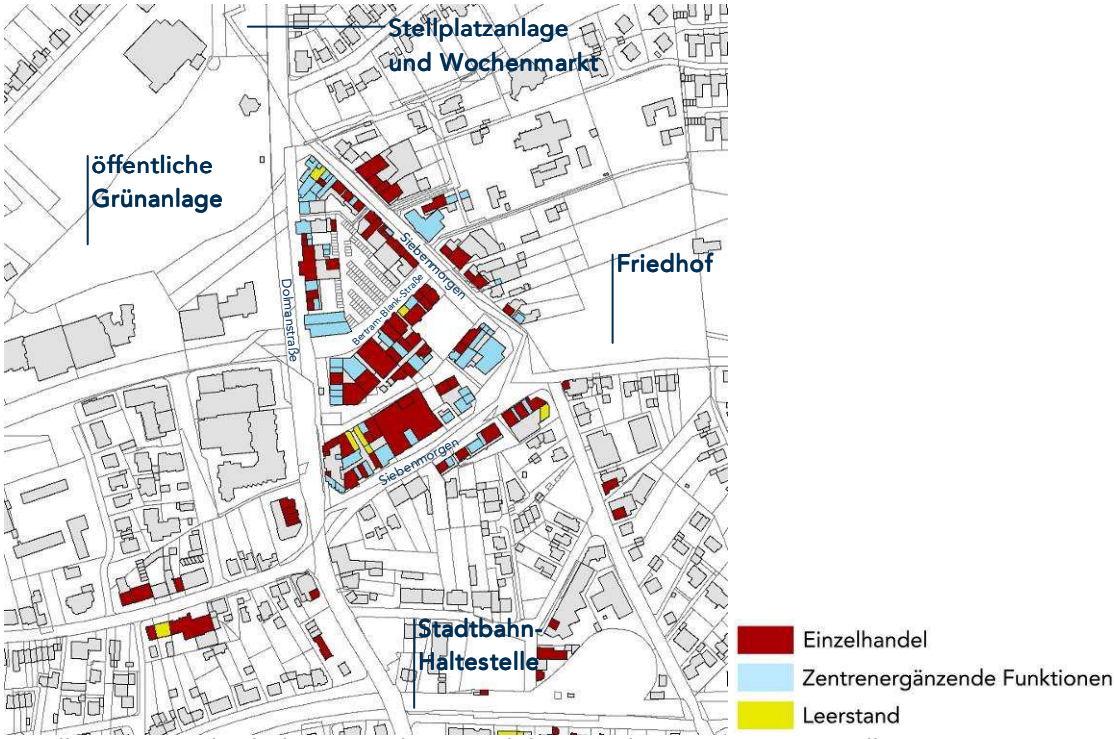
terstützt werden, ggf. in Verbindung mit einer Verbesserung der derzeitigen introvertierten Eingangssituation und der teils verwaisten inneren Erschließung.[27]

Handlungsbedarf ergibt sich für die Stadtentwicklungsplanung zudem daraus, die vorhandenen Stärken, etwa die große Anzahl an Fachgeschäften und die damit verbundene Angebotsvielfalt und -attraktivität, dauerhaft gegenüber Kaufkraftabflüssen zu sichern sowie weiter auszubauen. Empfehlungen im Detail beinhaltet hierzu Kap. 4.1.4.

2.5.4 Standortmerkmale des Zentrums Refrath

Das Zentrum Refrath ist mit 68 Einzelhandelsbetrieben das drittgrößte städtebaulich-funktionale Zentrum in Bergisch Gladbach. In gesamtstädtischer Hinsicht vereinigt es 9 % der aller Einzelhandelsbetriebe, bei allerdings nur rund 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Abbildung 22: Zentrum Refrath



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

[27] Derzeit wird zudem über eine Aufhebung der Fußgängerzone debattiert; aufgrund der Komplexität dieses Themas und der starken Verknüpfung mit verkehrlichen Fragestellungen kann eine Bewertung dieser Frage im Rahmen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes nicht vorgenommen werden.

Relevante Standort-Rahmenbedingungen

Das Zentrum Refrath liegt zentral im Stadtteil an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße (K 27 bzw. Dolmanstraße) und ist nahezu allseitig in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet. Im Westen schließt sich zudem eine Grünanlage mit der Stadthalle und einem Weiher an, im Osten ein Friedhof. Fußläufig ist das Zentrum auch von der Stadtbahnhaltestelle „Refrath" zu erreichen.

Tabelle 18: Zentrum Refrath: Übersicht der relevanten Standort-Rahmenbedingungen

	Standort-Rahmenbedingungen
Lage, siedlungs-räumliche Einbindung	▪ Im südlichen Stadtgebiet gelegen ▪ Nahezu vollständig von Wohnsiedlungsgebieten umgeben
Kfz-Anbindung, Parken	▪ Lage an überörtlicher Hauptverkehrsstraße ▪ Nähe zu Anschlüssen der Autobahn 4 ▪ Eine größere Stellplatzanlage befindet sich nördlich des Zentrums der Grünanlage vorgelagert, weitere kleinere Stellplatzanlagen befinden sich auch unmittelbar im Zentrum
Öffentlicher Personenverkehr	▪ Stadtbahn-Haltestelle fußläufig erreichbar

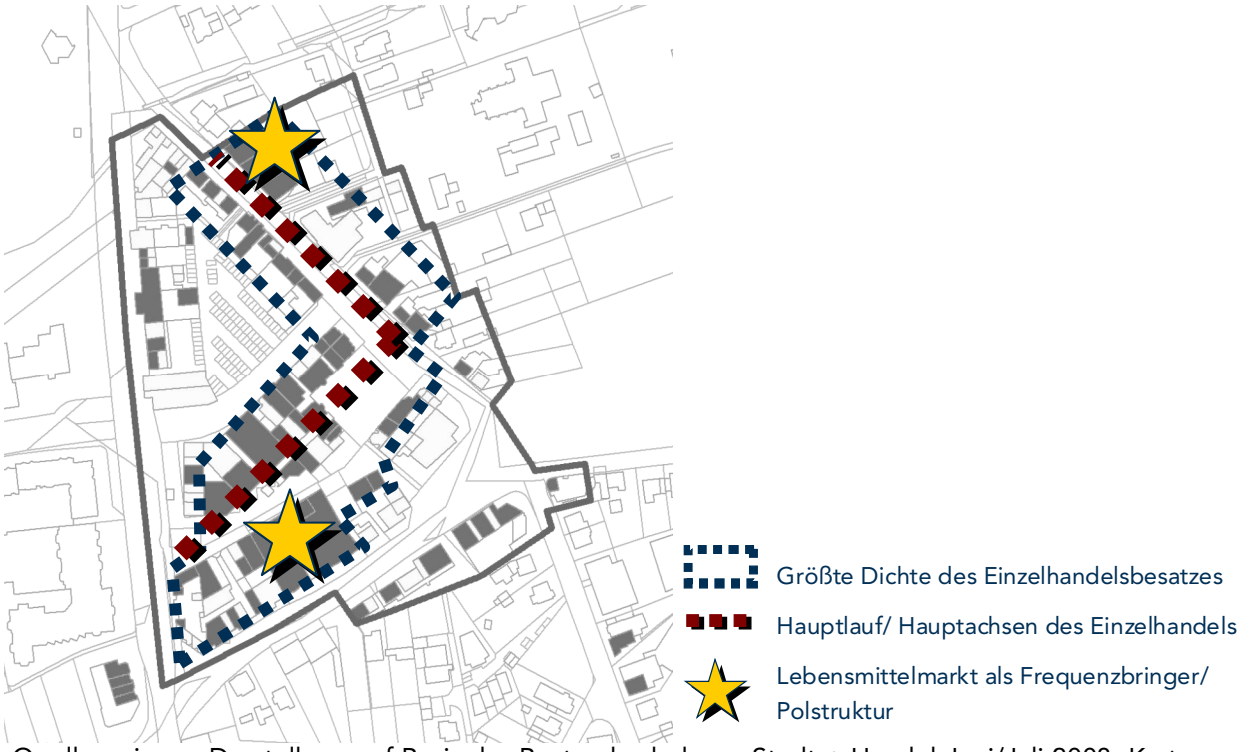
Quelle: eigene Darstellung

Städtebauliche Struktur und Kundenläufe

Das Einzelhandelszentrum liegt östlich der Dolmanstraße. Eine Fußgängerzone und ein städtebaulich und gestalterisch ausgebildeter Platzbereich im Herzen des Zentrums vervollständigen die bauliche Struktur. Mehrere Fußgängerwege bzw. -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 bzw. Peter-Büring-Platz - dem zweiten größeren Lebensmittelmarktes Penny, vormals Extra (vgl. folgende Abbildung). Die beiden Lebensmittelmärkte tragen als frequentierte Magnetbetriebe somit zu einer zweipoligen Grundstruktur der Einzelhandelshauptlage bei.

Abbildung 23: Relevante Kundenläufe im Zentrum Refrath



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Positiv hervorzuheben ist der nördliche Bereich der Straße Siebenmorgen, wo der Straßenbelag zeitgemäß neu gestaltet wurde. Entlang dieser Straße und in der Fußgängerzone laden neben dem Einzelhandel auch Cafés und Gastronomiebetriebe, teils mit Außenbestuhlung, zum Verweilen ein. Die Kunden selbst sind mit der Einkaufsatmosphäre des Zentrums Refraths sehr zufrieden.[28]

Zwei mit Einzelhandelsbetrieben besetzte Bereiche liegen etwas abseits dieses Hauptkundenlaufs: ein Bereich an der Dolmanstraße nördlich der Bertram-Blank-Straße sowie ein Bereich im südlichen Teil der Straße Siebenmorgen. Insbesondere der Blockinnenbereich nördlich der Bertram-Blank-Straße ist insgesamt als optimierbar zu bezeichnen:

- der Geschäftsbesatz ist nicht mehr derart dicht wie im beschriebenen Hauptlauf des Zentrums,
- aufgrund der physisch wie auch funktional „in die Jahre" gekommenen Überbauung ist das Erscheinungsbild und der Blick auf die Gebäuderückseiten dort zudem eher unattraktiv.

[28] Rd. 70 % beurteilen die Einkaufsatmosphäre mit „sehr gut" oder „gut", nur 7 % mit „ausreichend" oder „mangelhaft" (vgl. Anhang).

Abbildung 24: Zentrum Refrath

Quelle: Stadt + Handel; links: Siebenmorgen; Mitte und rechts: Platzbereich in der Zentrumsmitte

Einzelhandelsangebot: Schwerpunkte, Fristigkeitsstufen und Angebotsvielfalt

In Refrath liegt der Schwerpunkt der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke). Gemessen an der Anzahl der Betriebe domiert der Sortimentsbereich Bekleidung (vgl. folgende Tabelle). Anders als in der Stadtmitte und im Zentrum Bensberg prägt nicht der mittelfristige Bedarfsbereich die Verkaufsflächenstruktur, sondern der kurzfristige Bedarfsbereich (mit rund 55 % der VKF im Zentrum). Die Vielfalt des Angebots ist gleichwohl deutlich erkennbar: es sind nur sehr wenige Warengruppen nicht als Hauptsortiment eines Betriebs vertreten.

Die meisten Branchen bieten eine gute Vielfalt von Anbietern und müssten somit einen aus Kundensicht funktionierenden Qualitäts- und Preiswettbewerb ermöglichen. Die Ergebnisse der Passanten- und Haushaltsbefragung[29] bestätigen diese Annahme. Eher mäßig zufrieden sind die Kunden hingegen mit der Auswahl bzw. Angebotsvielfalt[30] im Zentrum von Refrath.

[29] Zur Bewertung des Preis-Leistungsverhältnisses, zur Qualität und Freundlichkeit der Beratung sowie zum Service vgl. die Ergebnisse der Kundenbefragungen im Anhang dieses Berichts.

[30] Rd. 45 % der im Zentrum Refrath befragten Passanten sind mit der Angebotsvielfalt zufrieden, immerhin 21 % sind jedoch nicht zufrieden, vgl. Anhang.

Tabelle 19: Angebotsstruktur im Zentrum Refrath nach Hauptbranche

	Anzahl Betriebe	VKF [m²]
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäckerei/Fleischerei, Getränke)	13	2.560
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	5	1.290
Blumen, zoologischer Bedarf	3	170
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5	630
kurzfristiger Bedarfsbereich	26	4.650
Bekleidung	16	1.430
Schuhe/Lederwaren	3	370
Pflanzen/Gartenbedarf	0	220
Baumarktsortiment i.e.S.	0	20
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	4	530
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1	130
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	0	10
mittelfristiger Bedarfsbereich	24	2.710
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	8	380
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	2	120
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	2	310
Möbel	0	130
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	0	20
Medien	3	80
Uhren/ Schmuck	2	90
Sonstiges	1	10
langfristiger Bedarfsbereich	18	1.140
Gesamt	68	8.500

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel Jun/Juli 2008

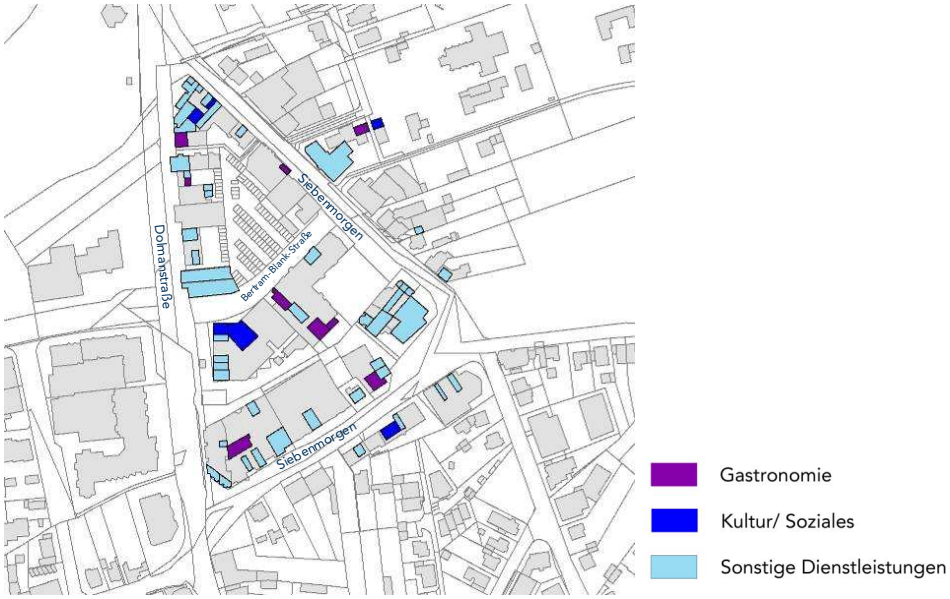
Die größten Einzelhandelsbetriebe des Zentrums spiegeln den Schwerpunkt der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs wider. Der größte Anbieter vor Ort (Extra) befindet sich im Nachgang der Bestandserhebung durch Unternehmensverkäufe in der Umstrukturierung.

Zentrenergänzende Funktionen

Neben den 68 Einzelhandelsbetrieben prägen weitere 95 öffentliche und private Einrichtungen das Zentrum. Hierzu zählen u. a. verschiedene Banken, Ärztehäuser und

Versicherungs- und Reisebüros, komplettiert durch die Post, die öffentliche Bücherei und diverse gastronomische Angebote. Die folgende Karte verdeutlicht die Lage der Einrichtungen.[31]

Abbildung 25: Zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslagen



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

[31] Zur besseren Lesbarkeit der Karte sind nur die Einrichtungen in Erdgeschosslage dargestellt.

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 20: Stärken und Schwächen des Zentrums Refrath in der Übersicht

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
▪ Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt im mittel- und langfristigen Bereich ▪ ein in der Summe der Betriebe großes und vielfältiges Einzelhandelsangebot ▪ städtebaulich und gestalterisch attraktiv als Zentrum ausgebaute Bereiche ▪ Hohe Kundenzufriedenheit mit der Einkaufsatmosphäre ▪ kompakter, dichter Hauptlauf mit einer Polstruktur der größten Einzelhandelsbetriebe ▪ sehr gut in die Wohnsiedlungsbereiche von Refrath integrierte Lage	▪ der größte Einzelhandelsbetrieb befindet sich derzeit im Strukturwandel ▪ der Lebensmittelsupermarkt als städtebaulich relevanter Ankerbetrieb ist gemessen an seinen Lagepotenzialen vergleichsweise klein ▪ der Wochenmarkt und die größte Stellplatzanlage befinden sich außerhalb des Zentrums und jenseits der als Barriere wirkenden Dolmanstraße ▪ teils gestalterisch wenig anspruchsvolle Bereiche ▪ teils funktional gering an den Kundenhauptlauf angebundene Bereiche

Quelle: eigene Darstellung

Welche Empfehlungen im Einzelnen für dieses Zentrum zu formulieren sind, wird in Kap. 4.1.5 näher dargestellt.

2.5.5 Weitere städtebaulich-funktionale Zentren in Bergisch Gladbach

Vier weitere Einzelhandelsagglomerationen sind wegen der städtebaulichen und funktionalen Gesamtstruktur als Zentren zu erkennen. Sie sind hinsichtlich ihrer Einzelhandelsausstattung den drei oben vorgestellten Zentren deutlich untergeordnet und übernehmen nur eine räumlich begrenzte Versorgungsfunktion.

Tabelle 21: Angebotsstruktur weiterer Zentren in Bergisch Gladbach

	Zentrum Schildgen	Zentrum Paffrath	Zentrum Hand	Zentrum Herkenrath
Anzahl EH-Betriebe	32	18	8	12
Anteil gesamtstädtisch	4 %	2 %	1 %	2 %
Verkaufsfläche [m²]	4.520	1.620	1.000	1.790
Anteil gesamtstädtisch	2 %	1 %	1 %	1 %
Anzahl zentrenergänzender Funktionen*	38	57	12	23

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; * zentrenergänzende Funktionen: öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle und soziale Einrichtungen usw.

Zentrum Schildgen

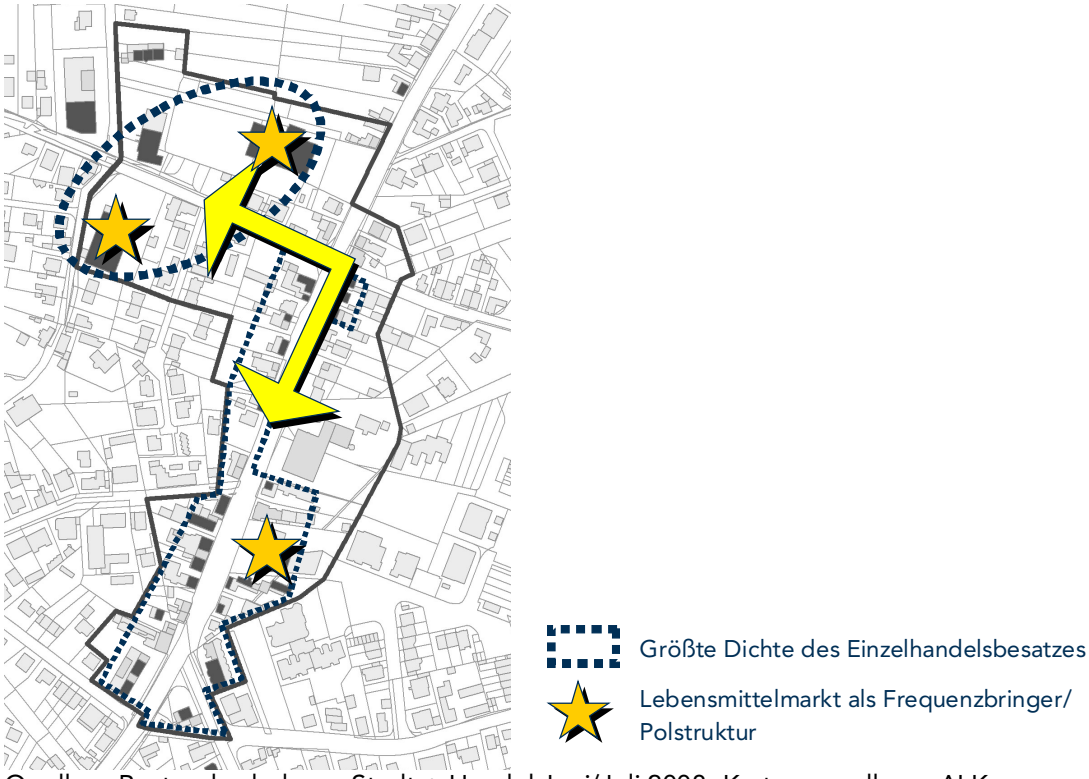
Das Zentrum Schildgen ist mit immerhin 32 Einzelhandelsbetrieben ausgestattet; zudem ist rund die Hälfte der Betriebe dem mittel- und dem langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen.[32] Drei Lebensmittelmärkte stellen Frequenzbringer dar und wirken somit förderlich für die weitere Angebotsvielfalt (Koppelungseinkäufe der Kunden).

Eine besondere Angebotsdichte ergibt sich entlang der Altenberger-Dom-Straße, wo zudem auch der Wochenmarkt stattfindet. Daneben sind zwei der drei Lebensmittelmärkte allerdings im nördlichen Bereich angesiedelt, der primär von der Leverkusener Straße erschlossen wird. 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, so dass das Dichte Angebot an der Altenberger-Dom-Straße nicht im vollen Maße von der Kundenfrequenz der nördlichen Ankerbetriebe profitieren kann.

Der Supermarkt, der im südlichen Teil angesiedelt ist, stellt dort einen städtebaulich relevanten Ankerbetrieb für die Teillage der Altenberger-Dom-Straße dar.

[32] Im Hauptsortiment u. a. fünf Anbieter mit Bekleidung, zwei Anbieter der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping, zwei Betriebe der Branche Unterhaltungselektronik/Neue Medien. Unmittelbar jenseits des Zentrums liegt zudem ein großflächiges, alteingessenes Fachgeschäft mit überwiegend mittelfristig nachgefragten Sortimenten (u. a. Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Fahrräder), dessen Kunden in Teilen auch Koppelungsgeschäfte im Zentrum Schildgen vornehmen.

Abbildung 26: Städtebaulich-funktionale Struktur des Zentrums Schildgen



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Trotz des für ein Ortsteilzentrum 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 u. a. die Querungsmöglichkeit der Straßen und somit die wechselseitige Beziehung zwischen den Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt.

Tabelle 22: Standortbewertung Zentrum Schildgen

	Stärken	Schwächen
Zentrum Schildgen	▪ Vergleichsweise hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben ▪ Mehrere Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfssegments ▪ Drei Lebensmittelmärkte als Frequenzbringer und Ankerbetriebe ▪ Wochenmarkt als zeitlicher Frequenzbringer	▪ Räumlich-strukturelle Zweiteilung ▪ Beeinträchtigung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr

Quelle: eigene Darstellung

Zentrum Paffrath

Das Zentrum Paffrath ist mit nur 18 Einzelhandelsbetrieben deutlich kleiner als die zuvor beschriebenen Zentren. Durch die historische Ortsmitte und der damit verbundenen städtebaulichen Dichte und Nutzungsvielfalt ist die Mitte von Paffrath gleichwohl eindeutig als städtebaulich-funktionales Zentrum zu bewerten. Es liegt zudem zentral im Ortsteil Paffrath. Die Lage an den Hauptverkehrsstraßen (Kreuzung Kempener Straße/Dellbrücker Straße) bringt zudem eine erhöhte potenzielle Kundenfrequenz mit sich, 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; es überwiegen Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion (11 der 18 Betriebe bieten überwiegend kurzfristige Bedarfsgüter im Hauptsortiment, darunter Lebensmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Blumen). Unmittelbar südöstlich grenzt an das Zentrum ein Möbel- und Einrichtungshaus an (vgl. folgende Abbildung).

Das Einzelhandelsangebot ist vergleichsweise weit im Zentrum verteilt, so dass sich eine geringe Dichte der Einzelhandelsbetriebe ergibt. Dieses wird durch sonstige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe teilweise kompensiert (vgl. folgende Abbildung). Dennoch ergeben sich für Kunden teils lang gezogene Laufwege und zudem die Notwendigkeit zur Querung der Hauptverkehrsstraßen. Im südlichen Teil des Zentrums sind mehrere Ladenlokale derzeit als Leerstand zu verzeichnen.

Abbildung 27: Nutzungsstruktur im Zentrum Paffrath

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Anders als im Zentrum Schildgen (oder den größeren Nebenzentren bzw. der Stadtmitte) kann der Verbraucher beim Lebensmitteleinkauf im Zentrum Paffrath nicht aus mehreren Betriebstypen (z. B. Discounter, Supermarkt) auswählen.

Tabelle 23: Standortbewertung Zentrum Paffrath

	Stärken	Schwächen
Zentrum Paffrath	▪ Zentrale Lage im Siedlungsbereich ▪ Eine vergleichsweise große Anzahl an sonstigen Zentrenfunktionen (Dienstleistung, Gastronomie, sonstige öffentliche oder private Einrichtungen) ▪ Gute ÖPNV- und MIV-Anbindung	▪ Vergleichsweise geringe Einzelhandeldichte ▪ Gehäufte Ladenleerstände im Gebäudekomplex südlich der Kempener Straße ▪ Kein Betriebstypenmix bei Lebensmittelmärkten ▪ Der städtebaulich-funktional bedeutende Ankerbetrieb, ein Nahversorgungsladen, ist vergleichsweise klein (rd. 500 m² VKF) ▪ Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch den Straßenverkehr

Quelle: eigene Darstellung

Zentrum Hand

Das Zentrum in Hand ist mit acht Einzelhandelsbetrieben und 1.000 m² Verkaufsfläche vergleichsweise klein. Weitere 12 öffentliche und private Einrichtungen (darunter Banken und kirchliche Einrichtungen) tragen zu einer gewissen Nutzungsvielfalt aus Kundensicht bei. Grundsätzlich findet die Kundschaft ein – wenn auch begrenztes – Grundangebot der Nahversorgung vor: Supermarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke. Städtebaulich ist eine Nutzungsverdichtung gegeben: durchgängig sind zwei bis drei Geschosse in verdichteter Bauweise (Straßenrandbebauung) vorhanden.

Abbildung 28: Nutzungsstruktur im Zentrum Hand

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Tabelle 24: Standortbewertung Zentrum Hand

	Stärken	Schwächen
Zentrum Hand	▪ Städtebauliche Verdichtung ▪ Grundangebot an Nahversorgungsmöglichkeiten ▪ für die Bevölkerung im Nahbereich gut erschlossen	▪ Vergleichsweise geringe Einzelhandeldichte ▪ Kein Betriebstypenmix bei Lebensmittelmärkten ▪ Der städtebaulich-funktional bedeutende Ankerbetrieb, ein Lebensmittelsupermarkt, ist vergleichsweise klein (rd. 600 m² VKF)

Quelle: eigene Darstellung

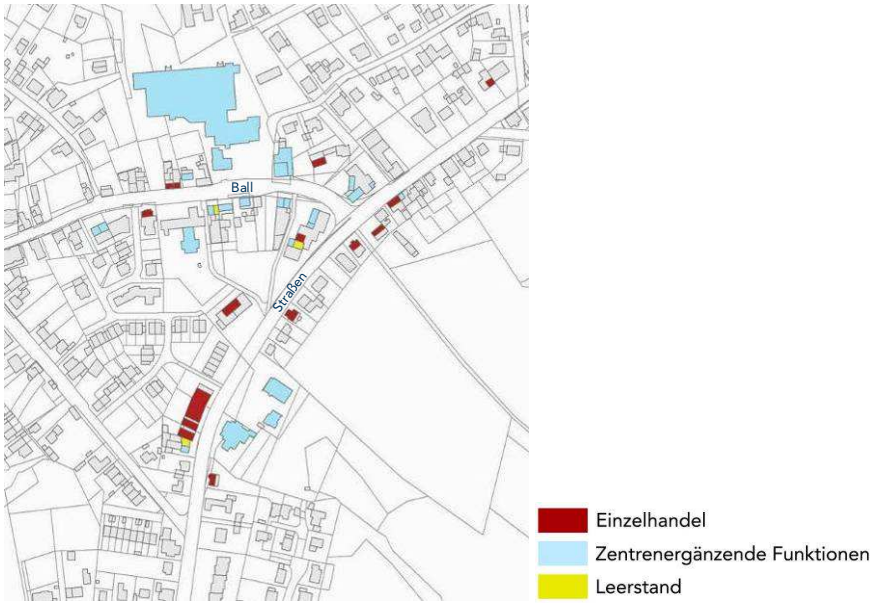
Zentrum Herkenrath

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. Immerhin bieten 12 Einzelhandelsbetriebe und über 20 weitere Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe und sonstige Einrichtungen im Zentrum von Herkenrath grundsätzlich ein angemessenes Grundangebot für den Stadtteil.

Neun der 12 Einzelhandelsbetriebe bieten im Hauptsortiment Waren des kurzfristigen Bedarfs, also z. B. Lebensmittel, pharmazeutische Artikel, Zeitungen/Zeitschriften, Bürobedarf/Schreibwaren. Funktional strukturprägend und damit von städtebaulicher Bedeutung ist als Magnetbetrieb insbesondere der (einzige) Lebensmittelsupermarkt.

Weitere Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil ergänzen dieses Angebot (etwa in Form einer Drogerie), jedoch liegen diese sehr dispers im Stadtteil und weisen keinen unmittelbaren funktionalen Bezug zur hier näher untersuchten Ortsmitte auf. Dem Zentrum kann demnach nicht attestiert werden, dass es den Großteil der Herkenrather Versorgungseinrichtungen bündelt. Aus Kundensicht attraktive Koppelungseinkäufe sind daher nur begrenzt möglich.

Abbildung 29: Nutzungsstruktur im Zentrum Herkenrath



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Tabelle 25: Standortbewertung Zentrum Herkenrath

	Stärken	Schwächen
Zentrum Herkenrath	▪ Grundangebot an Nahversorgungsmöglichkeiten ▪ für die Bevölkerung im Nahbereich gut erschlossen	▪ geringe Einzelhandelsdichte ▪ insgesamt disperse Lage weiterer Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil und somit nur begrenzt mögliche Koppelungseinkäufe im Zentrum ▪ Kein Betriebstypenmix bei Lebensmittelmärkten

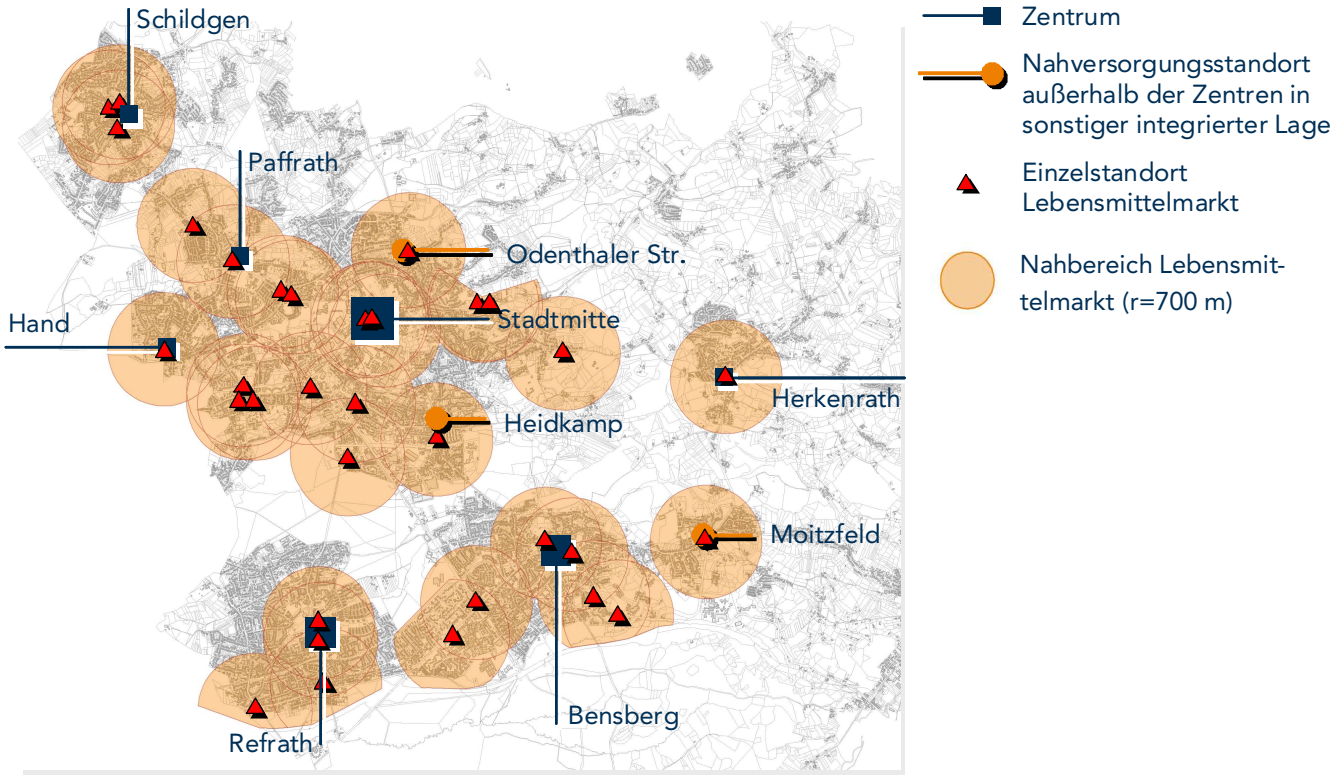
Quelle: eigene Darstellung

2.5.6 Ergänzende Nahversorgungsstandorte ohne Zentrenausbildung

Neben diesen Zentren existieren weitere Standortagglomerationen, die derzeit Versorgungsaufgaben übernehmen. Hierbei ist zu differenzieren zwischen Standorten, die in Wohnsiedlungsgebiete umfassend integriert sind, und solchen Standorten, die eher durch großflächige Betriebsformen und eine städtebaulich nicht integrierte Lage geprägt sind.

Zu den integrierten Standorten zählen z. B. die Ortsmitte von Moitzfeld, die Einzelhandelsansiedlungen entlang der Bensberger Straße in Heidkamp sowie der Verbrauchermarkt an der Odenthaler Straße (samt kleinerer weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Umfeld). Diese Standorte sind Teil des Nahversorgungsgerüstes in den Wohnsiedlungsbereichen und werden daher in der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur aufgegriffen.

Abbildung 30: Übersicht über die bestehenden Zentren und Nahversorgungsstandorte



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Die nicht integrierten Standorte tragen derzeit ebenfalls teilweise zur Nahversorgung bei, etwa wenn dort Lebenmittelmärkte angesiedelt wurden. Auch sie sind näherer Betrachtungsgegenstand in der folgenden Nahversorgungsanalyse. Aufgrund der Größenordnung werden diese nicht integrierten Standorte außerdem im daran anschließenden Kapitel über sonstige relevante Einzelhandelsagglomerationen näher untersucht und bewertet.

2.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Bergisch Gladbach

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Bergisch Gladbach vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei zum einen, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird. Zum anderen steht im Mittelpunkt, welche funktionale Rolle die Nahversorgungsangebote in den städtebaulich-funktionalen Zentren derzeit übernehmen.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen (vgl. Kap. 2.1). 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.

Im instrumentellen Teil dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Bergisch Gladbach dargestellt (vgl. Kap. 4.2).

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Bergisch Gladbach verfügt gesamtstädtisch über eine gute quantitative Ausstattung im Bereich der Lebensmittelversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,38 m² Verkaufsfläche etwas über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,35 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Eigenbindung weist darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ derart gut, dass die Bergisch Gladbacher Bürger sich nicht im Umland versorgen (müssten).

Tabelle 26: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bergisch Gladbach

Einwohner	110.390
Verkaufsflächenausstattung NuG	41.790 m² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,38 m² VKF/EW (im Bundesschnitt 0,35 m²)
Jahresumsatz NuG	rd. 246,7 Mio. €
Eigenbindung NuG	rd. 93 %
Zentralitätskennziffer NuG	rd. 97 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattungsdaten wird in den folgenden Untersuchungsschritten auch ein genauerer Blick auf die Stadtteile geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität wohnplatzbezogen[33] zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Verkehrsmittelwahl

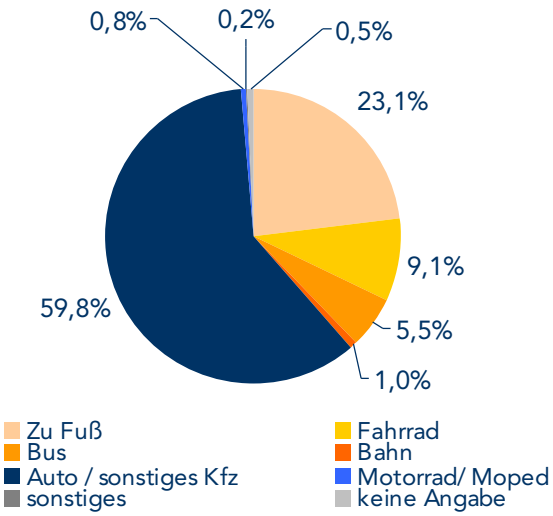
Als Ergebnis der für dieses Konzept durchgeführten Haushaltsbefragung ist festzustellen, dass zwar rund 60 % der Befragten beim Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren re-

[33] In Bergisch Gladbach lautet die amtliche Bezeichnung der hier zugrunde gelegten räumlichen Untersuchungsebene „Wohnplätze".

gelmäßig auf ein Auto zurückgreifen können. Umgekehrt sind allerdings rund 40 % der Befragten auf eine Versorgung im Nahbereich angewiesen, wenn für die tägliche Nahversorgung keine weiten Wege zu Fuß, per Rad oder mit dem Bus zurückgelegt werden sollen.

Zudem ist hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl zu bedenken, dass auch die Haushalte mit derzeitiger regelmäßiger Autoverfügbarkeit im Krankheitsfalle[34] oder im Alter[35] künftig ganz oder teilweise nicht (mehr) auf das Auto zurückgreifen können oder möchten. Der Wert einer wohnungsnahen Grundversorgung wird insofern gegenüber der heutigen Situation noch steigen.

Abbildung 31: Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Frage: Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach.

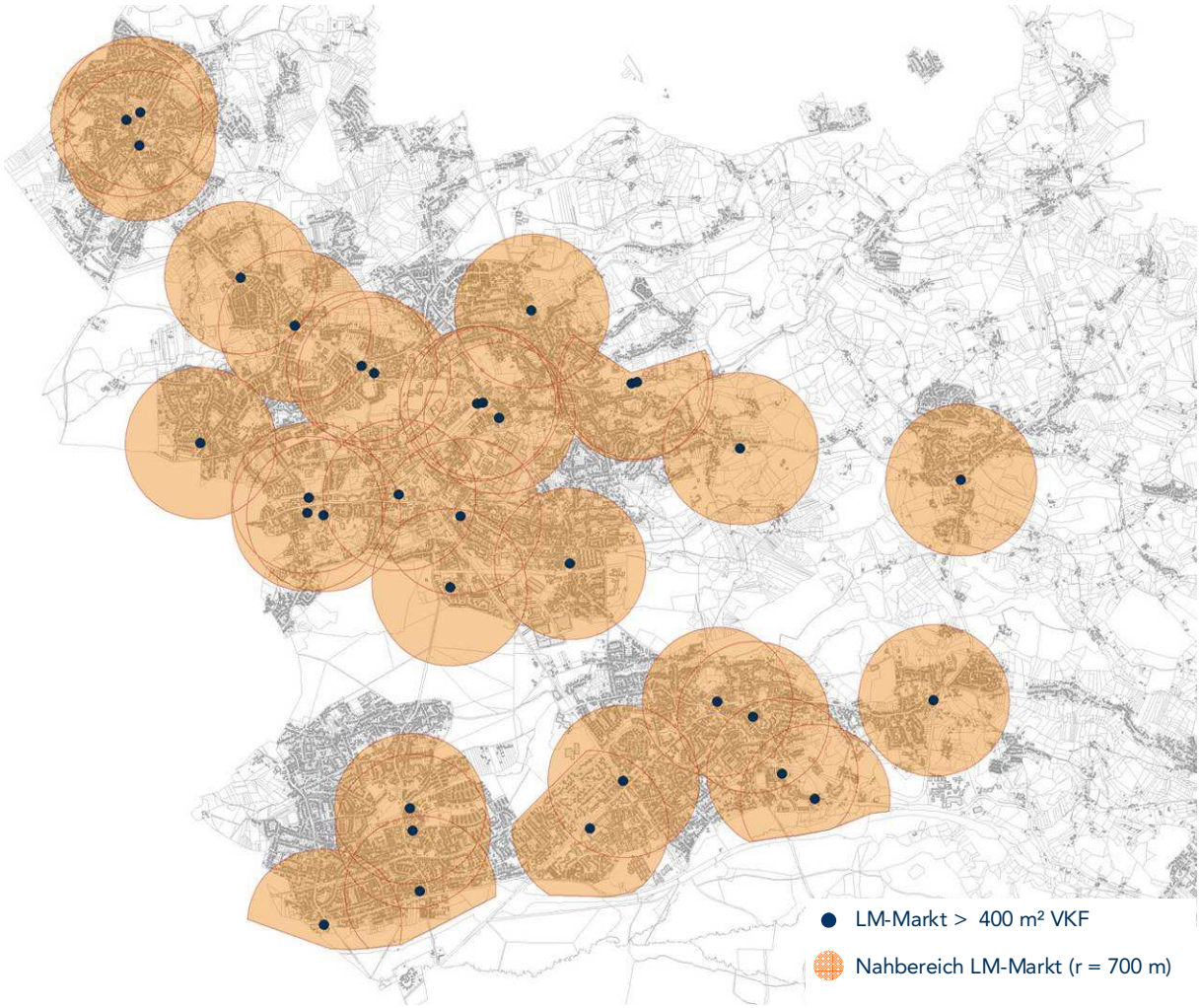
Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von

[34] vorübergehender Verlust der Fahrtüchtigkeit

[35] dauerhafter Verlust der Fahrtüchtigkeit oder freiwilliger Verzicht auf das Fahren

700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet.[36] 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.

Abbildung 32: Aktuelle Nahversorgungsstruktur unter Berücksichtigung städtebaulicher Barrieren



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

[36] Bei besonderen Barrieren im Raum werden die Radien verkleinert; dies betrifft z.B. die Trasse der Autobahn oder stark geneigte Berghänge. Die S-Bahn-Trasse wird gestrichelt in den Karten der betreffenden kleinräumigen Analyse vermerkt.

Nahversorgungsstruktur in Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand

Im Betrachtungsraum der Wohnplätze Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand sind neun Lebensmittelmärkte mit jeweils über 400 m² Verkaufsfläche vorhanden. Weitere 60 Betriebe führen Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment (etwa Bäckereien, Lebensmittel-Fachgeschäfte, Getränkemärkte). Zusammen mit weiteren Lebensmittelangeboten, die als Randsortiment in Nicht-Lebensmittelgeschäften geführt werden (etwa Getränkeangebote in einer Drogerie), ergibt sich eine sortimentsspezifische Gesamtverkaufsfläche von 17.370 m² (vgl. nachstehende Tabelle).

Tabelle 27: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp und Sand

Stadtmitte (21), Hebborn (22), Heidkamp (23) und Sand (33)	
Einwohner	25.642
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	69
VKF NuG [m²]	17.370
Zentralitätskennziffer NuG	181 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

Gerade die drei Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser dieses Untersuchungsraums (Extra, Kaufland, Marktkauf) tragen dazu bei, dass die Versorgungsfunktion dieser vier Wohnplätze in der Summe deutlich in weitere Wohnsiedlungsbereiche hineinwirkt. Die Zentralitätskennziffer für die Warengruppe NuG beträgt dem Bedeutungsüberschuss zufolge 181 %.

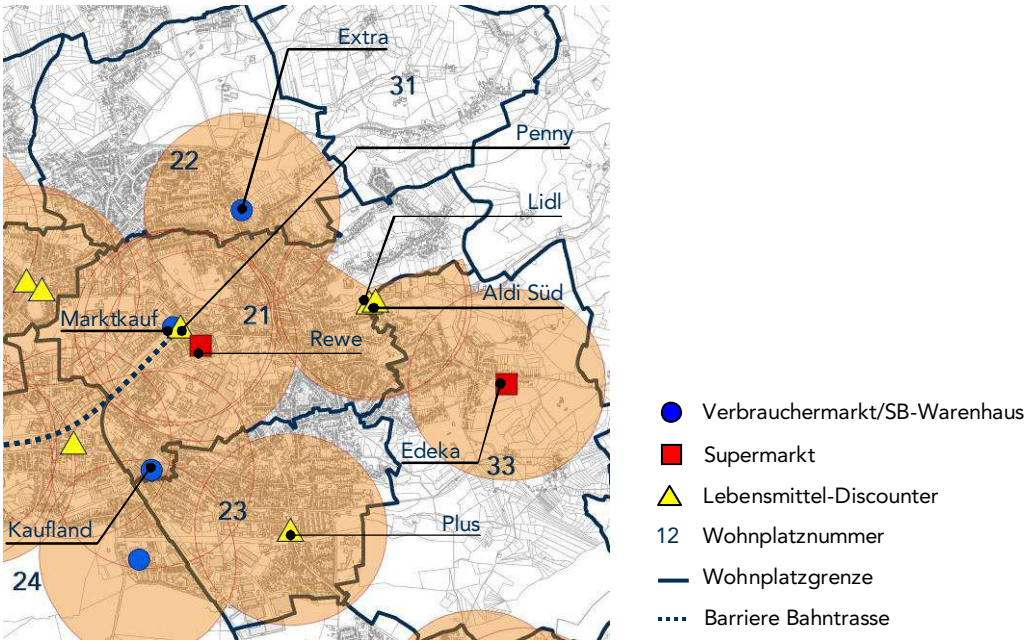
Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung z. B. in Form des Betriebstypenmixes untersuchungsrelevant. Dieser ist im Betrachtungsraum auf kleinräumiger Ebene als unausgewogen zu bewerten. Hinzu kommt eine räumliche Versorgungslücke insbesondere in Hebborn: dort können rund 1.500 bis 2.000 Einwohner keinen Lebensmittelmarkt im Nahbereich ihrer Wohnung erreichen. Eine weitere, wenn auch wesentlich kleinere Nahversorgungslücke ergibt sich in den Siedlungsbereichen zwischen den Wohnplätzen Stadtmitte, Heidkamp und Sand.

Weiterhin liegen mehrere Lebensmittelmärkte aus stadtplanerischer Sicht nicht am richtigen 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 (vgl. nachstehende Abbildung).

Drei der neun dargestellten Lebensmittelmärkte (Marktkauf, Penny und Rewe) 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 Zentrennutzungen genieren.

