Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0463/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	07.09.2010	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010

Inhalt der Mitteilung

Entwurf Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010

Am 16. August 2010 ist der Entwurf für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 mit der Bitte um Kenntnis und Stellungnahme bis zum 9. September 2010 bei der Stadt Bergisch Gladbach eingegangen. Die Stadt Köln teilt mit, dass parallel hierzu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt. Das Konzept soll voraussichtlich im November 2010 in die politische Beratung gehen. Durch die Mitteilungsvorlage soll der ASSG über wesentliche Inhalte des Konzeptes sowie die Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach informiert werden.

Die Fristsetzung der Stadt Köln ist in Anbetracht eines mehr als 1.000 Seiten umfassenden Papiers sehr knapp. Bei der Prüfung konnte allerdings in einem gewissen Rahmen selektiv vorgegangen werden, da bestimmte Teile des Gutachtens die Stadt Bergisch Gladbach stärker, andere relativ wenig berühren.

1. Struktur und Grundlagen des Konzeptes

Die grundsätzliche Struktur des Kölner Konzeptes entspricht der Struktur des Konzeptentwurfs von Bergisch Gladbach. Hauptaufgabe ist es, zentrale Versorgungsbereiche

abzugrenzen, eine Sortimentsliste zu definieren und Kriterien zu entwickeln, wie an Einzelhandelsstandorten unterschiedlicher Qualitäten mit Ansiedlungswünschen umgegangen wird. Ihrer Größe und Struktur entsprechend hat die Stadt Köln allerdings eine umfangreichere Zentrenhierarchie entwickelt. Als Hauptzentren werden neben der City neun Bezirkszentren, also Zentren für einzelne Stadtbezirke mit jeweils mehr als 80.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet, definiert. Weiterhin gibt es zwei Kategorien von Nebenzentren, so genannte Bezirksteilzentren (über 30.000 Einwohner im Versorgungsgebiet) und Stadtteilzentren (über 7.500 Einwohner im Versorgungsgebiet). Hinzu kommen Nahversorgungszentren in den einzelnen Stadtvierteln beziehungsweise Stadtteilen, die mindestens 4.000 Einwohner versorgen. In einer zentralen Aufstellung sind die Kriterien aufgeführt, die ein Zentrum der jeweiligen Stufe erfüllen muss. Darüber hinaus werden Sonderstandorte und sonstige Standorte ausgewiesen, wobei den Sonderstandorten ausdrücklich großflächige Betriebe mit weder zentren- noch nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugewiesen werden. Bei den sonstigen Standorten handelt es sich um bestehende Strukturen und Agglomerationen des Einzelhandels, die sich insbesondere in Gewerbegebieten und ähnlichen, nicht integrierten Lagen entwickelt haben.

Großflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungslagen einen räumlichen Mindestabstand zu diesen aufweisen. Dem fußläufigen Einzugsbereich von Nahversorgungsbetrieben entsprechend wird hierfür ein 700-Meter-Radius um den gesamten zentralen Versorgungsbereich angesetzt. Darüber hinaus wird bei den Nahversorgungslagen ebenfalls ein 700-Meter-Radius um einzelne Lebensmittelbetriebe ab 400 Quadratmeter Verkaufsfläche gelegt. Innerhalb dieser 700-Meter-Radien ist jeweils nur die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 Quadratmetern möglich. Insgesamt werden damit in Köln sowohl die zentralen Versorgungsbereiche als auch einzelne Nahversorgungsstandorte deutlich konsequenter geschützt als dies in Bergisch Gladbach vorgesehen ist. Hier sind gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept innerhalb des 700-Meter-Radius Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 650 Quadratmetern möglich. Generelle Ausschlusskriterien um einzelne Lebensmittelbetriebe gibt es in Bergisch Gladbach nicht.

Wenn sich ein Betrieb außerhalb des 700-Meter-Radius sowie in einer städtebaulich integrierten Lage befindet, darf er höchstens eine Verkaufsfläche aufweisen, die in einen um ihn gelegten 700-Meter-Radius maximal 35 Prozent der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft abschöpft. Diese Herangehensweise deckt sich mit der in Bergisch Gladbach.