Abbildung 33: Nahversorgungsstruktur in Stadtmitte (Wohnplatz 21), Hebborn (22), Heidkamp (23) und Sand (33)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Nahversorgungsstruktur in Schildgen und Katterbach

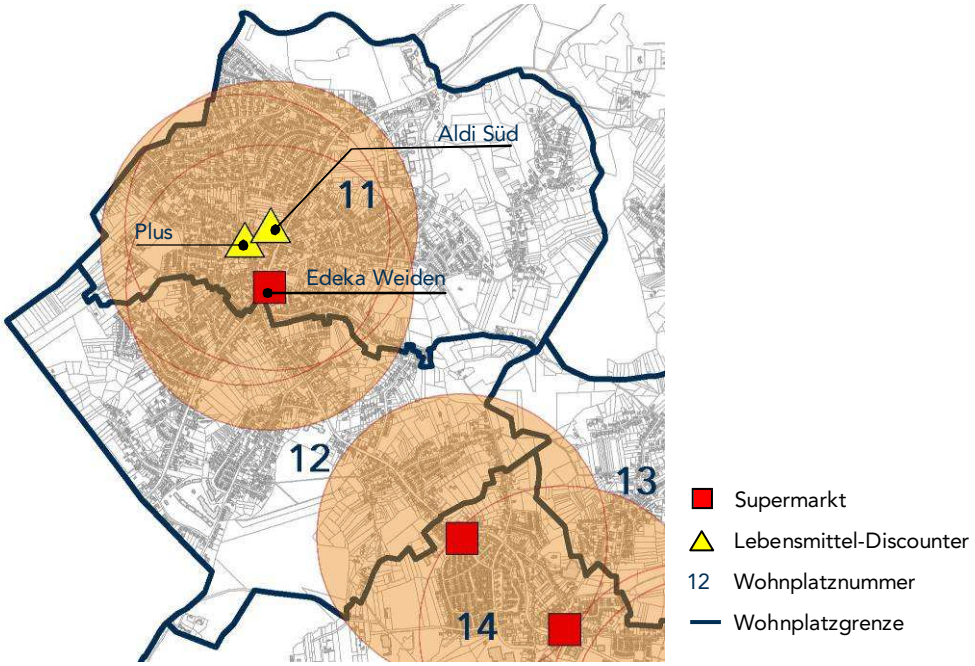
In den Wohnplätzen Schildgen und Katterbach bieten derzeit 17 Einzelhandelsbetriebe im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel an: vom Hofladen über Tankstellenshops und Lebensmitteldiscounter bis hin zum Supermarkt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beträgt rund 60 % – angesichts der Stadtteilgröße und der Kaufkraftverflechtungen mit der Stadtmitte ein angemessener Wert.

Tabelle 28: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Schildgen und Katterbach

Schildgen (Wohnplatz 11) und Katterbach (12)	
Einwohner	10.989
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	17
VKF NuG [m²]	2.670
Zentralitätskennziffer NuG	60 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

Abbildung 34: Nahversorgungsstruktur in Schildgen (Wohnplatz 11) und Katterbach (12)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Hinsichtlich der Versorgungsqualität lassen sich folgende Aspekte feststellen:

- Alle Lebensmittelmärkte liegen im Zentrum von Schildgen und wirken dort als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für das Zentrum als Ganzes.
- Der Betriebstypenmix 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 rd. 600 m² VKF gemessen an aktuellen marktüblichen Supermarktvorhaben vergleichsweise klein ist.

- Ein Defizit der Versorgung im Nahbereich ist allenfalls in den äußersten Siedlungsrandbereichen zu erkennen; ein aktueller Handlungsbedarf kann hieraus nicht abgeleitet werden.

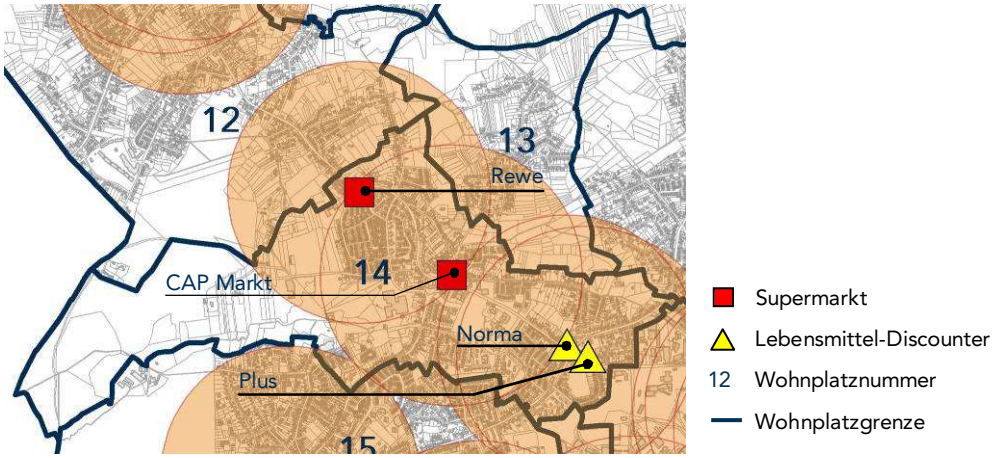
Nahversorgungsstruktur in Paffrath und Nußbaum

Tabelle 29: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel in Paffrath und Nußbaum

Paffrath (Wohnplatz 14) und Nußbaum (13)	
Einwohner	8.257
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	19
VKF NuG [m²]	2.610
Zentralitätskennziffer NuG	72 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

Abbildung 35: Nahversorgungsstruktur in Paffrath (Wohnplatz 14) und Nussbaum (13)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Im Detail ist die Versorgungsstruktur in Paffrath und Nußbaum folgendermaßen zu bewerten:

- Die Zentralitätskennziffer NuG mit 72 % und der Betriebstypenmix sind insgesamt angemessen.
- Struktureller Handlungsbedarf zur Verbesserung der Versorgungssituation im Nahbereich besteht vorerst nicht, da nur sehr kleine Siedlungsbereiche nicht innerhalb der 700 m-Radien der Lebensmittelmärkte liegen: In Nussbaum sind rund 500 - 800 Einwohner derzeit nicht adäquat im Nahbereich versorgt. Aufgrund der für heutige Anbieteranforderungen zu geringen Einwohnerzahl und aufgrund der vorhandenen

Konkurrenzstandorte wird eine kurzfristige Schließung der Nahversorgungslücke nicht als realisierbar angesehen.

- Ein Lebensmittelmarkt (CAP) liegt in einem Zentrum (Zentrum Paffrath); dieser trägt dort wesentlich zur Zentrenbildung bei.
- Die anderen Lebensmittelmärkte verfügen über Standorte in den Wohngebieten und gewährleisten die dezentrale Versorgung. Vor diesem Hintergrund muss allerdings berücksichtigt werden, dass diese drei Betriebe hinsichtlich ihrer VKF nicht mehr aktuellen marktüblichen Größenordnungen von Neubauvorhaben entsprechen und somit unter Umständen unternehmerseitig als betrieblich gefährdete Standorte bewertet werden könnten. Stadtplanerischer Handlungsbedarf ergäbe sich hieraus erst dann, wenn durch Betriebsaufgaben oder Standortverlagerungen neue wesentliche Versorgungslücken entstünden oder wenn im Rahmen der betrieblichen Modernisierungsbestrebungen zu groß dimensionierte Märkte angestrebt würden, die ihrerseits gerade die Lebensmittelmärkte in den benachbarten Zentren funktional stark beeinträchtigen könnten.

Nahversorgungsstruktur in Hand

Der Wohnplatz Hand verfügt über einen Lebensmittelmarkt mit über 400 m² VKF (Kaiser's). Zusammen mit weiteren acht Betrieben mit NuG im Hauptsortiment (darunter etwa Bäckereien, Kioske und ein Tankstellenshop) ergibt sich für diesen Wohnplatz eine Gesamtverkaufsfläche von rund 800 m² für Nahrungs- und Genussmittel.

Durch die Lage des Supermarktes im Zentrum Hand erreicht dieser im 700 m-Radius einen Großteil der Einwohner in Hand (vgl. nachstehende Abbildung). Zudem ist er als Struktur prägender Betrieb ein wesentlicher Frequenzbringer im Zentrum Hand. Lebensmittelmärkte in Gronau versorgen zwar den Wohnplatz Hand ebenfalls, aufgrund räumlicher Barriere (Bahntrasse) jedoch nicht in optimaler fußläufiger Anbindung.

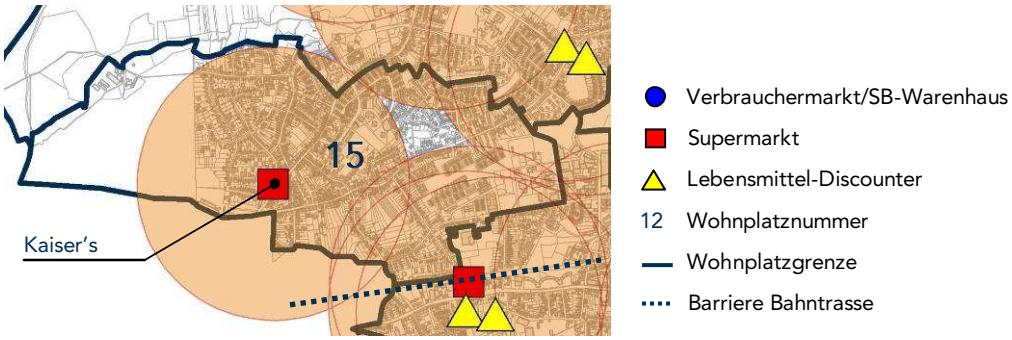
Ein Handlungsbedarf zur Verbesserung der Nahversorgung besteht in diesem Wohnplatz somit primär in der dauerhaften Sicherung eines Lebensmittelmarktes für das Zentrum Hand. Diese Empfehlung erhält umso mehr Nachdruck, als der aktuell vorhandene Supermarkt mit nur rund 600 m² Gesamtverkaufsfläche gemessen an modernen Betriebskonzepten vergleichsweise klein ist. Die gegenüber anderen Stadtteilen vergleichsweise niedrige Zentralitätskennziffer im Bereich NuG deutet darauf hin, dass die Verkaufsflächenausstattung in Hand absatzwirtschaftlich noch ausgebaut werden könnte, wenngleich die Standortfrage aufgrund der gesamtstädtisch begrenzten Entwicklungsspielräume hierbei eine hohe Bedeutung erfährt.

Tabelle 30: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Hand

Hand (Wohnplatz 15)	
Einwohner	8.511
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	9
VKF NuG [m²]	800
Zentralitätskennziffer NuG	23 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

Abbildung 36: Nahversorgungsstruktur in Hand (Wohnplatz 15)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Nahversorgungsstruktur in Gronau

Aufgrund der Vielzahl an Lebensmittelmärkten in Gronau bei zugleich vergleichsweise niedriger Einwohnerzahl liegt die sortimentsspezifische Zentralität bei über 260 %. Kaufland (im benachbarten Wohnplatz Stadtmitte) übernimmt als großes SB-Warenhaus auch für Gronau eine Teilversorgungsfunktion. Die Ausstattung mit Lebensmittelmärkten ist also als überdurchschnittlich gut zu bezeichnen.

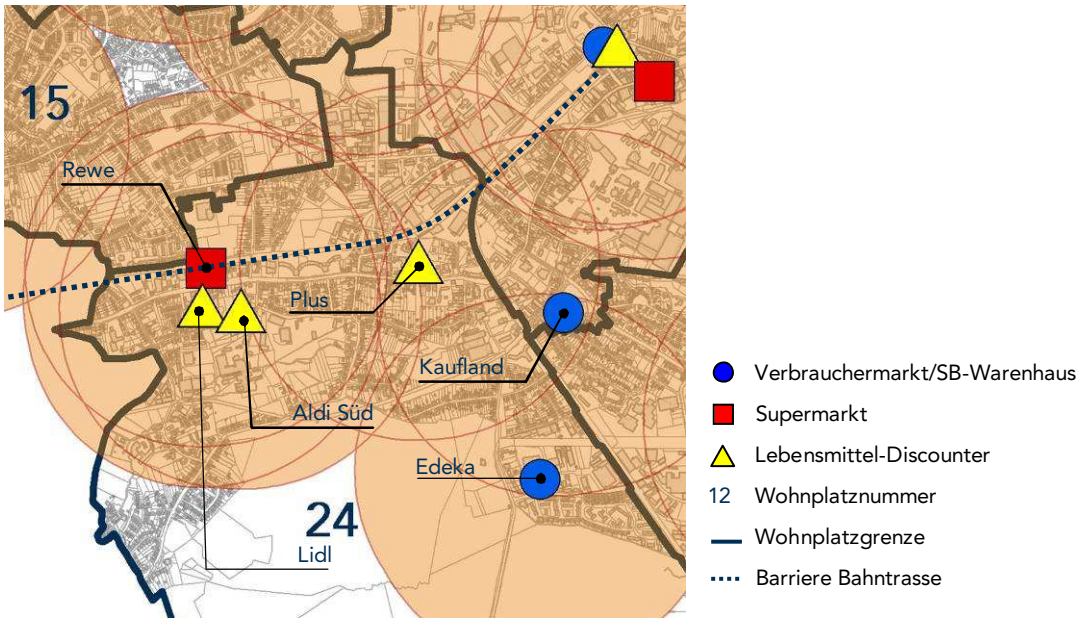
Aus stadtplanerischer Sicht liegen allerdings mehrere Gronauer Lebensmittelmärkte an wenig optimalen Standorten, da diese nur zum geringen Teil von Wohnsiedlungsbereichen direkt umgeben sind. Ihre Funktion für eine wohngebietsorientierte Versorgung ist daher teils deutlich eingeschränkt.

Tabelle 31: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Gronau

Gronau (Wohnplatz 24)	
Einwohner	6.371
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	19
VKF NuG [m²]	6.180
Zentralitätskennziffer NuG	264 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

Abbildung 37: Nahversorgungsstruktur in Gronau (Wohnplatz 24)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Nahversorgungsstruktur in Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen und Lustheide

In den Wohnplätzen Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen und Lustheide befinden sich insgesamt 37 Betriebe mit NuG im Hauptsortiment. Nur vier dieser Betriebe haben jedoch mehr als 400 m² VKF und sind somit – wie oben dargestellt – relevant für diesen Teil der Untersuchung. Städtebaulich positiv zu vermerken ist, dass zwei der vier Lebensmittelmärkte (Rewe und Penny, vormals Extra) im Zentrum Refrath liegen und damit dieses Zentrums hinsichtlich der Kundenfrequenz deutlich stärken; sie stellen dort ein bedeutendes Angebotssegment dar.

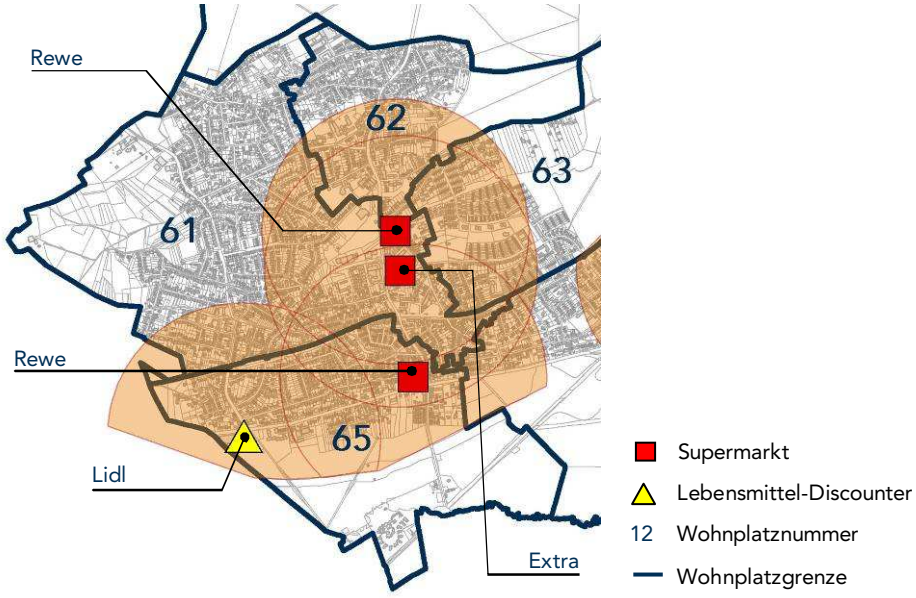
Tabelle 32: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen und Lustheide

Refrath (61), Alt-Refrath (62), Kippekausen (63) und Lustheide (65)	
Einwohner	17.778
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	37
VKF NuG [m²]	4.990
Zentralitätskennziffer NuG	66 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008[37]; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

Die Zentralitätskennziffer NuG ist gemessen an der Einwohnerzahl der vier Wohnplätze und des weitgehend selbständigen Siedlungskörpers vergleichsweise gering; ein unmittelbarer stadtplanerischer Handlungsbedarf ergibt sich hieraus allerdings derzeit nicht.

Abbildung 38: Nahversorgungsstruktur in Refrath (Wohnplatz 61), Alt-Refrath (62), Kippekausen (63) und Lustheide (65)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

[37] Aufgrund des Zeitpunkts der Datenerhebung ist in diesen Daten einerseits der ehemalige Extra-Markt im Zentrum Refrath enthalten, der jedoch als Penny-Markt wieder eröffnet werden wird (zum Zeitpunkt der Berichtsfassung noch geschlossen). Zum anderen ist ein Edeka-Markt an der Haltestelle Lustheide enthalten, der mit nur rund 250 m² VKF jedoch ohnehin zu klein für ein angemessenes Nahversorgungsnetz und damit nicht untersuchungsrelevant gewesen wäre.

Der Blick auf die vorhergehende Abbildung zeigt jedoch auch Defizite in der nahräumlichen Versorgung der Wohnbevölkerung in Teilen Refraths sowie Alt-Refraths auf. Dort sind derzeit in der Summe rund 3.500 bis 5.000 Einwohner nicht adäquat im Nahbereich versorgt. Der Lebensmittel-Discounter Lidl liegt zudem an einem stadtplanerisch nur gering geeigneten Standort, da er durch die Siedlungsrandlage nur zu einem geringen Teil Wohnsiedlungsbereiche direkt versorgen kann.

Nahversorgungsstruktur in Frankenforst

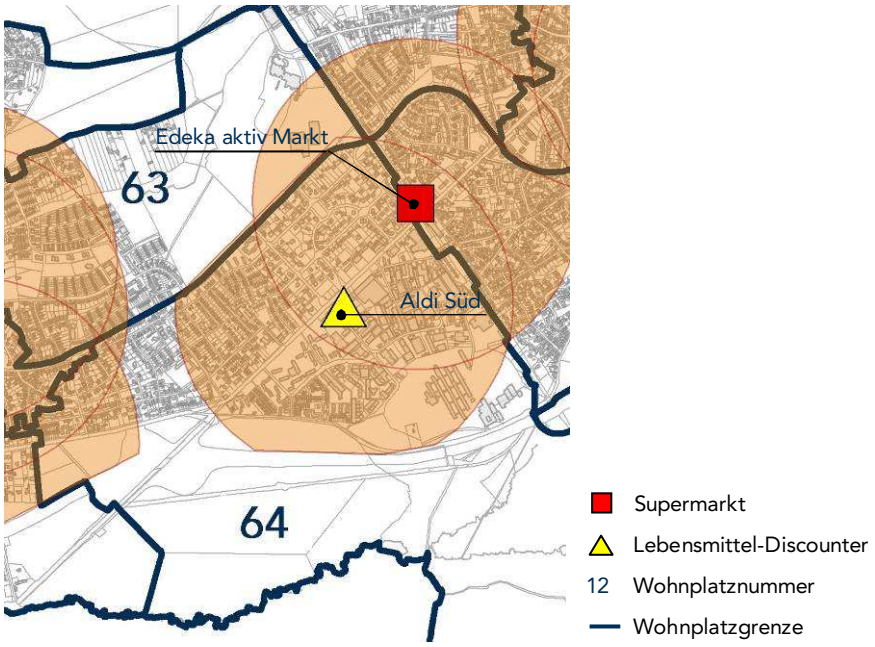
In Frankenforst wird die eigenständige Grundversorgung der Bevölkerung insgesamt gut sichergestellt. Die Versorgung wird dabei durch den westlich angrenzenden Stadtteil Lustheide sowie durch einen Supermarkt an der Kölner Straße in Kaule teilweise mit übernommen. Es besteht lediglich eine räumliche Versorgungslücke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

Tabelle 33: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Frankenforst

Frankenforst (Wohnplatz 64)	
Einwohner	5.129
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	4
VKF NuG [m²]	690
Zentralitätskennziffer NuG	62 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

Abbildung 39: Nahversorgungsstruktur in Frankenforst (Wohnplatz 64)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Nahversorgungsstruktur in Bensberg, Lückerath, Bockenberg und Kaule

Im Betrachtungsraum Bensberg, Lückerath, Bockenberg und Kaule sind rund 15.240 Einwohner wohnortnah zu versorgen. Dies wird derzeit durch fünf Lebensmittelmärkte über 400 m² mit einem jeweils eigenständigen Grundangebot größtenteils gewährleistet. Drei Supermärkte und zwei Discounter sorgen zusammen mit 26 weiteren Lebensmittelanbietern für einen geeigneten nachfragegerechten Betriebstypenmix. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beträgt rund 72 %.

Tabelle 34: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Bensberg , Lückerath, Bockenberg und Kaule

Bensberg (52), Lückerath (51), Bockenberg (53) und Kaule (54)	
Einwohner	15.240
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	31
VKF NuG [m²]	4.340
Zentralitätskennziffer NuG	72 %

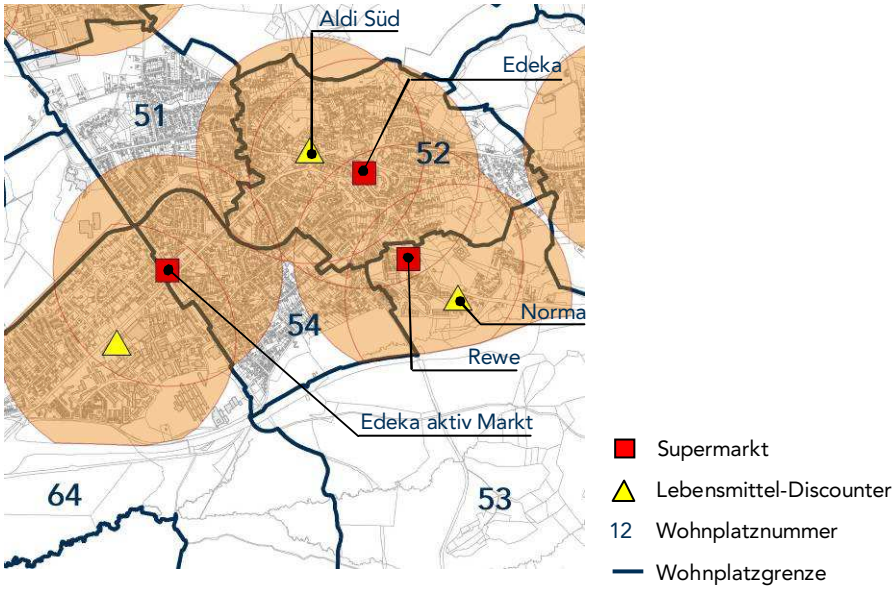
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

In der räumlichen Verteilung der fünf Lebensmittelmärkte (vgl. nachfolgende Abbildung) zeigt sich, dass vor allem die Wohnplätze Bensberg und Kaule sowie die besiedelten Teile

von Bockenberg räumlich gut versorgt werden. Zwei der fünf Lebensmittelmärkte liegen dabei im Zentrum Bensberg und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Zentrenfunktion und -stabilisierung.[38]

Lückerath weist hingegen Defizite in der nahräumlichen Versorgungsqualität auf. Dabei werden derzeit rund 1.500 bis 2.000 Einwohner nicht adäquat im Nahbereich versorgt. Ob und in welcher Größenordnung eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes stadtplanerisch erstrebenswert ist, wird in Kap. 4.2 näher dargestellt.

Abbildung 40: Nahversorgungsstruktur in Bensberg (Wohnplatz 52), Lückerath (51), Bockenberg (53) und Kaule (54)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Nahversorgungsstruktur in Herkenrath

In Herkenrath ist die wohnortnahe Grundversorgung insbesondere aufgrund der eigenständigen Lage des Ortsteils sehr wichtig. Durch einen Supermarkt und fünf weitere Betriebe mit NuG im Hauptsortiment wird die Versorgung derzeit insgesamt gut sichergestellt. Es ergibt sich eine sortimentsgruppenspezifische Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) von rund 71 % (vgl. Tabelle), was angesichts der begrenzten Einwohnerzahl und den vorhandenen Kaufkraftverflechtungen nach Bensberg und zur Stadtmitte als gut bezeichnet werden kann.

[38] Zum derzeitigen Strukturwandel im Zentrum Bensberg, an dem auch die Lebensmittelmärkte teilhaben, vgl. auch Kap. 2.5.3.

Tabelle 35: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Herkenrath

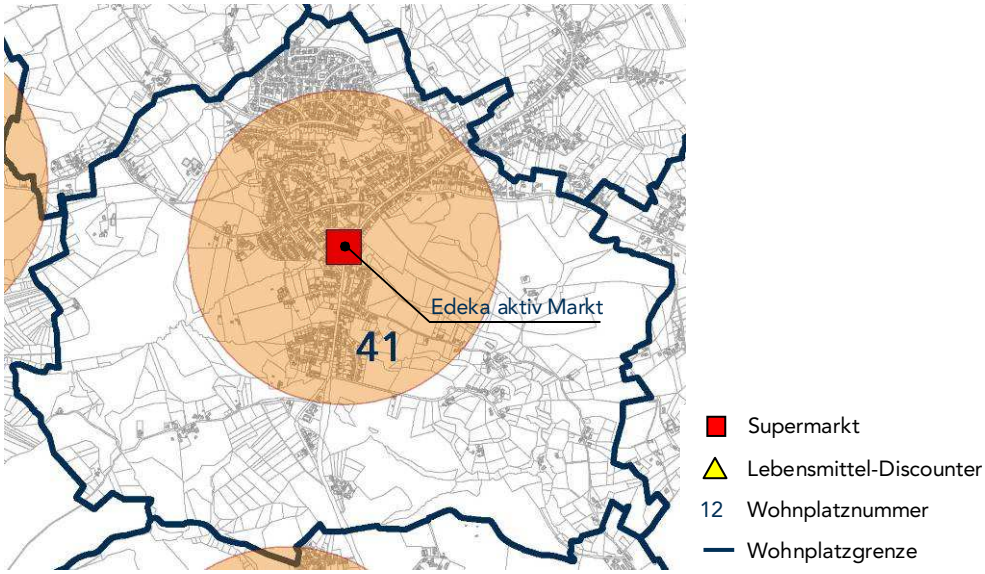
Herkenrath (Wohnplatz 41)	
Einwohner	3.691
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	6
VKF NuG [m²]	1.390
Zentralitätskennziffer NuG	71 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

Neben der quantitativen kann auch die räumliche Versorgungsstruktur als angemessen bezeichnet werden. Innerhalb des 700 m-Radius wird der überwiegende Teil der Bevölkerung erreicht, eine fußläufige Versorgung ist also grundsätzlich gut möglich. Lediglich im Norden bestehen kleinere räumliche Versorgungslücken, aus denen aufgrund der geringen betroffenen Einwohnerzahlen allerdings kein stadtplanerisches Handlungserfordernis erwächst.

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 mittel- bis langfristig zukunftssicher aufgestellt ist.

Abbildung 41: Nahversorgungsstruktur in Herkenrath (Wohnplatz 41)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Nahversorgungsstruktur in Moitzfeld

Auch in Moitzfeld ist eine eigenständige Grundversorgung ein wichtiger Baustein zur Lebensqualität. Mit einem Lebensmittel-Supermarkt und einer Zentralität von rund 30 % ist dieser Stadtteil grundsätzlich zufriedenstellend aufgestellt. Zusätzliche Versorgungsfunktion übernehmen derzeit sieben weitere Anbieter (darunter etwa Bäckereien, ein Hofladen und auch die Tankstellenshops mit ihrem jeweiligen – begrenzten – Angebot an Nahrungsmitteln und Getränken).

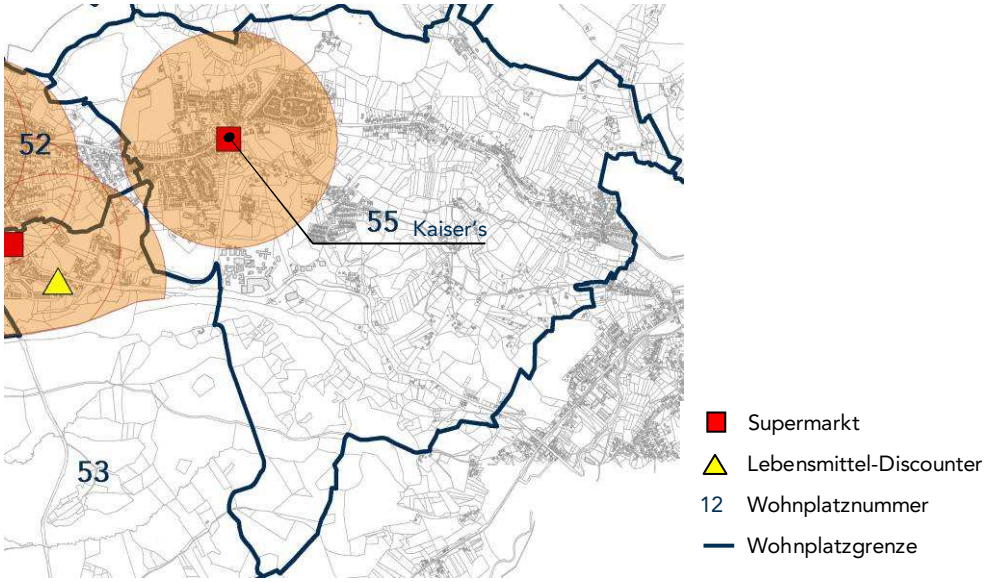
Tabelle 36: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Moitzfeld

Moitzfeld (Wohnplatz 55)	
Einwohner	4.705
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	8
VKF NuG [m²]	630
Zentralitätskennziffer NuG	31 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

Im östlichen Bereich von Moitzfeld bestehen zwar offensichtlich räumliche Versorgungslücken, diese sind aber aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur im ländlich strukturierten Raum und aufgrund der geringen Einwohnerdichte unvermeidlich.

Abbildung 42: Nahversorgungsstruktur in Moitzfeld (Wohnplatz 55)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Nahversorgungsstruktur in Romaney, Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich

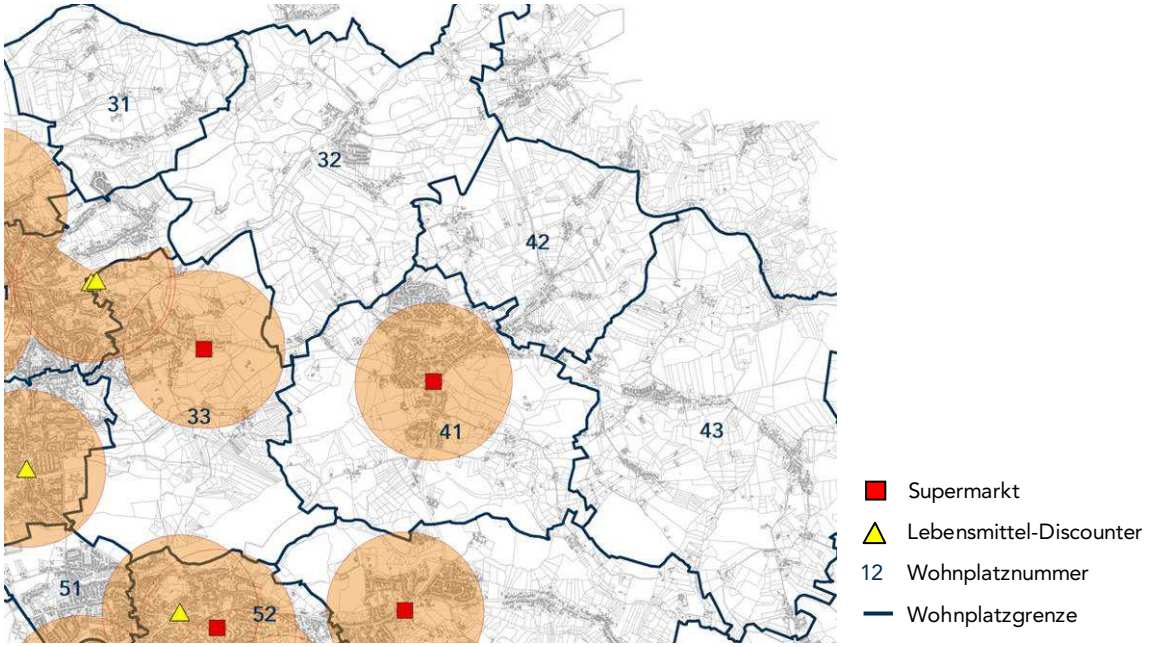
Der Betrachtungsraum Romaney, Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich ist überwiegend ländlich geprägt. Dies zeigt sich besonders in der unterdurchschnittlichen NuG-VKF-Ausstattung mit 0,03 m² je Einwohner. In den vier Gebieten sind keine Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF vorhanden. Nur in Romaney und Herrenstrunden dienen derzeit begrenzt zwei Hofläden zur Nahversorgung.

Tabelle 37: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Romaney, Herrenstrunden, Asselborn und Bärbroich

Romaney (31), Herrenstrunden (32), Asselborn (42) und Bärbroich (43)	
Einwohner	4.077
Betriebsanzahl (NuG im Hauptsortiment)	4
VKF NuG [m²]	110
Zentralitätskennziffer NuG	6 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; VKF auf 10 m² gerundet

Abbildung 43: Nahversorgungsstruktur in Romaney (Wohnplatz 31), Herrenstrunden (32), Asselborn (42) und Bärbroich (43)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

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.

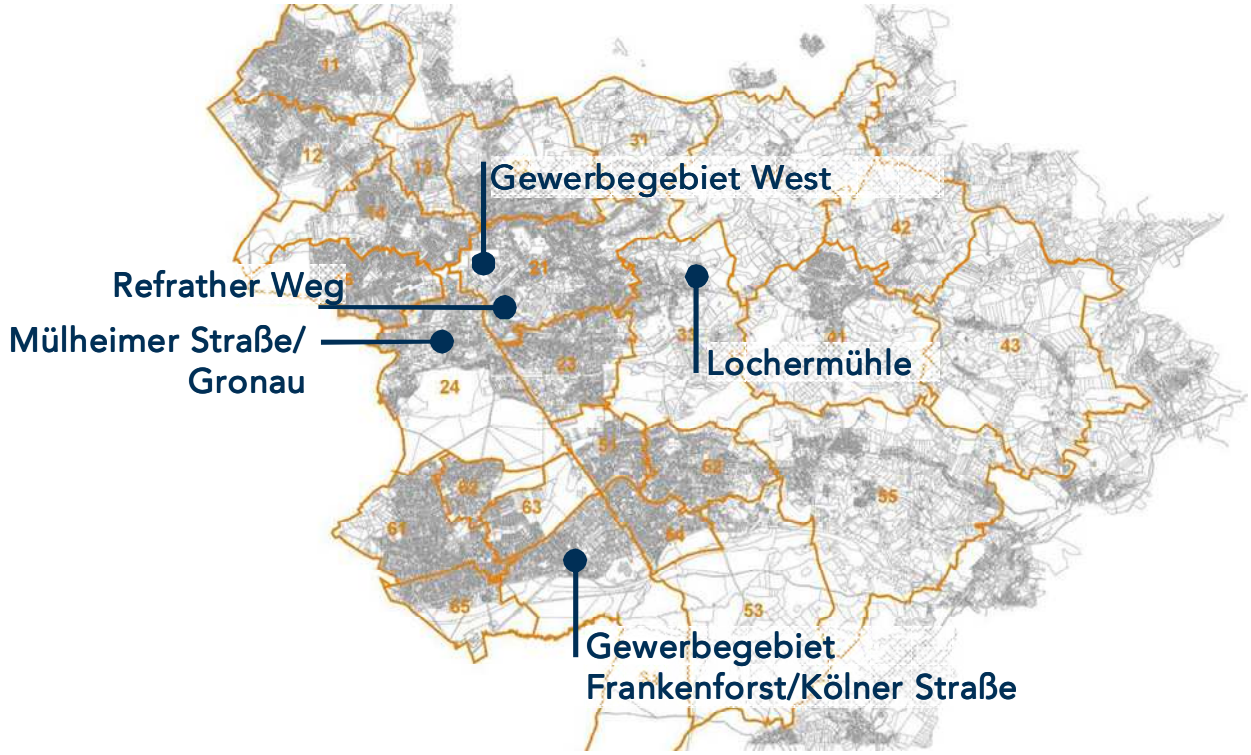
2.7 Sonstige relevante Einzelhandelsagglomerationen im Bestand

Neben den bereits beschriebenen Zentren sind im Rahmen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, die in der gesamtstädtischen Perspektive aufgrund ihrer Größe eine gewisse Bedeutung aufweisen. Diesen Standorten ist gemeinsam, dass

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

In den nachfolgenden Absätzen wird verdeutlicht, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen. Welche Aufgabenzuweisung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheinen, ist Bestandteil und Inhalt der konzeptionellen Bausteine.

Abbildung 44: Sonstige relevante Einzelhandelsagglomerationen im Bestand



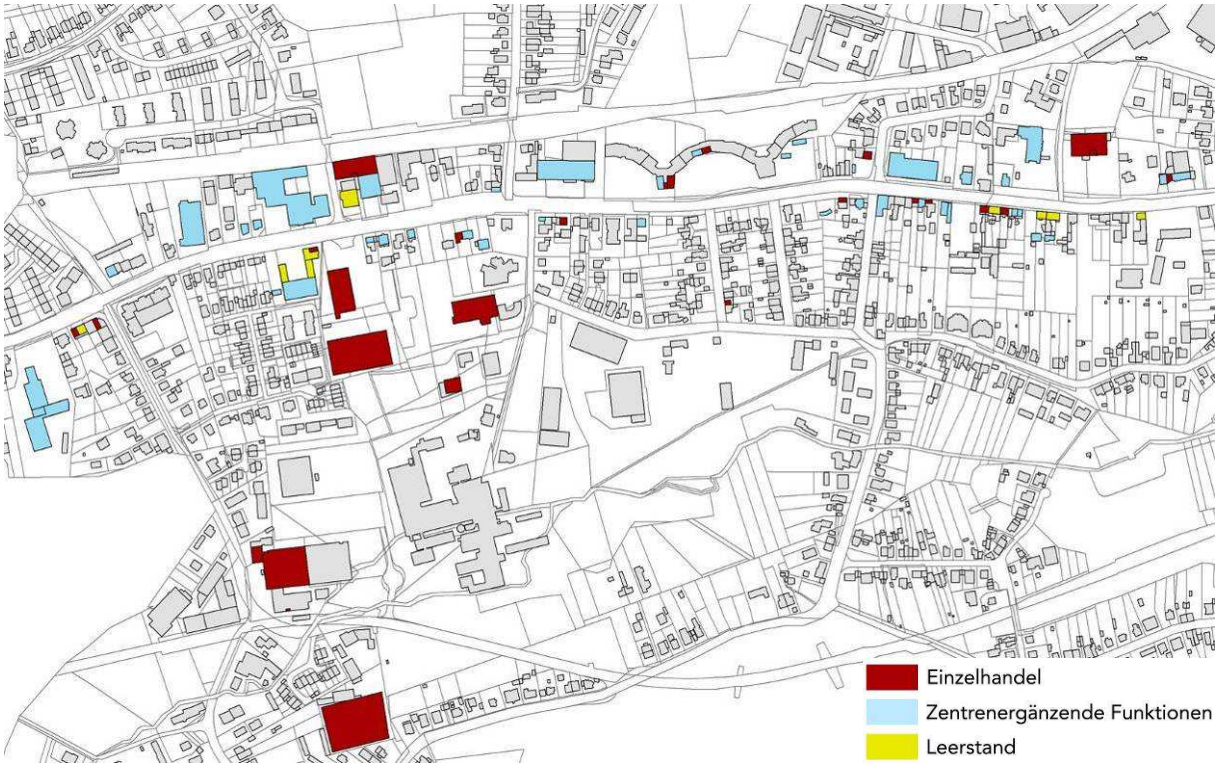
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: ALK

Standort Mülheimer Straße/Gronau

Entlang der Mülheimer Straße haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die teilweise als aufeinander bezogene Agglomeration wirken. Das Einzelhandelsangebot reicht von Nahrungs- und Genussmitteln in Lebensmitteldiscountern und Supermärkten bis hin zu Bodenbelägen und weiteren Baumarktsortimenten.

Nahezu allen Betrieben ist gemeinsam, dass sie bezogen auf Standortwahl, Außendarstellung sowie auch Parkplatzangebot und -anordnung deutlich auf den autoorientierten Einkauf ausgerichtet sind. Aufgrund der Siedlungsstruktur in Gronau liegen nur wenige kleine Wohnquartiere im direkten Nahbereich dieser Betriebe. Wohnformen mit hoher Verdichtung (etwa die über 10-geschossige Wohnanlage nördlich der Mülheimer Straße) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu niedriger verdichteten Wohnformen. Die Nahversorgungsfunktion dieses Standortes wird bereits im vorangegangenen Kapitel (Nahversorgungsanalyse) näher vorgestellt.

Abbildung 45: Kartografische Übersicht über das Einzelhandelsangebot



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

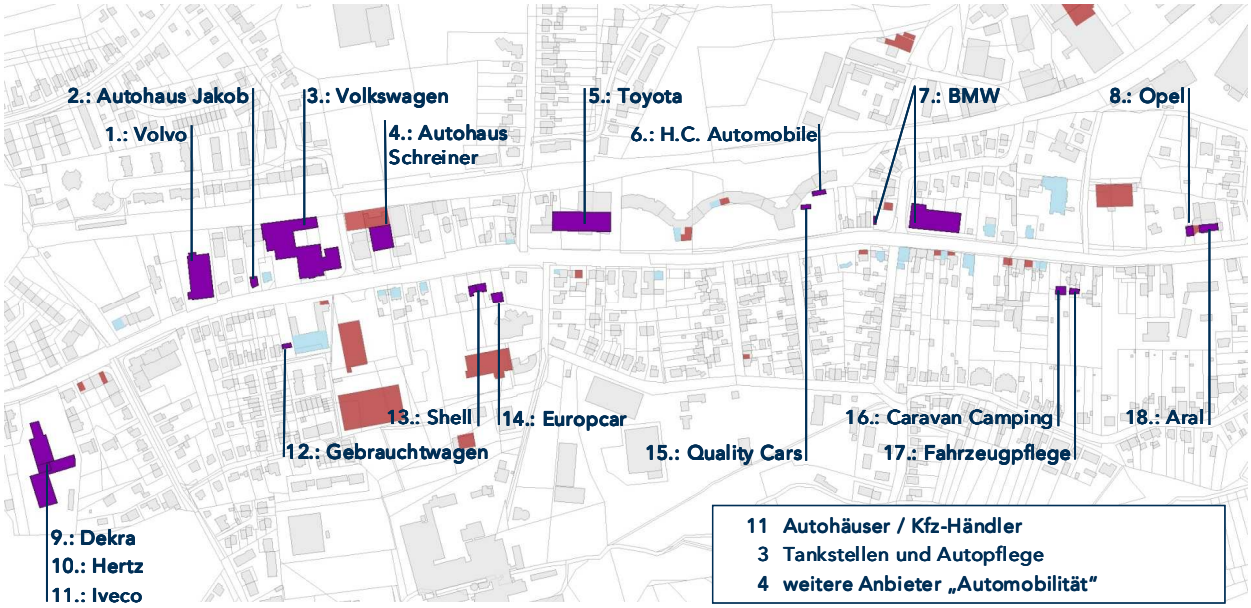
Tabelle 38: Städtebaulich-funktionale Kurzbewertung des Einzelhandelsstandortes Mülheimer Straße

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
▪ Lage an überörtlicher Hauptverkehrsstraße ▪ Versorgungsfunktion besonders ausgebaut im Bereich der Nahversorgung ▪ viele Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie Autohäuser ergänzen das Standortangebot (vgl. folgende Grafik)	▪ Geringe Wohnsiedlungsanteile im direkten Nahbereich der Einzelhandelsbetriebe ▪ Barrierewirkung der Bahntrassen gegenüber nördlichen und östlichen Wohngebieten ▪ Nahezu keine städtebaulich besonders gestalteten Stadträume erkennbar ▪ Einzelhandelsangebote im direkt benachbarten Gewerbegebiet Kradepohl überlagern sonstige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten dieses Gebiets

Quelle: eigene Darstellung

Besonders ins Auge fällt das stark vertretene Angebot rund um das Thema „Auto/Kfz“: elf Autohäuser und Kfz-Händler, drei Tankstellen bzw. Autopflegebetriebe sowie vier weitere Anbieter rund ums Auto prägen den Standort Mülheimer Straße – das sind zusammen 18 Anbieter auf dem nur etwa 1,6 km langen Straßenabschnitt.

Abbildung 46: Angebotsschwerpunkte rund um das Thema „Auto/Kfz“



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Standort Refrather Weg

Am nördlichen Auftakt des Refrather Wegs prägen mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe das Stadtbild und die Angebotsstruktur, darunter ein SB-Warenhaus (Kaufland), ein Elektronikfachmarkt sowie ein Schuhfachmarkt. Weitere kleinflächige Betriebe ergänzen dieses Angebot, darunter ein Bekleidungsdiscounter, ein Betten- und Matratzenfachmarkt sowie ein Zoofachmarkt.

Abbildung 47: Kartografische Übersicht über das Einzelhandelsangebot

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Tabelle 39: Städtebaulich-funktionale Kurzbewertung des Einzelhandelsstandortes Refrather Weg

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
▪ Lage an örtlichen und teils überörtlichen Hauptverkehrsstraßen ▪ Vergleichsweise zentrale Lage im Stadtgebiet ▪ Aufgrund der Betriebsgrößen und Sortimente ist teilweise von einer gesamtstädtischen Angebotswirkung der Betriebe auszugehen ▪ Standortattraktivität aus Kundensicht bereits aufgrund der Vielzahl der rund ein Dutzend Einzelhandelbetriebe	▪ Nach Norden, Westen und Nordosten nur geringe siedlungsräumliche Einbindung ▪ Undeutlicher Sortimentsschwerpunkt dieses Standortes ▪ Konkurrenzwirkung zum Einzelhandel in der Stadtmitte (und auch gegenüber weiteren Zentren) aufgrund der teils zentrentypischen Sortimente in Hauptsortimenten als auch Neben- bzw. Randsortimenten ▪ Standortgewicht zulasten des Zentrums Stadtmitte wird durch ergänzende einzelhandelsnahe Gastronomie- und Dienstleistungsangebote (z. B. Schnellrestaurants) verstärkt

Quelle: eigene Darstellung

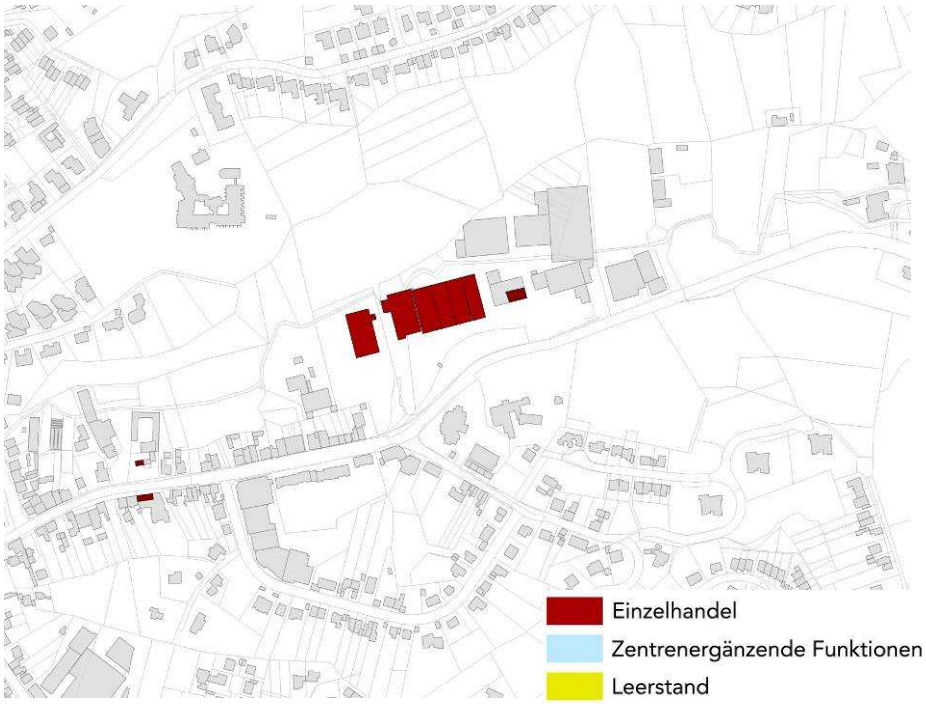
Standort Lochermühle

An der Lochermühle (auch Strunde-Park genannt) prägen sieben Einzelhandelsbetriebe den Standort, wovon sechs annähernd die Grenze zur Großflächigkeit erreichen. Mit insgesamt über 4.000 m² Verkaufsfläche ist das Einzelhandelsangebot größer als in manchem Ortsteil-

zentrum in Bergisch Gladbach.[39] Vier Betriebe sind in ihrem Hauptsortiment den eher nahversorgungsrelevanten Angeboten zuzurechnen (zwei Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt), die übrigen drei Betriebe bieten auf unterschiedlichen Teilverkaufsflächen auch zentrentypische Sortimente an.

Anhand der Karte wird ergänzend deutlich, dass dieser Standort weder eine integrierte Lage in einem Wohnsiedlungsbereich aufweist, noch über Nutzungsvielfalt und -dichte verfügt. Es fehlen Einrichtungen mit sog. zentrenergänzenden Funktionen, wie etwa Gastronomie, Dienstleistungen, medizinische, soziale, kirchliche und kulturelle Einrichtungen. Insgesamt kann dieser Standort daher nicht als zentraler Versorgungsbereich bewertet werden.

Abbildung 48: Kartografische Übersicht über das Einzelhandelsangebot



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

[39] Zum Vergleich Zentrum Herkenrath: rund 2.000 m² VKF

Tabelle 40: Städtebaulich-funktionale Kurzbewertung des Einzelhandelsstandortes Lochermühle

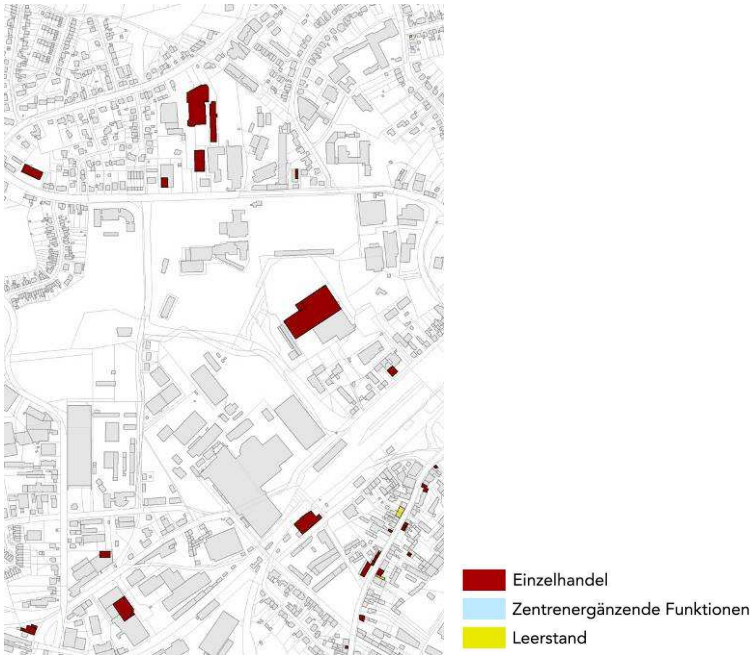
Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
▪ Lage an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße ▪ Aus Kundensicht großes und gut anfahrbares Stellplatzangebot	▪ Keine siedlungsräumliche Nahbereichseinbindung nach Norden und Osten ▪ Dezentrale Randlage im Stadtgebiet ▪ Konkurrenzwirkung zum Einzel-handel in der Stadtmitte (und auch gegenüber weiteren Zentren) aufgrund der teils zentrentypischen Sortimente in Hauptsortimenten als auch Neben- bzw. Randsortimenten

Quelle: eigene Darstellung

Standort Gewerbegebiet West

Im Gewerbegebiet West sind ein halbes Dutzend Einzelhandelsbetriebe vertreten, von denen zwei großflächig sind. Allerdings sind sie innerhalb dieses Gewerbegebietes räumlich auf den Mikrostandort OBI und den Mikrostandort Britanniahütte verteilt und bilden somit keine aus Kundensicht deutlich aufeinander bezogene Agglomeration. Gleichwohl bildet sich im Ansatz eine Standortspezialisierung aus, da drei der sechs Betriebe im Hauptsortiment Baumarktsortimente führen.

Abbildung 49: Kartografische Übersicht über das Einzelhandelsangebot



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Tabelle 41: Städtebaulich-funktionale Kurzbewertung des Einzelhandelsstandortes Gewerbegebiet West

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
▪ Lage an überörtlicher Hauptverkehrsstraße ▪ Lage vergleichsweise zentral im Stadtgebiet ▪ Ansatz einer Angebotsspezialisierung (Baumarktsortimente)	▪ Siedlungsräumlich relativ insuläre Lage, geringe Einbindung in Wohnsiedlungsbereiche ▪ Aus den südlichen Stadtteilen nur suboptimal zu erreichen ▪ Standort einzelhandelsseitig (Anzahl Anbieter und VKF) relativ klein und auf zwei Mikrostandorte gegliedert, daher aus Kundensicht keine Agglomeration mit postiven Koppelungseffekten ▪ Einzelhandelsangebote überlagern sonstige gewerbl. Entwicklungsmöglichkeiten dieses Gebiets ▪ insgesamt undeutliche Entwicklungsperspektive für den Standort auch vor dem Hintergrund der Planungen zu einem das Gebiet berührenden möglichen Autobahnzubringer ▪ Lage gemäß Regionalplan im GIB gemäß LEPro NRW Hemmnis für weitere Einzelhandelsentwicklung

Quelle: eigene Darstellung

Standort Gewerbegebiet Frankenforst/Kölner Straße

Entlang der Hauptverkehrsstraße nach Köln haben sich mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, darunter ein Lebensmittelsupermarkt, ein Lebensmitteldiscounter sowie zwei großflächige Betriebe mit Baumarktsortimenten. Die Betriebe liegen zum Teil unmittelbar an der Kölner Straße, ein weiterer Teil liegt im südlichen Bereich des Gewerbegebietes (vgl. folgende Karte).

Abbildung 50: Kartografische Übersicht über das Einzelhandelsangebot

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Tabelle 42: Städtebaulich-funktionale Kurzbewertung des Einzelhandelsstandortes Frankenforst/Kölner Straße

Stärken/Potenziale	Schwächen/Hemmnisse
▪ Lage an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße und Nähe zur Autobahn ▪ Lage vergleichsweise zentral zwischen den Stadtteilen Bensberg und Refrath	▪ aus den nördlichen Stadtteilen schwieriger zu erreichen ▪ Standort einzelhandelsseitig (Anzahl Anbieter und VKF) relativ klein, daher aus Kundensicht derzeit kaum positive Agglomerationseffekte ▪ Einzelhandelsangebote überlagern sonstige gewerbl. Entwicklungsmöglichkeiten dieses Gebiets

Quelle: eigene Darstellung

2.8 Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Einzelhandels und seiner Standorte in Bergisch Gladbach

Für die Entwicklung des Einzelhandels in Bergisch Gladbach sind mehrere Rahmenbedingungen besonders prägend: zu nennen ist hierbei insbesondere die Nähe zu Köln. Gerade auch aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung nach Westen ist Köln ein überaus deutlicher Konkurrenzstandort in der Region. Andererseits profiert Bergisch Gladbach von der Funktion einer Kreisstadt und von den mit dem örtlichen Arbeitsplatzangebot verbundenen Berufspendlern, so dass die Verflechtungen gerade aus den nördlich und östlich angrenzenden Gemeinden begünstigend auf die Entwicklung in Bergisch Gladbach wirken.

Die historisch und naturräumlich bedingte Selbständigkeit vieler Ortsteile erklärt das Zustandekommen einer mehrpoligen Zentrenstruktur in der Gesamtstadt und macht es umgekehrt erforderlich, sowohl in der Analyse als auch in der Konzeptionsphase die jeweiligen Siedlungsgebiete spezifisch zu betrachten.

Die derzeitige Angebots- und Standortstruktur des Einzelhandels in Bergisch Gladbach kann insgeamt folgendermaßen zusammengefasst und bewertet werden:

- Grundsätzlich positiv zu bewerten ist, dass mehr als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe in den verschiedenen Bergisch Gladbacher *Zentren* vorzufinden sind. Die Zentren haben demnach gegenüber den sonstigen Einzelhandelsstandorten auch aus Kundensicht ein hohes Gewicht.
- In den städtebaulich *nicht integrierten Lagen* sind zwar 35 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angesiedelt – die Angebotsstruktur dieser Standorte rekrutiert sich dabei jedoch überwiegend aus Branchen, die üblicherweise nicht zentrentypisch sind (Pflanzen/Gartenartikel, Baumarkt, teils auch Möbel).
- Die *Konkurrenzwirkung* dieser nicht integrierten Lagen gegenüber den Zentren ist somit derzeit insgesamt (noch) als begrenzt zu bewerten. Nichtsdestotrotz sind mehrere Einzelstandorte vorzufinden, deren Entwicklungsperspektive unklar erscheint und die durchaus deutliche Verkaufsflächenanteile mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Warengruppen aufweisen.
- Bezogen auf die flächendeckende *Nahversorgung* (speziell das Lebensmittelangebot) verfügt Bergisch Gladbach gesamtstädtisch über gute bis sehr gute Ausstattungsdaten. Kleinräumig sind allerdings einerseits stadtplanerisch weniger optimale Nahversorgungsstandorte sowie andererseits kleinere und größere Versorgungslücken in den Wohngebieten zu beobachten. Kurzfristiger bzw. dringender Handlungsbedarf entsteht hieraus jedoch derzeit nicht.
- *Nachfrageseitig* wirkt sich das hohe Kaufkraftniveau der Bergisch Gladbacher Haushalte begünstigend auf die Entwicklung des örtlichen Einzelhandels aus.
- Auch die *Eigenbindung* der Kaufkraft ist ingesamt hoch; speziell in vielen mittel- und langfristig nachgefragten Sortimentsbereichen ist sie – gemessen an der besonderen Stärke Köln – besonders hervorzuheben.
- In den durchgeführten Passanten- und Händlerbefragungen konnte an unterschiedlichen Standorten nachgewiesen werden, dass Bergisch Gladbach eine deutliche Versorgungsfunktion auch für das nähere Umland übernimmt. Der Kaufkraftabfluss wird also teilweise durch einen *Kaufkraftzufluss* kompensiert.
- Mit 91 % verfügt Bergisch Gladbach angesichts der regionalen Wettbewerbssituation über eine angemessen hohe *Zentralitätskennziffer*. Gleichwohl ist in weiteren Bausteinen des vorliegenden Konzeptes zu prüfen, ob ergänzende Ansiedlungsoptionen auch zur Steigerung der Einzelhandelszentralität derzeit realistisch erscheinen.

- Befragt nach den Merkmalen der Stadtmitte, des Zentrums Bensberg und des Zentrums Refrath fallen die Bewertungen einerseits der Kunden und andererseits der Einzelhändler *heterogen* aus. Teilweise entstehen hieraus Handlungsbedarfe – unterschieden nach den einzelnen Zentren. Nicht immer jedoch lassen sich für die Kundenbewertungen plausible Nachweise vor Ort finden, so etwa bezogen auf die teilweise bemängelte Angebotsvielfalt.
- Den drei größeren Zentren (Stadtmitte, Bensberg und Refrath) stehen vier kleinere Zentren gegenüber. Die Analyse verdeutlicht, dass sich alle Zentren hinsichtlich ihrer Angebots- und Strukturmerkmale sowie ihrer heutigen Versorgungsfunktion deutlich voneinander unterscheiden. Im Konzeptteil dieses Berichts sind daher Entwicklungsempfehlungen enthalten, die an den jeweils analysierten *Stärken und Schwächen der einzelnen Zentren* ansetzen.
- Bislang sind gesamtstädtisch noch keine *Versorgungsfunktionen* der einzelnen Zentren definiert; insofern ist noch unklar, wie sich die Zentren – je nach Ausgangslage – im Zusammenspiel miteinander weiterentwickeln sollten.
- Ein grundsätzlich durchgängiges Handlungserfordernis ergibt sich bezogen auf alle Zentren jedoch bereits daraus, die wesentlichen Magnetbetriebe des Einzelhandels zu sichern und zu stärken. Dies betrifft vielfach vor allem die Lebensmittelsupermärkte in den Zentren, die dort *städtebaulich relevante Frequenzbringer* darstellen.

Handlungserfordernisse

Für eine stadtentwicklungspolitisch bestmögliche und gesamtstädtisch ausgewogene Fortentwicklung des Einzelhandels sind folgende Handlungserfordernisse zu benennen:

- Erarbeitung eines gesamtstädtischen Zentrenkonzeptes, das künftige Entwicklungsoptionen und Versorgungsfunktionen definiert, und zwar im wechselseitigen Zusammenspiel der Zentren untereinander.
- Ableitung von Empfehlungen und Instrumenten, durch die die spezifischen Stärken der jeweiligen Zentren ausgebaut und die jeweiligen Schwächen kompensiert werden können.
- Sicherung der Nahversorgung in der Fläche, sowie Untersuchung von Optionen zum Ausbau der Nahversorgung in bislang gering versorgten Wohnsiedlungsgebieten.
- Konzeption von Entwicklungsempfehlungen für die sonstigen Einzelhandelsstandorte in Bergisch Gladbach, die einerseits zugunsten der Nachfrager wie auch der Unternehmen gesichert werden sollen, die andererseits jedoch nicht in Konkurrenz zu den Zentren entwickelt werden sollten.
- Ableitung von transparenten gesamtstädtischen Ansiedlungsregeln für künftige Einzelhandelsvorhaben.

3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Empfehlungen und Instrumente entwickelt werden können, sind zunächst übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Bergisch Gladbach zu erörtern. Hierzu werden einerseits ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bergisch Gladbach erarbeitet sowie anderseits räumliche Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Szenarien erörtert. Hieraus wird ein Zielkonzept abgeleitet, das die empfohlene Entwicklungsrichtung der Einzelhandelsstandorte für die nächsten Jahre auf den Punkt bringt. Dieses Zielkonzept ist zugleich die übergeordnete Zielstellung, die für die Entwicklung der Umsetzungsinstrumente zugrunde gelegt wird.

3.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben für Bergisch Gladbach

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 zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Bergisch Gladbach wesentlichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsprogramm NRW 2007 (LEPro NRW)

Der Landtag hat in seiner Sitzung vom 13.06.2007 eine Änderung des LEPro NRW verabschiedet, wodurch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben künftig präziser als bisher gesteuert werden soll. Zielsetzung hierbei ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung andererseits.

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf. Zukünftig sollen Einzelhandelsbetriebe, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und sofern sie ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen, nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.[40]

Des Weiteren beinhaltet das novellierte LEPro u.a. folgende Aussagen, die im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept berücksichtigt werden müssen:

[40] vgl. § 24 a Abs. 1 LEPro NRW

- Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Gemeinde sind die zentrenrelevanten Leitsortimente nach der Anlage des novellierten LEPro zu beachten (§ 24a Abs. 2).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nur ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche, aufweist (§ 24 a Abs. 3).
- Vorhandene Standorte für Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als Sondergebiet festgesetzt werden, sofern sie hierbei auf den vorhandenen Bestand beschränkt bleiben (§ 24 a Abs. 5).

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Bergisch Gladbach relevante Regionalplan ist der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln aus dem Jahr 2008 (vgl. Bezirksregierung Köln 2008 b). Dieser beinhaltet 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."(Ziel B.2.1)[41]
- „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." (Ziel B.3.1)[42]

3.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient als Kenngröße zur Einordnung und Bewertung zukünftig denkbarer Einzelhandelsentwicklungen. In ihm werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden

[41] vgl. Bezirksregierung Köln 2008 b: S. 14

[42] vgl. Bezirksregierung Köln 2008 b: S. 17

Steuerungsinstrumentarien werden absatzwirtschaftliche Spielräume in Form von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenpotenzialen aufbereitet.

3.2.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen stellt eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur stadtplanerischen Steuerung des Einzelhandels dar.
- Er kann und soll aufgrund seines Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung" (etwa als oberer oder als unterer Grenzwert) darstellen. Vielmehr geht es darum, einen realistischen Entwicklungs*korridor* aufzuzeigen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen überschreiten, können zur Gesamtverbesserung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Bergisch Gladbach korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Zentren bzw. Standorten angesiedelt werden sollen (vgl. nachfolgende Kap.).
- Vorhaben, die dem Entwicklungsrahmen, den Zielen und dem Standortkonzept jedoch nicht entsprechen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte gefährden.

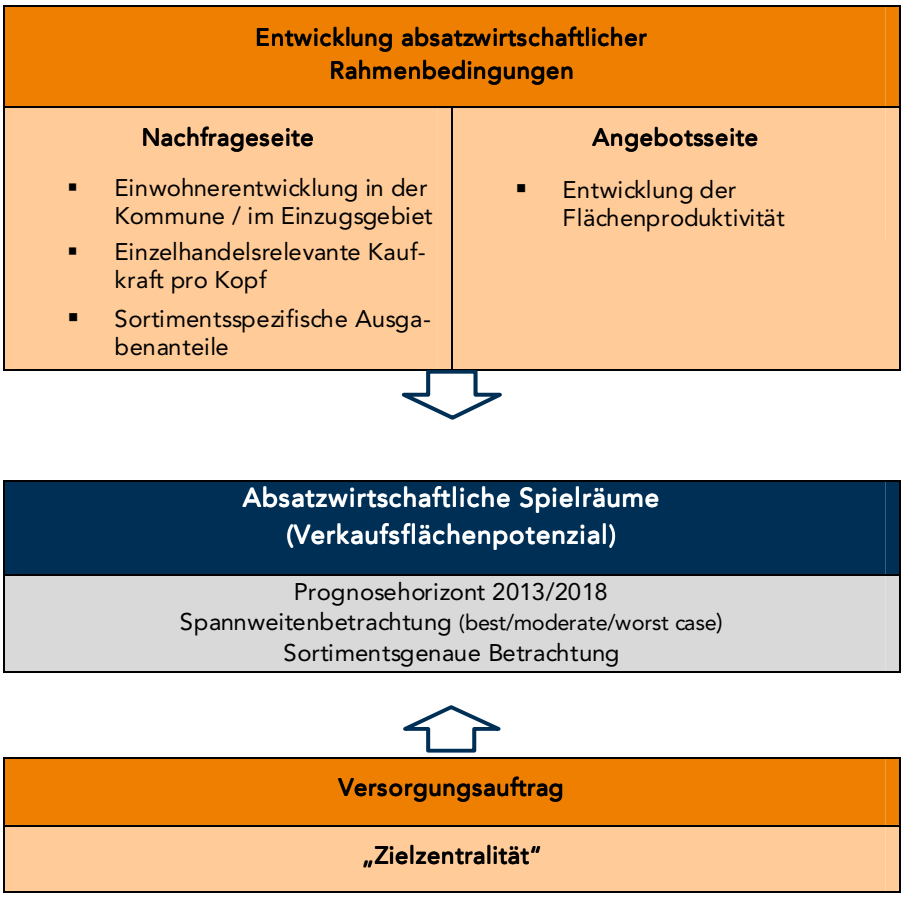
Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Bergisch Gladbachs gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

3.2.2 Methodik und Berechnungsgrundlagen zur Potenzialermittlung

Grundsätzlich müssen in eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitige Zielgrößen einbezogen werden. Folgende Parameter werden im Einzelnen zugrunde gelegt:

- Künftige Bevölkerungsentwicklung in Bergisch Gladbach,
- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf,
- Entwicklung bzw. Verschiebung sortimentsspezifischer Ausgabenanteile,
- Entwicklung der Flächenproduktivitäten.

Abbildung 51: Methodik der Potenzialermittlung



Quelle: eigene Darstellung

Neben den angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune ebenfalls von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt dagegen primär die wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag ist zur Ermittlung des Entwicklungsrahmens aufzugreifen, wobei sich die fundierte und realistische Ableitung zu erreichender Zielzentralitäten als wesentliche Kernaufgabe darstellt.

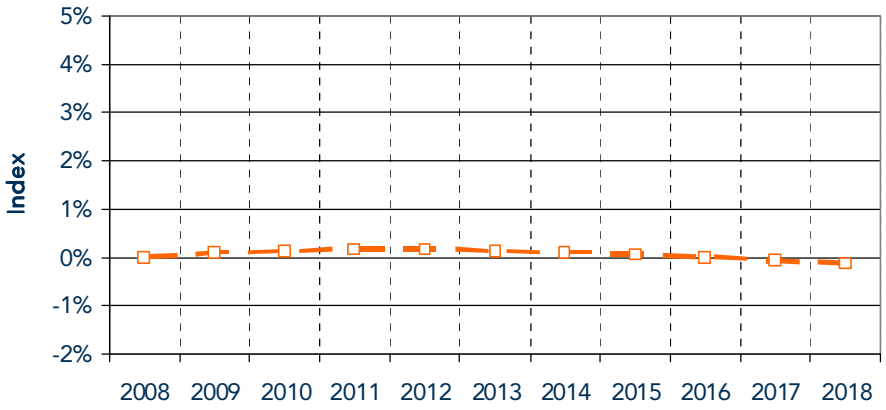
Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen als auch inhaltlichen Spannweiten (obere und untere Variante) wird als künftige Bewertungsgrundlage ein praxisnaher Korridor eröffnet. Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Potenzialermittlung näher erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftig vorhandenen Kaufkraft in Bergisch Gladbach wird die vorhandene Bevölkerungsvorausberechnung des LDS NRW zugrunde gelegt. Diese

Bevölkerungsprognose umfasst im Kern eine Stagnation der Bevölkerungszahl bis 2018. Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 52: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Bergisch Gladbach

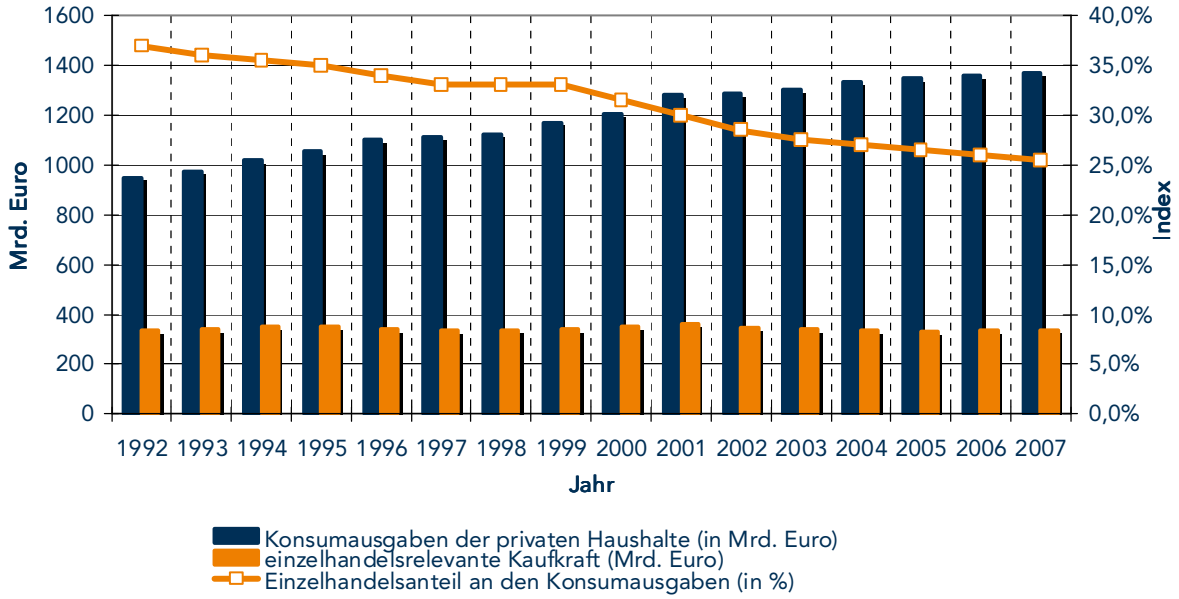


Quelle: Stadt Bergisch Gladbach (Berechnung durch das LDS NRW)

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 45 % (425 Mrd. Euro) auf rd. 1.375 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2007 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch 25 % ausmacht.

Abbildung 53: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

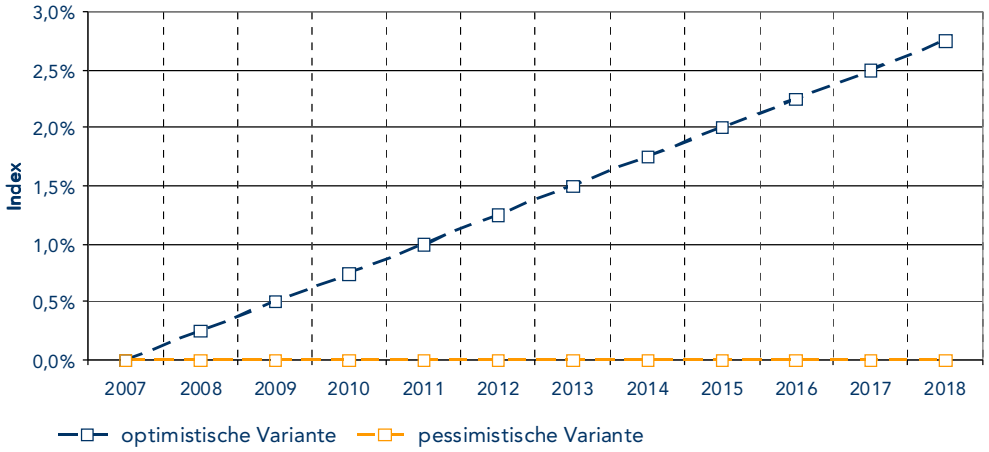


Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben[43] seit Jahren. Ob dieser Trend allerdings für die Zukunft fortgeschrieben werden kann, ist derzeit aufgrund des Übergangs zwischen zwei Konjunkturphasen (von der noch positiven konjunkturellen Entwicklung in 2008 zu einer möglicherweise einsetzenden rückläufigen Konjunkturentwicklung bereits in 2009) nicht letztbegründet abzusichern. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden daher sowohl eine weiterhin stagnierende Entwicklung als auch eine – noch aus den bestätigten Entwicklungsergebnissen des Jahres 2008 begründete – moderat steigende Variante eingestellt (vgl. folgende Abbildung).

[43] Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 54: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (in %)

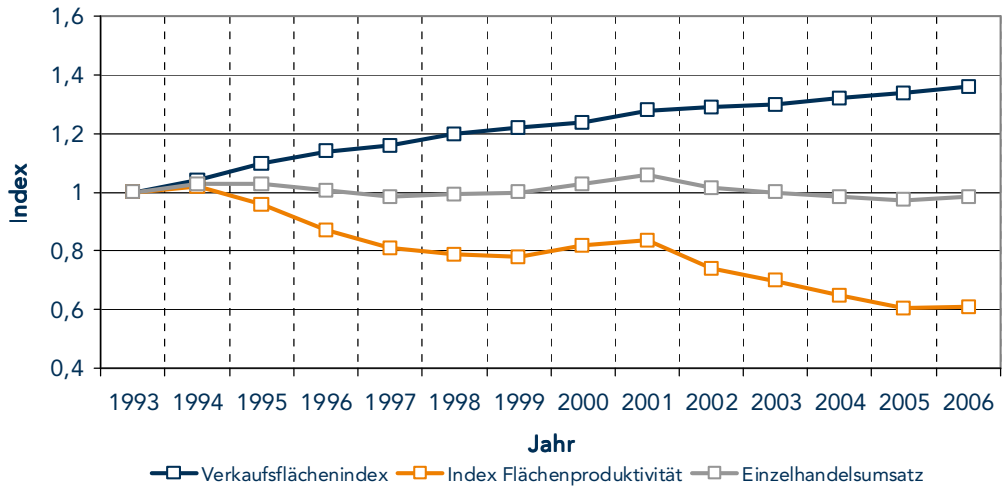


Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2006 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 55: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2006



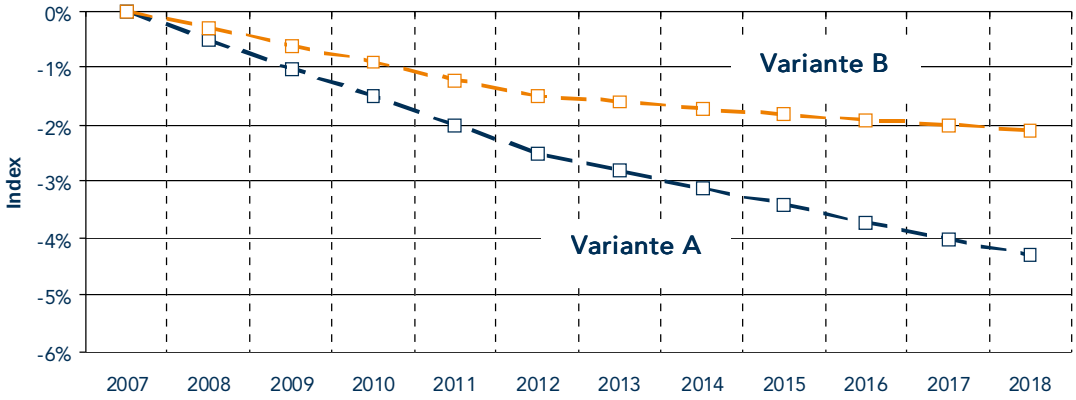
Quelle: Hahn-Immobilien 2006; WABE-Institut 2007

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben un-

terstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden.

Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Bergisch Gladbach werden daher mit einer Perspektive bis 2013 bzw. 2018 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 56: Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2013/18



Quelle: eigene Annahme

Beide Varianten gehen von einem zunächst anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus. Aus dem Rückgang von vier Prozent bis 2018 (Variante A) resultieren dauerhaft (bei der Annahme gleich bleibender Einzelhandelsumsätze) anbieterseitig größere neue Verkaufsflächenbedarfe als bei Variante B, die bis 2018 nur noch von einem Flächenproduktivitätsrückgang von bis zu zwei Prozent ausgeht.

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

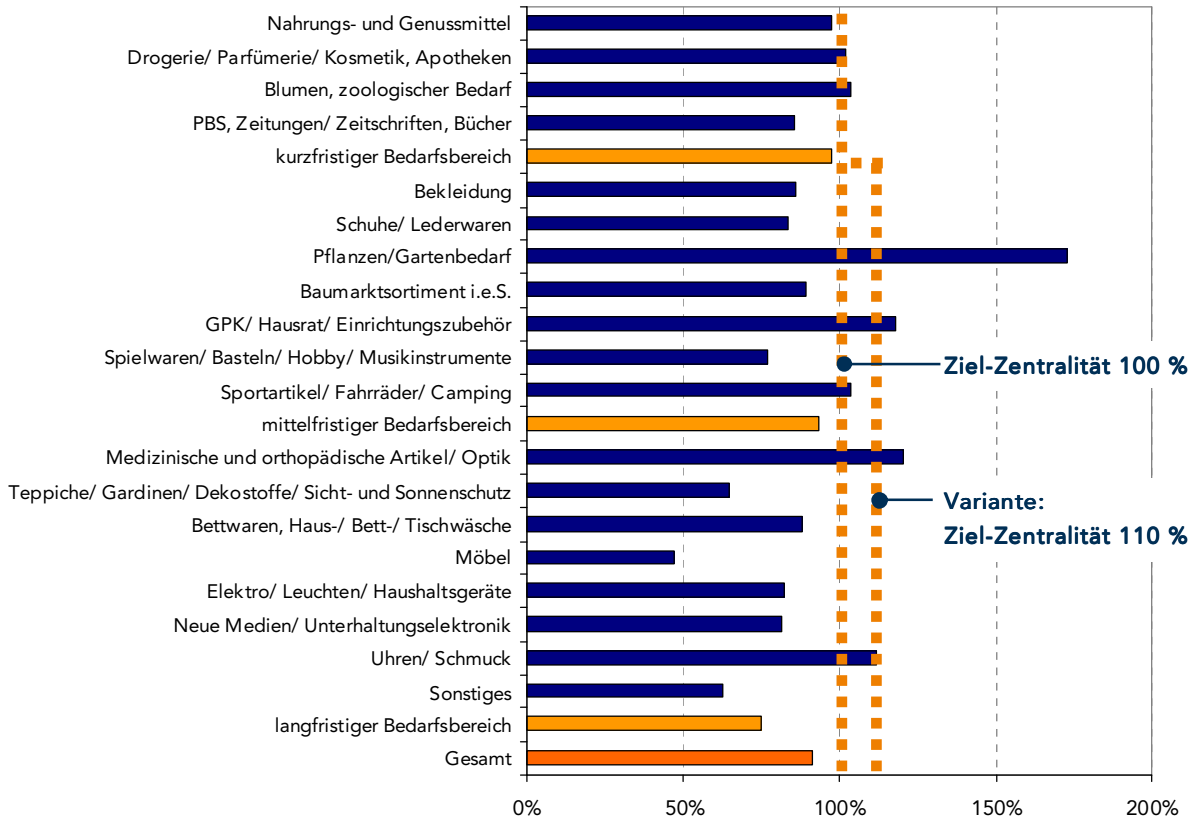
Die heutige Einzelhandelszentralität von Bergisch Gladbach beträgt 91 % (vgl. Kap. 2.4.2). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen 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 ebenfalls mindestens eine Ziel-Zentralität von 100 % angelegt werden. Zur Verdeutlichung der stadtentwicklungspolitisch angestrebten Fortentwicklung Bergisch Gladbachs – verbunden mit der landesplanerisch bestätigten Ziel-Versorgungsfunktion der Stadt auch für die Kommunen

im mittelzentralen Einzugsbereich – wird als Variante zudem eine Ziel-Zentralität von 110 % für den Durchschnitt aller mittel- bis langfristig nachgefragten Warengruppen zugrunde gelegt. Aufgrund der besonders schwierigen Wettbewerbssituation mit den Nachbarkommunen (vor allem Köln und – aufgrund der kurzfristig erfolgenden Eröffnung eines Shoppingcenters – auch Leverkusen) wird eine über 110 % hinausgehende Gesamt-Zentralität allerdings als nicht erreichbar angesehen. Gleichwohl resultieren bereits aus diesen beiden Varianten der Ziel-Zentralität rechnerische Entwicklungsbedarfe für mehrere Warengruppen.

Abbildung 57: Zentralitäten nach Warengruppen und die Ziel-Zentralität in Varianten



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008

3.2.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bergisch Gladbach

Die folgenden Tabellen zeigen den zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die erste Tabelle veranschaulicht den Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung aller oben vorgestellten angebots- und nachfrageseitigen Entwicklungsparamenter, aber noch ohne die rechnerischen Differenzen zur Ziel-Zentralität.

Die zweite Tabelle beinhaltet schließlich den Gesamtwert einschließlich der Entwicklungsspielräume, die sich aus der Ziel-Zentralität ergeben.

Tabelle 43: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bergisch Gladbach ohne Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale durch Ziel-Zentralitäten

Warengruppe	2013		2018	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	600	1.600	770	2.780
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	200	420	300	750
Blumen, zoologischer Bedarf	80	180	110	320
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	80	230	110	400
kurzfristiger Bedarfsbereich	**960**	**2.430**	**1.290**	**4.250**
Bekleidung	240	720	280	1.250
Schuhe/Lederwaren	70	220	70	390
Pflanzen/Gartenbedarf	450	960	630	1.650
Baumarktsortiment i.e.S.	370	940	490	1.660
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	120	290	160	500
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	60	160	80	280
Sportartikel/Fahrräder/Camping	80	170	110	300
mittelfristiger Bedarfsbereich	**1.390**	**3.460**	**1.820**	**6.030**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	50	110	90	190
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	40	120	60	210
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	60	150	80	270
Möbel	200	690	270	1.270
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	70	190	100	330
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	130	260	200	470
Uhren/Schmuck	20	50	40	90
Sonstiges	20	50	20	90
langfristiger Bedarfsbereich	**590**	**1.620**	**860**	**2.920**
Gesamt	**2.940**	**7.510**	**3.970**	**13.200**

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF

Aufgrund der künftigen örtlichen Kaufkraftentwicklung und der sich verändernden Flächenproduktivität im Einzelhandel besteht also ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen, der in allen Warengruppen als moderat zu bewerten ist. Im Wesentlichen bestehen einzelne Arrondierungsoptionen; umfassende bzw. sehr deutliche Entwicklungsbedarfe können aus diesen Daten dagegen nicht abgeleitet werden. Der Entwicklungsrahmen beinhaltet bis 2018 ein Plus von rund 2 bis 7 % gegenüber dem heutigen Einzelhandelsbestand.

Tabelle 44: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bergisch Gladbach (gesamt)

Warengruppe	2013		2018	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	1.700	2.700	1.900	3.900
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	200	400	300	800
Blumen, zoologischer Bedarf	100	200	100	300
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.100	1.200	1.100	1.400
kurzfristiger Bedarfsbereich	**3.100**	**4.500**	**3.400**	**6.400**
Bekleidung	3.600	6.400	3.600	7.000
Schuhe/Lederwaren	1.200	2.100	1.200	2.300
Pflanzen/Gartenbedarf	500	1.000	600	1.700
Baumarktsortiment i.e.S.	3.300	6.700	3.500	7.500
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	100	300	200	500
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.200	1.900	1.300	2.000
Sportartikel/Fahrräder/Camping	100	500	100	600
mittelfristiger Bedarfsbereich	**10.000**	**18.900**	**10.500**	**21.600**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	100	100	200
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	1.600	2.200	1.700	2.300
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	600	1.200	600	1.300
Möbel	15.300	18.900	15.500	19.700
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.100	1.800	1.100	2.000
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.400	2.200	1.400	2.400
Uhren/Schmuck	0	100	0	100
Sonstiges	800	1.000	800	1.100
langfristiger Bedarfsbereich	**20.900**	**27.500**	**21.200**	**29.100**
Gesamt	**34.000**	**50.900**	**35.100**	**57.100**

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF

In dieser Gesamtübersicht ist ein Entwicklungsrahmen enthalten, der gegenüber dem heutigen Verkaufsflächenbestand ein Plus von rund 18 bis 30 % bis 2018 bedeuten würde; ein großer Anteil hiervon entfällt jedoch auf die flächenintensiven Warengruppen Möbel sowie Baumarkt. Gerade in diesen durch besonders großflächige Marktformen geprägten Branchen muss die Frage hervorgehoben werden, inwieweit eine weitere Ansiedlung in der ermittelten Größenordnung unternehmensseitig als wahrscheinlich angesehen wird. Vielmehr ist anzunehmen, dass Möbel (weiterhin) an den Schwerpunktstandorten der Region angeboten werden; für Bergisch Gladbach sind gleichwohl spezialisierte Neuansiedlungen – realistischer Weise verbunden mit geringeren als den oben dargestellten Verkaufsflächengrößen – in dieser Branche vorstellbar. Für Baumärkte sind derzeit Konzentrationseffekte der Branche erkennbar, die zu besonders großen, zugleich jedoch auch zahlenmäßig und regional begrenzten Neuansiedlungen führen.

Generell müssen alle Ansiedlungsspielräume mit den am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische 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.

Wie eingangs in Kap. 3.2.1 beschrieben, sind die Einzel- wie auch Gesamtdaten als „Rahmen" und weniger als punktgenau eintretendes Szenario zu bewerten. Die Prognosewerte können und sollen zudem grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung" etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden 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 – wenngleich 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,[44]
- dass bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und Einschränkungen vor allem für die Bergisch Gladbacher Zentrenstruktur resultiert.

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

Nahrungs- und Genussmittel

In dieser für Lebensmittelmärkte prägenden Warengruppe entspricht der ermittelte Entwicklungsrahmen etwa zwei bis vier neuen (mittleren) Betrieben gesamtstädtisch bis 2018. Berücksichtigt man, dass viele bestehende kleinere Lebensmittelmärkte in den nächsten Jahren möglicherweise Betriebsflächenerweiterungen anstreben, ist die rechnerische Anzahl neuer Betriebe entsprechend geringer.

Aufgrund dieses begrenzten Entwicklungsrahmens sollte der Standortfrage bei künftigen Neuansiedlungen und/oder Betriebsverlagerungen eine hohe Bedeutung beigemessen werden. Dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept enthält hierzu weitere Maßnahmen- und Prioritätenempfehlungen, u.a. in Kap. 4.1 und 4.2.

Grundsätzlich ist bei einer deutlichen Überschreitung des Entwicklungsrahmens von intrakommunalen Umsatzumverteilungen auszugehen, die zur Schließung von Nahversorgungsangeboten in der Fläche und in den zentralen Versorgungsbereichen führen können. Kleinräumig – also auf der Ebene eines oder mehrerer benachbarter Stadtteile – können solche Effekte je nach spezifischer Ausgangslage bereits früher eintreten. Dieses

[44] Dies trifft bei neuartigen oder speziellen Angebots- und Betriebsformen nur bedingt zu.

Konzept beinhaltet daher nicht zuletzt auch Ansiedlungsempfehlungen, die die hohe Sensitivität der Bestandsstruktur angemessen berücksichtigen (vgl. Kap. 4.6).

Bau- und Gartenmarktsortimente

In den Warengruppen Baumarkt sowie Pflanzen/Gartenbedarf ergibt sich bis 2018 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von zusammen rund 4.000 bis 9.000 m² VKF. Bei derzeitigen Standortanforderungen von Bau- und Gartenfachmärkten, die bei Neubauvorhaben in der Regel 10.000 bis 15.000 m² Verkaufsfläche oder mehr nachfragen, ergibt sich somit für Bergisch Gladbach (zunächst) kein Potenzial für einen weiteren größeren Bau- und Gartenfachmarkt.

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale nicht als „Grenzwert" zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (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 die ermittelten Entwicklungsrahmen überschritten würden.

Für Bergisch Gladbach dürfte jedoch primär in Betracht kommen, dass sich ein bestehender Bau- und/oder Gartenfachmarktanbieter erweitern könnte (ggf. verbunden mit einer innerkommunalen Standortverlagerung, sofern der Altstandort hierfür nicht die geeigneten Flächenreserven bietet).

Zentrenrelevante Warengruppen

Im Bereich der zentrenrelevanten Warengruppen[45] besteht aktuell und für alle Zentren in Bergisch Gladbach zusammen ein Entwicklungsrahmen von bis zu 14.800 bzw. 16.500 m² VKF bis 2013 bzw. 2018 (vgl. Tabelle). Dieser Rahmen wird zwar durch die noch nicht berücksichtigte Eröffnung der RheinBerg-Galerie rechnerisch reduziert, dennoch verbleiben in der Summe weitere eigenständige Entwicklungsspielräume von ca. 4.300 bis 6.000 m² VKF über die in Kürze anstehende Eröffnung der RheinBerg-Galerie hinaus.

[45] Alle zentrenrelevante Sortimente im Einzelnen: vgl. Kap. 4.5

Tabelle 45: Entwicklungsrahmen zentrenrelevanter Warengruppen

Warengruppe	Obere Variante des Entwicklungsrahmens bis 2013	Obere Variante des Entwicklungsrahmens bis 2018
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.200	1.400
Bekleidung	6.400	7.000
Schuhe/Lederwaren	2.100	2.300
Glas/Porzellan/Keramik/ Hausrat/Einrichtungszubehör	300	500
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.900	2.000
Sportartikel/Fahrräder/Camping	500	600
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	200
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	2.200	2.400
Uhren/Schmuck	100	100
Summe	**14.800**	**16.500**
- zentrenrelevante Warengruppen in der RheinBerg-Galerie[46]	**- rund 10.500**	
Summe	**4.300**	**6.000**

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der oben dargestellten Entwicklungsrahmen durch Stadt + Handel; zentrenrelevante Warengruppen ohne primär nahversorgungsrelevante Warengruppen; gerundete Werte in m² VKF

3.3 Räumliche Entwicklungsleitlinien für Bergisch Gladbach

Die Erarbeitung von räumlichen Leitlinien in Form von Szenarien für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Bergisch Gladbach stellt einen zentralen Baustein zur Erarbeitung der Zielebene dar. Die Szenarien basieren auf unterschiedlichen politischen und planerischen Annahmen und werden hinsichtlich ihrer jeweiligen unterschiedlichen ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen beschrieben. Durch die Szenarien werden Zusammenhänge zwischen der Zentrenentwicklung, der Standort- und Nahversorgungsstruktur deutlich aufgezeigt. Es werden mehrere Entwicklungsszenarien dargelegt, die modellhaft und idealtypisch zu verstehen sind und die zur Verdeutlichung der Handlungsfolgen bewusst überzeichnet sind.

[46] Gesamt-VKF der RheinBerg-Galerie rund 12.500 m², abzüglich VKF der nahversorgungsrelevanten Sortimente (z.B. Nahrungs- und Genussmittel im geplanten Lebensmittelmarkt der Galerie, Drogeriewaren etc.); Quelle Vorhabendaten: Website HKM AG (2008)

Im Einzelnen werden die Stadtmitte und die nachgeordneten übrigen zentralen Versorgungsbereiche sowie städtebaulich integrierte und nicht integrierte Einzelhandelsstandorte grafisch vereinfacht dargestellt. Zu Beginn der Darstellung jedes Szenarios werden die zentralen Annahmen des zugrunde liegenden, modellhaften Planungskonzepts dargelegt und mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Bergisch Gladbach verknüpft. Abschließend erfolgt eine Kurzbewertung des jeweiligen Szenarios.

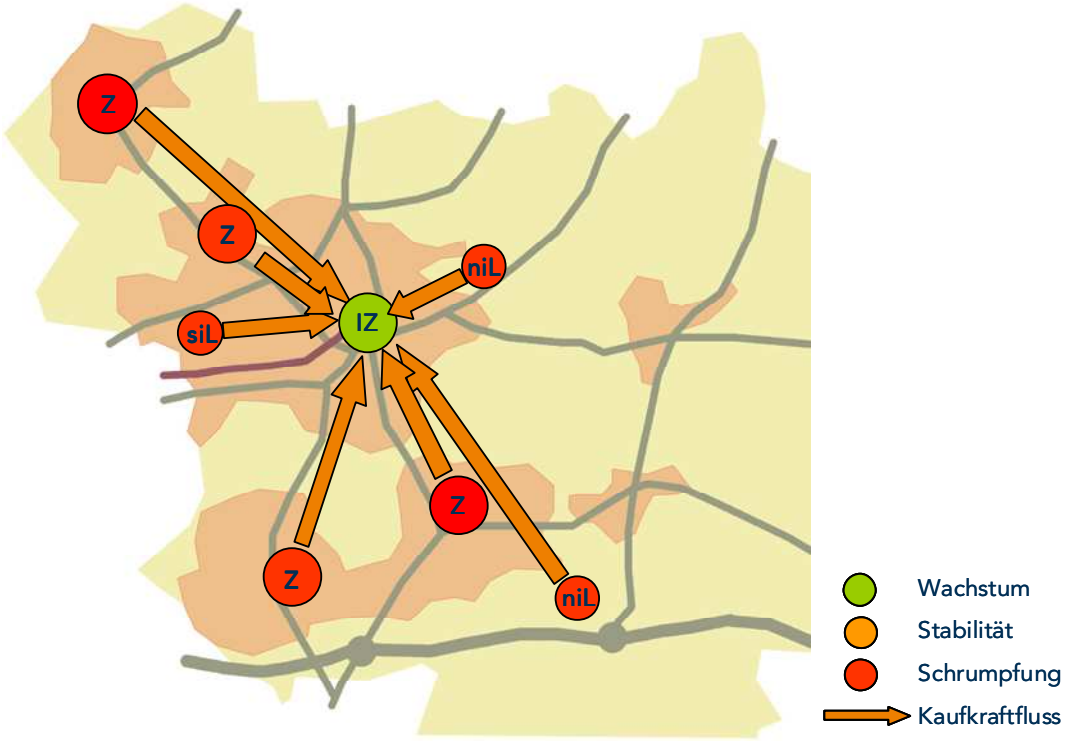
Im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises wurden die Szenarien und ihre Folgewirkungen diskutiert. Aus der Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile aller Szenarien entstand eine Empfehlung zu einer übergeordneten Entwicklungszielsetzung, der „Ziel-Trias“ (vgl. Kap. 3.4).