Bei Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente eine Größenordnung von zehn Prozent an der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 Quadratmeter Verkaufsfläche nicht überschreiten. Bei Einzelfallprüfung kann der Wert bis 2.500 Quadratmeter ausgedehnt werden. Diese Regelung entspricht den gesetzlichen Vorgaben, ist aber offensichtlich auch großzügig gewählt, um die bisherige Vorgehensweise bei Betrieben wie Ikea wenigstens grundsätzlich zu rechtfertigen.

Die Ansiedlungsregelungen für die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche ergeben sich aus einem Steuerungsschema. Dabei sind die getroffenen Regelungen grundsätzlich nicht zu beanstanden, da sie der üblichen Vorgehensweise auch in Bergisch Gladbach entsprechen. In Anbetracht der dichten Bebauung der Stadt Köln, der Lage der verschiedenen Zentren im Verhältnis zu Bergisch Gladbach und der auch aus Kölner Eigeninteresse zu vermeidenden

Auswirkungen werden hier Regelungen getroffen, die nennenswerte negative Einflüsse auf Bergisch Gladbach – so sie denn befolgt werden – ausschließen.

Kritischer betrachtet werden müssen allerdings die Regelungen für sonstige Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und für Sonderstandorte. Bei sonstigen Lagen sind, sofern sie siedlungsräumlich integriert sind, großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nach einer Einzelfallprüfung denkbar. Hier wird es entscheidend darauf ankommen, dass die als Voraussetzung formulierte Einhaltung des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung tatsächlich streng und unter Berücksichtigung auch der Belange der Nachbarkommunen geprüft wird. Bei den Sonderstandorten gilt Gleiches für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Es ist keineswegs sicher, dass solche Betriebe nicht doch Zentren schädigen können, wenn in einem Zentrum ein entsprechender Betrieb vorhanden ist und dort einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit leistet. Auch sind die relativ großzügigen Regelungen für Rand- und Nebensortimente zu berücksichtigen, die zentrenrelevant sein dürfen und unter bestimmten Umständen bis zu 2.500 Quadratmeter groß werden können. Auch hier bedarf es einer Betrachtung im Einzelfall, welche die Belange der Struktur der Nachbarkommunen hinreichend berücksichtigt. Es tritt der Aspekt hinzu, dass auch ein nicht in einer zentralen Lage befindlicher Betrieb in Bergisch Gladbach, wenn er denn massive Konkurrenz aus der Nachbarstadt erhält, möglicherweise Arbeitsplätze verliert und weitere nachteilige strukturelle Wirkungen auslöst.

Für die Sortimentsliste ist darauf hinzuweisen, dass anders als in Bergisch Gladbach Leuchten und Fahrräder als zentrenrelevante Sortimente festgelegt werden. Nicht zentrenrelevant sind Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Pflanzen- und Gartenbedarf sowie Auto- und Motorradhandel inklusive Zubehör.

Diese Regelungen sind insgesamt aus hiesiger Sicht weder zu beanstanden noch überraschend; die Stadt Köln hatte in ihrer Stellungnahme zum Bergisch Gladbacher Einzelhandelskonzept speziell zu den Regelungen für Leuchten und Fahrräder auf die dortigen Festlegungen bereits hingewiesen.