Szenario 1: Ausschließlicher Ausbau des Einzelhandels in der Stadtmitte

Annahmen

Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht die Einzelhandelsentwicklung in der Stadtmitte. Ziel dieses modellhaften Planungskonzepts ist die Weiterentwicklung der Stadtmitte insbesondere durch Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen, während neue Einzelhandelsbetriebe jenseits der Stadtmitte weitgehend nicht zugelassen werden. Als Folge wachsen die Umsätze in der Stadtmitte deutlich, allerdings zu Lasten aller übrigen Einzelhandelsstandorte (vgl. Abbildung).

Abbildung 58: Szenario 1 „Ausschließlicher Ausbau des Einzelhandels in der Stadtmitte“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Für Bergisch Gladbach würde die konsequente Umsetzung dieses Szenarios folgende Vor- und Nachteile erkennen lassen:

Vorteile:

- Die Stadtmitte als Hauptzentrum der Stadt würde deutlich gestärkt.
- Ihre überörtliche Ausstrahlung nähme zu; Stärkung des Einzelhandelsstandorts im regionalen Umfeld.

Nachteile:

- Durch Fixierung auf nur ein einziges zu entwickelndes Zentrum stiege der Bodenpreis in der Stadtmitte auf ein Maß, das eine ausgewogene Zentrenentwicklung insgesamt hemmen könnte: Weniger zahlungskräftige Branchen oder Zentrenfunktionen neben dem Einzelhandel könnten sich nicht ansiedeln, die Angebots- und Nutzungsvielfalt in der Stadtmitte würde sinken.
- Die vorhandenen Potenziale der anderen Zentren in Bergisch Gladbach gingen mittel- bis langfristig verloren, wenn sie nicht gesichert und/oder ausgebaut würden.

- Die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs würde planerisch vernachlässigt. Mittel- bis langfristig wären größere Versorgungslücken in den Wohngebieten und Ortsteilen denkbar.

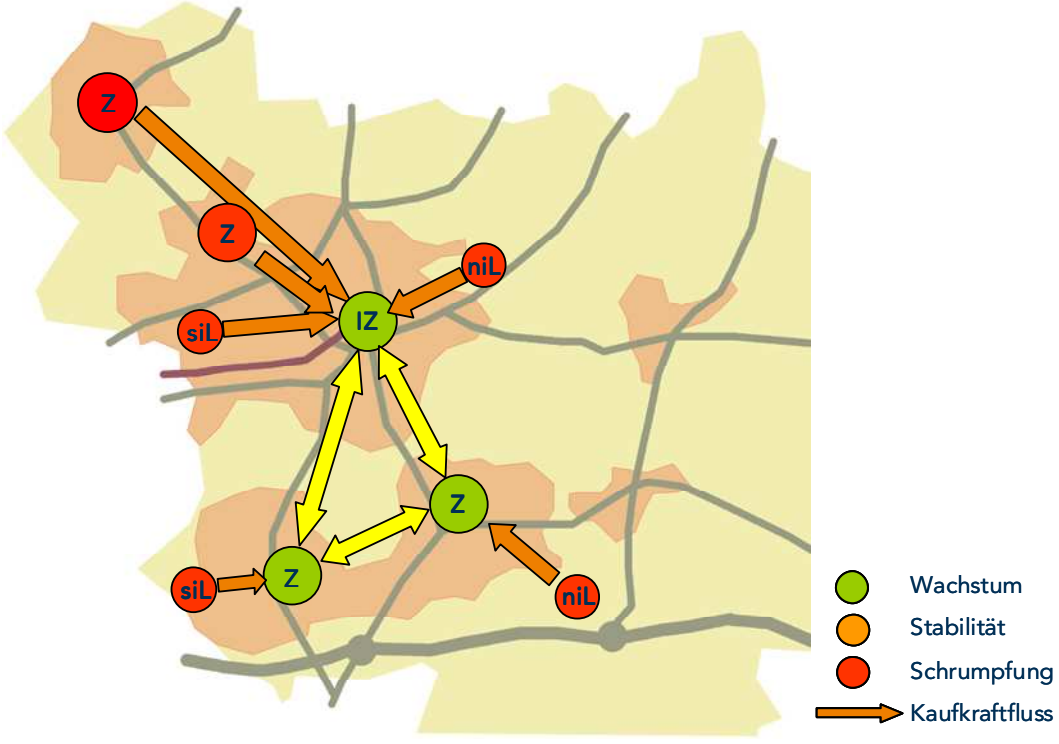
Szenario 2: Stärkung der drei großen Zentren

Annahmen

Gegenüber dem ersten Szenario steht nunmehr im fiktiven Mittelpunkt, dass die drei großen Zentren Stadtmitte, Bensberg und Refrath gemeinsam gestärkt werden würden. Im Szenario 2a geschieht dies unter der Annahme, dass die drei großen Zentren jeweils gleich stark und mit den gleichen Zielen und Maßnahmen weiterentwickelt würden. In Szenario 2b wird diese Annahme abgewandelt: jedes Zentrum würde gemäß seiner bestehenden Ausgangsstruktur und seiner besonderen Strukturmerkmale gesondert gefördert.

Wie in Szenario 1 soll Einzelhandel an allen übrigen möglichen Einzelhandelsstandorten, also etwa in den kleineren Zentren oder in den Ortsteilen, nicht fortentwickelt werden.

Abbildung 59: Szenario 2a „Uneingeschränkte Forcierung der drei großen Zentren"



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

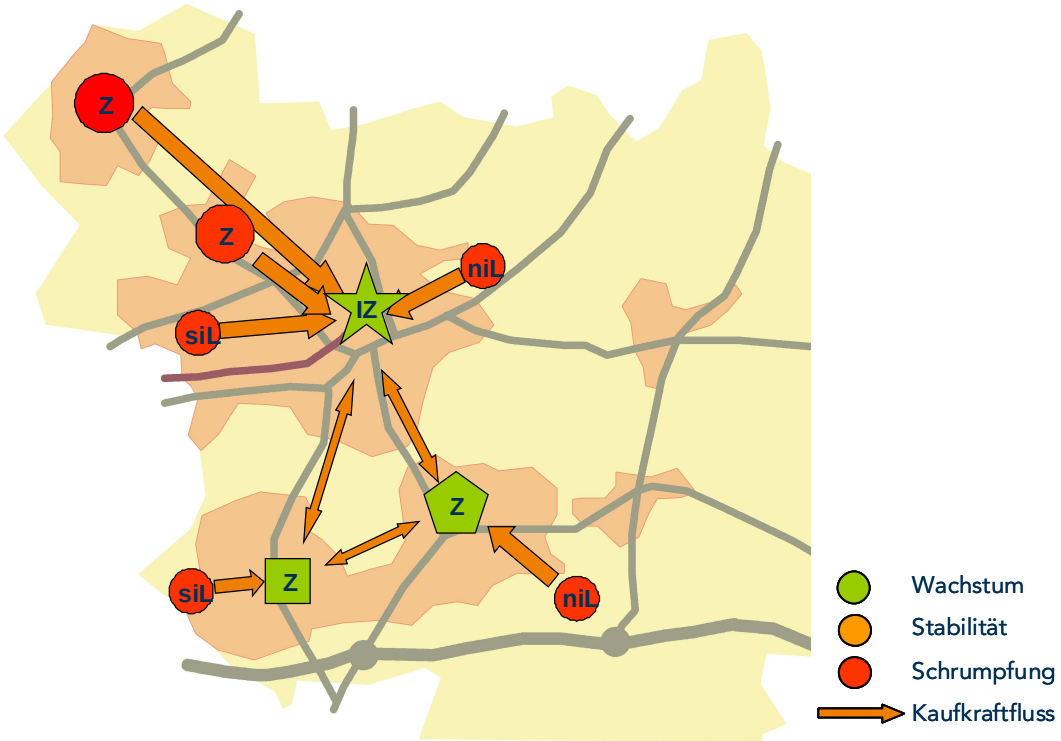
Vorteil:

- Vermeidung eines zu hohen Bodenpreisdrucks in der Stadtmitte (vgl. Szenario 1).

Nachteile:

- Konzept vernachlässigt, dass in der aktuellen Bestandsstruktur nicht von gleichrangigen Zentren auszugehen ist.
- Ohne besondere Profilierung der Zentren im Vergleich untereinander könnte sich eine Beliebigkeit bzw. Uniformität der Einzelhandelsausstattung ergeben. Hierdurch Minderung der bereits vorhandenen überörtlichen Ausstrahlung.
- Wie in Szenario 1 würde die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs planerisch vernachlässigt. Mittel- bis langfristig wären größere Versorgungslücken in den Wohngebieten und Ortsteilen denkbar.

Abbildung 60: Szenario 2b „Aus den Stärken abgeleitete spezifische Entwicklung der großen Zentren"



Quelle: eigene Darstellung

Vorteile:

- Die Konkurrenzbeziehung zwischen den drei Zentren könnte im Einklang miteinander gemindert werden.

- Die Ausstrahlung der größeren Zentren in die Region könnte erhalten und ausgebaut werden.

Nachteil:

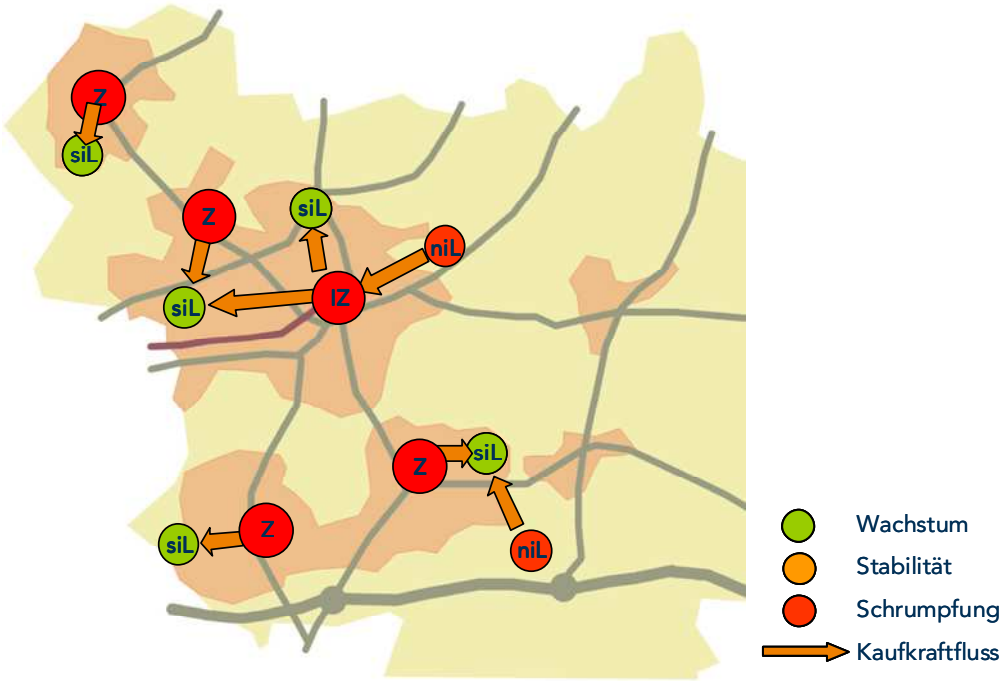
- Wie in den Szenarien 1 und 2a würde die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs planerisch vernachlässigt.

Szenario 3: Flächendeckend Nahversorgung in allen Siedlungsbereichen

Annahmen

Anders als in den vorhergegangenen Szenarien steht im Fokus dieses Szenarios, die Nahversorgung in allen Siedlungsbereichen zu sichern und auszubauen. Hierbei würden bestehende Lebensmittelmärkte erweitert und mehrere Standorte neu geschaffen. Weitere Einzelhandelsangebote (etwa Drogeriemärkte) und teils auch Dienstleistungsangebote könnten diese verstreut liegenden Nahversorgungsangebote jeweils ergänzen. Ein Ausbau der Zentren dagegen würde einerseits bewusst vernachlässigt. Andererseits kommt es zu Umsatzverlagerungen aus den Zentren, die aktuell in der Regel auch eine Nahversorgungsfunktion übernehmen, an die dezentralen Standorte.

Abbildung 61: Szenario 3 „Flächendeckend Nahversorgung in allen Siedlungsbereichen“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Vorteil:

- In allen Ortsteilen und gerade auch in den Siedlungsrandbereichen würde eine dauerhafte Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesichert. Die Lebensqualität in den Wohngebieten stiege aufgrund kurzer Wege und eines geringen Zeitbedarfs für die täglichen Versorgungsaufgaben an.

Nachteile:

- Die sinkenden Umsatzanteile der Zentren im Bereich der kurzfristigen Güter würden zu Umsatzeinbußen in den dort ansässigen sonstigen Branchen führen. Die Leistungsfähigkeit Bergisch Gladbachs hinsichtlich der überörtlichen Versorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs nähme ab.
- Das Szenario ist teilweise nicht vereinbar mit aktuellen Standortanforderungen der Lebensmittelmarktbetreiber: reine Wohngebietslagen jenseits der leistungsfähigen Verkehrswege werden anbieterseitig nicht nachgefragt.

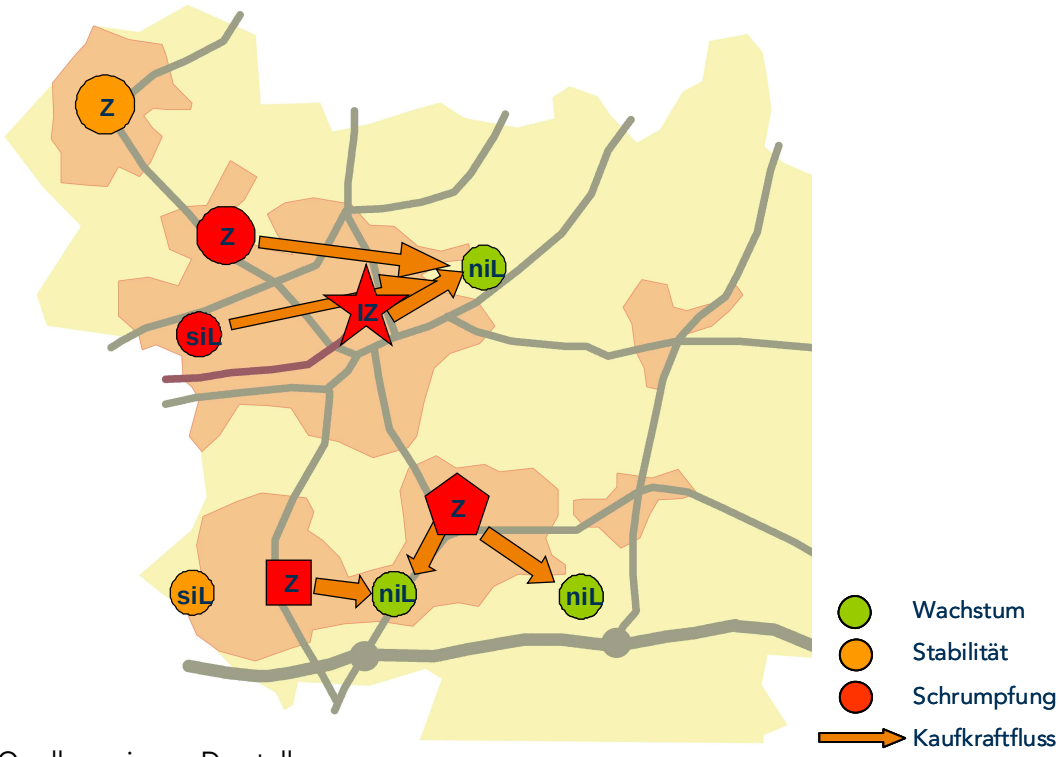
Szenario 4: Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes

Annahmen

Dieses Szenario basiert auf der hypothetischen Annahme, dass die Kommune ihr gesetzlich verankertes Recht, städtebauliche Planungen innerhalb ihres Gemeindegebiets eigenverantwortlich und im Rahmen der Gesetze durchzuführen, nicht wahrnimmt. Anstelle der Kommune steuern Investoren und Unternehmer die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und deren Lage im Raum.

Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe an autokundenorientierten Standorten, insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen, neu entwickelt würden oder weiter wachsen (vgl. Abbildung). Dieses könnte zum Beispiel an den Autobahnabfahrten, an den Ausfallstraßen, in Ortsrandlage oder auch in der freien Landschaft geschehen.

Abbildung 62: Szenario 4 „Freie Entfaltung der Kräfte des Marktes“



Quelle: eigene Darstellung

Kurzbewertung dieses Szenarios

Vorteile:

- Die Bodenpreise für Einzelhandelsobjekte wären niedrig; Bergisch Gladbach könnte viele Anbieter neu gewinnen und die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe erhöhen.

Nachteile:

- Eine disperse Standortstruktur an den Ausfallstraßen würde im regionalen Kontext keine aus Kundensicht attraktiven Standorte schaffen, da ihnen die Agglomerationseffekte (Bündelungseffekte) ebenso fehlten wie städtebaulich hochwertige Gestaltungen und Einbindungen. Die Wirkung in die Region wäre begrenzt.
- Die vorhandenen Zentren verlören wesentliche Magnetbetriebe aufgrund der hohen Anteile zentrenrelevanter Sortimente an den nicht integrierten Standorten. Die Gesamtfunktion der Zentren würde gestört.
- Die flächendeckende Versorgung der Wohngebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs wäre insofern nicht zu gewährleisten, als dass Waren des täglichen Bedarfs primär an Ausfallstraßen und weniger in Wohngebietsnähe angeboten werden würden.

- Gefahr der Verdrängung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben aus Gewerbe- und Industriegebieten durch den Einzelhandel, hierdurch Verlust von Betrieben und Arbeitsplätzen an andere Kommunen.
- Rechtsgrundlagen und Genehmigungsbehörden stünden diesem Szenario entgegen.

3.4 Die „Ziel-Trias": übergeordnete Entwicklungsziele für Bergisch Gladbach

Keines dieser Szenarien soll bzw. kann in der jeweiligen Reinform umgesetzt werden; die Sichtweise der jeweiligen Vor- und Nachteile wurde auch im Prozess begleitenden Arbeitskreis geteilt.

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 drittens klare Regelungen geschaffen werden.

Insgesamt ergibt sich hieraus die folgende „Ziel-Trias", die zugleich auch die Prioritäten der einzelnen Ziele untereinander bestimmt:

„Ziel-Trias"

1. Zentrenentwicklung: Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Form sowohl der drei großen Zentren als auch der kleineren Ortsteilzentren, dabei Berücksichtigung individueller Profile für diese 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: ergänzend leistungsfähige Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen eindeutiger Regelungen bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass 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- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich. Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept (einschließlich des Nahversorgungskonzeptes) auf diese

„Ziel-Trias“ näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die auf diese Sortimentsgruppen bezogenen sind.

4 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Zielstellungen erörtert werden, können im Folgenden darauf aufbauend konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente vorgestellt werden. Hierzu zählen das Zentrenkonzept (Kap. 4.1), das Nahversorgungskonzept (Kap. 4.2), das Konzept für ergänzende Sonderstandorte (Kap. 4.3), Empfehlungen für sonstige Standortagglomerationen (Kap. 4.4), die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Kap. 4.5) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kap. 4.6). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Bergisch Gladbach (Kap. 4.7) sowie durch Empfehlungen zur Verstetigung der Datenbasis (Kap. 4.8).

4.1 Das Zentrenkonzept

Im Zentrenkonzept wird das abgestufte System aller örtlichen Zentren unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (vgl. Kap. 3.2) und der „Ziel-Trias" übergeordneter Entwicklungsziele (vgl. Kap. 3.4) definiert. Es baut auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Zentren auf (vgl. Kap. 2.5) und beinhaltet zudem einzelne Entwicklungsempfehlungen und -maßnahmen für die einzelnen Zentren.

4.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundes- und landesrechtlichen Normen sowie der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro NRW) sieht ergänzend als Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhan-

delsbetriebe nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen; zugleich werden Voraussetzungen an diese zentralen Versorgungsbereiche formuliert (vgl. § 24a Abs. 1 und 2 LEPro NRW). Ebenso wie im Städtebaurecht zählt der Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu den Zielen der Landesplanung (vgl. § 24a Abs. 1 Satz 3 LEPro NRW).

Einerseits zeichnet sich durch die Gesetzesnovellen ein erheblicher Bedeutungszuwachs des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche im Bundes- wie auch im Landesrecht ab. Andererseits waren viele mit diesen Rechtsnormen verbundene – insbesondere unbestimmte – Rechtsbegriffe noch durch Auslegungsunsicherheiten in der Praxis und der täglichen Anwendung geprägt, die erst durch neuere relevante Urteile thematisiert und damit in Teilen deutlich konkretisiert wurden.[47]

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

Die Neufassung des LEPro NRW regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Versorgungsstruktur in den Zentralen Orten. § 24a LEPro NRW verlangt von den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche und legt Kriterien zur Abgrenzung fest: Zentrale Versorgungsbereiche sollen sich neben ihrer Wohnfunktion durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen[48] der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz" auszeichnen.[49]

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren und Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

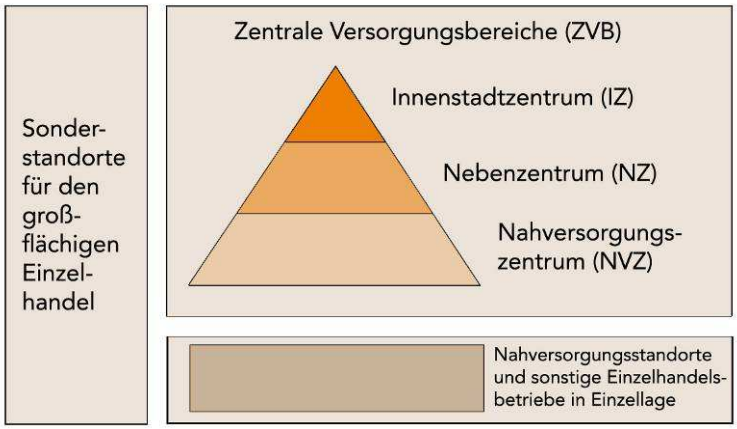
---

47 z.B. OVG Lüneburg, Urteil 1 ME 172/05 vom 30.11.2005; OVG Münster, Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006; VG Gelsenkirchen, Urteil 10 K 6950/04 vom 03.05.2006; BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

48 Solche öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur usw. wurden im Rahmen der diesem Konzept zugrunde liegenden Bestandsaufnahme als „zentrenergänzende Funktionen" in den Zentren und deren unmittelbaren Randbereichen erfasst; sie werden innerhalb aller zentralen Versorgungsbereiche kartografisch wiedergegeben.

49 Landesentwicklungsprogramm NRW § 24a Absatz 2

Abbildung 63: Das hierarchisch abgestufte System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Standorte (modellhaft)



Quelle: eigene Darstellung

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

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen Konzepten (insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.[50]

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

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,
- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, die 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,
- sowie die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.

Stärken und Schwächen der Zentren werden im Rahmen des Analyseabschnitts bereits abgebildet bzw. bewertet (Kap. 2.5). Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten

[50] Deutscher Bundestag 2004: S. 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004)

zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen ebenfalls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.[51]

Räumliche Ausweitung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann zudem potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche berücksichtigen; diese liegen ggf. innerhalb der empfohlenen Abgrenzungen. Ergänzend zu solchen Flächen können künftig dann *außerhalb* liegende Entwicklungsflächen durch Beschluss in einen zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden,

- wenn für Einzelhandelsvorhaben, die durch die Leitsätze I und IIa vorbereitet werden, innerhalb des betreffenden zentralen Versorgungsbereichs nachweislich keine Ansiedlungsflächen zur Verfügung stehen,
- wenn die außerhalb liegende Entwicklungsfläche in einem unmittelbaren, fußläufig erlebbaren und städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich steht,
- und wenn die Erweiterung insgesamt eine stadtentwicklungspolitisch abgewogene Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (als Ganzes) entspricht.

Zur vorbereitenden Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte ein städtebauliches Konzept für den betreffenden zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden, in dem insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kunden-Laufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden Zentrums zu dessen zu untersuchenden Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung eines zentralen Versorgungsbereichs sollte vom zuständigen Ratsgremium durch Beschluss gebilligt werden.

Die 700m-Schutzradien um die zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Leitsatz II b in Kap. 4.6) stellen *kein* Hindernis dar, die zentralen Versorgungsbereiche unter den oben genannten Bedingungen über die in diesem Konzept definierten Abgrenzungsempfehlungen hinaus räumlich weiter zu fassen.

Ergänzend zu dieser Allgemeinregel wird in den städtebaulichen Empfehlungen zu den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen auf sog. Prüfstandorte hingewiesen, die aus

[51] 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 unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereichs habe." BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007

fachgutachterlicher Sicht für Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Frage kommen könnten. Die Untersuchung von Prüfstandorten[52] ist hierbei als nicht abschließend, sondern vielmehr exemplarisch zu verstehen; weitere Prüfstandorte neben den hier aufgezeigten können also durch vertiefende Analysen identifiziert und bewertet werden.

4.1.2 Die zentralen Versorgungsbereiche in Bergisch Gladbach: Übersicht

Für Bergisch Gladbach werden insgesamt sieben vorhandene städtebaulich-funktionale Zentren unter Anwendung der vorgestellten Kriterien und Zielüberlegungen als zentrale Versorgungsbereiche definiert.

Tabelle 46: Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche in Bergisch Gladbach

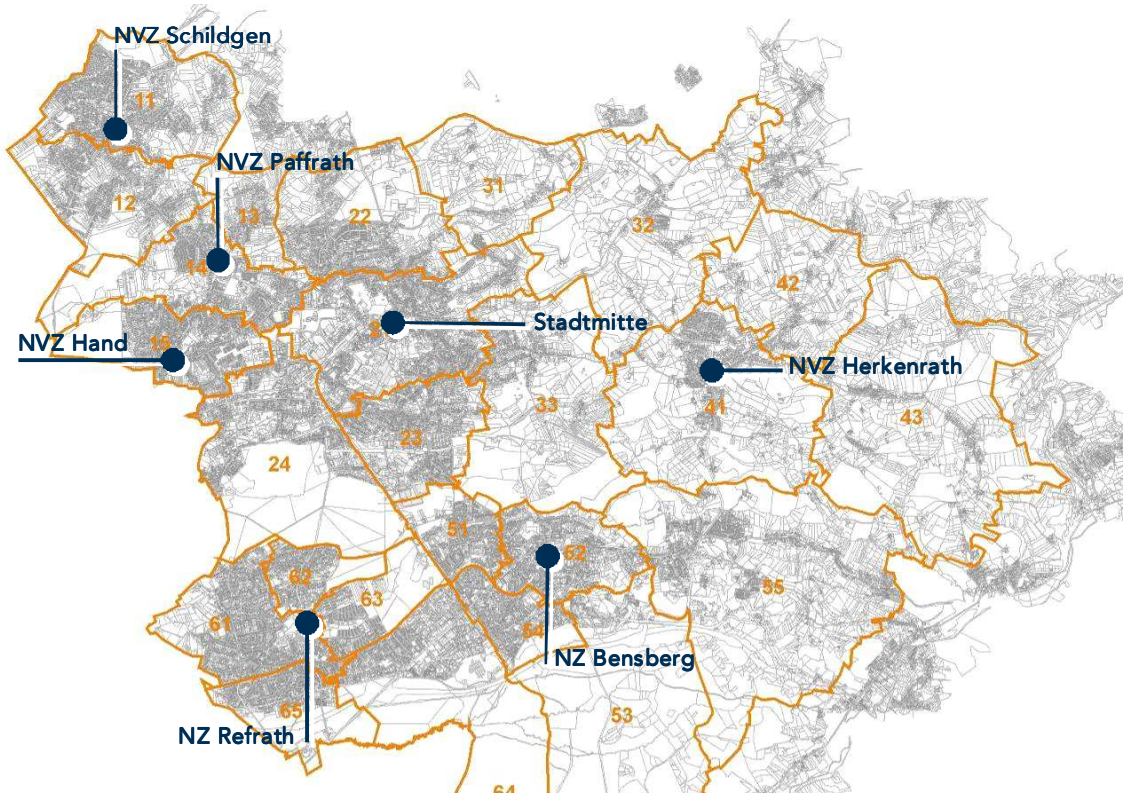
Hauptzentrum	Stadtmitte
Nebenzentrum (NZ)	NZ Bensberg NZ Refrath
Nahversorgungszentrum (NVZ)	NVZ Schildgen NVZ Paffrath NVZ Hand NVZ Herkenrath

Quelle: eigene Darstellung

Diese Zentren unterscheiden sich, wie in der Analyse verdeutlicht, in ihrer jeweiligen Einzelhandelsausstattung und Versorgungsfunktion. Entsprechend ihrer Hierarchiestufe sollen sie als zentrale Versorgungsbereiche auch künftig abgestufte Funktionen übernehmen, insbesondere vor dem Hintergrund einer gesamtstädtisch bestmöglichen Aufgabenteilung und der Vermeidung wechselseitiger Funktionsbeeinträchtigungen. In den nachfolgenden Kapiteln wird die spezifische, künftig fortzuentwickelnde Versorgungsfunktion jedes zentralen Versorgungsbereichs benannt.

[52] Die in diesem Konzept aufgezeigten Prüfstandorte können sowohl innerhalb wie auch außerhalb der Zentrenabgrenzungen liegen. Zudem ist anzumerken, dass sämtliche Prüfstandorte innerhalb dieses Konzeptes 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.

Abbildung 64: Die Lage der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung. Grundlage: ALK

4.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den ZVB Stadtmitte

Die Stadtmitte ist das eindeutig stärkste Zentrum in Bergisch Gladbach (vgl. Kap. 2.5.2). Sie übernimmt eine eindeutige Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und stellt bedeutende Angebote auch für den überörtlichen Einzugsbereich von Bergisch Gladbach zur Verfügung.[53] Als städtebauliches Zentrum soll die Stadtmitte wie bisher auch künftig Angebote aller Fristigkeits- bzw. 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 Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzent-

[53] Funktional ist der Stadtmitte im Sinne von § 24a Abs. 2 LEPro NRW die Einwohnerzahl der Gesamtstadt zuzuordnen. Gemäß LEPro ist die Stadtmitte als „Hauptzentrum" zu definieren.

rum 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 Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen, die einen Bezug zur Stadtmitte aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 47: Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die Stadtmitte

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 Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion
▪ Sicherung eines attraktiven Standortumfeldes gerade auch für den östlichen Abschnitt der Hauptstraße
▪ Ausbau der Kundenrundläufe gerade im westlichen Teil der Stadtmitte
▪ Abbau festgestellter städtebaulicher Defizite

Quelle: 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.[54]
2. Sicherung der vorhandenen Magnetfunktion der Lebensmittelmärkte durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch potenzielle Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment jenseits der Stadtmitte ausgelöst werden könnten; ggf. Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
3. Gewährleistung einer ausgewogenen Aufgabenteilung der Stadtmitte gerade mit den beiden nächst kleineren Zentren (den Nebenzentren Bensberg und Refrath).

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

4. Erweiterung und Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II
   - räumlich: primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen,[55]
   - funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment.[56]
5. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen.[57]

Für diese Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten „Ziel-Trias" für Bergisch Gladbach zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen funktionalen Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder in den Nachbarkommunen führen; zudem soll nachrangig auch die flächendeckende Nahversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen gesichert werden. Die empfohlenen Ansiedlungsleitsätze nehmen diese zugrunde liegende Zielstellungen auf.

Tabelle 48: ZVB Stadtmitte: funktionale Aufgabenzuweisung und Anforderungen des LEPro

	ZVB Stadtmitte	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓ liegt vor	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ liegt vor (vgl. Analyse Stadtmitte in Kap. 2.5.2)	
Künftige Versorgungsfunktion	Überörtliche Versorgungsfunktion mit Waren aller Bedarfsstufen	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro	Gesamtes Stadtgebiet von Bergisch Gladbach	rd. 110.400 EW

Quelle: eigene Darstellung; *Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan, vgl. Bezirksregierung Köln 2008 b)

[55] 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.

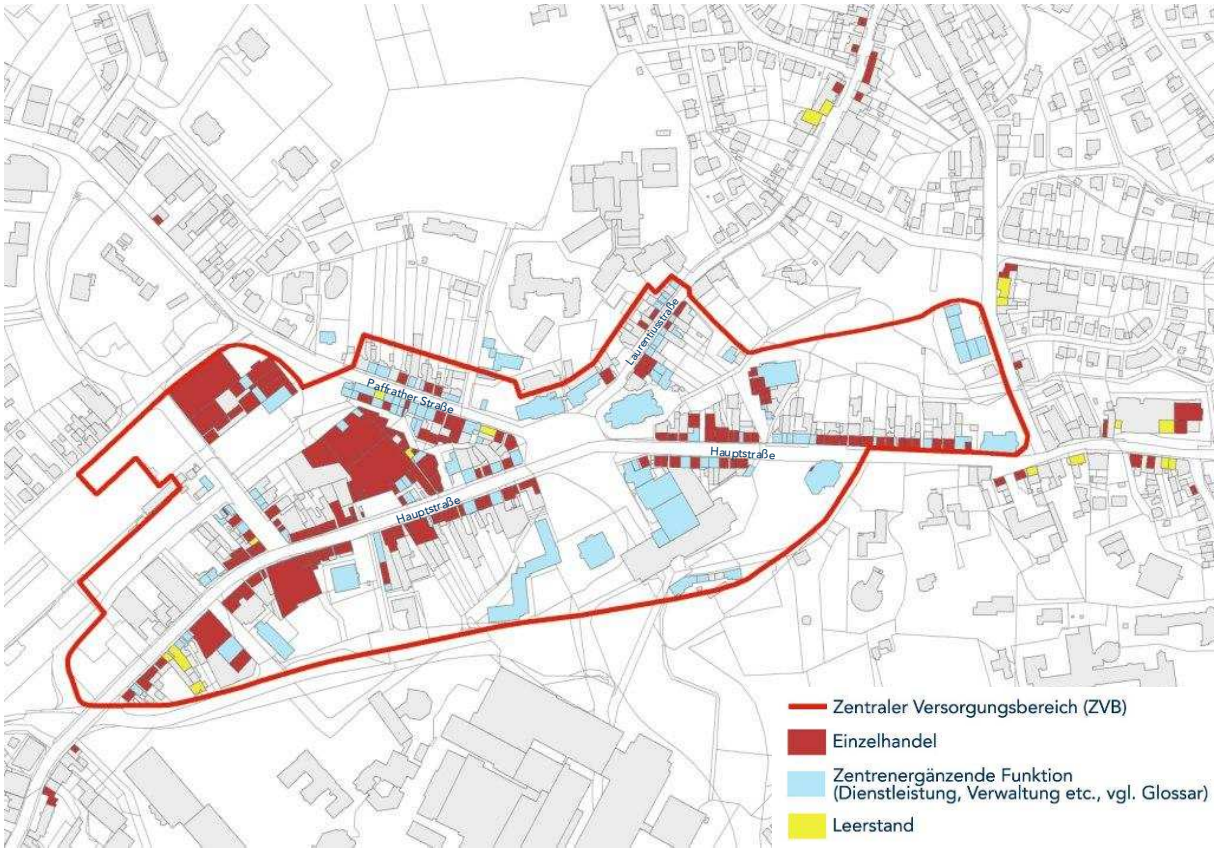
[56] Der ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zeigt, dass selbst nach Eröffnung der RheinBerg-Galerie in der Summe aller zentrenrelevanten Warengruppen weiterhin gewisse Ansiedlungsoptionen realistisch erscheinen (vgl. Kap. 3.2).

[57] Die in Kap. 4.6 folgenden Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen, dass solche Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment auch jenseits der Haupt- und Nebenlage sowie zudem auch unmitttelbar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden können.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung der Stadtmitte als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.[58] Diese wird wie in der folgenden Abbildung dargestellt empfohlen.

Abbildung 65: Räumliche Festlegung der Stadtmitte als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die bereits näher beschriebenen Nebenlagen. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen 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 Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Zudem sollen auch die funktionalen Ergänzungsbereiche, die in der Bestandsanalyse bereits beschrieben wurden und die unabdingbar für die Ge-

[58] Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietsscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

samtfunktionalität des Zentrums 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. 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 (m-real) sowie den ansteigenden Berghang verstärkt.
- Im Westen stellt das Driescher Kreuz eine Begrenzung dar, obschon der Nutzungsbesatz in der westlich anschließenden Hauptstraße in Richtung Gronau noch nicht abbricht. Gleichwohl ist der fußläufige Bezug zur Mitte der Hauptlage aufgrund der großen Ost-West-Längenausdehnung der Hauptstraße westlich des Driescher Kreuzes nicht mehr groß genug, um diesen Bereich noch als Zentrum zu definieren.
- Die Abgrenzungsempfehlung begründet sich des Weiteren aus der Barrierewirkung der Bahnflächen; der S-Bahnhof sowie der Busbahnhof sind aufgrund der hohen Frequenzwirkung und ihrer Erschließungsfunktion gleichwohl als Zentrum bzw. zentraler Versorgungsbereich zu bewerten. Die derzeit noch unbebaute Fläche „Bahnhofskopf“ ist als unmittelbar mit der vorhandenen Zentrenstruktur in Verbindung stehender Entwicklungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs enthalten; für diesen Bereich wird derzeit zur Vorbereitung der baulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt.
- 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, und andererseits trägt auch hier die Topographie (ansteigende Bergflanken) zu einer Begrenzungswirkung bei. Der Stellplatz Buchmühle ist aufgrund seiner förderlichen Funktion 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.

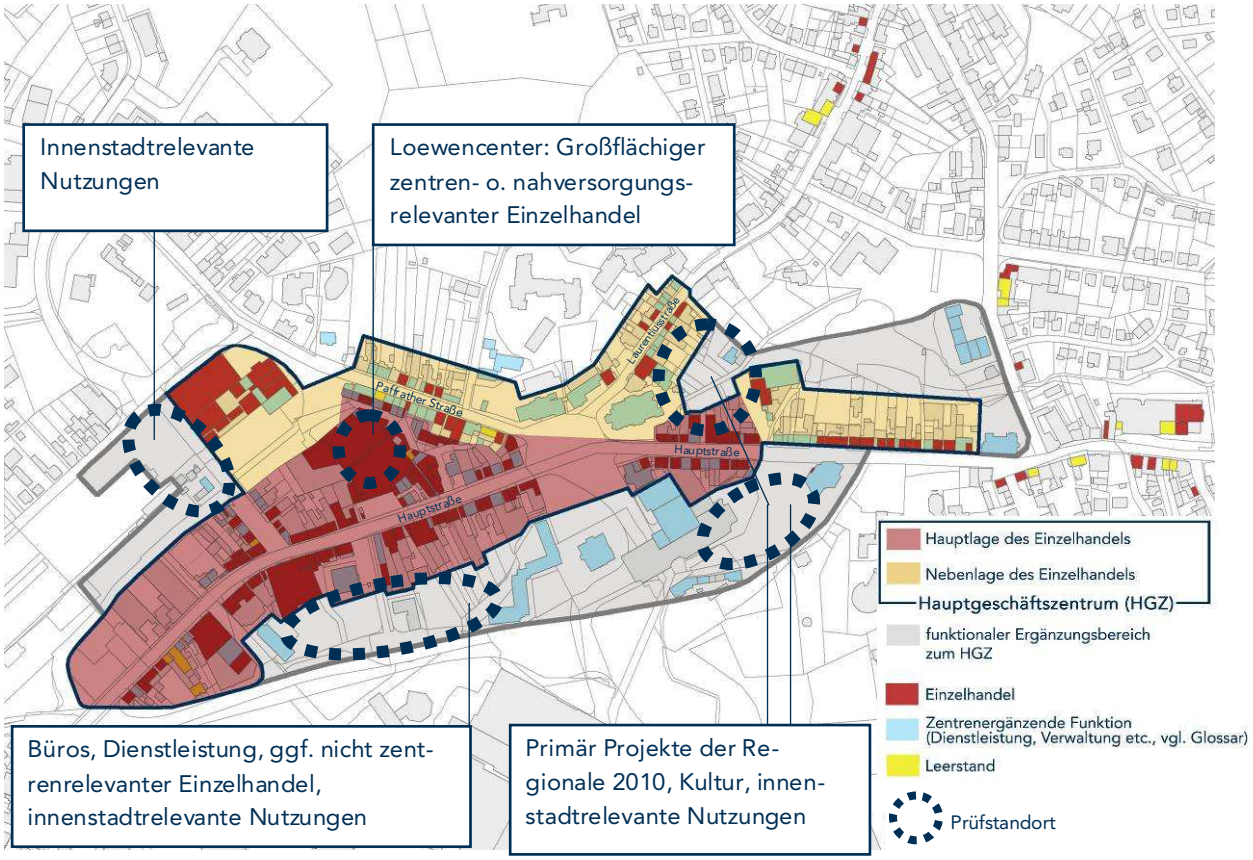
Prüfstandorte zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung der Stadtmitte

Die nächste Abbildung veranschaulicht sog. Prüfstandorte[59] bzw. Potenzialflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung der Stadtmitte entwickelt werden könnten. Zudem lassen sich ggf. 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 Konzeptes vorbehalten, das neben den Aspekten der Einzelhandelsentwicklung weitere städtebauliche Kriterien beinhalten kann.

In der folgenden Abbildung werden Eignungsfaktoren aus Sicht einer überschlägigen einzelhandelsorientierten Bewertung zusammengestellt. Deutlich wird, dass selbst städtebaulich stark verdichtete Zentren grundsätzlich stets über ausreichende Flächen verfügen, die neu genutzt und zugunsten einer Fortentwicklung des Zentrums entwickelt werden können.

[59] Zum Begriff der Prüfstandorte vgl. Glossar sowie Kap. 4.1.1

Abbildung 66: Prüfstandorte und Entwicklungsoptionen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Sonstige Entwicklungsempfehlungen

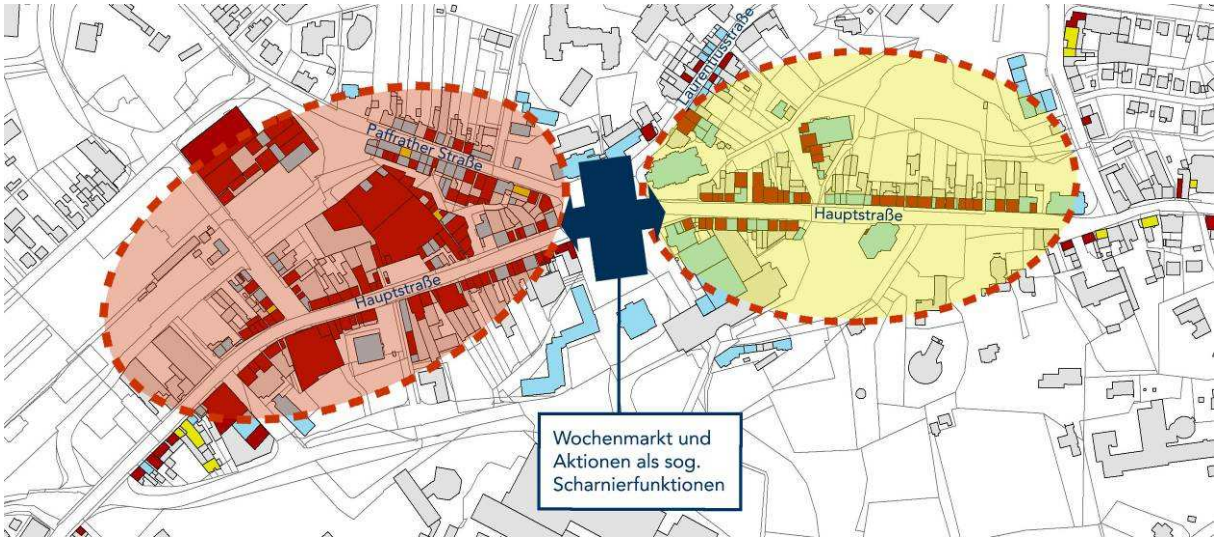
Das Analysekapitel veranschaulicht, dass die Stadtmitte strukturell in zwei Bereiche unterschieden werden kann. Diese Ausgangslage sollte als Impuls für eine differenzierte, auf die jeweiligen Stärken der Teilbereiche abgestellte Fortentwicklung des Zentrums verstanden werden. Es wird daher empfohlen, für jeden Teilbereich ein eigenständiges Leitbild in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und in Abstimmung mit den Zielen der Regionale 2010 zu entwerfen; dabei übernimmt der Konrad-Adenauer-Platz eine bedeutende Scharnierfunktion zwischen diesen Teilbereichen.

Als Beispiel für ein solches differenziertes Leitbild kann für den westlichen Bereich, der sich durch ein dichtes Einkaufserlebnis und urbane Raumstrukturen mit kleineren gastronomischen Einrichtungen auszeichnet, folgendes Motto genannt werden: „Einkaufen und Genuss pur!"

Währenddessen zeichnet sich der östliche Bereich der Hauptstraße, wie die Analyse aufzeigt, durch eine große Zahl an Fachgeschäften aus, und zugleich besteht die Chance einer Verknüpfung des Einkaufserlebnisses mit Kulturangeboten und den (künftigen) Projekten

der Regionale entlang der Strunde – Motto: „Beratungseinkauf und Kulturerlebnis entlang der Strunde."

Abbildung 67: Umsetzung eines differenzierten Leitbildes



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Unter Einbezug der Grünen Ladenstraße, des Löwen-City-Centers und der RheinBerg-Galerie könnte die Stärkung des bereits vorhandenen Kunden-Rundlaufs geprüft werden, um die ingesamt stark lineare Lauflage zu bereichern. Derzeit trägt etwa die städtebaulich wenig optimal genutzte Rückseite des Löwen-City-Centers zu einer nur geringen Attraktivität des Bereichs zwischen der Ladenstraße und der RheinBerg-Galerie bei; die Rampenbauwerke verstärken diesen Aspekt.

Abbildung 68: Ausbau eines Kunden-Rundlaufs

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Folgende Vorschläge lassen sich für den Ausbau eines solchen Rundlaufs näher benennen:

- Da die Verkehrsbauwerke als gegeben betrachtet werden müssen, bietet sich eine Überhöhung und Inszenierung der Gestaltmerkmale an, etwa mittels einer künstlerischen Auseinandersetzung, eines Gestaltungswettbewerbs und ggf. eines Lichtkonzepts.
- Dauerhafte Sicherung einer Verbindung durch das Löwen-City-Center, ggf. sogar Prüfung einer möglichen Optimierung und verbesserten Öffnung des Centers nach Norden.
- Prüfung, inwieweit die nördlichen Bauwerksteile des City-Centers entlang der Stationsstraße (einschließlich der derzeit überwiegend brach liegenden Terassen) künftig intensiver und zugunsten einer Erhöhung der Laufkundschaft genutzt werden können (ggf. in Form einer Nachverdichtung).

Neben dem Übergangsbereich zwischen RheinBerg-Passage und Löwen-City-Center besteht noch ein weiterer Bereich mit Defiziten der städtebaulichen und funktionalen Gestaltung: die derzeitig überwiegend als Parkplätze genutzten Bereiche entlang der Straße An der Gohrsmühle. Die Kunden blicken – mit dem Pkw anreisend – hier 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 folgende Optionen näher erwogen werden:

- Bauliche Nachverdichtung der Grundstücke einschließlich einer hochwertigen Gestaltung der Raumkanten zur Straße An der Gohrsmühle.

- Hierbei Neuordnung der Stellplatzsituation, ggf. unter Einbezug anderer Parkierungskonzepte (Hochgarage, Tiefgarage, ebenerdiges Parken im Sockelgeschoss von Immobilien).

Bezogen auf die Stellplatzsituation in der gesamten Stadtmitte ist zu empfehlen, den Ausbau eines Parkleitsystems näher zu prüfen, durch das die Nutzerfreundlichkeit und Kundenzufriedenheit ggf. erhöht werden könnte.

Nicht zuletzt ist für die Stadtmitte auch relevant, wie sich die Angebotsstruktur fortentwickeln kann; die Befragungen zeigen derzeit eine eher mäßige Zufriedenheit (vgl. Analyse). Mit der RheinBerg-Galerie, die zeitlich nach Erstellung dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes eröffnen wird, wird die Angebotsstruktur bereits wesentlich ergänzt. Nichtsdestotrotz wird empfohlen, optimaler Weise rund ein Jahr nach Eröffnung der Galerie die Kundenzufriedenheit erneut abzufragen und zugleich weitere Entwicklungsoptionen auszuloten; die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwickungsrahmens zeigt hierbei bereits heute Verkaufsflächenspielräume (vgl. Kap. 3.2).

Da künftig weniger die „Masse" des Einzelhandelsangebots als vielmehr die Qualität bzw. 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,
- neue Angebotsformen, ggf. auch als Koppelungsmodelle zwischen Einzelhandel und sonstigen kundennahen Leistungen.

4.1.4 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Bensberg

Das Nebenzentrum Bensberg war bis zur kommunalen Neugliederung der 1970er Jahre das eigenständige Hauptzentrum der vormaligen Stadt Bensberg. Die Analyse (Kap. 2.5.3) zeigt, dass das Nebenzentrum einen vergleichsweise umfangreichen Einzelhandelsbesatz mit über 100 Einzelhandelsbetrieben sowie rund 150 öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Gastronmieeinrichtungen aufweist. Die Bensberger Schloßstraße ist also trotz der kommunalen Neugliederung ein bedeutender Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet Bergisch Gladbachs.

Gleichwohl ist das Nebenzentrum hinsichtlich seiner Ausstattung und auch hinsichtlich weiterer Kriterien[60] der Stadtmitte (als örtlichem Hauptzentrum) untergeordnet. In der übergeordneten Zielstellung („Ziel-Trias", vgl. Kap. 3.4) wird daher u. a. zum Ausdruck gebracht, dass die Stadtmitte als größtes Zentrum fortentwickelt werden sollte. Für das Bensberger Zentrum resultiert hieraus allerdings kein stadtentwicklungspolitischer „Stillstand" – im Gegenteil: es soll ebenfalls deutlich gestärkt und mit einem eigenen Profil weiterentwickelt werden. Um allerdings keine innerörtliche Konkurrenz zwischen den Zentren zu betonen, sollte sich jedes Zentrum *im Rahmen seiner vorhandenen Stärken* fortentwickeln. Hierdurch wird erreicht, dass sowohl die Stadtmitte als auch das Nebenzentrum Bensberg (weiterhin) eine Versorgung großer Teile des Stadtgebiets übernehmen als auch eine Ausstrahlung in die Region bewirken können.

An dieser Stelle werden nunmehr die Schutz- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Bensberg definiert.

Tabelle 49: Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Bensberg

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch…
▪ Ausbau und optimale Einbindung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte (nähere Ausführungen: s. u.)
▪ Sicherung der Vielzahl an Fachgeschäften und der vorhandenen Branchenvielfalt
▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten der Stadtmitte begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt
▪ Stärkere Profilierung der vorhandenen Ausstattungspotenziale und Strukturmerkmale, mit denen sich das Zentrum bereits heute von anderen Zentren und Standorten – auch in der Region – abhebt

Quelle: eigene Darstellung

Die Umsetzung dieser Ziele sollte durch folgende Empfehlungen gewährleistet werden:

- Sicherung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (z. B. Supermarkt oder Verbrauchermarkt) in der Schloßstraße,[61]
- optimale Anbindung des geplanten Lebensmitteldiscounters (vgl. Abbildung unten),
- ggf. zusätzliche Ansiedlung eines dritten Lebensmittelmarktes als Kundenmagnet an der Schloßstraße (vgl. Abbildung unten),

[60] etwa städtebauliche Dichte, Gestaltungsmerkmale, Kundenläufe etc.

[61] Sofern der derzeit noch in Betrieb befindliche Supermarkt im Loewencenter bedingt durch die Nachnutzung der Immobilie den Verkauf einstellt, sollte ein neuer Supermarkt den bisherigen in seiner Funktion ersetzen. Eine Ansiedlung entlang der Schloßstraße ist dabei zur Stärkung der Polstruktur zu empfehlen.

- Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Anbieter mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Nebenzentrum, die etwa durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nebenzentrums resultieren könnten.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht ergänzend zu den Schutz- und Entwicklungszielen, inwieweit die landesplanerischen Voraussetzungen im zentralen Versorgungsbereich erfüllt werden und welche funktionalen Aufgabenzuweisungen für das Nebenzentrum vorgenommen werden.

Tabelle 50: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW

	ZVB Nebenzentrum Bensberg	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓ liegt vor	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ liegt vor (vgl. Analyse in Kap. 2.5.3)	
Künftige Versorgungsfunktion	Versorgung des gesamten Stadtteils (einschließlich teils überörtlicher Funktion) vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs.	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Wohnplätze Bensberg, Lückerath, Bockenberg, Kaule, Moitzfeld, Herkenrath, Frankenforst (zur Hälfte), Asselborn und Bärbroich	rd. 28.500 EW

Quelle: eigene Darstellung; *Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan, vgl. Bezirksregierung Köln 2008 b)

Die Auswahl funktional zugeordneter Stadtteile begründet sich primär aus der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Lage: Die in der Tabelle genannten Wohnplätze grenzen entweder siedlungsräumlich eng 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, d. h. die Bewohner eines Siedlungsbereichs versorgen sich sowohl in Bensberg als auch (abwechselnd oder ergänzend) in anderen Zentren, wie z. B. der Stadtmitte. Der Wohnplatz Frankenforst wird unabhängig von seiner statistischen Bezirkszugehörigkeit sowohl zur Hälfte seiner Einwohner dem Nebenzentrum Bensberg, zur anderen Hälfte dem Nebenzentrum Refrath (s. u.) im Sinne des LEPro funktional zugeordnet.

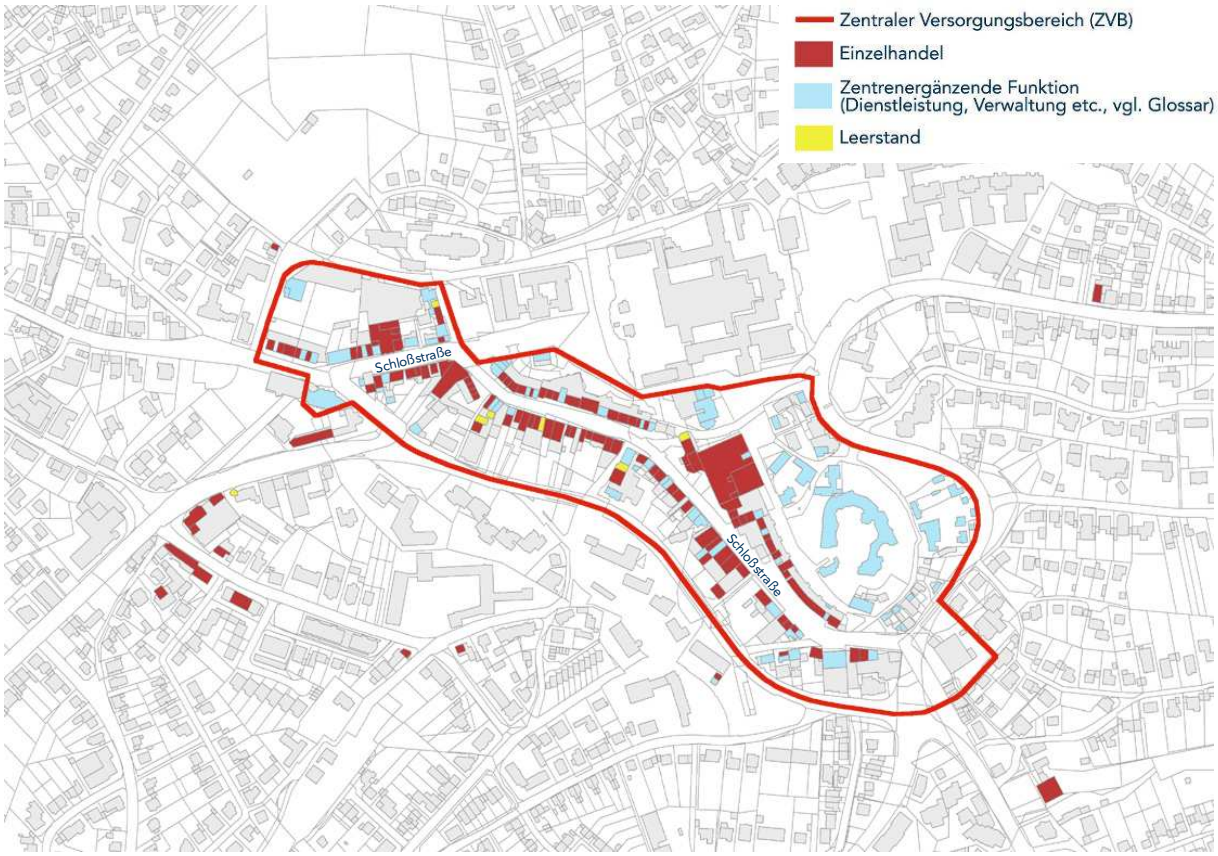
Der überörtliche Einzugsbereich kann aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des LEPro NRW nicht für die Ermittlung „funktional zugeordneter Stadtteile" herangezogen werden. Gleichwohl ist unstrittig, dass das Zentrum Bensberg einen deutlichen überörtlichen Ein-

zugsbereich aufweist, insbesondere die Gemeinden Overath und Rösrath (vgl. Kap. 2.5.3). Diese überörtliche Versorgungsteilfunktion soll – unabhängig von der Zuordnung nach LEPro – auch weiterhin durch das Nebenzentrum abgedeckt werden.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung 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.

Abbildung 69: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Bensberg als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

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

- Im Süden ist die Steinstraße eine städtebauliche Barriere. Zugleich fällt das Gelände südlich der Steinstraße stark ab, und relevante Zentrenfunktionen finden sich dort nicht. Der Busbahnhof und die Straßenbahn-Endhaltestelle liegen zwar dort südlich

der Steinstraße; aufgrund der starken Trennwirkung der Steinstraße zählen diese Verkehrsanlagen – anders als der S-Bahnhof bzw. ZOB in der Stadtmitte – hier nicht zum zentralen Versorgungsbereich.

- Östlich wird die Begrenzung des Zentrums im Wesentlichen aus der Straße Am Stockbrunnen gebildet; eine Ausnahme ist der Standort des aktuell geplanten Lebensmitteldiscounters, der unmittelbar gegenüber der Schloßstraße eine neue funktionale Strukturergänzung darstellt.[62]
- Die räumliche Festlegung im Norden umschließt mit dem Museum für Bergbau, Handwerk und Gewerbe, dem Rathaus und mehreren Gastronomiebetrieben einen Bereich, der insgesamt zwar wenig durch Einzelhandel geprägt ist, der aber in der Summe wesentliche Zentrenfunktionen mit Strukturwirkung für das Zentrum beinhaltet. Das Schloß 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, so dass der Standort der Post (als wesentliche Zentrenfunktion) ebenso im zentralen Versorgungsbereich enthalten ist wie sämtliche Einzelhandelsbetriebe entlang der Schloßstraße/Gladbacher Straße bis zur Einmündung Im Bungert.

Fortentwicklung des Kundenlaufs

Der nahezu ausschließlich lineare Kundenlauf kann aufgrund der Hanglage des Zentrums durch weitere Einzelhandelvorhaben kaum grundsätzlich verändert werden. Daher ist auch langfristig von einer linearen Form des Hauptgeschäftsbereichs auszugehen. Für Bensberg ist es daher von Bedeutung, diesen Kundenlauf durch starke, d. h. in der Regel vor allem größere und häufig frequentierte Kundenziele attraktiv zu halten. Die folgende Grafik verdeutlicht ein mögliches Optimum: drei größere Pole sichern sowohl im westlichen wie auch im östlichen Teilbereich der Schloßstraße die für sämtliche weitere Einzelhandelsbetriebe erforderliche Passantenfrequenzen. Diese Pole werden konkret durch das Schloß-Center, das Loewen-Center sowie durch den derzeit geplanten Lebensmitteldiscounter gebildet.

[62] Nähere Empfehlungen zur Einbindung dieses Standortes in den zentralen Versorgungsbereich: vgl. unten.

Abbildung 70: Größere Einzelhandelsbetriebe zur Ausbildung einer Polstruktur

Bestand bis Anfang 2009

Übergangsphase

Zielperspektive

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage ALK

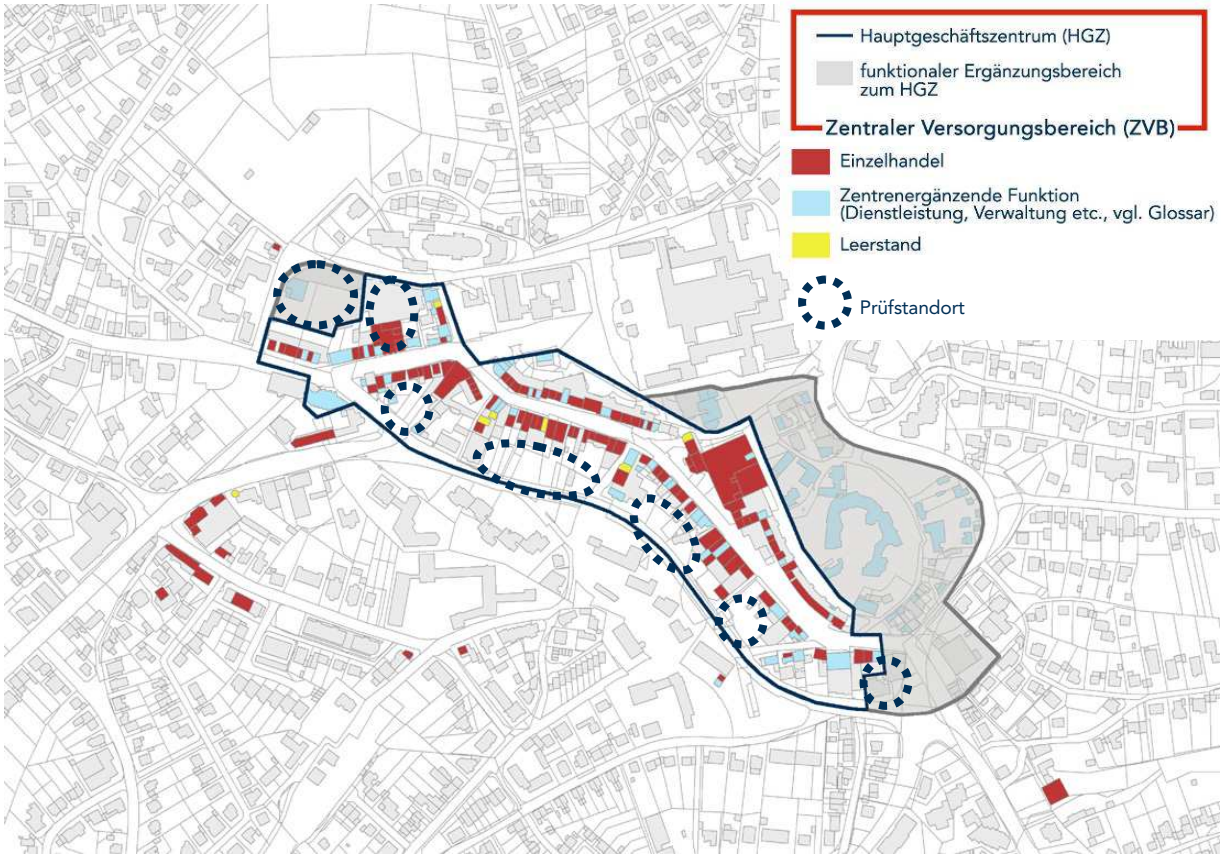
Aus dieser Empfehlung begründet sich die hohe Bedeutung, die adäquaten dauerhaften Nutzungen der Standorte Schloß-Center und Loewen-Center beizumessen ist – unabhängig davon ob diese in der gleichen Immobilie oder in einer umgebauten Immobilie Platz finden.

Des Weiteren wird deutlich, dass Lebensmittelmärkte (z. B. ein Lebensmitteldiscounter) selbst in einem größeren Nebenzentrum wie Bensberg von Struktur stärkender Bedeutung sind. Um das Potenzial des Discounters und dessen Kundenaufkommen für den östlichen Bereich der Schloßstraße optimal zu nutzen, wird schließlich eine direkte fußläufige Anbindung des Discounterstandorts an die Schloßstraße empfohlen, etwa in Form einer direkten Querungsmöglichkeit der Straße Am Stockbrunnen für Fußgänger.

Prüfstandorte zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Nebenzentrum Bensberg

Aufgrund seiner dichten Bebauung und aufgrund 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 der folgenden kartographischen Darstellung des Zentrums als Prüfstandorte[63] markiert).

Abbildung 71: Prüfstandorte zur vertiefenden Untersuchung der räumlich-funktionalen Entwicklung des Nebenzentrums Bensberg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

[63] Zum Begriff der Prüfstandorte vgl. Glossar und Kap. 4.1.1

Folgende Prioritäten ergeben sich hierbei:

- Wesentlich für die Fortentwicklung des Nebenzentrums ist zunächst die adäquate Nachnutzung des Loewen-Center, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vorbereitet wird.
- Als Entwicklungsstandort mit zweiter Priorität ist das Schloß-Center zu nennen, sobald dort Verkaufsflächen im Rahmen der geplanten Verlagerung des Lebensmitteldiscounters frei werden und sofern dort ein Leerstand entstünde. Grundsätzlich hat der Standort Schloß-Center hohe Potenziale, da im Nebenzentrum Bensberg nur dort (und im Loewen-Center) größere Verkaufsflächen zur Verfügung stehen, weil die Immobilie grundsätzlich für Pkw gut erreichbar ist und über ein Parkhaus verfügt.
- Alle weiteren Prüfstandorte stehen ggf. 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 auch jenseits der beiden Großimmobilien Loewen-Center und Schloß-Center städtebaulich möglich erscheinen.[64]

Profilierung der Angebotsstruktur im Nebenzentrum

Wie oben beschrieben erscheint es unzweckmäßig, für die Fortentwicklung des Nebenzentrums Bensberg die Stadtmitte als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. Vielmehr ist es für Bensberg wie auch für die Stadtmitte von größerem Gesamtvorteil, dass sich jedes Zentrum gemäß seiner Potenziale fortentwickelt.

Für das Nebenzentrum Bensberg könnte dies beinhalten:

- Vermarktung bzw. Ausbau der vorhandenen Sortiments- und Qualitätsschwerpunkte:

  Mehrere Anbieter haben sich auf Einrichtungs- und Wohndesign spezialisiert (vgl. Kap. 2.5.3). Zur Profilierung des Einkaufsstandorts könnten diese Anbieter sich und das Nebenzentrum in Form einer Themenroute vermarkten.

  Ergänzend kann näher geprüft werden, inwieweit auch Neuansiedlungen in diesem gehobenen und spezialisierten Warenbereich Einrichtungs- und Wohndesign realisierbar sind. Auch die vorhandenen sonstigen hochwertigen Angebote (z. B. Uhren/Schmuck, Juweliere sowie medizinische/orthopädische Artikel/Optik) könnten eingebunden werden, um das Nebenzentrum nicht zuletzt stärker auf eine kaufkräftige Kundschaft aus Bergisch Gladbach und der Region auszurichten.

[64] 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 Zentrum auszubauen.

- Vermarktung der Beratungsqualität:

  Das Bensberger Zentrum ist durch einen höheren Fachgeschäftsanteil geprägt als die Stadtmitte. Im Zusammenhang mit der Vermarktung als Qualitätsstandort könnte auch auf die mit dem Facheinzelhandel in der Regel verbundene höhere Beratungs- und Servicequalität hingewiesen werden.

- Betonung des Erlebniseinkaufs und des Standortimages:

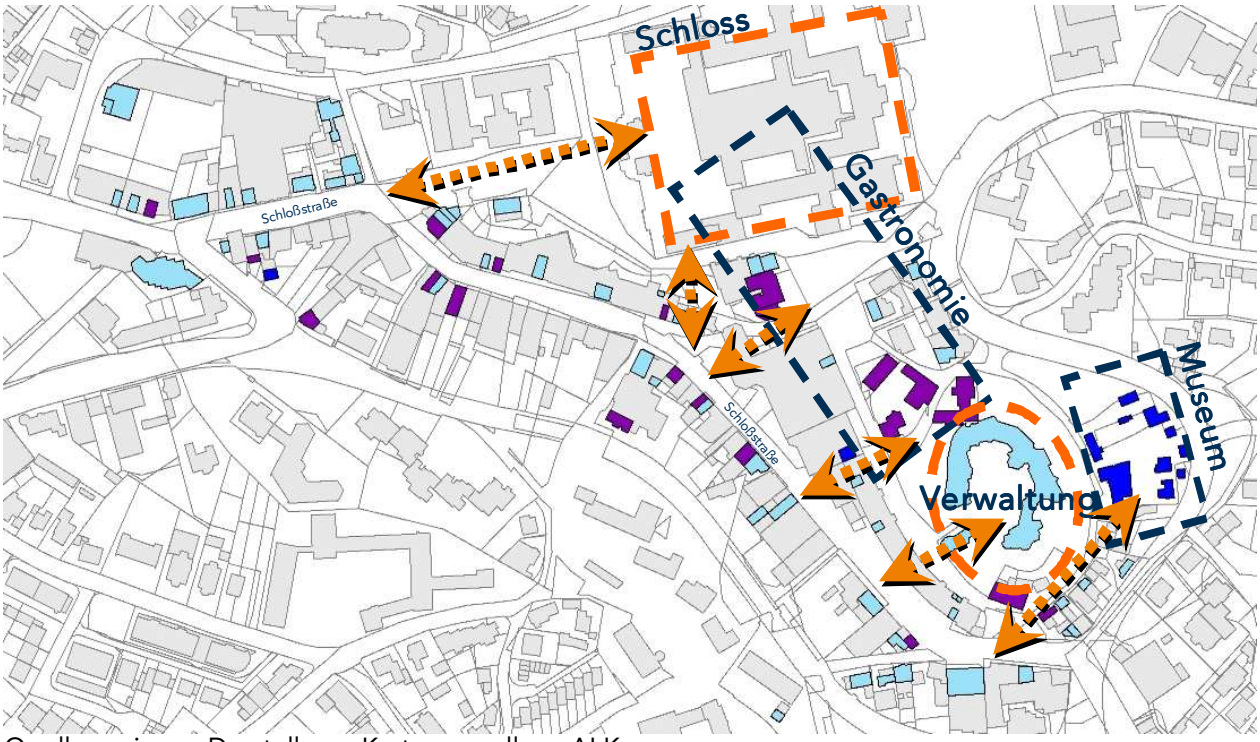
  Grundsätzlich bestehen gute Profilierungsmöglichkeiten durch das Potenzial für den „besonderen" Einkauf, d. h. qualitäts- und beratungsoritientiert, hochwertig, und in Verbindung mit den sonstigen Highlights erlebnisorientiert. Auch wenn die örtliche Spitzengastronomie ggf. nicht jeden Einzelhandelskunden 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, ggf. auch Wellness) in Bensberg profitieren.

Sonstige Entwicklungsempfehlungen

In den empirischen Befragungen ist deutlich geworden, dass aus Kundensicht teilweise Unzufriedenheit mit der Angebotsvielfalt besteht. Angesichts der Tatsache, dass das Zentrum weit über 100 Einzelhandelsbetriebe aufweist, ist zunächst rechnerisch und mit Blick auf die Ausstattung nach Branchen kein Anhaltspunkt für die Unzufriedenheit zu erkennen. Um die Zufriedenheit der Kunden dennoch als ernst zu nehmendes Ziel in den Blickpunkt zu rücken, sind zwei wesentliche Empfehlungen zu nennen:

- Abfrage von Erwartungen an den Standort und Bewertungen des Standorts auch bei Kunden, die über die bisherige Befragung nicht erreicht werden konnten (ggf. auch überörtlich).
- Nähere Prüfung der Angebotsstruktur hinsichtlich Betriebstypenvielfalt, spezifischen Angeboten für einzelne Zielgruppen, Betriebsgrößen und weiterer Merkmale mit dem Ziel, sortiments- und zielgruppenspezifische Angebotslücken zu erkennen.
- Stärkere Vermarktung des Zentrums und Imagebildung für das Zentrum mit dem Ziel, die bereits vorhandenen Qualitäten und Angebote besser und breiter bekannt zu machen.

Abbildung 72: Relevante Besucherziele jenseits des Hauptgeschäftsbereichs



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage ALK

Zur Stärkung des Nebenzentrums ist des Weiteren das besondere Potenzial der Nutzungen oberhalb der Schloßstraße zu nennen: das Schloss, die Gastronomieangebote, das Rathaus sowie das Bergbaumuseum generieren jeweils für sich eigenständige Besucheraufkommen. Durch den Höhenversatz gegenüber der Schloßstraße wird eine unmittelbare Anbindung zwischen diesen Besucherzielen und dem Einzelhandelsangebot jedoch erschwert: teilweise sind die Besucher auf versteckte Treppenläufe angewiesen, es bestehen nur teilweise direkte Blickbeziehungen. Daher können u. a. folgende Empfehlungen in Erwägung gezogen werden:

- Ausbau und Optimierung der Treppen und Wege zwischen den höher gelegenen Zielen und der Schloßstraße, z. B. durch direkte Blickbeziehungen, anspruchsvolle Gestaltung, Einsatz von vorhandenen und neuen Aussichtspunkten zur Optimierung der Orientierung und des Erlebnisses.
- Installation eines wechselseitigen Wegweisersystems zwischen den hoch gelegenen Nutzungen und der Schloßstraße.
- Optimierte Vermarktung des Zentrums mit Bezugnahme auf das jeweils spezifische Besucherpotenzial der genannten Ziele Schloß, Gastronomie, Rathaus und Museum.
- Nicht zuletzt könnte durch eine erweiterte Nutzung der Terrassen auf dem Löwen-Center (ggf. in Verbindung mit einer Aufstockung) die einmalige Fernsicht auf Köln und die Kölner Bucht deutlich intensiver als bisher für die Attraktivität und Profilie-

rung des Zentrums und zum Ausbau des Erlebniseinkaufs genutzt werden. Je nach Ausgestaltung im Detail besteht zudem die Chance, dass das Terrassenareal als Verknüpfungselement zwischen dem Einzelhandel in der Schloßstraße und den Funktionen oberhalb der Schloßstraße eingesetzt werden kann.

Nicht zuletzt sind die Gebäude selbst ein wesentliches Ausstattungsmerkmal – zwar weist Bensberg keinen historischen Ortskern auf, gleichwohl stellen aber das Schloß, die Gebäude der architektonischen Moderne (Rathaus, Terrassenhäuser) sowie die historischen Gebäude des Museums für Bergbau insgesamt einen abwechselungsreichen und 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.

Abbildung 73: Stadtgeschichtlich und architektonisch relevante Gebäude in Bensberg

Quelle: Stadt + Handel; links und Mitte: Schloß und Nebengebäude; rechts: Rathaus

4.1.5 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Refrath

Das drittgrößte Zentrum in Bergisch Gladbach ist – gemessen an der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe – relativ groß. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt dabei im kurzfristigen Bedarfsbereich, speziell bei Nahrungs- und Genussmitteln. Trotz der anspruchsvollen städtebaulichen Gestaltung des Zentrums – teils sogar als Fußgängerzone – und trotz der sehr guten Zufriedenheit der Kunden mit der Einkaufsatmosphäre ist die gesamtstädtische wie auch überörtliche Bedeutung dieses Zentrums geringer als die der 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 Refrath 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 (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 51: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW

	ZVB Nebenzentrum Refrath	
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓ liegt vor	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ liegt vor (vgl. Analyse in Kap. 2.5.4)	
Künftige Versorgungs-funktion	Versorgung des gesamten Stadtteils mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ergänzt um Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Wohnplätze Refrath, Alt-Refrath, Kippekausen, Frankenforst (zur Hälfte) und Lustheide	rd. 20.300 EW

Quelle: eigene Darstellung; *Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan, vgl. Bezirksregierung Köln 2008 b)

Folgende Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nebenzentrums empfohlen:

Tabelle 52: Einzelhandelsbezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Refrath

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch…
▪ Sicherung und dauerhafte Stärkung der als Frequenzbringer und als Pol bildende Strukturen unerlässlichen Lebensmittelmärkte (nähere Ausführungen: s. u.) ▪ Sicherung der Vielzahl der Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt ▪ Abbau der punktuell erkennbaren städtebaulich-funktionalen Defizite

Quelle: 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 (z. B. Stellplatz-Situation der Betriebe, Erschließung, Gestaltung des Umfelds, Minimierung von Nutzungskonflikten – sofern vorhanden).

- Ggf. Ausbau des Lebensmittel-Supermarktes auf ein Maß, das dem Potenzial des Standortes angemessen ist (vgl. hierzu Ansiedlungsleitsatz II, Kap. 4.6) – primär aufgrund seiner Bedeutung als Pol bildendes Strukturelement am Standort selbst.[65]
- Aktiver Ausbau des Einzelhandelsangebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum oder das Nebenzentrum Bensberg und dessen spezifischen Entwicklungszielstellungen nach sich ziehen und die bezogen auf den Stadtbezirk Refrath angemessen dimensioniert sind.
- Optimierung des Blockinnenbereichs nördlich der Bertram-Blank-Straße sowie der Bebauung an der Dolmanstraße (ebenfalls nördlich der Bertram-Blank-Straße) im Rahmen eines Konzeptes, das neben der baulichen Gestaltung u. a. auch eine mögliche Nachverdichtung, alternative Nutzungsarten sowie die Anbindung bzw. Weiterentwicklung des Kunden-Hauptlaufs beinhaltet.[66]

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung beinhaltet die städtebaulich begründete räumliche Festlegungsempfehlung für das Nebenzentrum. Im Einzelnen begründet sich diese Festlegung folgendermaßen:

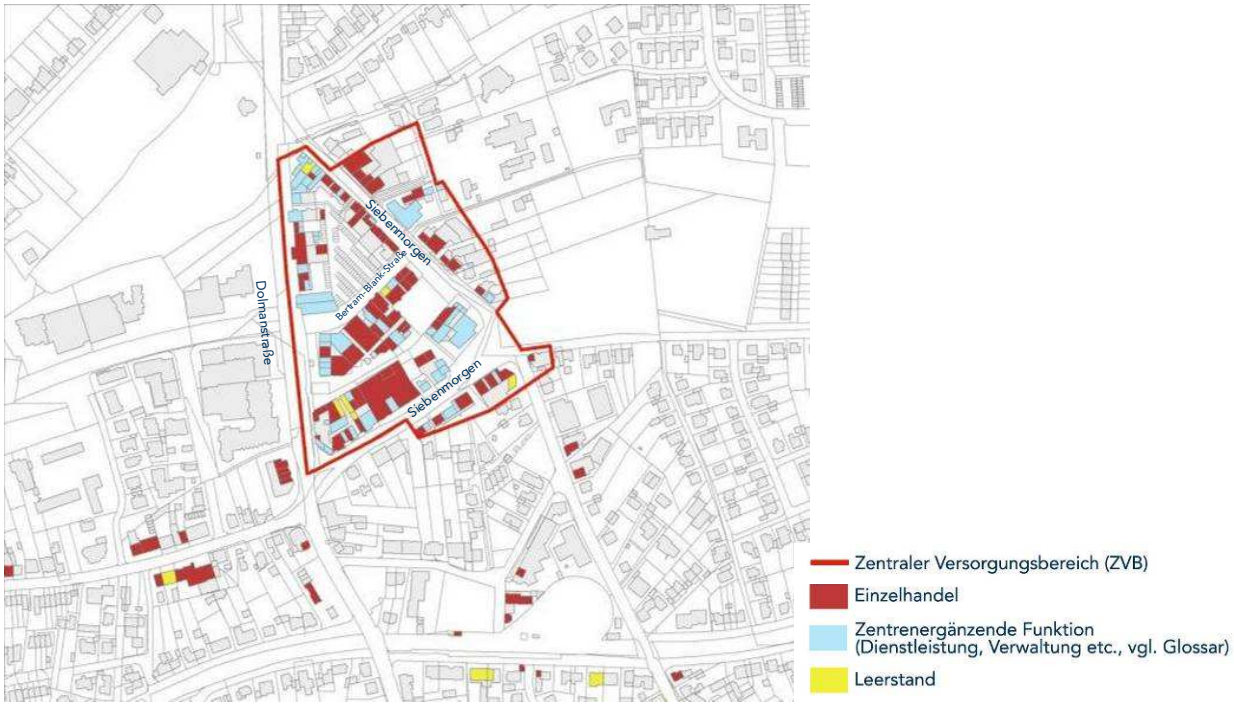
- Im Westen begrenzt die Dolmanstraße das Zentrum, da sie eine überörtliche Hauptverkehrsstraße mit entsprechender Verkehrsbelastung ist und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger hierdurch erschwert werden. Zudem ist die Nutzungsvielfalt westlich der Straße deutlich geringer.
- Im Süden sollten die Einzelhandelsbetriebe entlang der Straße Siebenmorgen einbezogen werden. 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 stellt die Einmündung Siebenmorgen/Dolmanstraße dar. Die sich weiter nordwestlich erstreckenden Flächen, die als Stellplatz und für den Wochenmarkt genutzt werden, sollten aufgrund der erwähnten städtebaulichen Barrierewirkung der Dolmanstraße nicht mehr einbezogen werden.

---

[65] 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.

[66] In der übernächsten Abbildung ist der genannte Blockinnenbereich daher als Prüfstandort gekennzeichnet; zum Begriff und Inhalt der Prüfstandorte vgl. Glossar sowie Kap. 4.1.1

Abbildung 74: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Refrath als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Abbildung 75: Prüfstandort zur vertiefenden Untersuchung der räumlich-funktionalen Entwicklung des Nebenzentrums Refrath

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

4.1.6 Vier Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche

In der Bestandsanalyse werden vier städtebaulich-funktionale Zentren vorgestellt, die wesentliche Versorgungsfunktionen für ihr Umfeld übernehmen und die hinsichtlich städtebaulicher Dichte und Nutzungsvielfalt grundsätzlich den Kriterien von zentralen Versorgungsbereichen entsprechen. Diese vier Zentren sollen künftig in der Funktion als Nahversorgungszentrum und als sog. zentraler Versorgungsbereich gesichert und – gemessen an dieser Funktion – gestärkt werden.[67]

Tabelle 53: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW

	NVZ Schildgen	NVZ Paffrath	NVZ Hand	NVZ Herkenrath
Lage gem. LEPro NRW in ASB*	✓ liegt vor	✓ liegt vor	✓ liegt vor	✓ liegt vor
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓ liegt vor	✓ liegt vor	✓ liegt vor	✓ liegt vor
Künftige Versorgungsfunktion	Im Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um einige Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 4.6)			
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Wohnplätze Schildgen und Katterbach	Wohnplätze Nußbaum und Paffrath	Wohnplatz Hand	Wohnplätze Herkenrath, Asselborn und Bärbroich
Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen	rd. 11.000 EW	rd. 8.300 EW	rd. 8.500 EW	rd. 6.000 EW

Quelle: eigene Darstellung; * Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan), vgl. Bezirksregierung Köln 2008 b

Für alle zentralen Versorgungsbereiche gilt der Hinweis, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.[68] Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahver-

[67] In der Analyse wird bereits erläutert, dass neben diesen vier Nahversorgungszentren auch weitere Einzelhandelsagglomerationen bestehen (einerseits in integrierter Lage, andererseits auch in nicht integrierten Lagen). Diese Standorte erfüllen aber weder die Kriterien, die an zentrale Versorgungsbereiche zu stellen sind, noch kommt aufgrund der gesamtstädtischen Entwicklungsziele und -spielräume eine perspektivische Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich in Betracht.

[68] 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 i.d.R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind" (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

sorgungsrelevanten 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.

Für die künftig vier Nahversorgungszentren werden nachfolgend die Sicherungs- und Entwicklungsziele, auf die sich künftige Bauleitpläne beziehen können, zusammengefasst.

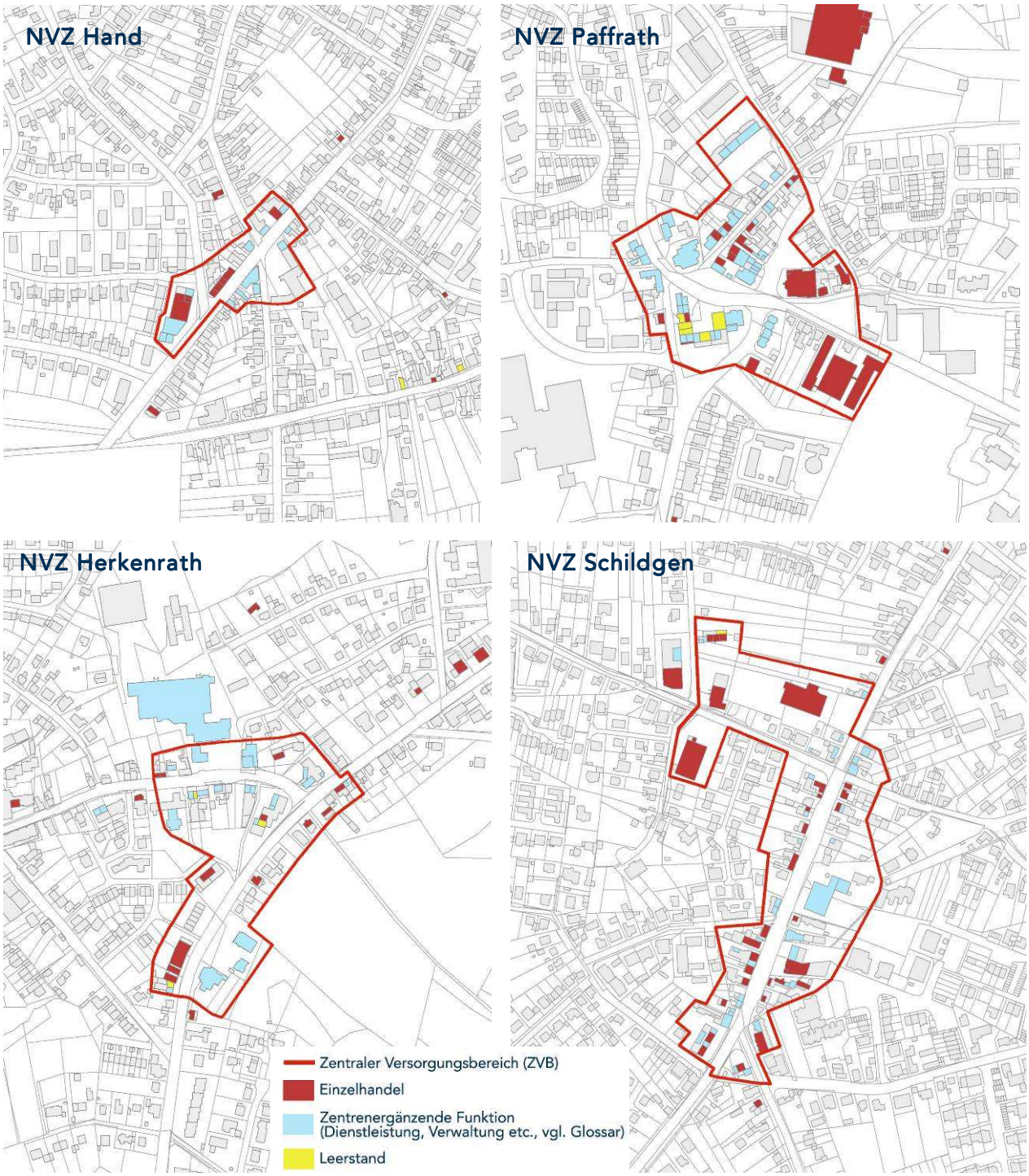
Tabelle 54: Einzelhandelsbezogene Entwicklungsziele für die Nahversorgungszentren

	NVZ Schildgen	NVZ Paffrath	NVZ Hand	NVZ Herkenrath
Primäre Sicherungs- und Entwicklungs-ziele	1. **Sicherung** der Versorgungsfunktion, z. B. durch: ▪ Schutz vor Funktionsverlusten, die durch Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten			
	2. **Stärkung** der Versorgungsfunktion, z. B. durch:			
	▪ ggf. nachfragegerechter Ausbau des vorhandenen Lebensmittel-Supermarktes innerhalb des ZVB* ▪ Ausbau des Zentrums primär *innerhalb* im südlichen Bereich entlang der A.-Dom-Str.	▪ Ausbau des Betriebstypenmixes bei Lebensmittelmärkten durch Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters* (optimal: als Standortverlagerung von Standorten jenseits des Zentrums)	▪ nachfragegerechter Ausbau des vorhandenen Lebensmittelmarktes innerhalb des Zentrums* ▪ und/oder ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes* (Supermarkt/ Discoutner)	▪ ggf. begrenzter Ausbau des Supermarktes* ▪ ggf. Ausbau des Betriebstypenmixes bei Lebensmittelmärkten durch Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des ZVB*
Weitere Ansiedlungs-optionen	Angebotsergänzung im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 4.6)			
Sonstige Aspekte	▪ Ausbau der fußläufigen Verbindung zwischen Nord- und Südbereich des ZVB ▪ Kompensation der Verkehrsbelastung etwa durch verbesserte Querungshilfen	▪ Flächenmobilisierung, ggf. städtebauliche Umstrukturierung innerhalb des ZVB zur Schaffung neuer Ansiedlungsflächen ▪ Behebung der Ladenleerstände im südlichen Gebäudekomplex, ggf. auch Umbau/ Neubau	▪ Ggf. Flächenmobilisierung innerhalb des ZVB zur Schaffung neuer Ansiedlungsflächen	▪ Stärkere Bündelung der in Herkenrath vorhandenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des ZVB

Quelle: eigene Darstellung; ZVB: zentraler Versorgungsbereich, NVZ: Nahversorgungszentrum;
* im Rahmen von Ansiedlungsleitsatz II

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen der Nahversorgungszentren basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle in Kap. 4.1.1 genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

Abbildung 76: Räumliche Festlegung der vier Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hand

Die räumliche Festlegung umfasst die im Analysekapitel beschriebenen acht Einzelhandelsbetriebe sowie 12 weitere öffentliche und private Einrichtungen mit Zentrenfunktion entlang der Dellbrücker Straße (zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus in Höhe der Einmündung Eschenbroichstraße und den nördlich der Einmündung Mühlenstraße gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäuden). Die Abgrenzung berücksichtigt dabei diejenigen Gebäude und Grundstücksteile, die mit den genannten Betrieben und Einrichtungen belegt sind. Ein Teil der genannten Einrichtungen (u.a. 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.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Paffrath

Als zentraler Versorgungsbereich sollten der Kern des städtebaulich-funktionalen Zentrums im Kreuzungsbereich Kempener Straße/Dellbrücker Straße sowie weitere Bereiche mit dichtem Funktionsbesatz definiert werden: der stadthistorisch begründet eng bebaute und gemischt genutzte Bereich der Nußbaumer Straße zwischen Kempener Straße und Höffenstraße, das Wohngebäude mit Dienstleistungseinrichtungen und klar funktional auch auf die Nußbaumer Straße ausgerichteten Sammelstellplatz an der Höffenstraße, sowie der städtebaulich verdichtete und ebenfalls gemischt genutzte Funktionsbestand südlich der Kempener Straße zwischen den gastronomischen Einrichtungen im Westen (in Höhe Einmündung Borngasse) und dem öffentlichen Sammelstellplatz mit den unmittelbar angrenzenden und gegenüber liegenden Einzelhandelsbetrieben (Möbel Lenz) im Osten (vgl. obige Karte). Bei Einzelhandelsbetrieben jenseits der zeichnerisch verdeutlichten Abgrenzung ist kein fußläufiger wie funktionaler unmittelbarer Bezug zum Zentrumsbereich erkennbar.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Herkenrath

Das Nahversorgungszentrum Herkenrath erstreckt sich entlang „Straßen“ und der Straße „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 und 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: es dominieren weiter nördlich lediglich Wohnnutzungen, so dass der zentrale Versorgungsbereich

hier aus einer erkennbaren 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. Darüber hinaus in Richtung Westen angesiedelte Einzelhandelsbetriebe stellen wiederum Einzellagen dar, die keinen fußläufigen wie auch baulich-gestalterischen sowie funktionalen Bezug zum Kern des zentralen Versorgungsbereichs aufweisen.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Schildgen

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 mit den genannten Straßen, als zentraler Versorgungsbereich gefasst (einschließlich der zugehörigen rückwärtigen Grundstücksbereiche und sämtlicher zentrenergänzenden Funktionen). Zudem werden auch die Standorte der im Analyseteil (vgl. Kap. 2.5.5) als strukturprägend bewerteten Lebensmittelmärkte entlang der Leverkusener Straße als zentraler Versorgungsbereich definiert, ebenso das Wohn- und Geschäftsgebäude östlich des Zehntwegs, das als Gebäude mitsamt seinem öffentlich nutzbaren Parkplatz klar auf die Leverkusener Straße und die übrigen Einzelhandelsnutzungen ausgerichtet ist.

Rein durch Wohnnutzung geprägte Bereiche (etwa südlich der Leverkusener Straße zwischen dem Lebensmitteldiscounter und der Altenberger-Dom-Straße, vgl. Abbildung) können nicht als zentraler Versorgungsbereich beschrieben werden. In Richtung Westen begrenzt der Zehntweg als städtebauliche Zäsur den zentralen Versorgungsbereich; hier begründet ergänzend auch die in der Abstimmung formulierte städtebauliche Zielvorstellung die Zentrenbegrenzung, um die Fortentwicklung des Zentrums nicht an seinen westlichen Randbereichen, sondern im Schwerpunkt in dessen Kernbereich 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.