2. Statistische Aussagen

Das Konzept enthält naturgemäß eine Reihe interessanter statistischer und sonstiger Aussagen über die städtebauliche Entwicklung der Stadt Köln und den dortigen Einzelhandel. Die gesamte Verkaufsfläche im Stadtgebiet Köln liegt zurzeit bei rund 1.555.000 Quadratmetern, also bei 1.550 Quadratmetern je tausend Einwohnern. Der Umsatz wird mit 4.010 Euro pro Quadratmeter angegeben, die Zentralität liegt bei 109. In verschiedenen mittel- und langfristigen Sortimenten liegen die Zentralitätskennziffern noch deutlich höher. Im mittelfristigen Bedarf liegt die Zahl für Bekleidung und Wäsche bei 224, für Schuhe und Lederwaren bei 122, für Bücher bei 158. Im langfristigen Bedarf beträgt sie für Uhren und Schmuck 190, für Sport und Camping 174, für Hausrat, Glas und Porzellan 165 und für Einrichtungsbedarf 109. Der Wert für Einrichtungsbedarf dürfte sich jedoch durch Ikea in Ossendorf und den „Homepark“ inzwischen deutlich erhöht haben. Relativ niedrig sind die Werte für Elektrowaren (103) sowie für Foto und Optik (98), was der inzwischen dichten Struktur von großen Elektrokaufläusern auch in den kleineren und mittleren Städten um Köln herum geschuldet sein dürfte. Insgesamt ergibt sich beim mittelfristigen Bedarf eine Zentralität von 186, beim langfristigen von 105. Besonders interessant ist ein Vergleich der

Werte für die Gesamtstadt Köln mit denen in den Bezirken Mülheim und Kalk. Während der Bezirk Kalk 10,6 Prozent der Einwohner der Gesamtstadt vereinigt, liegt der Verkaufsflächenanteil beim kurzfristigen Bedarf bei zwölf, beim mittelfristigen Bedarf bei sieben und beim langfristigen Bedarf bei vier Prozent. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner liegt bei 970 Quadratmetern gegenüber 1.550 Quadratmetern in der Gesamtstadt. Bei der Zahl der Betriebe weist Kalk 8,7 Prozent, bei den Verkaufsflächen 6,7 Prozent des gesamtstädtischen Wertes vor.

Für den Bezirk Mülheim zeigt sich ein ähnliches, an einem wesentlichen Punkt jedoch anderes Bild. In Mülheim leben rund 14,1 Prozent der Kölner. Der Verkaufsflächenanteil beträgt für den kurzfristigen Bedarf 13 Prozent, für den mittelfristigen Bedarf vier und für den langfristigen Bedarf sieben Prozent der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt bei 900 Quadratmetern je 1.000 Einwohner und ist damit noch niedriger als in Kalk. Der Anteil der Betriebe macht 9,5 Prozent, der Anteil der Verkaufsflächen insgesamt 8,3 Prozent aus.

Der markante Unterschied zwischen Köln-Mülheim und Köln-Kalk besteht in der Verteilung der Verkaufsflächen im mittelfristigen- bzw. langfristigen Sektor. In Kalk ist der Anteil der Flächen des mittelfristigen Bedarfs vergleichsweise höher, was im Wesentlichen an den dort errichteten Köln-Arkaden liegt. Hingegen hat Mülheim mit seiner vielfältig kleinteiligen Struktur einen etwas höheren Anteil an den langfristigen Sortimenten.

3. Standorte

3.1 Bezirk 1 Innenstadt

Die Betrachtung der einzelnen Stadtbezirke erfolgt wie zuvor angekündigt selektiv. Aus dem Blickwinkel der Stadt Bergisch Gladbach ist bei der Innenstadt die zentrale Rolle für die gesamte Region zu respektieren. Der einzige in der Innenstadt (Bezirk 1) vorhandene Sonderstandort Bonner Wall ist so klein, dass er keine nennenswerten Auswirkungen auf Bergisch Gladbach haben kann.

3.2 Bezirk 2 Rodenkirchen

Zum Bezirk 2 Rodenkirchen zählt hinsichtlich überörtlicher Relevanz insbesondere der Sonderstandort Godorf mit Ikea, Metro und Obi. Der Ikea-Standort besteht seit Jahrzehnten und prägt den Markt seit vielen Jahren. Die Flächenplanung für diesen Sonderstandort ist bestandsorientiert, sieht also keine nennenswerten Erweiterungen der Betriebe mehr vor.