Prüfstandorte zur näheren Untersuchung der Entwicklungsoptionen

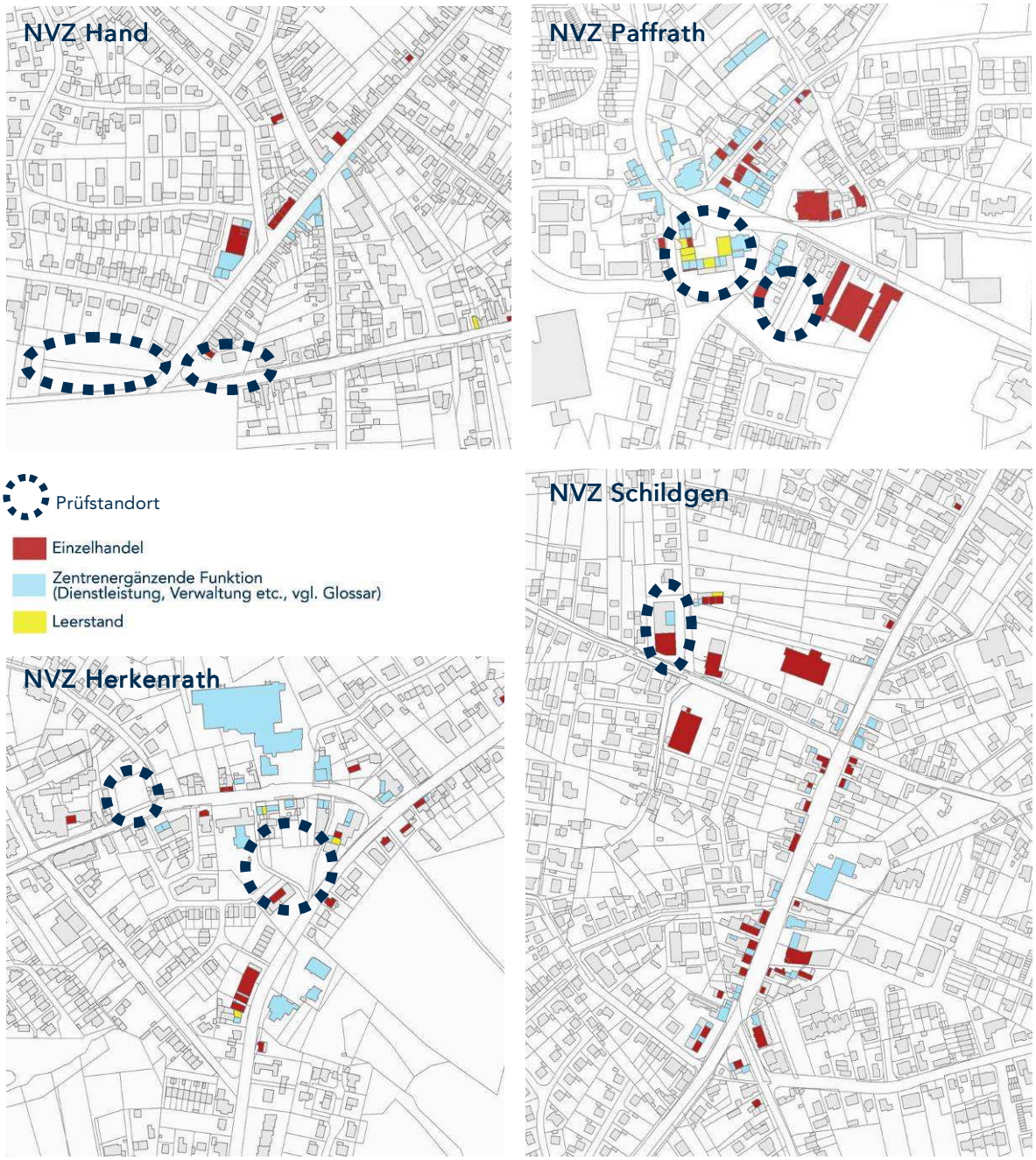
Auch in den kleineren Zentren werden mittels einer überschlägigen Analyse Flächen erkennbar, die sich ggf. zu einer Umnutzung zum Zwecke der Fortentwicklung des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs eignen. Die Ermittlung von Prüfstandorten[69] ist hierbei als

[69] Die in diesem Konzept aufgezeigten Prüfstandorte können sowohl innerhalb wie auch außerhalb der Zentrenabgrenzungen liegen. Zudem ist anzumerken, dass sämtliche Prüfstandorte innerhalb dieses Konzeptes primär (zunächst) vor dem Hintergrund der Zentrenentwicklung gesehen werden; dessen ungeachtet sollten

nicht abschließend, sondern vielmehr exemplarisch zu verstehen; weitere Prüfstandorte neben den hier aufgezeigten können also durch vertiefende Analysen identifiziert und bewertet werden (vgl. Kap. 4.1.1).

weitere fachliche Kriterien (wie etwa die verkehrliche Erschließung, landschaftsplanerische Aspekte, wohnungswirtschaftliche Fragen usw.) in eine Gesamtbewertung dieser Standorte einbezogen werden.

Abbildung 77: Ausgewählte Prüfstandorte in den Nahversorgungszentren



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

4.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeitige Nahversorgungsstruktur besteht aus einem weitgehend flächendeckenden Netz an Lebensmittelmärkten, die einerseits in den verschiedenen Zentren und andererseits auch außerhalb der Zentren angesiedelt sind. Dieses Nahversorgungsnetz wird in Kap. 2.6 untersucht und näher bewertet.

Wie bereits dargestellt ist die Ausstattung mit Lebensmittelmärkten gesamtstädtisch insgesamt sehr gut. Zugleich bestehen nur sehr begrenzte absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Hieraus lässt sich ableiten, dass mögliche künftige Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen primär innerstädtische Umsatzumverteilungen auslösen, und zwar zulasten bestehender Betriebe. Grundsätzlich ist dies ein Mechanismus der freien 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:

- Umsatzumverteilungen durch geplante Einzelhandelsvorhaben zulasten bestehender Betriebe *in zentralen Versorgungsbereichen*, mit der Folge von Betriebsschließungen, funktionalen Beeinträchtigungen der gesamten Zentrenstruktur und hierdurch angestoßenen oder verstärkten Trading-Down-Effekten.
- Umsatzumverteilungen durch geplante Einzelhandelsvorhaben zulasten bestehender dezentral angesiedelter Betriebe *in den Wohnsiedlungsbereichen*, sofern hierdurch Standortaufgaben und in der Folge Versorgungslücken in der Fläche entstünden.[70]

Diese möglichen Beeinträchtigungen unterliegen dem sog. Beeinträchtigungsverbot im Sinne des BauGB, der BauNVO bzw. des LEPro NRW und sind somit unzulässig. Von diesem Beeinträchtigungsverbot 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,
- jenseits der Zentren das flächendeckende Versorgungsnetz nicht negativ beeinträchtigt, sondern – im Gegenteil – stabilisiert oder gar ausbaut.

Vor diesem Hintergrund werden in diesem Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in Bergisch Gladbach ausgesprochen. Diese

[70] Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB (Belange der Wirtschaft auch „im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung" als zu berücksichtigender Belang in der Bauleitplanung), § 11 Abs. 3 BauNVO (Auswirkungen auf die "Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich") sowie § 24 a Abs. 1 LEPro (Beeinträchtigungsverbot der verbrauchernahen Versorgung durch Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO)

Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit den Entwicklungszielstellungen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4.1).

Übergeordnete Ziele und Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten dieses rechnerischen Potenzials die gesamtstädtischen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, sollten künftig folgende Ziele als Empfehlungen berücksichtigt werden:

1. Neue Vorhaben[71] sollten primär in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden.

   Im Zentrenkonzept wird aufgezeigt, dass zur Ansiedlung in den Zentren i. d. R. ausreichende Flächenpotenziale erkennbar sind bzw. weitere Entwicklungsareale durch nähere städtebauliche Untersuchungen identifiziert werden können.

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

   Durch die Realisierung in einem zentralen Versorgungsbereich soll allerdings keine funktionale Schädigung eines anderen zentralen Versorgungsbereichs ausgelöst werden.

2. Untergeordnet können Vorhaben auch in den Wohnsiedlungsbereichen[72] realisiert werden, sofern hierdurch das flächendeckende Versorgungsnetz stabilisiert oder verbessert wird.

   Durch die Realisierung in einem Wohnsiedlungsbereich soll allerdings keine funktionale Schädigung eines zentralen Versorgungsbereichs ausgelöst werden.

Neue Lebensmittelmärkte in städtebaulich nicht integrierter Lage sollten zugunsten der o. g. Entwicklungsziele vermieden werden. Daher soll es Ziel sein, dass in einem Schutzradius von 700 m um zentrale Versorgungsbereiche keine neuen Lebensmittelmärkte mehr entstehen, da solche Märkte innerhalb dieses Radius Kaufkraft unmittelbar aus dem Nahbereich der zu schützenden und zu entwickelnden Zentren abziehen würden.

Zur Umsetzung dieser Ziele werden in Ansiedlungsleitsatz II (vgl. Kap. 4.6) konkrete Orientierungswerte für Verkaufsflächen von Vorhaben in zentralen Versorgungsbereichen

---

[71] Als Vorhaben im Sinne dieses Nahversorgungskonzepts werden sämtliche Ansiedlungs- und Erweiterungsplanungen von Lebensmittelmärkten (also Nahversorgungsläden, Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser) verstanden.

[72] Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL), vgl. Glossar

vorgestellt. Für Vorhaben jenseits der Zentren gilt der dort ebenfalls dargestellte Prüfnachweis zur Bestimmung tragfähiger Verkaufsflächengrößen.

Bezogen auf die einzelnen Stadtteile erfolgen an dieser Stelle zudem örtliche Entwicklungsempfehlungen, sofern durch die Analyse Handlungsbedarf für die Nahversorgung identifiziert wurde:

Empfehlungen für die Stadtmitte

Bezogen auf die Stadtmitte sollten die bereits formulierten Empfehlungen des Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt werden:

- 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.
- Ergänzend kann ein weiterer Lebensmittelmarkt bzw. können weitere Lebensmittelmärkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtmitte angesiedelt werden; hierfür besteht jedoch aus gutachterlicher Sicht keine Handlungspriorität. Optimal ist bei einer weiteren Ansiedlung die Ergänzung des vorhandenen Angebotsmixes etwa in Form eines Bio-Supermarktes.[73]

Empfehlungen für Hebborn

- Schließung der identifizierten Nahversorgungslücke im nordwestlichen Siedlungsbereich von Hebborn.

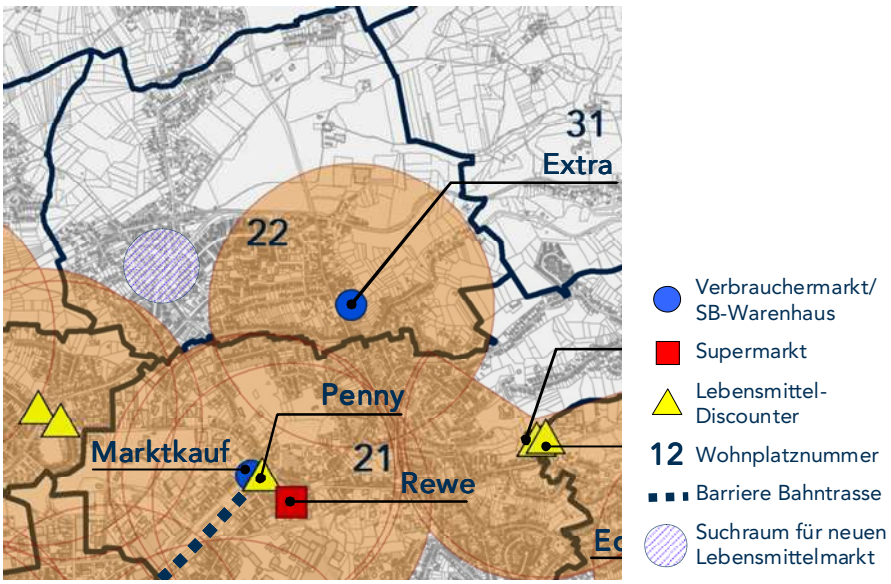
Da die räumliche Versorgungslücke mit rund 1.500 bis 2.000 Einwohnern vergleichsweise klein ist, besteht kein dringender Handlungsbedarf. Sofern jedoch Ansiedlungsanfragen umgesetzt werden sollen, bieten sich folgende Konkretisierungen an:

- Betriebstyp: optimal als Nahversorgungsladen (spezialisiertes Kleinflächenkonzept, vgl. nachfolgender Exkurs).
- Standort: optimal entlang der Alten Wipperfürther Straße (vgl. markierter Suchraum in folgender Abbildung) oder unmittelbar angrenzend in siedlungsräumlich integrierter Lage.
- Alternative: Ggf. anstehende Verlagerung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes (etwa aus den benachbarten Gebieten in Paffrath) zur Schließung der Lücke nutzen, sofern hierdurch keine neue Versorgungslücke am Altstandort entsteht.

[73] Es existiert mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Supermarkt und einem Verbrauchermarkt bereits ein angemessener Betriebstypenmix. Ein Bio-Supermarkt ist dagegen noch nicht am Standort vertreten. Ob hierfür Ansiedlungsspielräume bestehen, muss ggf. einer Prüfung durch entsprechende Anbieter überlassen bleiben.

- Sofern dauerhaft kein stationärer Ladeneinzelhandel realisiert werden kann: Prüfung alternativer Versorgungsmöglichkeiten (Bringdienste, Verkaufswagen etc.).

Abbildung 78: Ausbau des Nahversorgungsnetzes in Hebborn



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Exkurs: Nahversorgungsläden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von 1.000 Einwohnern[74] kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen" eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i. d. R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m² und 400 m², bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,

[74] Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebotes im Umfeld des geplanten Standortes zu berücksichtigen.

- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist. Träger sind hier karitative und soziale Einrichten (Beispiel: CAP-Märkte).

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.[75]

Empfehlungen für Heidkamp und Sand

Die ermittelte Versorgungslücke zwischen den Wohnplätzen 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 der Standortagglomeration Heidkamp zu empfehlen, und zwar optimal in Form eines Nahversorgungsladens. Bei einer möglichen Ansiedlung ist die Nähe zum Zentrum Stadtmitte zu bedenken; es sollte keine Konkurrenz zum Lebensmittelangebot im Zentrum geschaffen werden.

Eine Ansiedlung innerhalb der unterversorgten Wohnsiedlungsbereiche selbst dürfte aufgrund der Erschließungsstrukturen anbieterseitig nicht in Frage kommen.

Empfehlungen für Schildgen und Katterbach

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte dieser beiden Wohnplätze liegen städtebaulich optimal innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Schildgen (Nahversorgungszentrum). Daher sei auf die im obigen Zentrenkonzept formulierten Entwicklungsempfehlungen zu diesem Nahversorgungszentrum verwiesen.

---

[75] Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten bietet der Leitfaden des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Berlin 2007

Neue Lebensmittelmärkte jenseits dieses Zentrums sollten in Schildgen und Katterbach vermieden werden, zumal durch das zentral gelegene Zentrum nahezu alle Wohnsiedlungsbereiche dieser Wohnplätze abgedeckt werden können.

Zum Ausbau des Lebensmittelangebotes enthält das Zentrenkonzept ebenfalls Empfehlungen; insbesondere ist der nachfragegerechte Ausbau des vorhandenen, gemessen an aktuellen Betriebsformen vergleichsweise kleinen Supermarktes zu nennen. Hierbei ist die aktive Unterstützung der Betriebe seitens entsprechender öffentlicher Stellen zu empfehlen (vgl. folgender 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.), es treten Konflikte mit benachbarten Nutzungen auf.

Gleichwohl ist die Fortentwicklung von Zentren unabdingbar mit einer zeitgemäßen Fortentwicklung 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.[76]

Ziel einer solchen aktiven Unterstützung der Marktbetreiber sollte es sein, Standortrahmenbedingungen zu optimieren (z. B. Erschließung, Parkplätze, städtebauliche Gestaltung), ggf. 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 z. B. der Zusammenarbeit zwischen Immobilien- und Grundstückseigentümern, der Wirtschaftsförderung, der Baugenehmigungsbehörde, der Stadtentwicklungsabteilung und ggf. weiteren öffentlichen Stellen.

Empfehlungen für Hand

Die Analyse zeigt in Hand den Bedarf zur Sicherung des Lebensmittelangebots innerhalb des Nahversorgungszentrums – daher sei auf die entsprechenden Ziele zur Fortentwicklung dieses Zentrums verwiesen. Hierbei sollte auch die Vergrößerung, eine Ergänzung oder ein

[76] Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (Hrsg.): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Berlin 2007

Ersatz des vorhandenen Lebensmittelmarktes *innerhalb* des zentralen Versorgungsbereichs primär verfolgt werden. Mögliche Entwicklungsflächen sind hierzu erkennbar.

Da die Zentrenentwicklung vor neuen Ansiedlungen jenseits des Nahversorgungszentrums Priorität genießt, sollten bei möglichen Nahversorgungsvorhaben im Wohnplatz Hand (sowie in angrenzenden Stadtteilen) stets die möglichen Einschränkungen und Beeinträchtigungen der Zentrenentwicklung beachtet werden.

Empfehlungen für Refrath

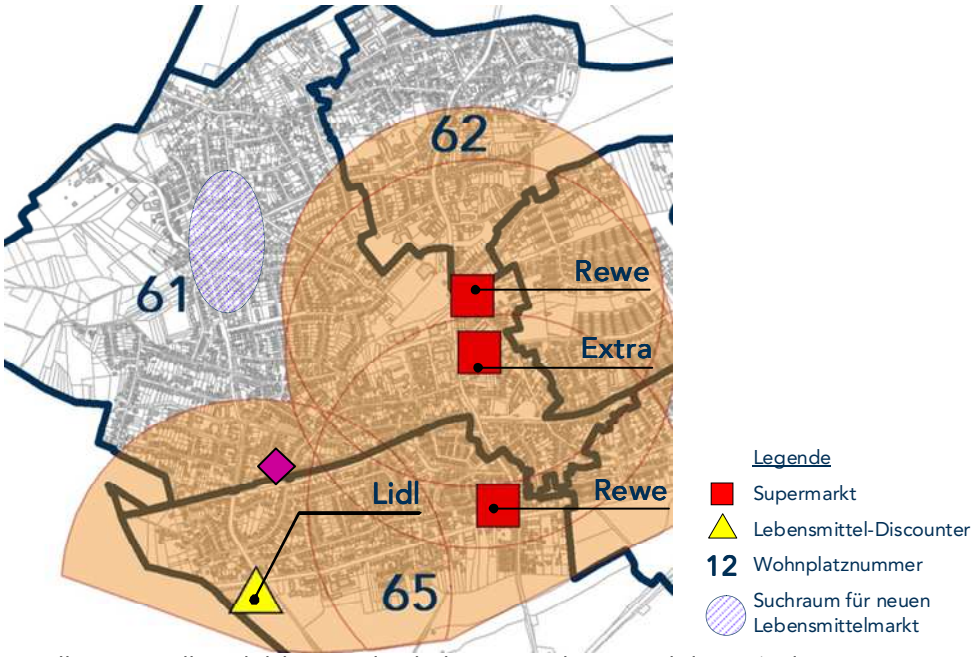
Der leistungsstärkste Nahversorgungsstandort für den gesamten Bezirk Refrath sollte auch künftig der zentrale Versorgungsbereich sein. Insofern ist einer Sicherung und dem Ausbau des Angebots in diesem Zentrum höhere Priorität beizumessen als einer dezentralen Entwickung von Standorten (vgl. übergeordnete Ziele zur Nahversorgung).

Ergänzend kann allerdings die identifizierte Nahversorgungslücke im nordwestlichen Bereich Refraths als stadtplanerische Aufgabe erwähnt werden, wenngleich die Erschließungsstruktur dieser Wohnsiedlungsgebiete aus Anbietersicht nur mäßig attraktive Einzelhandelsstandorte mit sich bringt (Handelsunternehmen fragen derzeit vor allem Grundstücke an Hauptverkehrsstraßen bzw. in den Zentren nach).

Da die Entfernung zum Zentrum Refrath (sowie auch zum Wochenmarkt) aus den betroffenen Wohngebieten nicht übermäßig lang ist und aufgrund der flachen Topographie auch das Fahrrad als Transportmittel eingesetzt werden könnte, ist die Handlungsnotwendigkeit insgesamt nicht hoch. Sofern allerdings Optionen zur Ansiedlung eines Nahversorgungsladens (siehe Exkurs) erkennbar werden, sollte eine solche Ansiedlung unterstützt werden, zumal die Größenordnung eines solchen Betriebs eine funktionale Beeinträchtigung des Zentrums nicht erwarten ließe. Die folgende Karte veranschaulicht einen Suchraum für die mögliche Ansiedlung eines solchen Nahversorgungsladens; auch Standorte unmittelbar an den Suchraum angrenzend können näher untersucht werden.

Sofern dauerhaft kein stationärer Ladeneinzelhandel im Suchgebiet realisiert werden kann, können alternative Versorgungsmöglichkeiten für die Wohnsiedlungsgebiete (Bringdienste, Verkaufswagen etc.) geprüft werden.

Abbildung 79: Suchraum zum Ausbau des Nahversorgungsnetzes in Refrath



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Empfehlungen für Bensberg

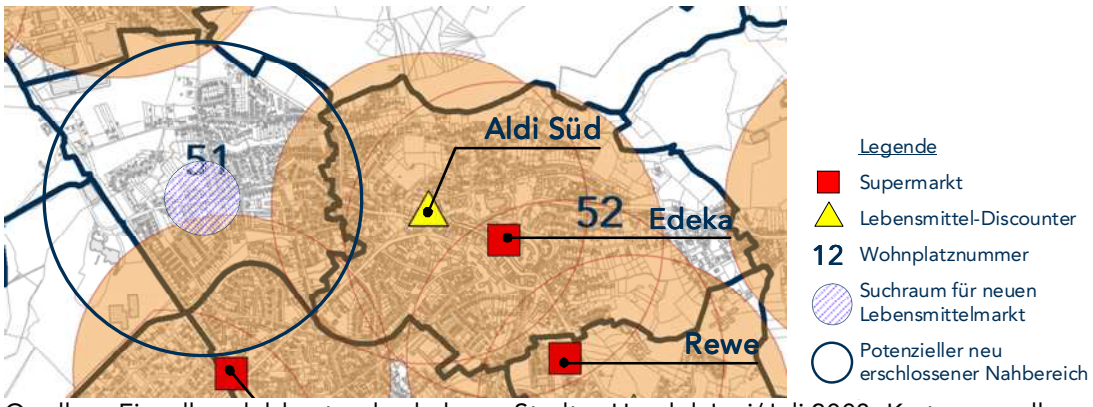
Im Stadtbezirk Bensberg weist lediglich der Wohnplatz Lückerath Defizite der nahräumlichen Versorgungsqualität auf. Die Anzahl betroffener Einwohner (rund 1.500 bis 2.000) korreliert dabei jedoch nicht mit Größenordnungen typischer neuer Lebensmittelmärkte, die absatzwirtschaftlich i. d. R. 10.000 Einwohner und mehr für eine Ansiedlung zugrunde legen.

Daher wird für Lückerath in erster Linie die Ansiedlung eines Nahversorgungsladens empfohlen, der als Kleinflächenbetriebskonzept speziell für die Versorgung geringerer Einwohnerzahlen konzipiert werden kann und der hinsichtlich seiner Standortanforderungen gut unmittelbar innerhalb von Wohnsiedlungen realisiert werden kann (vgl. hierzu vorausgegangenen Exkurs zu Nahversorgungsläden). Allerdings ist aufgrund einer bislang nur kleinen Zahl am Markt vertretener Kleinflächenkonzepte eine solche Ansiedlung ggf. nicht kurzfristig, sondern erst mittel- bis langfristig umsetzbar. Die folgende Karte zeigt einen Suchraum, in dem eine solche Ansiedlung optimaler Weise erfolgen sollte.

Alternativ sollte ein sonstiger Lebensmittelmarkt (Discounter oder Supermarkt) derart dimensioniert sein, dass er auf die Versorgung des Gebiets bezogen ist (vgl. Prüfschema nach Ansiedlungsleitsatz II, Kap. 4.6). Negative Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit des unmittelbar nahe gelegenen Nebenzentrums Bensberg sollten vermieden werden, um insbesondere den in der Zentrenanalyse beschriebenen derzeitigen Strukturwandel im Nebenzentrum nicht zu gefährden und die im obigen Zentrenkonzept beschriebenen Ent-

wicklungsziele – insbesondere eine dreipolige Struktur wichtiger Magnetbetriebe wie etwa Lebensmittelmärkte – zu gewährleisten.

Abbildung 80: Suchraum zum Ausbau des Nahversorgungsnetzes in Bensberg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK; VKF der Betriebe in der Grafik auf 50 m² gerundet

Empfehlungen für die weiteren Ortsteile

Für die nicht explizit genannten Ortsteile zeigt die Nahversorgungsanalyse keinen aktuellen stadtplanerischen Handlungsbedarf. Ziele, die sich auf die Fortentwicklung der jeweiligen Ortsteilzentren beziehen, werden bereits in Kap. 4.1 näher dargestellt.

Darüberhinaus gelten für die weiteren Ortsteile die bereits genannten Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes. Dies schließt ein, dass z. B. in einem Ortsteil wie Moitzfeld eine eigenständige Versorgungsfunktion erhalten bleiben soll und sich diese angemessen im Rahmen der Leitsätze dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts fortentwickeln kann, damit sie im Strukturwandel der Versorgungsstandorte dauerhaft attraktiv bleibt (vgl. auch Kap. 4.4).

Zudem sollen sämtliche Versorgungsstandorte 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 Ortsteilen entstünden (Beeinträchtigungsverbot der verbrauchernahen Versorgung). Ein stadtplanerischer Eingriff in den freien Wettbewerb zugunsten des flächendeckenden Versorgungsnetzes ist rechtlich legitimiert.[77]

Für die Streusiedlungen in den ländlich geprägten Stadtteilen (z. B. Romaney, Herrenstrunden) sind neue Lebensmittelmärkte absatzwirtschaftlich keine Entwicklungsoption. Für solche ländlichen Bereiche müssen die Einzelhandelsangebote in den benachbarten größeren Stadtteilen eine Mitversorgungsfunktion übernehmen (z. B. das Nahversorgungszentrum Herkenrath für Bärbroich und Asselborn). Zudem stellen mobile Verkaufswagen und Bringdienste, die im Übrigen vor dem Hintergrund des demographi-

[77] Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO sowie § 24 a Abs. 1 LEPro

schen Wandels in sämtlichen Wohnsiedlungsbereichen an Bedeutung gewinnen können, eine mögliche Ergänzung des Versorgungsnetzes dar.

4.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Bergisch Gladbach weitere Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsbewertung Kap. 2.7). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Empfehlungen für diese Sonderstandorte grundsätzlich sowie im Einzelnen erkennbar sind. Hierbei werden die übergeordneten Zielstellungen berücksichtigt, wonach Sonderstandorte leistungsfähig entwickelt werden können, sofern hierdurch negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgung ausgeschlossen werden.

4.3.1 Übergeordnete Aspekte zu den ergänzenden Sonderstandorten

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Standort- und Zentrensystems, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in der Stadtmitte oder anderen zentralen Versorgungsbereichen räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- und die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Übergeordnete Zielstellungen

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. 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 z. B. Ansiedlungen von Betrieben mit höherwertigen (z. B. hochwertige Möbel) und/oder spezialisierten Teilsortimenten (z. B. spezielle Bettwaren oder Elektrogroßgeräte). Der Ansiedlungsleitsatz III berücksichtigt diesen Zusammenhang (vgl. Kap. 4.6).

Erst 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.

Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum *kleinflächigen* Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. kleines Möbel-Spezialgeschäft, Anbieter von Baumarkt-Teilsortimenten wie Parkett etc.) *keine* Regelungen vor. Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zugelassen werden können. Dessen ungeachtet ist dennoch zu empfehlen, dass auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereichung in den zentralen Versorgungsbereichen (oder deren unmittelbar angrenzenden Randlagen) angesiedelt werden können.

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 der Kaufkraftzufluss nach Bergisch Gladbach in einigen Branchen ggf. erhöht werden.

Ansiedlungsbedarf

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zeigt einen gewissen gesamtstädtischen Bedarf an Erweiterungsflächen bis 2018, wenngleich für Bergisch Gladbach (zunächst) kein Potenzial für einen weiteren größeren Bau- und Gartenfachmarkt erkennbar ist (vgl. Kap. 3.2.3).

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind die ermittelten Verkaufsflächen-Entwicklungspielräume jedoch nicht als „Grenzwert" zu interpretieren: Abhängig von unternehmerischen Zielkriterien (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 die ermittelten Entwicklungsrahmen überschritten würden.

Für Bergisch Gladbach dürften insgesamt folgende Bedarfsaspekte in Betracht kommen:

- Erweiterung (und damit ggf. verbundene innerstädtische Standortverlagerung) eines bestehenden großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs (z. B. 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

Grundsätzlich 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.[78]

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

- 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 i. d. R. 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

Sofern Sonderstandorte in Bereichen liegen, die auch durch Handwerks-, Gewerbe- oder Industriebetriebe genutzt 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 Sonderstandortbereiche für den Einzelhandel räumlich klar gefasst werden. Dies kann primär mit Mitteln der Bauleitplanung, ergänzend auch durch Standort-Rahmenpläne oder Gewerbeflächenentwicklungskonzepte umgesetzt werden.

Weitere Entwicklungszielstellungen für die Standortkonzeptionen

Die in diesem Konzept vorgestellten Entwicklungszielstellungen basieren im Schwerpunkt auf einer einzelhandelsbezogenen Betrachtung. Daher ist es insbesondere bezogen auf die empfohlenen Sonderstandorte seitens der Verwaltung erforderlich, weitere Fachplanungen in die jeweiligen Standortkonzeptionen einfließen zu lassen. Dies betrifft etwa eine Flächenbedarfsanalyse für Gewerbe und Handwerk sowie Konzepte zur Verkehrsstruktur oder zum Immissionsschutz. Erst mit einer solchermaßen abgestimmten, interdisziplinären Ge-

[78] So spricht die Gewerbegebietsausweisung des Regionalplans seit 2007 gegen eine Fortentwicklung als Einzelhandelsstandort (vgl. § 24a Abs. 3 LEPro NRW). Allerdings kann bei der Neuaufstellung oder Änderung des Regionalplans eine Änderung bisheriger Ausweisungen erwogen werden.

samtkonzeption lässt sich eine ausgewogene Entwicklungskonzeption für die einzelnen Standorte begründen.

Die nachfolgend empfohlenen Sonderstandorte können ggf. um einen Standort oder um weitere ergänzt werden, wenn eine gesamtstädtische Gewerbeflächenanalyse oder etwa ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept unter Berücksichtigung der genannten übergeordneten Zielstellungen, Ansiedlungsbedarfe, Bewertungskriterien sowie der zu vermeidenden Standortkonkurrenz gegenüber Handwerk und Gewerbe die Entwicklungsfähigkeit der ergänzenden Flächen bestätigt.

4.3.2 Empfohlene Sonderstandorte

Für Bergisch Gladbach werden aufgrund der vorgenannten Aspekte drei Sonderstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen:

1. Sonderstandort Frankenforst/Kölner Straße,
2. Sonderstandort Gewerbegebiet West,
3. Sonderstandort Mülheimer Straße.

Der bestehende Standort Refrather Weg/Richard-Zanders-Straße soll künftig nicht für Zwecke der Einzelhandelsnutzung fortentwickelt werden. Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes strebt die Stadt Bergisch Gladbach für diesen Standort stattdessen Nutzungen an, die im Zusammenhang mit dem Fachhochschulstandort stehen. Aus fachgutachterlicher Sicht und im Zusammenhang mit der übergeordneten Zielstellung, primär die Zentren in Bergisch Gladbach fortzuentwickeln, ist es zu begrüßen, wenn die derzeitigen großen Verkaufsflächenanteile mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort mittel- bis langfristig reduziert werden – optimaler Weise in Form von Betriebsverlagerungen in die Zentren.[79]

Empfehlungen zum Sonderstandort Frankenforst/Kölner Straße

Wie in der Analyse dargestellt, ist die Stärke dieses Standortes in der sehr guten Verkehrsanbindung begründet. Da insbesondere das Gewerbegebiet Frankenforst (südlich der Kölner Straße) bereits mit Einzelhandelsbetrieben vorgeprägt ist (u. a. Baumarktanbieter), und da der Standort zudem der Zielvorgabe des § 24a Abs. 3 LEPro NRW[80] entspricht, spricht insgesamt vieles dafür diesen Standort als Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment fortzuentwickeln.

---

[79] Zum in der Analyse näher beschriebenen Standort Lochermühle wie auch zu weiteren weder als zentraler Versorgungsbereich noch als Sonderstandort zu definierenden Bereichen vgl. Kap. 4.4

[80] Lage im allgemeinen Siedlungsbereich gemäß Regionalplan

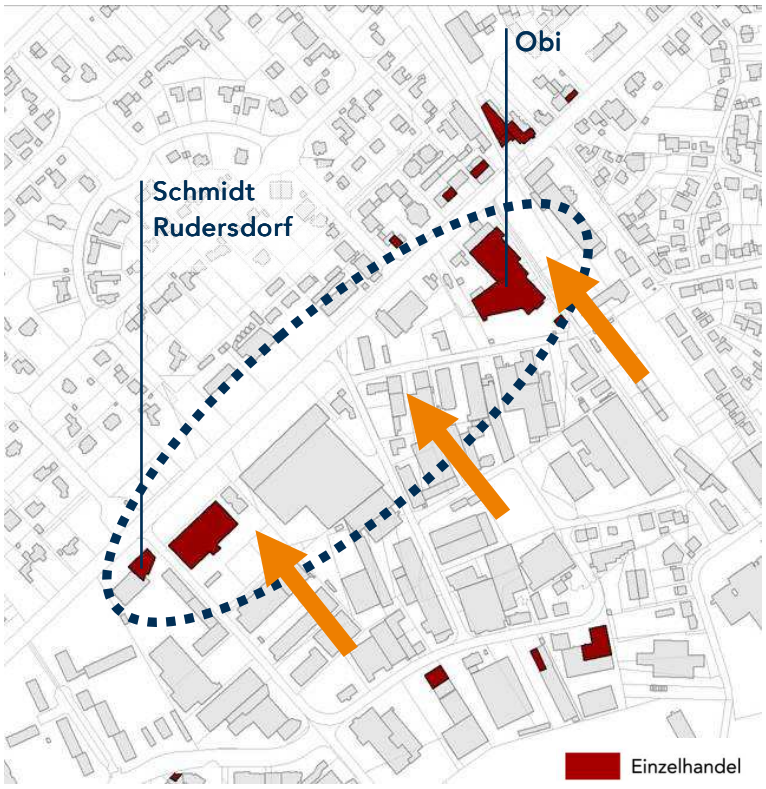
Hierzu sind aus fachgutachterlicher Sicht im Detail mehrere Entwicklungsempfehlungen zu benennen:

- Unterstützte Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze III, IV und V (vgl. Kap. 4.6), hierbei aufgrund der großen potenziellen Leistungsfähigkeit des Gebiets primär bezogen auf großflächige Betriebe.
- Umsiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe an diesen Standort, sofern hierfür auch unternehmerseitig Handlungsoptionen signalisiert werden.
- Fortentwicklung der Lebensmittelmärkte entlang der Kölner Straße nur in dem Rahmen, der für die unmittelbare Versorgung der Nahbereiche im Wohnplatz Frankenforst erforderlich ist.
- Minimierung der Standortkonkurrenz zwischen Einzelhandel und sonstigem Gewerbe – wie oben benannt – mittels einer klaren Trennung der räumlich-funktionalen Teilbereiche des (großen) Gewerbegebiets Frankenforst.

Flankierend sollte darauf hingewirkt werden, dass das sonstige einzelhandelsnahe Angebot am Sonderstandort 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.

Die Abbildung skizziert einen möglichen Vorschlag zur räumlichen Funktionstrennung im Gewerbegebiet Frankenforst: Zur optimalen Entwicklung einer auch überörtlich wahrnehmbaren Standortadresse ist es empfehlenswert, den Einzelhandel in die „erste Reihe“ zu bringen; eine versteckte Lage des Einzelhandels in den rückwärtigen Bereichen des Gebiets würde kaum dazu führen, dass das Gebiet regionale Bekanntheit erfährt. Zudem können die auf Kundenfrequenz angewiesenen Einzelhandelsbetriebe durch die Positionierung in der „ersten Reihe“ vom Verkehrsaufkommen der Kölner Straße profitieren.

Abbildung 81: Räumlich-funktionale Festlegungsempfehlung Sonderstandort Frankenforst/Kölner Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

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.

Empfehlungen zum Sonderstandort Gewerbegebiet West

Ähnlich wie der Sonderstandort an der Kölner Straße ist das Gewerbegebiet West bereits von einzelnen Einzelhandelsbetrieben geprägt (ebenfalls im Schwerpunkt Baumarktangebote). Aufgrund der verkehrlich guten Erreichbarkeit für große Teile der Stadt Bergisch Gladbach ist der Standort aus Einzelhandelssicht optimal. Hinzu kommt, dass das Baumarktangebot am Standort (bei drei der sechs Einzelhandelsbetriebe) als eine aus Kundensicht interessante Standortagglomeration (stärker) vermarktet werden könnte: wer

Baumarktsortimente sucht, kann im Gewerbegebiet West aus der Produktpalette mehrerer Anbieter wählen.[81]

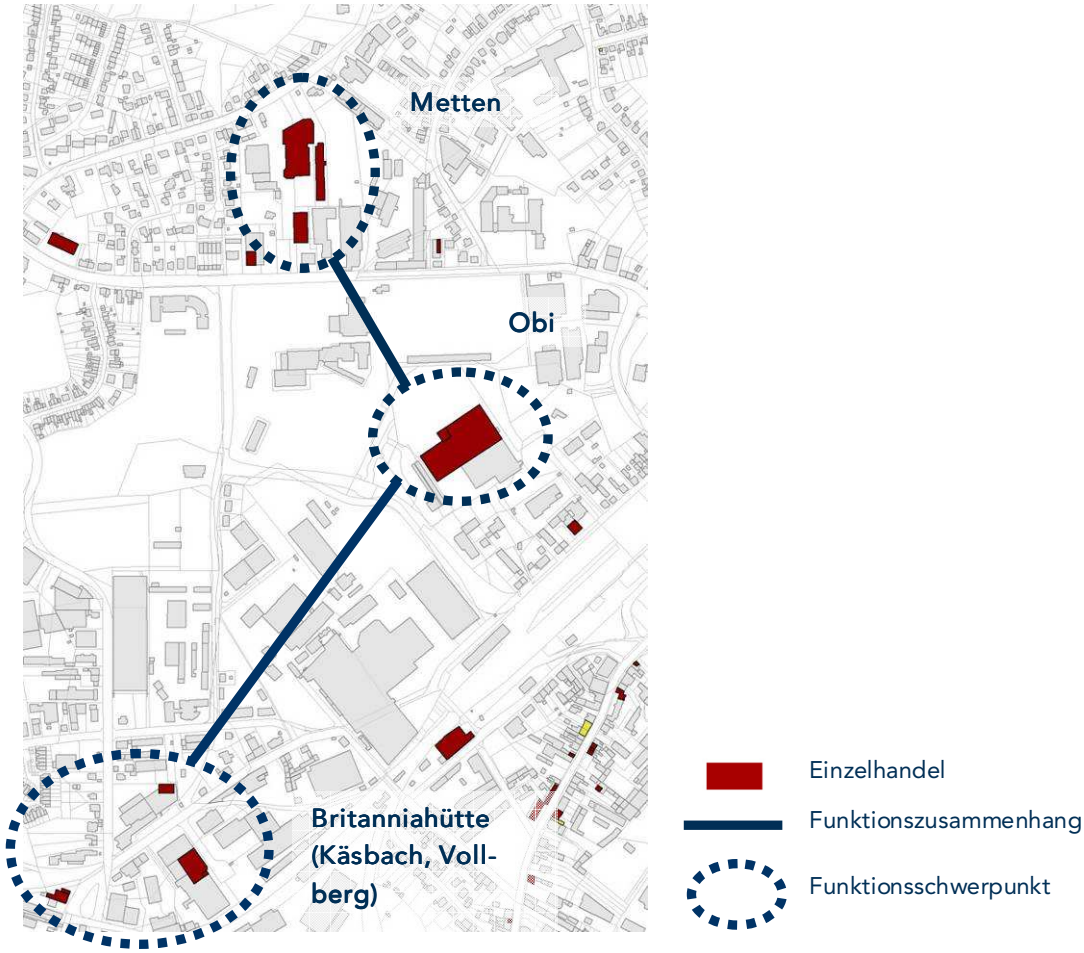
Ein grundsätzliches Entwicklungshemmnis besteht derzeit allerdings in der entgegenstehenden regionalplanerischen Zielvorgabe: der aktuelle Regionalplan sieht hier gewerbliche Bereiche vor, nicht jedoch allgemeinen Siedlungsbereich. Somit ist nach § 24a Abs. 3 und 5 LEPro NRW derzeit allenfalls eine Festschreibung des Einzelhandels auf den Bestand, jedoch keine Fortentwicklung möglich. 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. Eine solche Gesamtkonzeption könnte nachfolgend in die Fortschreibung des Regionalplans eingebracht werden.

Zur Fortentwicklung des Standorts zugunsten der oben beschriebenen Ziele müssen weitere Entwicklungsempfehlungen formuliert werden:

- Minimierung der Standortkonkurrenz zwischen Einzelhandel und sonstigem Gewerbe mittels einer klaren Trennung der räumlich-funktionalen Teilbereiche.
- Aktivierung von Entwicklungsflächen für den Einzelhandel etwa mittels Nachverdichtung oder ggf. im Rahmen von Nutzungsverlagerungen.
- Begrenzung des sonstigen einzelhandelsnahen Angebots am Sonderstandort, etwa durch den bauplanungsrechtlichen Ausschluss von einzelhandelsnahen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.

[81] 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.

Abbildung 82: Funktionsschwerpunkt „Baumarktsortimente“ am Sonderstandort Gewerbegebiet West



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Kartengrundlage: ALK

Die Abbildung zeigt beschreibend die heutigen Angebotsschwerpunkte „Baumarktsortimente“ im Gewerbegebiet. Wie diese räumlich-funktionale Struktur kleinräumig fortzuentwickeln ist, kann u. U. Bestandteil einer Standort-Rahmenplanung sein.

Empfehlungen zum Sonderstandort Mülheimer Straße: „Bergische Automeile“

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

Zielstellung 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.

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

- Gezielte Unterstützung der Ansiedlung weiterer Autohäuser und der Umsiedlung bestehender Autohäuser von anderen Standorten hierhin (bzw. ergänzend Motorradhäuser),
- Ansiedlung bzw. Umsiedlung weiterer Dienstleistungsbetriebe rund um das Thema „Auto" bzw. „Motorrad",
- Einrichtung einer Außenstelle der Kfz-Zulassungsbehörde,
- stärkere (einheitliche/gemeinsame) Vermarktung der Automeile, etwa seitens der vorhandenen Anbieter,
- dem Thema „Auto" bzw. „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 großflächige Fachmarkt mit Bodenbelägen/Heimtextilien) bleiben von diesen Empfehlungen zunächst unberührt, da der Bestandsschutz gewährleistet werden sollte. Nichtsdestotrotz birgt eine langfristige Reduktion dieser Einzelhandelsangebote an diesem Standort die Chance, weitere Entwicklungsflächen zugunsten des Themas „Auto/Mobilität" nutzen zu können.

Die Nahversorgung des Wohnplatzes Gronau sollte zugleich durch ein angemessenes Angebot im Wohnplatz gesichert werden; dies kann (auch) durch Lebensmittelmärkte an der Mülheimer Straße (weiterhin) ermöglicht werden. Ein *Ausbau* der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist – so zeigt es die Analyse – in diesem Bereich aufgrund der bereits sehr hohen Ausstattungsdaten insgesamt *nicht* erforderlich.

Zugunsten der nicht handelsbezogenen gewerblichen oder produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte – wie oben bereits erörtert – eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandorts vorgenommen werden, etwa mittels eines Rahmenplans für die Mülheimer Straße und ihrer Nebenlagen (einschließlich Gewerbegebiet Kradepohl).

4.4 Empfehlungen für sonstige Standortagglomerationen

Im vorgestellten Zentrenkonzept sowie im Konzept für ergänzende Sonderstandorte werden die wesentlichen, großen Einzelhandelsagglomerationen definiert, die künftig fortentwickelt werden sollen. Bislang ohne konzeptionelle Aussagen belegt sind jedoch weitere Agglomerationen, die weder als Zentrum noch als Sonderstandort zu benennen sind. Dies betrifft beispielsweise die in der folgenden Tabelle genannten Bereiche.

Tabelle 55: Sonstige Standortagglomerationen im Bestand

überwiegend städtebaulich integrierte Lage (siL)	überwiegend städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)
▪ Odenthaler Straße (Hebborn) ▪ Ortsmitte Moitzfeld ▪ Bensberger Straße (Heidkamp)	▪ Lochermühle

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich ist zu empfehlen, dass neben den sieben zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet keine weiteren Standortagglomerationen künftig ausgebildet oder keine bestehende Agglomerationen ausgebaut und in ihrer Attraktivität verstärkt werden sollen, insbesondere um die als Ziele definierten Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Zudem sollen auch die drei oben beschriebenen Sonderstandorte nicht um weitere Agglomerationsstandorte mit größeren Einzelhandelsbetrieben ergänzt werden, damit das empfohlene Maß an Betriebs- und Standortbündelungen zugunsten leistungsfähiger, im regionalen Kontext wahrnehmbarer Standorte gesamtstädtisch erreicht werden kann.

Die stadtentwicklungspolitisch ungeplante, ungesteuerte Entstehung weiterer Standortagglomerationen ebenso wie die unreflektierte Erweiterung bestehender Agglomerationen wäre geeignet, die übergeordneten Entwicklungszielstellungen zum Einzelhandel (die beschriebene Ziel-Trias) zu unterwandern.[82]

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

- wenn die potenziellen Auswirkungen der Agglomerationsbildung oder -stärkung auf das Zentren- und Standortgefüge durch eine städtbauliche Abwägung ermittelt und bewertet werden,[83]
- und wenn es sich beim Standort um eine siedlungsräumlich überwiegend integrierte Lage handelt, so dass von der Versorgungsfunktion primär die Wohnbevölkerung im Nahbereich profitieren kann.

[82] Bei bestehenden Standorten bzw. Agglomerationen, 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 bzw. Koppelungseinkauf.

[83] In der Regel sollte dies durch die Aufstellung (bzw. Änderung oder Ergänzung) eines verbindlichen Bauleitplans erfolgen.

Diese Ausnahmeregelung dient dazu, die maßvolle Fortentwicklung von wohnortnahen Versorgungsstandorten unterhalb der Ebene der Zentren bzw. der Sonderstandorte vorzubereiten und zu begleiten.

4.5 Die Sortimentsliste für Bergisch Gladbach

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Bergisch Gladbach als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen „Bergisch Gladbacher Liste" kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen (vgl. folgendes Kapitel) 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; der reine Rückgriff auf überörtliche Listen (etwa die sog. „Kölner Liste") ist ohne Anpassung und Begründung aus der örtlichen Bestandsstruktur nicht zielführend. 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 Einzelhandels-Bestandsstruktur von hoher Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte 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.[84] 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 Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Als rechtliche Vorgaben sind der Einzelhandelserlass NRW und der Anhang zum Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW) heranzuziehen. Der Einzelhandelserlass unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten", „nahversorgungsrelevanten" und „nicht zentrenrelevanten" Sortimentsgruppen, wobei einige Sortimente zugleich zentren- als auch nahversorgungsre-

[84] Ständige Rechtsprechung; vgl. Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

levant sein können. Das LEPro enthält in § 24a Abs. 2 eine Anlage mit „zentrenrelevanten Leitsortimenten“, die in der Bauleitplanung als Ziel der Landesplanung zu beachten sind.

Tabelle 56: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- prägend für die Innenstadt und die nachgeordneten Zentren sind (Einzelhandelsstruktur)
- Besucher anziehen oder die selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besucherfrequenz)
- überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit)
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind (Kopplungsaffinität)
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/ Transportfähigkeit)

Nicht-zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- zentrale Lagen nicht prägen
- aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind

Quelle: eigene Darstellung

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Bergisch Gladbach als sog. „Bergisch Gladbacher Liste“.

Tabelle 57: Sortimentsliste für die Stadt Bergisch Gladbach („Bergisch Gladbacher Liste")

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[85]	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 Glaswaren*
Haus-/Bett-/Tischwäsche*	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)*
Heimtextilien/Gardinen*	*aus 47.53 und aus 47.51*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus nur Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)*
Hausrat*	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte; sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)*
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus nur: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)*

[85] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Medizinische und orthopädische Geräte	*47.74*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Musikinstrumente und Musikalien	*47.59.3*	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Papier/Büroartikel/Schreibwaren*	*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, Anglerbedarf und Boote)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und ohne Boote)*
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 a. n. g. (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 a. n. g. (daraus nur: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, 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 a. n. g. (daraus Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)*
Bettwaren	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus nur Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. 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)*
Fahrräder und Zubehör	*47.64.1*	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör*
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 a. n. g. (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*

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; * für dieses Sortiment ist zentrenrelevantes Leitsortiment gemäß LEPro NRW (Anlage zu § 24a); ** Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern wird nicht als Einzelhandel im engeren Sinne dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes gefasst

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als Grundla-

ge der Sortimentsliste zu benennen.[86] 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.

4.6 Ansiedlungsleitsätze

Durch die Ansiedlungsleitsätze soll die „Ziel-Trias" zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 3.4) konkretisiert und so eine städtebaulich und gesamtstädtisch bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft sichergestellt werden. Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

1. Zentrenentwicklung: Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,
2. Nahversorgung: Sicherung und Weiterentwicklung von Nahversorgungsangeboten (primär) in den Zentren und (nachgeordnet) flächendeckend in den Siedlungsbereichen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Sonderstandorte: ergänzend leistungsfähige Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zwar wurden bisher die Ziel-Trias, der räumliche und absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept sowie nicht zuletzt die Sortimentsliste vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Bausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Übergeordnetes Ziel bei der Ableitung der folgenden Leitsätze ist es zudem, dass durch die Leitsätze

- Einzelhandelsvorhaben im Einklang mit den einschlägigen Rechtsvorschriften beurteilt werden,
- der rechtlich erforderliche Prüf- bzw. Nachweisaufwand zugunsten einer effizienten Verwaltungsarbeit und eines beschleunigten Genehmigungsverfahrens vereinfacht wird.

[86] Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur) sowie Haupt- und Randsortimenten,
- städtebaulichen Lagen und Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang.

Folgende fünf Ansiedlungsleitsätze werden für Bergisch Gladbach empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

- In der Stadtmitte unbegrenzt.[87] [88]
- In den Nebenzentren in der Regel bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF).[89]
- In den Nahversorgungszentren unter Berücksichtigung des Verbots der Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche bis maximal zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF).
- Sehr begrenzt auch in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des (engeren) Gebietes bezogen ist.

Erläuterungen:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gehören in die Zentren. Durch diese Steuerungsempfehlung wird gewährleistet, dass die analysierte heutige Funktion der Zentren gesichert werden kann und die ermittelten Entwicklungsspielräume zu deren Fortentwicklung ausgenutzt werden können. Da für die Stadt Bergisch Gladbach ein hierarchisch abgestuftes Zentrenkonzept empfohlen wird, berücksichtigt Leitsatz I abgestufte Zulässigkeitsschwellen für die jeweiligen Zentrenhierarchien.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient für die Stadtmitte als Leitlinie, keineswegs jedoch als Grenzwert bzw. Entwicklungsgrenze. Ein Überschreiten des

---

87 Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von anderen zentralen Versorgungsbereichen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

88 Städtebauliche Empfehlung: Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dort primär in der Haupt- und Nebenlage.

89 Nachnutzungen der bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsimmobilien in den Nebenzentren Bensberg und Refrath können empfohlen werden. Im Einzelfall und bei Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots können als Ausnahme auch ergänzende großflächige Einzelhandelsvorhaben in den Nebenzentren empfohlen werden.

Entwicklungsrahmens durch größere Vorhaben kann in der Stadtmitte im Gegenteil zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen. Entwicklungsgrenzen ergeben sich allenfalls durch das landesplanerische oder städtebaurechtliche Verbot, andere zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion zu beeinträchtigen.

Innerhalb der Stadtmitte sollen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtmitte sollen solche Vorhaben 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 das Zentrum aus der bestehenden räumlichen Angebotsstruktur bestmöglich weiterentwickelt, ohne hierbei grundsätzliche raumstrukturelle Weiterentwicklungen auszuschließen.

In den hierarchisch nachgeordneten Zentren (Neben- sowie Nahversorgungszentren) sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ebenfalls zulässig sein. Zugunsten des Hauptzentrums Stadtmitte, das künftig weiterhin das stärkste und leistungsfähigste Zentrum in Bergisch Gladbach sein soll, sowie zum Schutz der Zentrenstrukturen und der definierten Entwicklungsziele auch der Neben- und Nahversorgungszentren untereinander, wird in den Neben- und Nahversorgungszentren die zulässige Größenordnung allerdings wie angegeben begrenzt.[90] Gleichzeitig bleibt ein angemessener und aus der Bestandsstruktur begründeter Entwicklungsrahmen für die nachgeordneten Zentren erhalten.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen (vgl. Glossar) in sehr begrenztem Maße zulässig sein. Der empfohlene Bezug auf die Versorgung „des engeren Gebietes"[91] zielt darauf, dass an solchen Standorten keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der städtebaulich integrierten Lagen führen würden.

---

[90] Die Orientierung an der Schwelle zur Großflächigkeit begründet sich – neben der genannten Zielperspektive zugunsten des Hauptzentrums – auch aus der örtlichen Bestandsstruktur in den Neben- und Nahversorgungszentren, in denen großflächige Ladenlokale nur als Ausnahmen erkennbar sind: In den beiden Nebenzentren sind nur drei der insgesamt 183 verfügbaren Einzelhandelsladenlokale (inkl. Leerstand) größer als 800 m² VKF; es sind demnach über 98 % der Handelslokale kleinteilig ausgeprägt. In den Nahversorgungszentren sind *keinerlei* großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden (Ausnahme: das Möbelhaus mit rd. 6.000 m² VKF im NVZ Paffrath als jedoch atypische Fallgestaltung, da ein Möbelhaus nicht als Nahversorgungs-Basisausstattung mit einem Bezug primär auf den siedlungsräumlich zugeordneten Stadtteil bewertet werden kann).

[91] Der Gebietsbegriff ist nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Stadtteilen gem. LEPro NRW, sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u.a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

Leitsatz II a: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (gesetzliches Beeinträchtigungsverbot).

Erläuterungen:

Aufgrund der hohen Bedeutung, die nahversorgungsrelevante Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen sollten Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des § 24a Abs. 2 LEPro NRW. Als ergänzende Bewertungshilfe für die städtebauliche und landesplanerische Bewertung von Lebensmittelmärkten dient die folgende Tabelle: bis mindestens zu den angegebenen Werten sind mögliche Lebensmittelmarktvorhaben ohne weitere Prüfung als zulässig zu empfehlen, ohne dass städtebaulich oder landesplanerisch relevante Auswirkungen anzunehmen sind.[92]

[92] Die Werte begründen sich u.a. aus der örtlichen Bestandsstruktur der Lebensmittelsupermärkte und -discounter in den zentralen Versorgungsbereichen, aus dem städtebaulichen und landesplanerischen Schutzzweck der zentralen Versorgungsbereiche gegeneinander sowie aus der Zielstellung eines angemessenen und behutsamen Bonus-Prinzips zugunsten von Zentrenlagen gegenüber Lagen außerhalb der Zentren.

Tabelle 58: Ohne weitere Prüfung zu empfehlende Größenordnungen für Supermärkte und Lebensmitteldiscounter in zentralen Versorgungsbereichen Bergisch Gladbachs

	Stadtmitte (Hauptzentrum)		Neben-zentrum	Nahversorgungs-zentrum
	Haupt- und Neben-lagen des Zentrums	Funktionaler Ergänzungsbereich		
	Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens [in m² VKF]			
Supermarkt	1.800	bis 800 *	1.500	1.000
Lebensmittel-discounter	1.000		900	850

Quelle: eigene Darstellung; * oder in der angegebenen großflächigen Größenordnung bis 1.800 bzw. 1.000 m² dann, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird (vgl. Leitsatz I)

Auch größere Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen können ggf. zugelassen werden, wenn im Rahmen der landesrechtlichen Vorgaben (§ 24a Abs. 2 Satz 5 LEPro NRW) die Kaufkraft der Einwohner in den funktional zugeordneten Siedlungsbereichen zugrunde gelegt wird.[93]

Bei Lebensmittelmarktvorhaben in zentralen Versorgungsbereichen, bei denen unabhängig von der landesrechtlichen Regelvermutung des § 24a Abs. 2 LEPro städtebauliche oder landesplanerisch relevante negative Auswirkungen anzunehmen sind, ist die Vorlage einer plausiblen und nachprüfbaren städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich.[94]

Für Betriebserweiterungen von *bestehenden* Lebensmittelmärkten in zentralen Versorgungsbereichen gelten diese Regelungen gleichermaßen.

[93] Einwohner in den funktional zugeordneten Siedlungsbereichen: vgl. die jeweiligen Tabellenübersichten zur funktionalen Aufgabenzuweisung und zu Anforderungen des LEPro bei den entsprechenden zentralen Versorgungsbereichen in Kap. 4.1.

[94] Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung: Nachvollziehbare Benennung der Eingangsgrößen der Untersuchung (u. a. Angaben zu sortimentsspezifischen VKF-Daten und zur prognostizierten, in Spannweiten angegebenen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens), Ermittlung des Einzugsbereichs, ggf. Berücksichtigung von betriebstypologischen Besonderheiten, Ermittlung der Umsatzumverteilung in Spannweiten und bezogen auf einzelne betroffene städtebaulich und landesplanerisch relevante Standorte (u. a. zentrale Versorgungsbereiche), ggf. Berücksichtigung der vorhandenen Stärken und Schwächen der betroffenen Standorte, Gesamtbewertung des geplanten Vorhabens unter Bezug auf die städtebaulichen und landesplanerischen Gesetzesvorgaben.

Leitsatz II b: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment sekundär zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen.

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zur Versorgung des Nahbereichs, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (gesetzliches Beeinträchtigungsverbot).
- Keine Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten über 650 m² VKF in einem Bereich innerhalb von 700 m rund um zentrale Versorgungsbereiche zur Vermeidung unmittelbarer Kaufkraftabschöpfungen zulasten der Zentren.

Erläuterungen:

In den Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige städtebaulich integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Nahbereichsversorgung zugelassen werden. Hierdurch soll (gemäß der Ziel-Trias) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Auch für diese Standorte werden Zulässigkeitsempfehlungen als Bewertungshilfe für Vorhaben von Lebensmittelmärkten angegeben. Hierbei ist bei den Standorten dieser Vorhaben zu differenzieren, ob sie innerhalb oder außerhalb eines Schutzradius um die zentralen Versorgungsbereiche liegen.

Da Standorte *innerhalb* eines solchen Radius Kaufkraft im Nahbereich der Zentren unmittelbar und mit zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen abschöpfen würden, sollen hier neue Lebensmittelmarkt-Vorhaben bis 650 m² VKF ohne Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen zugelassen werden; über 650 m² VKF Vorhabengröße sollen sie zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs *nicht* zulässig sein.[95]

In integrierten Lagen *außerhalb* des 700 m-Radius sollen neue Lebensmittelmarkt-Vorhaben bis 650 m² VKF ebenfalls ohne Prüfung zugelassen werden. Geplante *größere* Lebensmittelmärkte können zugelassen werden, sofern die Anwendung des Prüfschemas der Bezirksregierung Köln (s. u.) eine entsprechend tragfähige Gesamtverkaufsfläche begründet.

[95] Der Wert von 650 m² resultiert aus den ortsüblichen und strukturprägenden Größenordnungen mit kleinen Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen, die dort städtebaulich relevante Magnetbetriebe darstellen und die vor Funktionsverlusten stadtplanerisch zu schützen sind; vgl. zur Ableitung des Wertes auch Anhang III.

Tabelle 59: Konkretisierende Empfehlung für Lebensmittelmärkte jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen

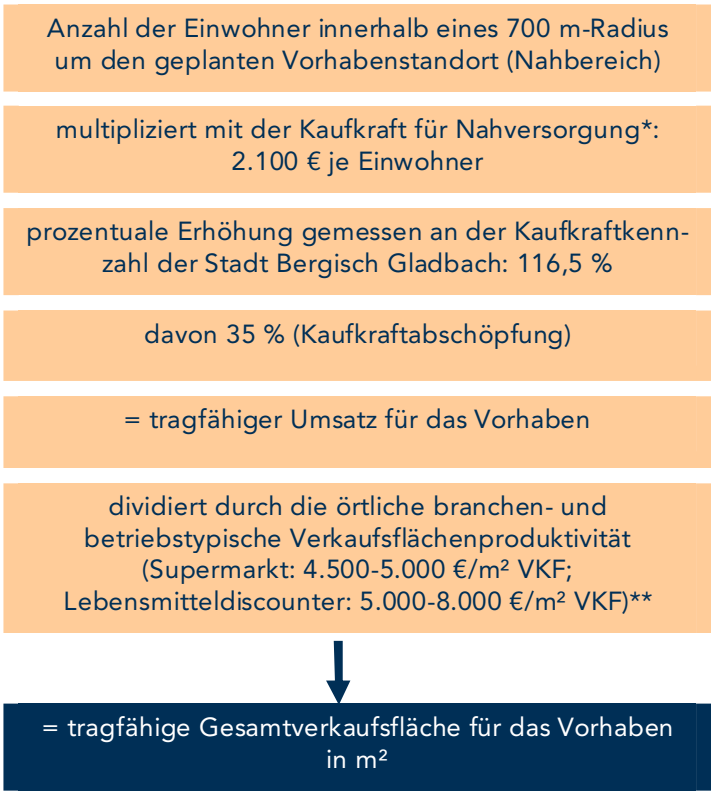
Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens	innerhalb des 700 m-Radius*	außerhalb des 700 m-Radius*
bis 650 m² VKF**	ohne Prüfung städtebaulicher Auswirkungen zulässig	ohne Prüfung städtebaulicher Auswirkungen zulässig
über 650 m² VKF**	nicht zulässig	Einzelfallprüfung nach Prüfschema (vgl. folgende Abb.)

Quelle: eigene Darstellung; *kartografische Übersicht der 700m-Radien um zentrale Versorgungsbereiche: vgl. Anhang; **Ableitung des Schwellenwertes (650 m² VKF) aus den örtlichen Verhältnissen, vgl. hierzu Anhang III.

Für Betriebserweiterungen von *bestehenden* Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierten Lagen gelten folgende Regelungen: Bis zu einer Vorhabengröße von 650 m² sollen sie sowohl innerhalb wie außerhalb des 700 m-Radius ohne weitere Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen zugelassen werden. Für darüber hinaus gehende Betriebsgrößen *außerhalb* des 700 m-Radius gilt die oben genannte Regelung analog, also die Anwendung des Prüfschemas der Bezirksregierung Köln zur Ermittlung der tragfähigen Verkaufsfläche. Über 650 m² VKF hinausgehende Erweiterungsvorhaben *innerhalb* des 700 m-Radius können ausnahmsweise und zugunsten eines erweiterten Bestandsschutzes angemessen erweitert werden.[96]

[96] Als angemessen gilt eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 10 % in 5 Jahren bis maximal zur tragfähigen Verkaufsfläche nach Prüfschema RP Köln und sofern der Betrieb bereits mindestens 5 Jahre am Standort betrieben wurde.

Abbildung 83: Prüfschema zur Ermittlung einer städtebaulich tragfähigen Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte (nach RP Köln)



Quelle: eigene Darstellung, Prüfschema nach Bezirksregierung Köln (2008 a); * Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch- Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.); **Werte angepasst an die örtlichen Verhältnisse

Durch das Prüfschema ergeben sich Spannweiten für die Gesamtverkaufsflächen geplanter Vorhaben, die unter Berücksichtigung der Ziele dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes sowie der Vermutungsregeln nach BauNVO und LEPro NRW noch als tragfähig gelten können. Hierbei kann ein Vorhaben im Einzelfall je nach Einwohnerdichte im Einzugsradius den Vermutungsschwellenwert von 800 m² Gesamtverkaufsfläche überschreiten, ohne zugleich dem Regelungstatbestand nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 24a Abs. 1 LEPro NRW zu unterliegen, da durch das Prüfschema die überwiegende Nahbereichsversorgungsfunktion des geprüften Vorhabens nachgewiesen wird.

An den städtebaulich *nicht* integrierten Standorten (den primär gewerblich geprägten Standorten, vgl. Glossar) sollte die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Hauptsortiment ausgeschlossen werden.[97] Hiervon ausgenommen sind allenfalls etwa Kioske, die zur Versorgung des Gebiets dienen, oder Tankstellenshops.

[97] Ggf. ist zur Umsetzung dieser Empfehlung auch eine Anpassung bzw. Überarbeitung bestehender Gewerbegebietsbebauungspläne erforderlich.

Leitsatz III: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel in der Stadtmitte, den Nebenzentren sowie an den im Konzept dafür ausgewiesenen Sonderstandorten.

Erläuterungen:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär im Innenstadtzentrum oder in den Nebenzentren Bensberg und Refrath angesiedelt werden, denn auch solche Einzelhandelsangebote stärken die Angebotsattraktivität in den Zentren deutlich. Anders als im Leitsatz I ist allerdings eine nähere Spezifizierung der anzustrebenden kleinräumigen Lage (z.B. Haupt- oder Nebenlage) innerhalb der Zentren nicht erforderlich; vielmehr ist für die großflächigen Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment eine Ansiedlung sowohl innerhalb der genannten Zentren wie auch unmittelbar daran angrenzend (d.h. jenseits der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs) empfehlenswert.

Da das Bodenpreisgefüge und/oder die Verfügbarkeit von Grundstücken in Zentren oder unmittelbar angrenzend die Ansiedlung dieser genannten Betriebe teilweise erschwert, ist alternativ auch die Ansiedlung an den Sonderstandorten[98] zu empfehlen. Hierbei kann eine aus Kundensicht attraktive räumliche Bündelung von Angeboten ebenso erreicht werden, wie zugleich einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges etwa im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegengewirkt werden kann.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen im Rahmen der Zielvorgaben dieses Konzeptes prinzipiell an allen Standorten[99] im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren sowohl die mögliche Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen (oder unmittelbar angrenzend) als auch an den Sonderstandorten geprüft und abgewogen werden sollte.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben begrenzt zulässig.

- Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 2.500 m² VKF gem. LEPro NRW.[100]
- Im zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes.[101]

---

98 Vgl. Konzept für ergänzende Sonderstandorte: Kap. 4.3

99 Sofern dort die weiteren bau- und planungsrechtlichen Zulässigkeitstatbestände erfüllt werden.

100 Im Einzelfall je Warengruppe geringere Werte: vgl. folgende Erläuterungen und Orientierungswerte im Anhang.

101 Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen etwa in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Erläuterungen:

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Stadtmitte und der Nebenzentren Bensberg und Refrath, bzw. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Bergisch Gladbacher „Ziel-Trias" unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich – jedoch begrenzt – zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll gemäß § 24a LEPro NRW bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² Verkaufsfläche für die *Summe* aller zentrenrelevanten Randsortimente liegen. Da allerdings dieser Schwellenwert – sofern für einzelne Warengruppen voll ausgeschöpft – eine noch zu große potenzielle Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche darstellen könnte, sollen *einzelne* Warengruppen jeweils unter 10 % bzw. 2.500 m² begrenzt werden. Im Anhang dieses Berichts sind hierzu Orientierungswerte angegeben, die die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen Bergisch Gladbachs berücksichtigen.

Grundsätzlich soll nicht zuletzt stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen gesamtstädtisch regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg"), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist,
- und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

4.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Bergisch Gladbach werden in diesen Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte" Standorte planungsrechtlich für entsprechende Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte" Standorte bzw. Sortimente[102] frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich folgende kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben z.B. in der Stadtmitte, den übrigen Zentren, an den Sonderstandorten oder – für die Nahversorgung – auch wohngebietsnah gemäß den im Konzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen Entwicklungsempfehlungen je Standort.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet

[102] „Erwünscht" bzw. „unerwünscht" im Sinne der Zielsetzungen und Empfehlungen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts.

durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.

- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter, frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V).
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten, der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmärkten an Standorten in den gekennzeichneten Suchräumen (oder daran angrenzend).
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche funktional zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Bergisch Gladbacher Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis,
- den Stärken- und Schwächen-Analysen zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa prägende Sortimente und Betriebsgrößen),
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. der ergänzenden Sonderstandorte

sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll[103] (hierzu hält dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept umfassende Einzelaspekte standortbezogen vor),

- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Sonderstandortkonzeptes dieses Gesamtkonzeptes,
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zur o. g. „Ziel-Trias“,
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes[104] – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.[105]

---

[103] Diese Empfehlung wird u.a. durch die Begründung zur BauGB-Novelle 2007 bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nahe gelegt (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

[104] Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

[105] Etwa die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

Die Bergisch Gladbacher Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.[106]

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Alle zentralen Versorgungsbereiche können zudem durch ein sinngemäß aus der Planzeichenverordnung abgeleitetes Zeichen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

> „Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO* [107]. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Bergisch Gladbacher Sortimentsliste)."

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

> „Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Bergisch Gladbacher Sortimentsliste) *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal *xy* m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen in den zentralen Versorgungsbereichen abgeleiteten Übersicht begrenzt werden (*Verwendung der Orientierungswerte, vgl. Leitsatz IV bzw. Orientierungswerte im Anhang*):
>
> - Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Bergisch Gladbacher Sortimentsliste): maximal *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)

---

[106] Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

[107] Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden; vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

- *weitere Sortimente analog*“

Aus Gründen der im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept empfohlenen Angebotsbündelung, und aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Wahrung ihrer Entwicklungschancen sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen (vgl. Leitsatz IV).

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen

> „Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* […]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bergisch Gladbach sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

> „Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

4.8 Empfehlungen zur Verstetigung der Datenbasis

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, und neue Betriebe siedeln sich erstmals an. Damit dieses 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 empfohlen. Eine solche Fortschreibung gewährleistet zweitens, dass neue Handlungserfordernisse frühzeitig erkannt und stadtplanerische Reaktionen – etwa im Bereich der Zentren- oder Nahversorgungssicherung – vorbereitet werden können. Drittens wird durch eine Fortschreibung 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 zu beachten, dass eine *Vollerhebung* des Bestandes mit hohem Aufwand verbunden ist und daher nur in Abständen von mehreren Jahren durchzuführen sein wird. Daher empfiehlt sich eine kontinuierliche Fortschreibung des Da-

tensatzes mit Blick auf die im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept abgestimmten Zielsetzungen: Ein solches „Bestandsmonitoring“ oder „Einzelhandelsmonitoring“ kann mit einem angemessenen Aufwand betrieben werden.

Empfehlungen zu einem Einzelhandelsmonitoring

Das Einzelhandelsmonitoring sollte aus zwei Bausteinen bestehen:

- laufende Erfassung der Zu- und Abgänge der strukturprägenden Betriebe,
- jährliche Zusammenfassung und Bewertung der wesentlichen Bestandsänderungen.

Es empfiehlt sich, das Monitoring in einer Verwaltungseinheit zu installieren. Um eine selektive und somit kostengünstige Erfassung zu implementieren, sollten

- nur strukturprägende Betriebe erfasst werden (dies sind in Bergisch Gladbach Betriebe ab einer Größenordnung von etwa 400 m² Gesamtverkaufsfläche),
- nur Betriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment erfasst werden (vgl. hierzu die Bergisch Gladbacher Sortimentsliste in diesem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept),
- und die Datenpflege als automatisiertes Verfahren ins laufende Verwaltungsgeschehen eingefügt werden.

Die automatisierte Datenpflege fällt ggf. in das Ressort der Baugenehmigungsbehörde innerhalb der Stadtverwaltung. In eine Datenbank werden alle Zu- und Abgänge (einschließlich Neubauten, Erweiterungen und auch Nutzungs-/Sortimentsänderungen) übernommen, optimaler Weise verknüpft mit einem georeferenzierten Kataster. Die Datenbank ließe sich insbesondere mit Hilfe einer Abfrage- und Analyselösung auch von weiteren Verwaltungsabteilungen im regelmäßigen Verwaltungshandeln nutzen, z. B. von der für Bauleitplanung zuständigen Stelle.

Wenn möglich, sollte zudem jährlich eine Überprüfung der Daten durch das Aufsuchen der strukturprägenden Betriebe erfolgen (ggf. begrenzt stichprobenartig und in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde).

Jährlich sollten die wesentlichen Bestandsveränderungen zusammengefasst und zudem fachlich bewertet werden. So erhält die hiermit betraute Stelle schnell einen Überblick darüber, ob Veränderungen nur marginal oder ob sie wesentlich strukturverändernd waren, ob sie nur in bestimmten Branchen oder an bestimmten Standorten stattgefunden haben, und ob hieraus stadtplanerischer Handlungsbedarf entsteht. Die jährlichen Zusammenfassungen der wesentlichen Bestandsveränderungen sollten zudem regelmäßig der für die Bauleitplanung zuständigen Stelle vorgelegt werden, so dass in die Zielsetzungen und Begründungen jeweiliger Bauleitplanverfahren stets aktuelle Zahlen einfließen können.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes

Trotz dieser Fortführung durch das Einzelhandelsmonitoring ist auf Grund der hohen Dynamik im Einzelhandel mittelfristig ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer Fortschreibung. Dieser Bedarf sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen.

Anhang

I. Orientierungswerte für zentrenrelevante Randsortimente

Der Ansiedlungsleitsatz IV beinhaltet eine Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Randsortimente, durch die diese in einem begrenzten Rahmen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als Randsortiment angesiedelt werden können. Die Begrenzung begründet sich aus dem obersten Ziel zur Entwicklung des Einzelhandels in Bergisch Gladbach: der Schutz und die Sicherung von Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Orientierungswerte gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

- an allen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche,
- sowie zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche untereinander auch in den Nebenzentren und den Nahversorgungszentren.

Zur Beurteilung, in welcher Größenordnung zentrenrelevante Randsortimente noch als unproblematisch im Sinne der o. g. Zielsetzung und des landesplanerischen bzw. städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbots gelten, werden nachfolgend Orientierungswerte aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten in Bergisch Gladbach begründet abgeleitet (vgl. nachfolgende Tabelle).

Die Orientierungswerte verdeutlichen

- welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe in der Stadtmitte, in den Nebenzentren sowie in den Nahversorgungszentren strukturprägend sind,
- wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe in diesen Zentren gibt.

Die Orientierungswerte sind folgendermaßen anzuwenden:

- Der Orientierungswert ist in der letzten Spalte angegeben.
- Er bildet sich aus dem Durchschnittswert, der je Warengruppe und je Zentrenhierarchiestufe ermittelt wird. Es zählt für den Orientierungswert der *niedrigste* Durchschnittswert aller drei Zentrenhierarchiestufen.
- Wenn in dieser Zentrenhierarchiestufe allerdings nur fünf oder weniger Betriebe insgesamt vorhanden sind, würde eine Umsatzumverteilung zulasten der Funktionsfähigkeit der Zentren schneller greifen als bei einer größeren Anzahl der Betriebe. Daher wird in Fällen von fünf oder weniger Betrieben der *halbe* Durchschnittswert für den Orientierungswert zugrunde gelegt.
- Beispiel 1: ein Baumarktvorhaben sollte 35 m² Randsortimentsverkaufsfläche für Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör nicht überschreiten.

- Beispiel 2: ein Möbelhaus sollte 65 m² für Haus-, Bett- und Tischwäsche nicht überschreiten.

In großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die über die o. g. Orientierungswerte hinaus gehen, bleibt es dem Vorhabenträger vorbehalten, einen Einzelfallnachweis zur städtebaulichen und landesplanerischen Unbedenklichkeit der geplanten Dimensionierung von zentrenrelevanten Randsortimenten zu führen (etwa durch ein Fachgutachten). Die maximale Summe aller zentrenrelevanten Sortimente von 10 % und max. 2.500 m² darf gem. LEPro NRW auch hierbei nicht überschritten werden.

Tabelle 60: Analyse strukturprägender Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen

Hauptbranche Betrieb	Zentrenhierarchiestufe	Anzahl Betriebe ZVB	VKF einzeln										Durchschnitt aller Betriebe je Zentrenstufe	resultierender Orientierungswert
			5 kleinste Betriebe (VKF in qm)					5 größte Betriebe (VKF in qm)						
Nahrungs- und Genussmittel	ZVB Stadtmitte	27	10	20	20	20	20	60	100	700	850	5.050	675	
	Nebenzentren	31	20	20	20	30	30	350	675	725	800	1.275	400	400
	Nahversorgungszentren	35	20	20	20	20	30	625	775	775	800	825	400	
Blumen, zoologischer Bedarf	ZVB Stadtmitte	2	10									60	40	
	Nebenzentren	5	40	50	80						125	125	80	20
	Nahversorgungszentren	6	20	30	30					40	80	90	50	
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik, Apotheken	ZVB Stadtmitte	12	30	30	40	40	50	70	175	225	525	550	175	
	Nebenzentren	12	30	30	60	70	70	150	325	475	500	550	225	125
	Nahversorgungszentren	15	30	30	30	40	40	125	225	250	250	325	125	
Medizinische und orthodopädische Artikel/ Optik	ZVB Stadtmitte	11	20	30	30	60	70	125	150	175	225	250	125	
	Nebenzentren	16	30	30	30	30	30	70	125	125	125	125	70	30
	Nahversorgungszentren	5	30	30	60						80	80	60	

Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	ZVB Stadtmitte	7	60	60	70	100				150	250	900	225	60
	Nebenzentren	10	20	30	30	40	70	80	175	175	200	250	100	
	Nahversorgungs-zentren	9	20	40	40	40	50		60	90	100	125	60	
Bekleidung	ZVB Stadtmitte	39	30	40	40	40	40	400	550	575	2.800	4.800	925	70
	Nebenzentren	39	20	30	30	30	40	150	225	300	350	2.600	375	
	Nahversorgungs-zentren	7	30	30	30	50				60	70	225	70	
Schuhe, Lederwaren	ZVB Stadtmitte	9	50	125	150	150	175		250	300	300	350	200	70
	Nebenzentren	11	30	30	40	40	50	60	70	70	100	175	70	
	Nahversorgungs-zentren	1										450	450	
Glas/Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	ZVB Stadtmitte	7	20	50	70	70	70				175	275	100	35
	Nebenzentren	11	40	40	50	80	100	125	200	250	275	550	175	
	Nahversorgungs-zentren	4	30	40							80	125	70	
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstru-mente	ZVB Stadtmitte	4	10	40							50	100	50	25
	Nebenzentren	5	60	60	90						150	400	150	
	Nahversorgungs-zentren	4	30	50							100	125	80	
Sportartikel, Fahrräder, Camping	ZVB Stadtmitte	6	50	150	150					150	200	1.200	325	40
	Nebenzentren	2	80									550	325	
	Nahversorgungs-zentren	6	20	30	40					50	50	60	40	
Teppiche, Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz	ZVB Stadtmitte	3	60	100								200	125	30
	Nebenzentren	5	50	60	70						100	100	80	
	Nahversorgungs-zentren	3	40	70								80	60	

Bettwaren, Haus-, Bett-, Tischwäsche	ZVB Stadtmitte	2	140									350	250	65
	Nebenzentren	3	60	80								225	125	
	Nahversorgungs-zentren	0											0	
Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte	ZVB Stadtmitte	1										225	225	90
	Nebenzentren	1										175	175	
	Nahversorgungs-zentren	0											0	
Neue Medien/ Unter-haltungselektronik	ZVB Stadtmitte	14	20	30	30	30	40	70	100	100	150	2.175	275	25
	Nebenzentren	8	20	20	30	30			50	50	80	150	50	
	Nahversorgungs-zentren	2	40									60	50	
Uhren/Schmuck	ZVB Stadtmitte	11	10	20	30	30	30	30	40	50	50	125	40	40
	Nebenzentren	9	20	30	30	40	40		60	60	60	100	50	
	Nahversorgungs-zentren	2	60									100	80	

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; Verkaufsflächen der Betriebe unter 100 qm gerundet auf 10 qm, Verkaufsflächen der Betriebe über 100 qm gerundet auf 25 qm

II. Zentrenschutzbereiche im Sinne des Leitsatzes II

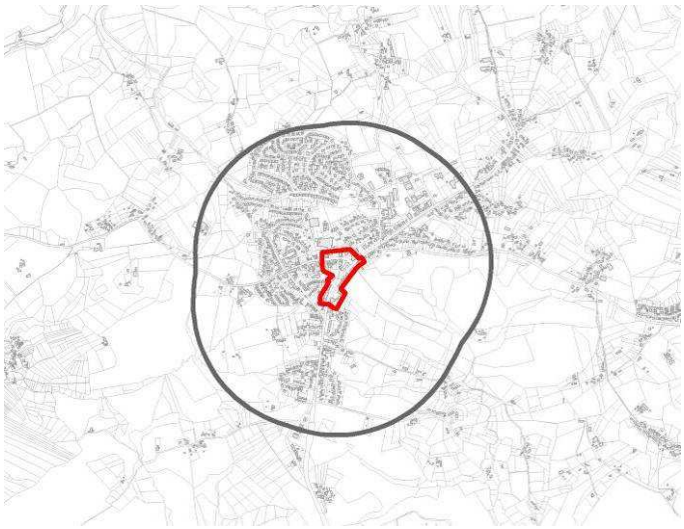
Abbildung 84: 700 m-Zentrenschutzbereiche Stadtmitte und nordwestliche Zentren

Quelle: eigene Darstellung; Grundlage: ALK

Abbildung 85: 700 m-Zentrenschutzbereiche Bensberg und Refrath

Quelle: eigene Darstellung; Grundlage: ALK

Abbildung 86: 700 m-Zentrenschutzbereich Herkenrath



Quelle: eigene Darstellung; Grundlage: ALK

III. Herleitung des Aufmerksamkeitsschwellenwertes im Sinne des Leitsatzes II

Die Analyse der Zentrenstruktur hat aufgezeigt, dass sämtliche Lebensmittel-Supermärkte in den zentralen Versorgungsbereichen – teils deutlich – unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Gegenüber aktuell am Markt vorgestellten neuen Betriebskonzepten, die aufgrund der Größe anhand der Kriterien der Handelsfachliteratur häufig eher als Verbrauchermarkt zu bewerten wären, sind die Bergisch Gladbacher Supermärkte daher vergleichsweise klein.

Die zentralen Versorgungsbereiche profitieren in ihrer Gesamtfunktionalität heute, wie in der Analyse ebenfalls dargestellt, deutlich vom Vorhandensein dieser Märkte.[108] Sie stellen wesentliche Frequenzbringer dar und sind daher städtebaulich-funktional relevante Betriebe. Die Aufmerksamkeit gegenüber einer potenziellen Gefährdung der Zentren, die durch neue Vorhaben ausgelöst werden könnte (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO, § 34 Abs. 3 BauGB und § 24a Abs. 1 LEPro NRW), sollte in Bergisch Gladbach bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 800 m² VKF einsetzen, da die örtlichen Strukturen durchweg aus einer „niedrigen" Ausgangsbasis dem möglichen Wettbewerb gegenüberstehen und daher von möglichen Umsatzumverteilungen schon bei niedrigen Verteilungsquoten und Umsatzsummen funktional betroffen wären.

Als örtlich abgeleiteter Wert,

- ab dem Betriebe innerhalb des 700 m-Schutzradius um zentrale Versorgungsbereiche als deutlich funktionsbeeinträchtigend gelten dürfen, und
- ab dem jenseits des 700 m-Schutzradius aufgrund der Empfehlung zur erhöhten städtebaulichen Aufmerksamkeit das Prüfverfahren angewendet werden sollte,

gilt der Mittelwert der Verkaufsflächen sämtlicher Lebensmittel-Supermärkte in den zentralen Versorgungsbereichen Bergisch Gladbachs (gerundet auf 25 m²): 650 m².

[108] Ergänzend prägen auch Lebensmitteldiscounter und Verbrauchermärkte die zentralen Versorgungsbereiche. Da diese betriebstypologisch und bezogen auf deren Verkaufsflächengrößen in Bergisch Gladbach – wie auch im bundesweiten Trend – derzeit als leistungsstärker beurteilt werden können als die Bergisch Gladbacher Supermärkte, werden zur Herleitung des Schwellenwertes lediglich letztere als einheitlicher Betriebstyp zugrunde gelegt.

Tabelle 61: VKF-Größen sämtlicher Lebensmittel-Supermärkte in den zentralen Versorgungsbereichen von Bergisch Gladbach

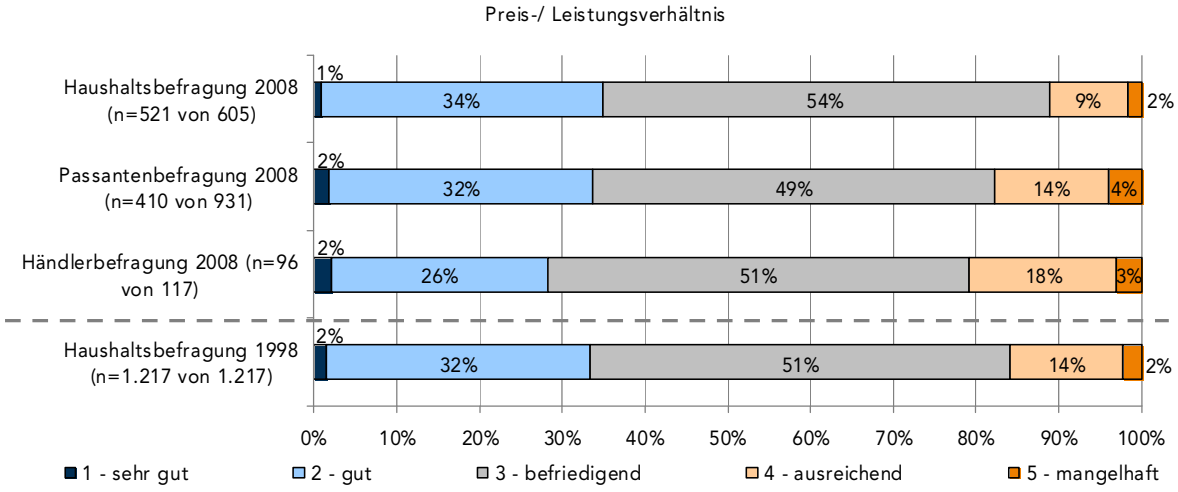
Name	Lage	Lagedetail	VKF
CAP	ZVB	NVZ Paffrath	500
Kaiser´s	ZVB	NVZ Hand	550
Edeka	ZVB	NVZ Schildgen	600
Rewe	ZVB	Stadtmitte	700
Edeka	ZVB	NZ Bensberg	725
Edeka	ZVB	NVZ Herkenrath	775
Rewe	ZVB	NZ Refrath	800
		Mittelwert:	**662**

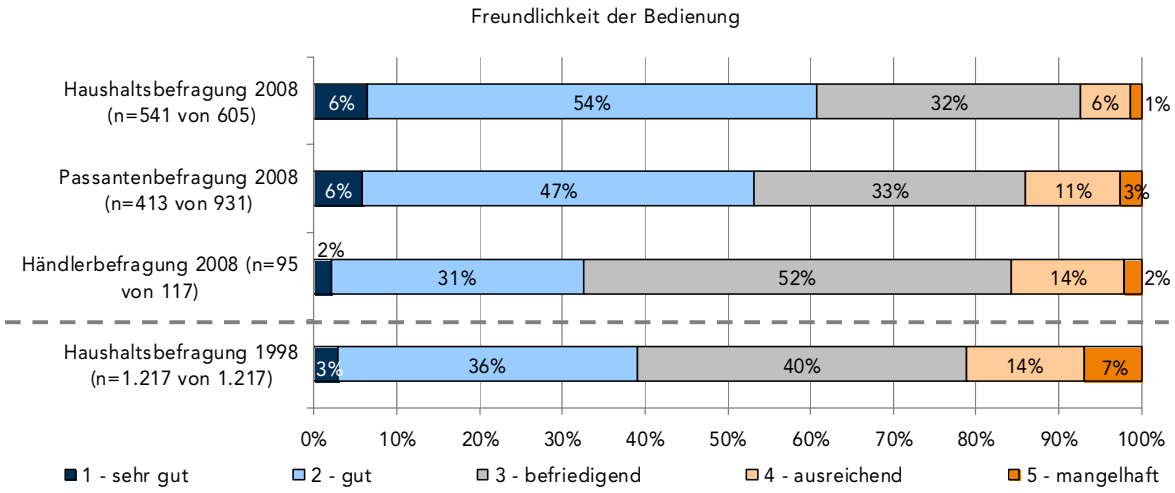
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2008; VKF-Werte der Einzelbetriebe gerundet auf 25 m²

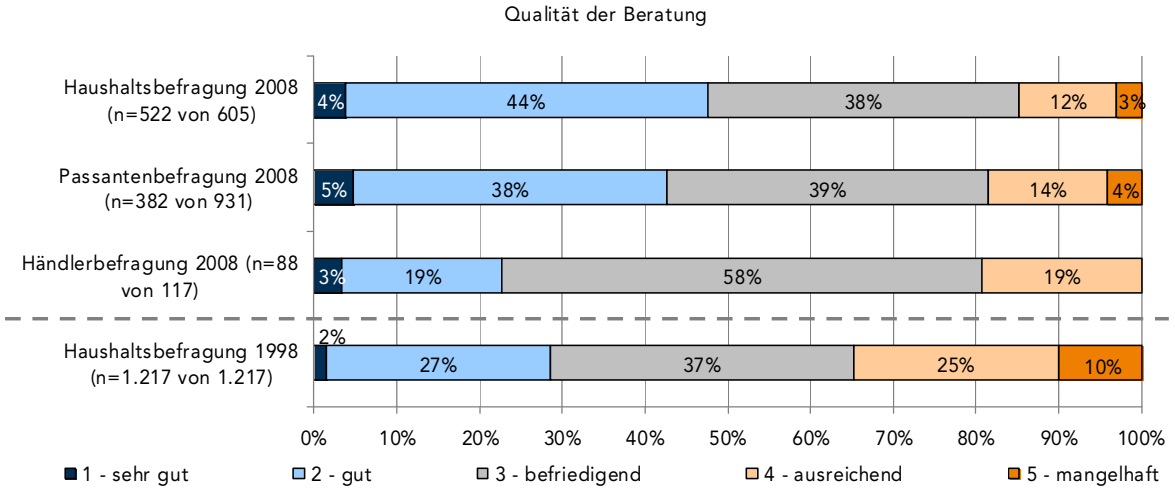
IV. Ergebnisse der Kunden- und Händlerbefragung

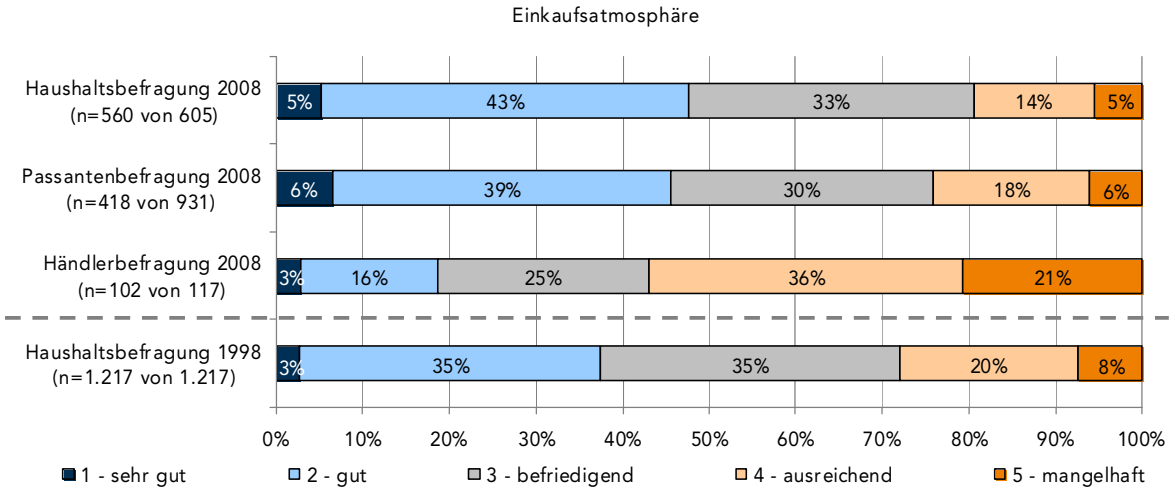
Zur qualitativen Ergänzung der Standortanalysen wurden in der Passantenbefragung, der Haushaltsbefragung sowie der Einzelhändlerbefragung verschiedene Standortqualitäten abgefragt, deren Ergebnisse im Folgenden veranschaulicht werden.

Abbildung 87: Befragungsergebnisse bezogen auf das Stadtzentrum

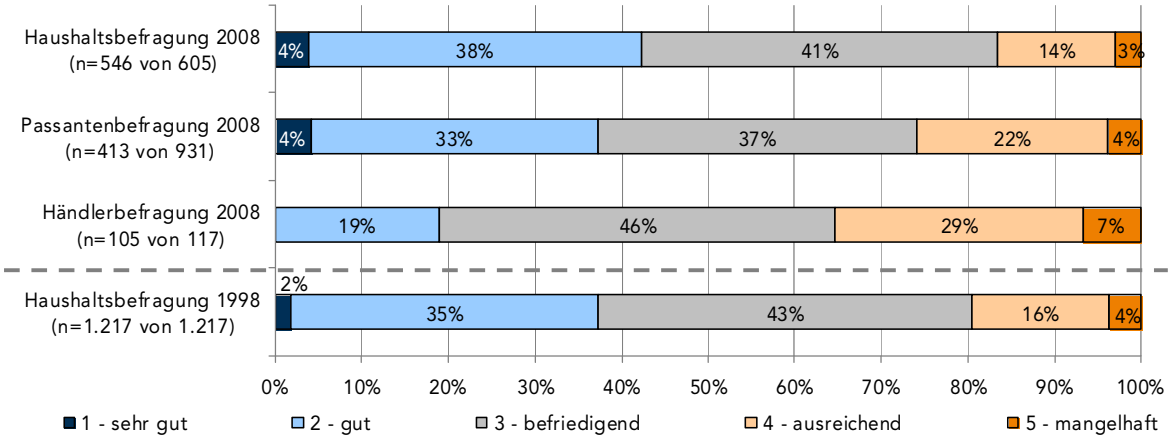



Freundlichkeit der Bedienung
Haushaltsbefragung 2008 (n=541 von 605)
6%
54%
32%
6%
1%
Passantenbefragung 2008 (n=413 von 931)
6%
47%
33%
11%
3%
Händlerbefragung 2008 (n=95 von 117)
2%
31%
52%
14%
2%
Haushaltsbefragung 1998 (n=1.217 von 1.217)
3%
36%
40%
14%
7%
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%
1 - sehr gut
2 - gut
3 - befriedigend
4 - ausreichend
5 - mangelhaft

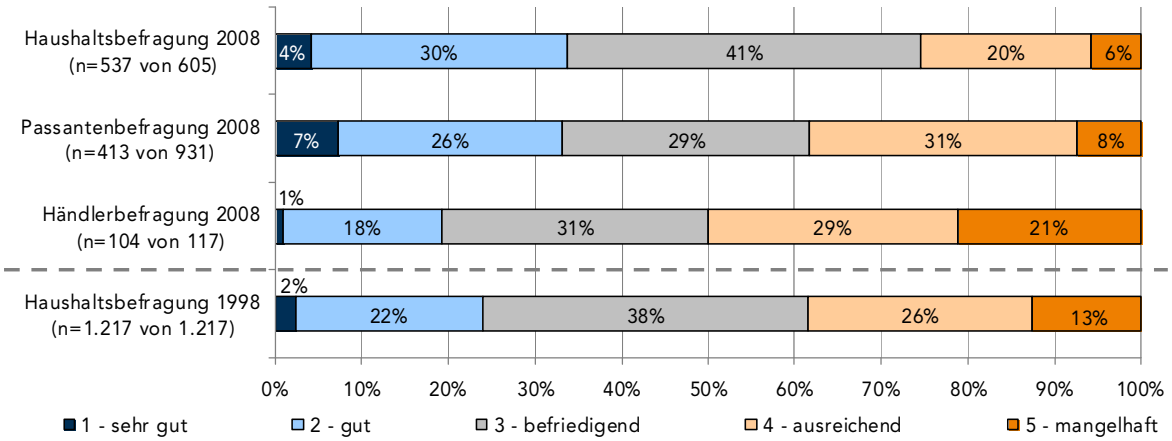

Qualität der Beratung
Haushaltsbefragung 2008 (n=522 von 605)
4%
44%
38%
12%
3%
Passantenbefragung 2008 (n=382 von 931)
5%
38%
39%
14%
4%
Händlerbefragung 2008 (n=88 von 117)
3%
19%
58%
19%
Haushaltsbefragung 1998 (n=1.217 von 1.217)
2%
27%
37%
25%
10%
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%
1 - sehr gut
2 - gut
3 - befriedigend
4 - ausreichend
5 - mangelhaft


Einkaufsatmosphäre
Haushaltsbefragung 2008 (n=560 von 605)
5%
43%
33%
14%
5%
Passantenbefragung 2008 (n=418 von 931)
6%
39%
30%
18%
6%
Händlerbefragung 2008 (n=102 von 117)
3%
16%
25%
36%
21%
Haushaltsbefragung 1998 (n=1.217 von 1.217)
3%
35%
35%
20%
8%
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%
1 - sehr gut
2 - gut
3 - befriedigend
4 - ausreichend
5 - mangelhaft

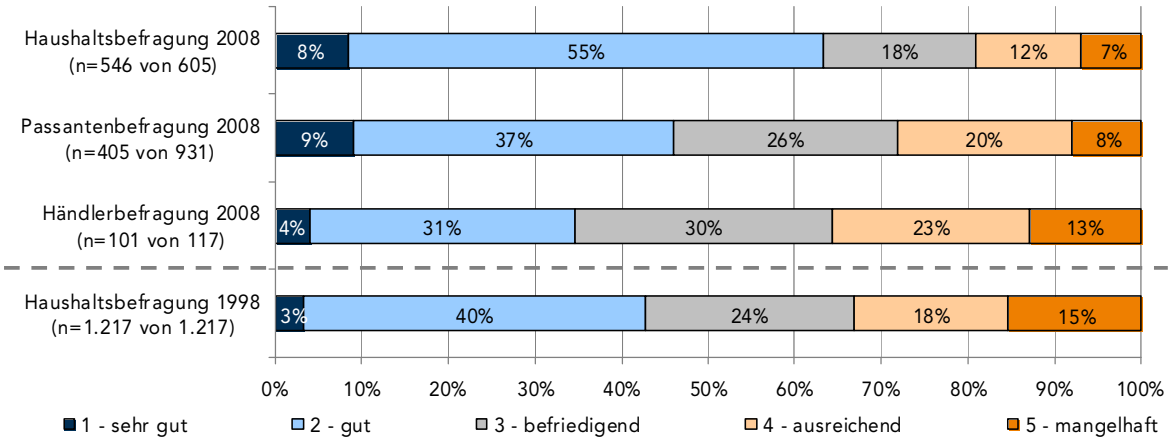
Gestaltung der Geschäftsräume

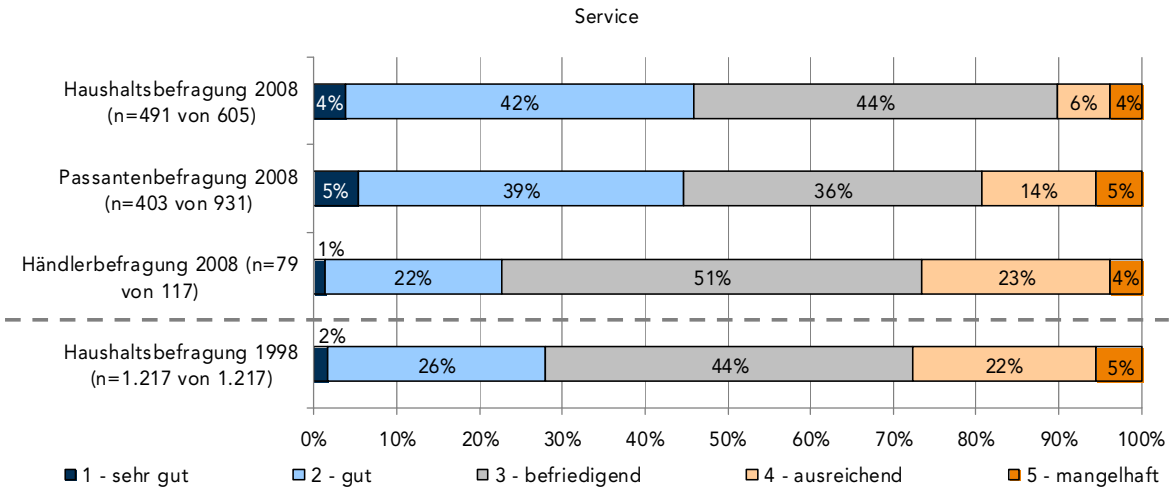


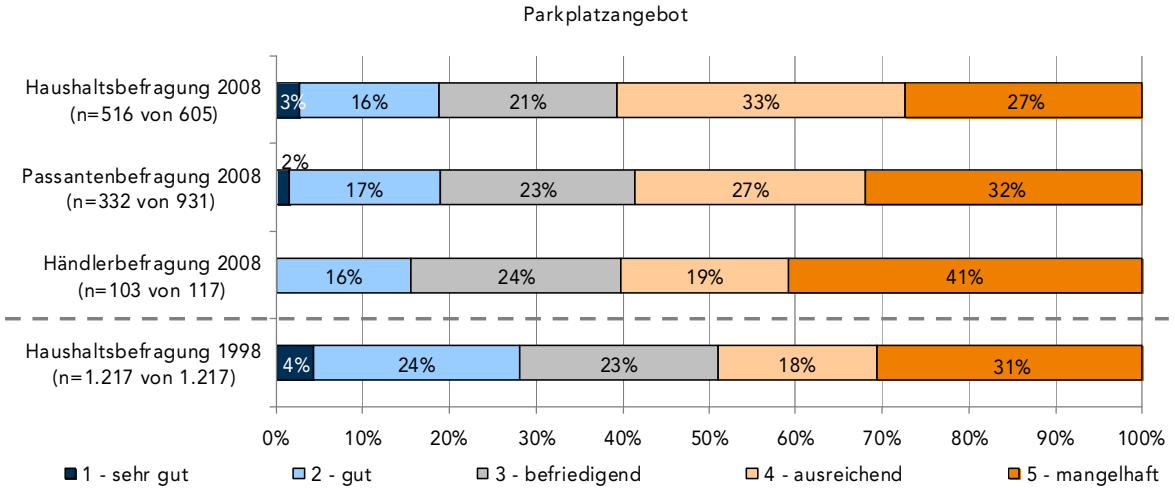
Angebotsvielfalt

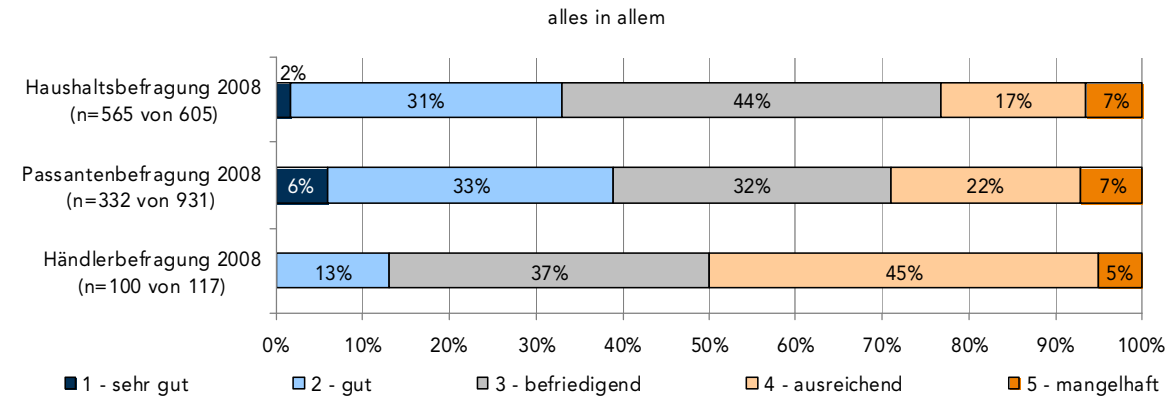


Ladenöffnungszeiten



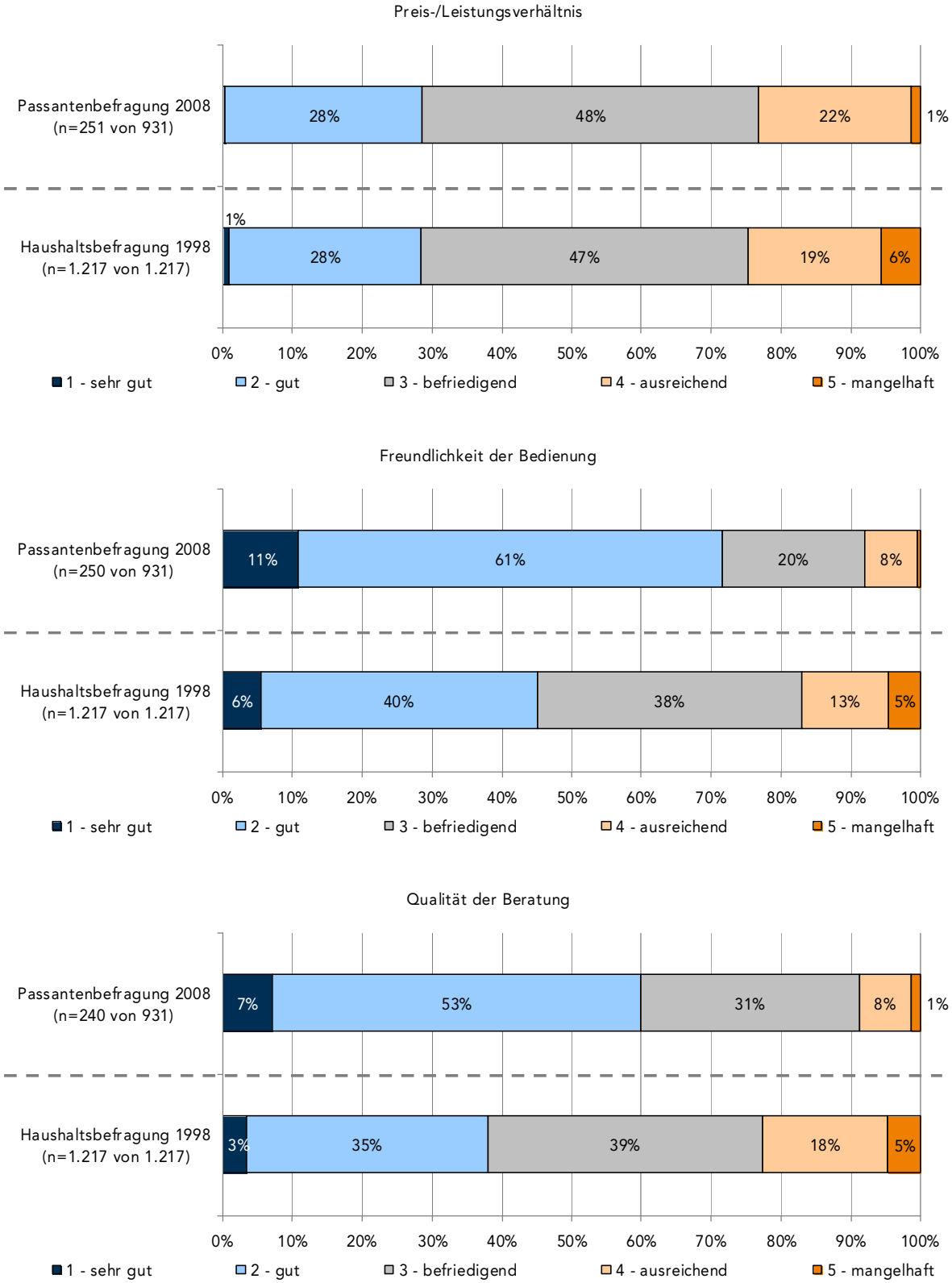




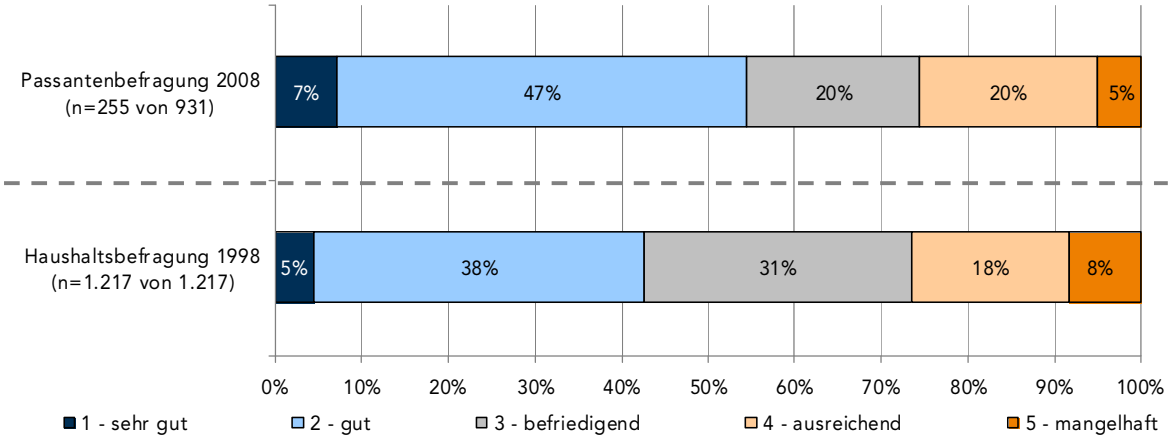


Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel Juni 2008; Passantenbefragung Juni 2008; Händlerbefragung Juni/Juli 2008; Haushaltsbefragung 1998 der Stadt Bergisch Gladbach

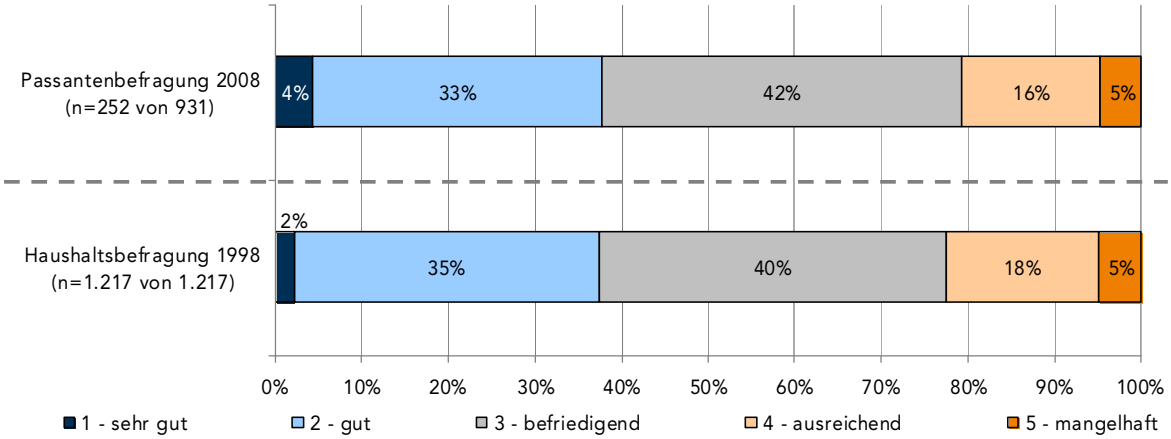
Abbildung 88: Befragungsergebnisse bezogen auf das Zentrum Bensberg



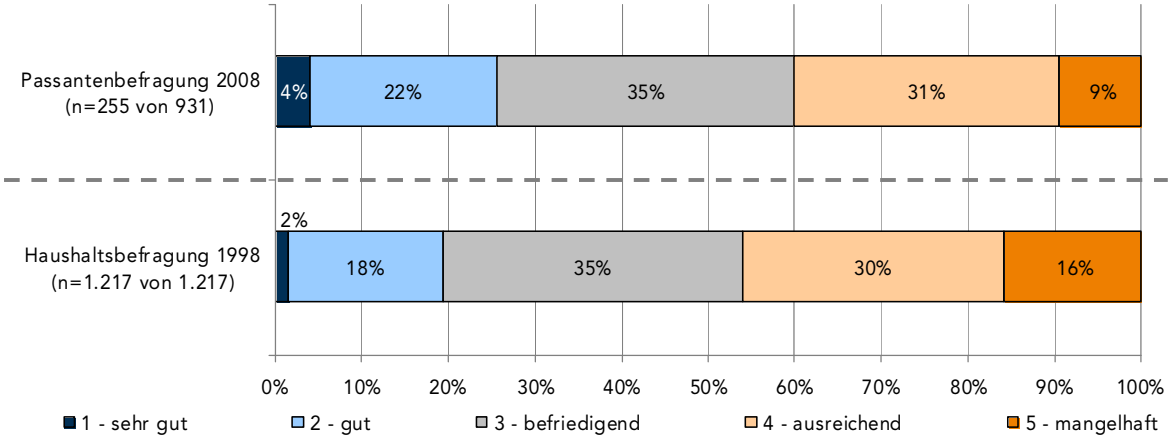
Einkaufsatmosphäre

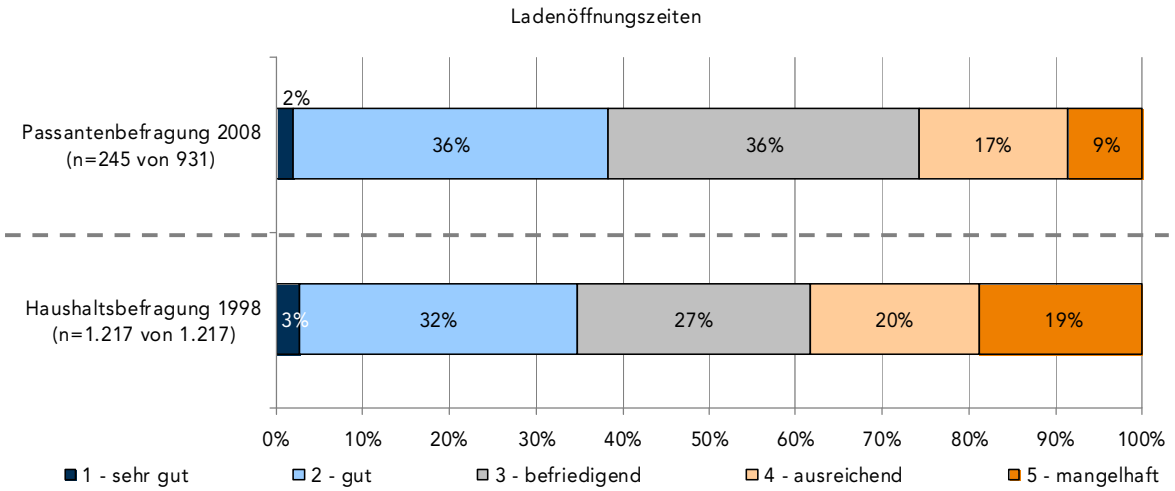


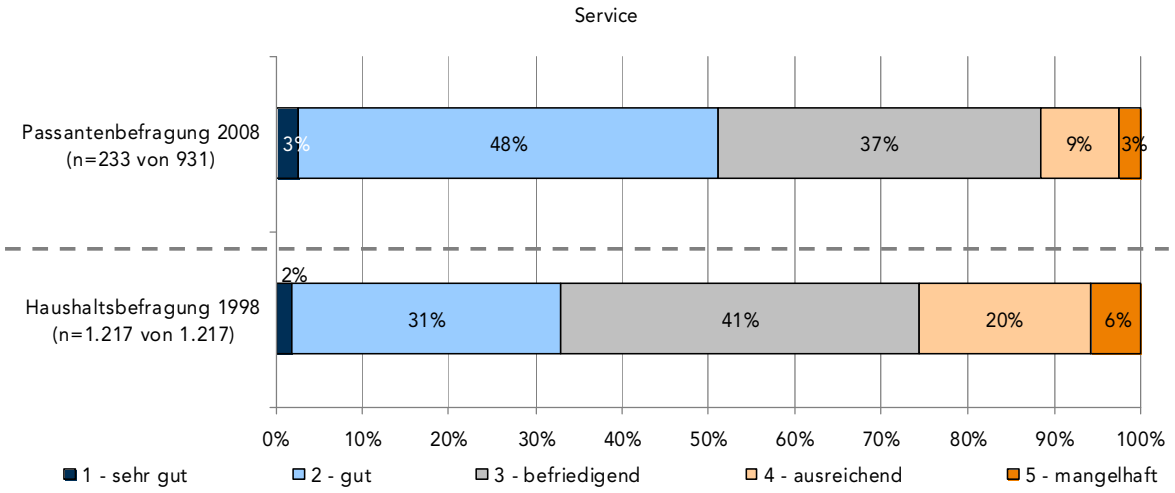
Gestaltung der Geschäfte

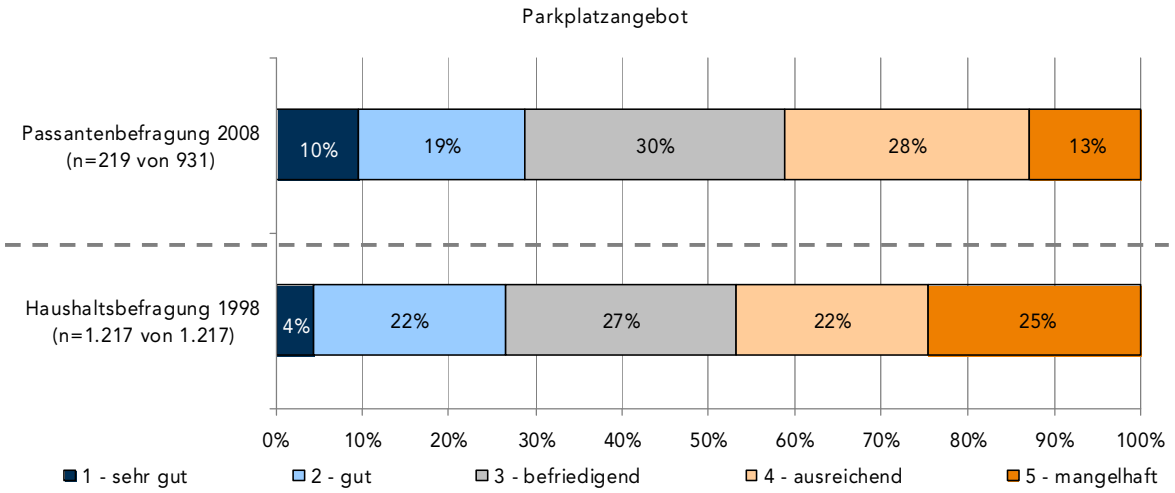


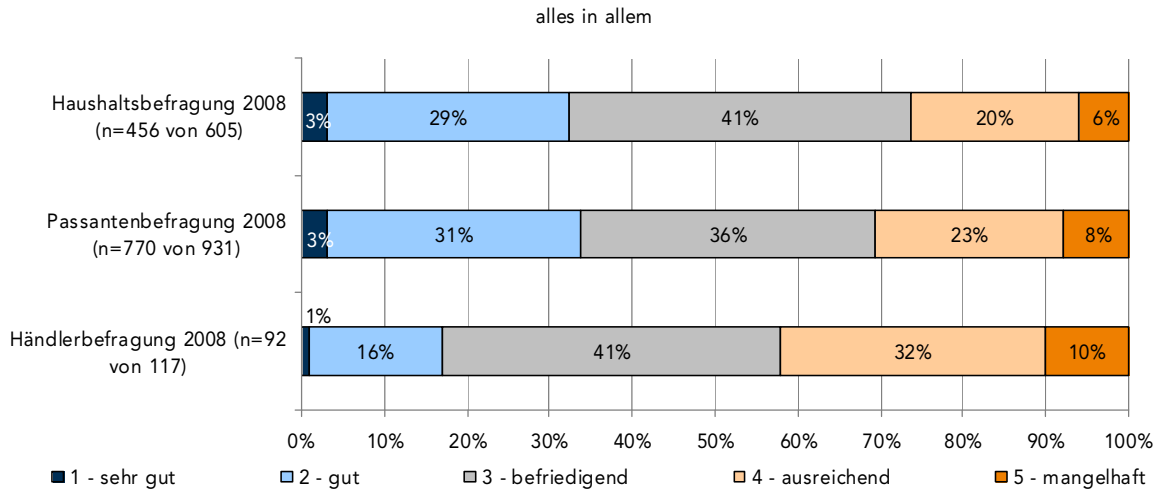
Angebotsvielfalt




Ladenöffnungszeiten
Passantenbefragung 2008
(n=245 von 931)
Haushaltsbefragung 1998
(n=1.217 von 1.217)
2%
36%
36%
17%
9%
3%
32%
27%
20%
19%
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
1 - sehr gut
2 - gut
3 - befriedigend
4 - ausreichend
5 - mangelhaft

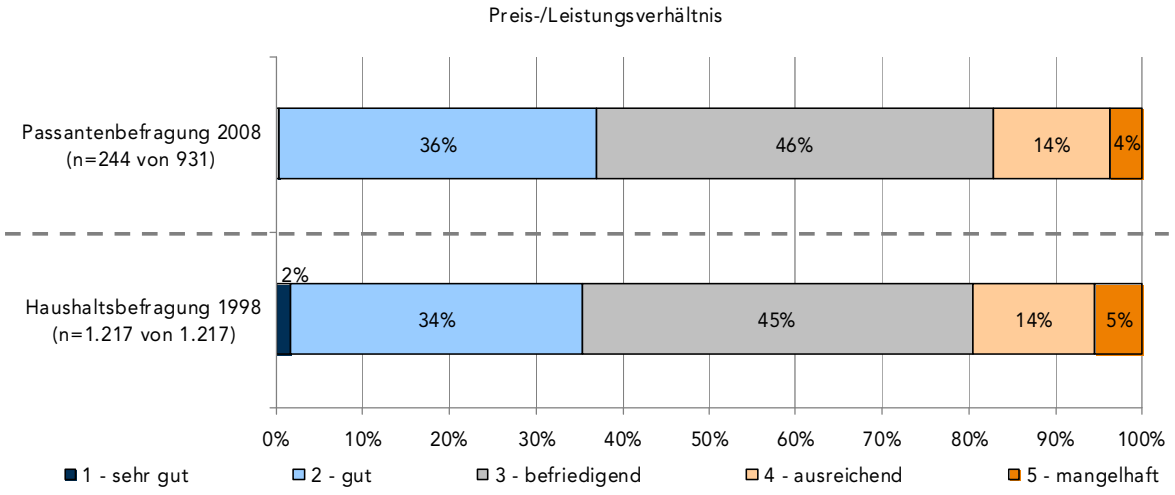

Service
Passantenbefragung 2008
(n=233 von 931)
Haushaltsbefragung 1998
(n=1.217 von 1.217)
3%
48%
37%
9%
3%
2%
31%
41%
20%
6%
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
1 - sehr gut
2 - gut
3 - befriedigend
4 - ausreichend
5 - mangelhaft


Parkplatzangebot
Passantenbefragung 2008
(n=219 von 931)
Haushaltsbefragung 1998
(n=1.217 von 1.217)
10%
19%
30%
28%
13%
4%
22%
27%
22%
25%
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
1 - sehr gut
2 - gut
3 - befriedigend
4 - ausreichend
5 - mangelhaft

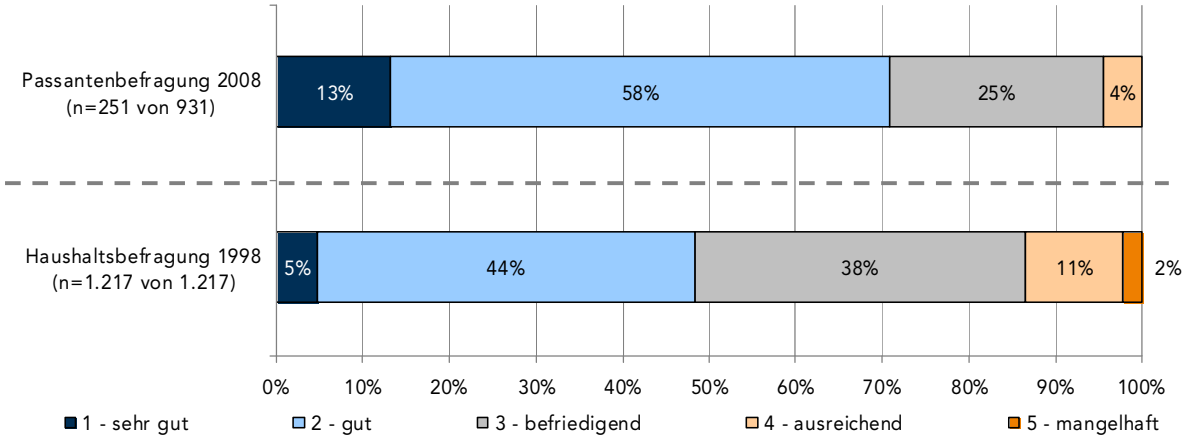


Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel Juni 2008; Passantenbefragung Juni 2008; Händlerbefragung Juni/Juli 2008; Haushaltsbefragung 1998 der Stadt Bergisch Gladbach

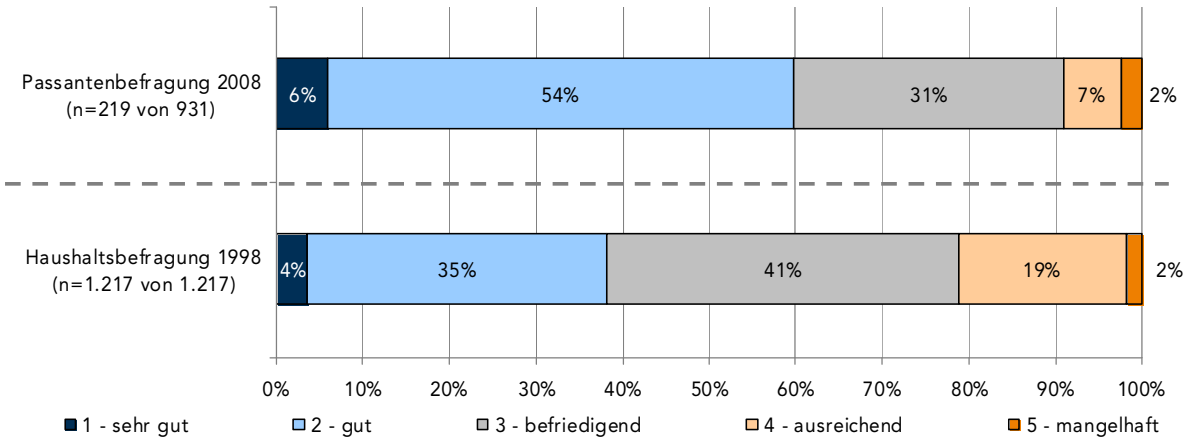
Abbildung 89: Befragungsergebnisse bezogen auf das Zentrum Refrath



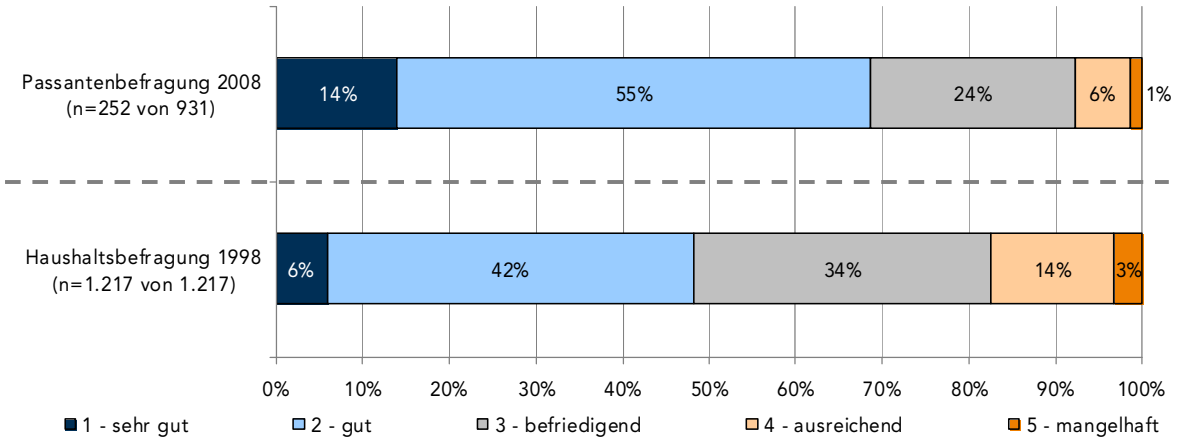
Freundlichkeit der Bedienung

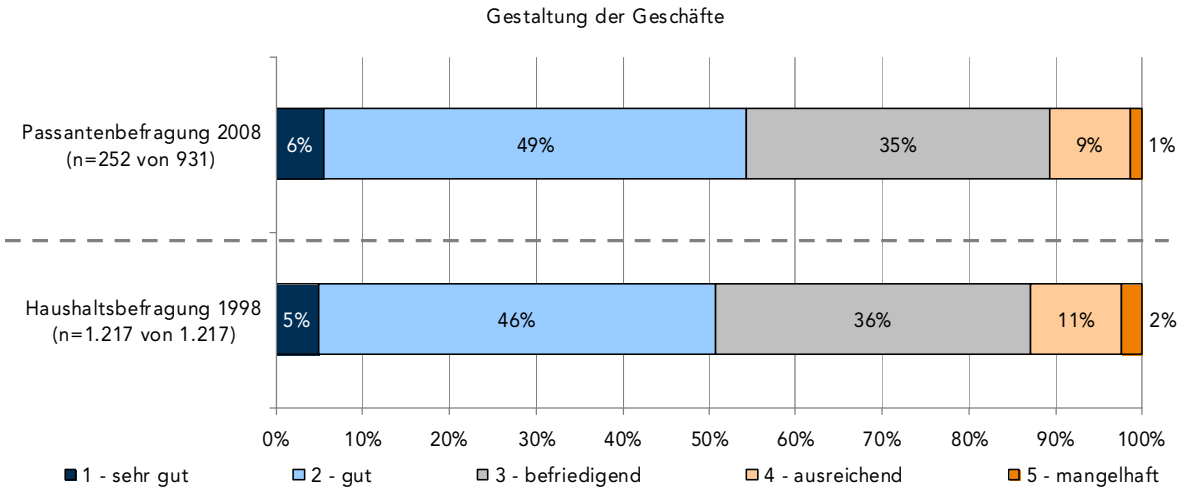


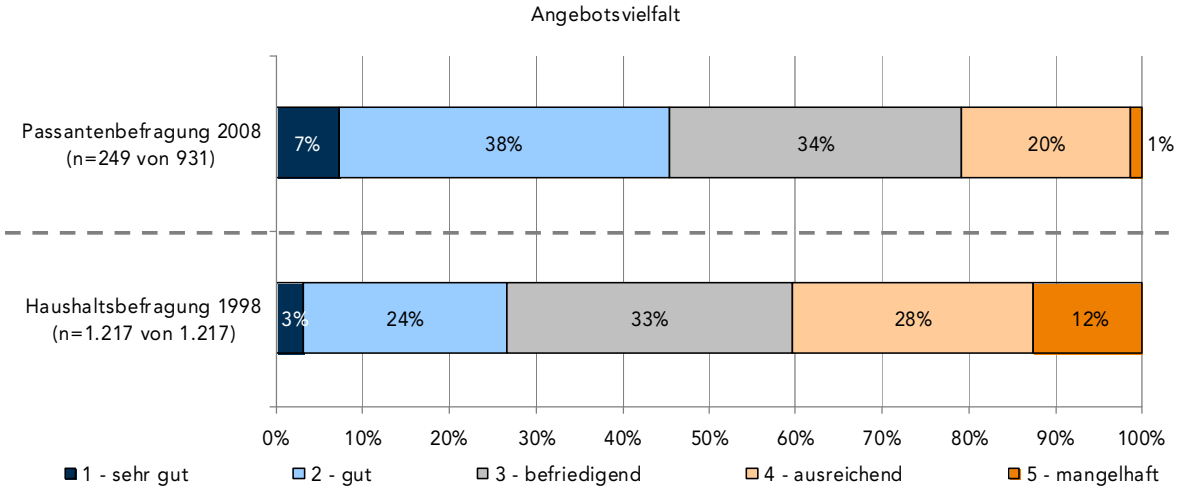
Qualität der Beratung

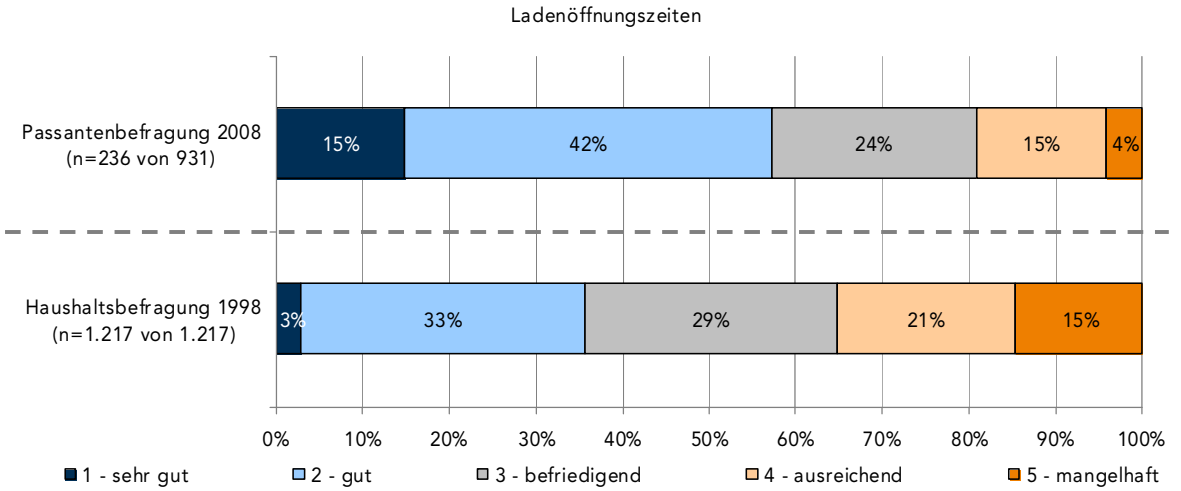


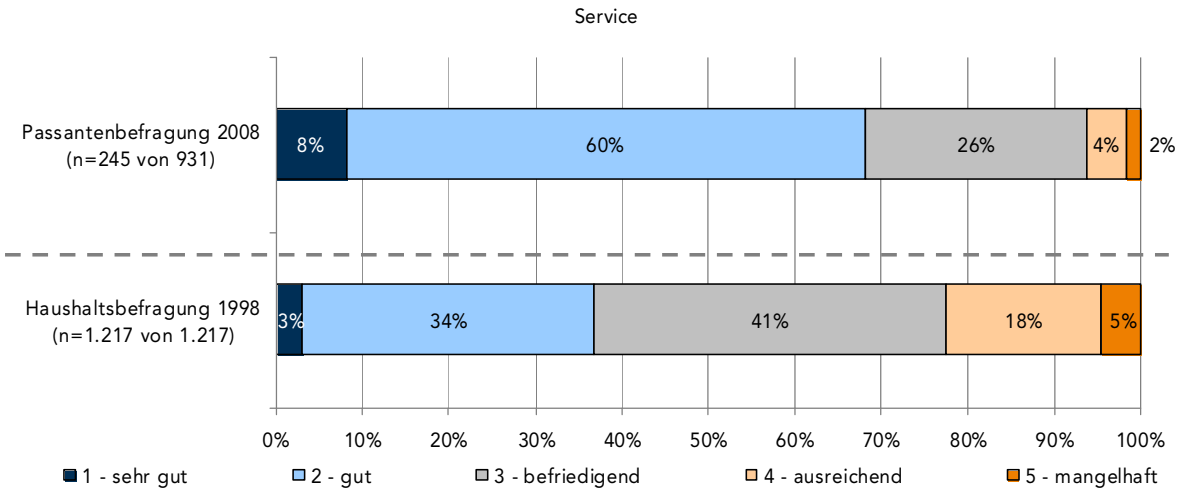
Einkaufsatmosphäre

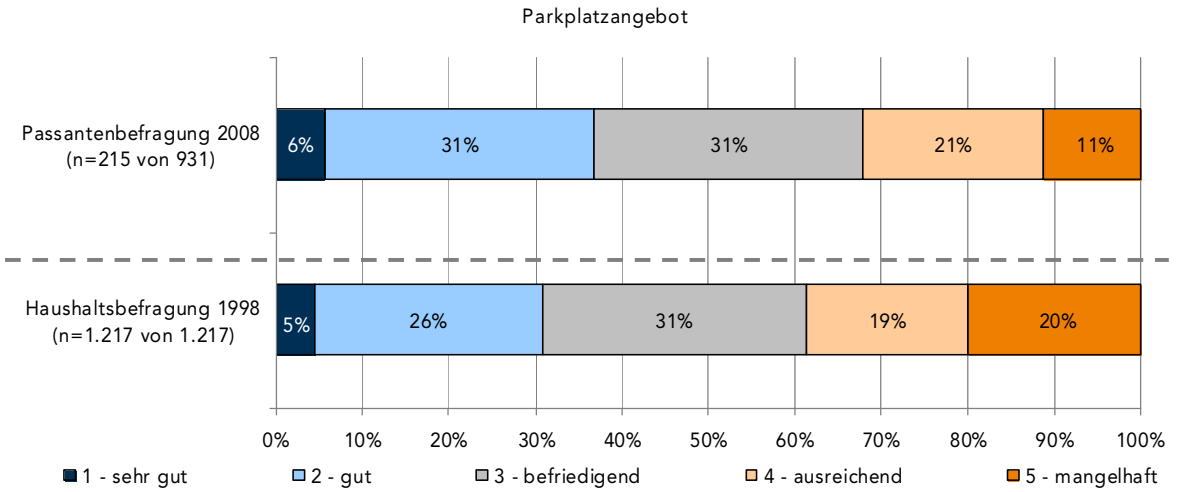


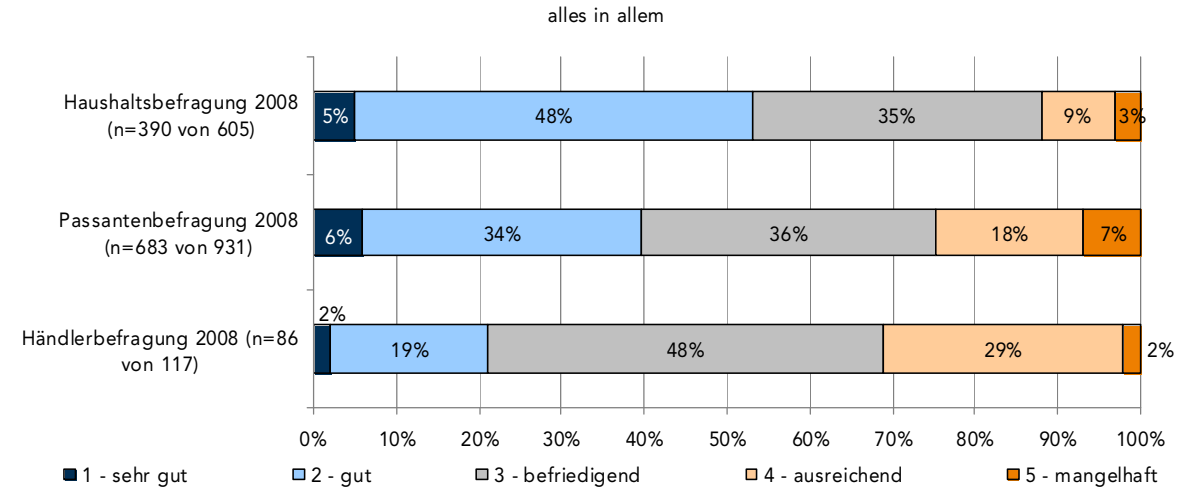

Gestaltung der Geschäfte
Passantenbefragung 2008
(n=252 von 931)
6%
49%
35%
9%
1%
Haushaltsbefragung 1998
(n=1.217 von 1.217)
5%
46%
36%
11%
2%
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
1 - sehr gut
2 - gut
3 - befriedigend
4 - ausreichend
5 - mangelhaft


Angebotsvielfalt
Passantenbefragung 2008
(n=249 von 931)
7%
38%
34%
20%
1%
Haushaltsbefragung 1998
(n=1.217 von 1.217)
3%
24%
33%
28%
12%
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
1 - sehr gut
2 - gut
3 - befriedigend
4 - ausreichend
5 - mangelhaft


Ladenöffnungszeiten
Passantenbefragung 2008
(n=236 von 931)
15%
42%
24%
15%
4%
Haushaltsbefragung 1998
(n=1.217 von 1.217)
3%
33%
29%
21%
15%
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
1 - sehr gut
2 - gut
3 - befriedigend
4 - ausreichend
5 - mangelhaft







Quelle: Haushaltsbefragung Juni 2008; Passantenbefragung Juni 2008; Händlerbefragung Juni/Juli 2008; Haushaltsbefragung 1998 der Stadt Bergisch Gladbach

V. Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006 bis 2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006, 2007, 2008. Köln

Bezirksregierung Köln (2008 a): Merkblatt Regelungen für Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze. Köln

Bezirksregierung Köln (2008 b): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Teilabschnitt Region Köln. Köln

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

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 (DSSW, 2007): Leitfaden 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

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

GfK PRISMA (2007): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen. Ohne Ort

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Stadt + Handel (2005): Newsletter 01 und 02. Dortmund

Stadt + Handel (2006): Newsletter 03 und 04. Dortmund

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Ohne Ort

Sonstige Quellen

Website IHK Köln (abgerufen am 15.12.2008): http://www.ihk-koeln.de/Navigation/Standortpolitik/ZahlenDatenStatistiken/Anlagen/Tab_Zentralitaetskennziffern1.pdf

Website HKM AG (abgerufen am 15.12.2008), www.hkm-ag.de

Website Statistisches Bundesamt, Destatis (abgerufen 05.01.2009): www.destatis.de

VI. Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuster Zeit wird auch von Formaten und Vertriebsschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unter-schiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentsspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommener Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

Prüfstandort

Im Sinne dieses Konzeptes ist ein Prüfstandort eine Fläche in oder in unmittelbarer Nähe zu einem Zentrum, die ggf. für die städtebaulich-funktionale Fortentwicklung des Zentrums neu entwickelt werden könnte. Ob sich eine solche Fläche für Einzelhandel und – wenn ja – in welcher Größenordnung und für welche Sortimente eignet, sollte einer näherer Prüfung unterzogen werden. In dieser Prüfung sollte – etwa im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts – zudem erörtert werden, welche weiteren Nutzungsfunktionen (etwa Büro, Dienstleistungen, Wohnen) ergänzend oder alternativ in Betracht kommen und welche strategischen Vor- und Nachteile die Neunutzung des Prüfstandortes für die Zentrenentwicklung beinhaltet.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens. Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment. Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht. Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte. Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen in dieser Lage würden nicht ausreichen, sie als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben. Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese" Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down" im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down" den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz in der Regel als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Stadtmitte, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich" z.B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.