3.3 Bezirk 3 Lindenthal

Zum Bezirk 3 Lindenthal gehört insbesondere der Sonderstandort Köln-Marsdorf, der sich aber aufgrund der Lage am Westrand Kölns und eines hohen Anteils an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Betrieben vor allem zu Lasten der benachbarten Stadt Frechen auswirkt. Die Stadt Köln will laut Konzept die Entwicklung dieses Standorts begrenzen. Auswirkungen für Bergisch Gladbach sind nicht erkennbar.

3.4 Bezirk 4 Ehrenfeld

Für den Bezirk 4 Ehrenfeld muss insbesondere auf den vor wenigen Jahren errichteten „Homepark“ in Ossendorf hingewiesen werden, der insgesamt 40.000 Quadratmeter Verkaufsfläche für Ikea und diverse Möbelfachmärkte enthält. Hier wird bewusst eine neue Qualität gesetzt, die deutliche regionale Auswirkungen hat. Erfreulicherweise ist, der entsprechenden Karte folgend, keine Erweiterung dieses Sonderstandortes vorgesehen. Die Entwicklung ist aber dennoch kritisch zu beobachten.

3.5 / 3.6 Bezirke 5 Nippes und 6 Chorweiler

Für die Stadtbezirke 5 Nippes und 6 Chorweiler sind keine aus Bergisch Gladbacher Sicht ansatzweise bedeutsamen Besonderheiten zu vermelden.

3.7 Bezirk 7 Porz

Anders stellt sich dies wiederum für den Stadtbezirk 7 Porz dar. Hier finden sich an den Sonderstandorten Poll, Eil und Lind insgesamt fünf große Möbelhäuser sowie ein großer Bürobedarfshändler. Nach den vorliegenden Plänen sind alle drei Standorte weitgehend bebaut; Erweiterungen werden nicht dargestellt. Dennoch muss die weitere Entwicklung dieser Standorte kritisch betrachtet werden, da speziell Möbelhandelsbetriebe mit erheblichen Randsortimenten aufwarten, die zentrenschädliche Wirkungen über die Kölner Stadtgrenzen hinaus entfalten. Dies wird durch die großzügige Regelung des zulässigen Umfangs solcher Randsortimente sowie durch die Vielzahl der Betriebe (inklusive der zwei Ikea-Standorte sind es sieben Großbetriebe) bewirkt und verschärft.

Als weiterer besonderer Standort ist für diesen Bezirk der Flughafen Köln-Bonn zu erwähnen. Hier wurde die Verkaufsfläche von 1.100 Quadratmetern in den letzten Jahren auf 4.100 Quadratmeter erweitert. Zwar liegt knapp die Hälfte dieser Flächen „airside“ (1.900 Quadratmeter), ist also für den externen Kunden nicht zugänglich, andererseits stellen aber die Öffnungszeiten an sieben Tagen rund um die Uhr sowie die besonderen Sortimente durchaus ein Risiko für Bergisch Gladbach dar. Ob anlässlich einer Urlaubsbuchung, einer Besichtigung oder eines Bring- beziehungsweise Abholvorgangs: Bereits jeder Spontankauf schwächt die regionalen Zentren. Darüber hinaus beträgt die Fahrzeit von Bensberg und Refrath zum Flughafen nur rund 15 Minuten, mit ähnlichen Fahrtzeiten muss je nach Wohnstandort auch innerhalb der Stadt Bergisch Gladbach gerechnet werden. Die weitere Entwicklung dieses Standortes muss deshalb ebenfalls kritisch beobachtet werden, zumal in Presseberichten von massiven Erweiterungsplanungen die Rede war; die Stadt Köln sollte die Nachbarkommunen hierüber regelmäßig in Kenntnis setzen.

3.8 Bezirk 8 Kalk

Der Bezirk 8 hat derzeit rund 109.000 Einwohner. Anders als für die Gesamtstadt Köln, deren Einwohnerzahl noch leicht wachsen wird, wird für den Bezirk Kalk ein Bevölkerungsrückgang bis 2025 von 2,5 Prozent erwartet. Der Kaufkraftindex liegt mit 104,7 unter dem der Gesamtstadt Köln (107,8), so dass sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 5.547 Euro pro Person (Köln gesamt 5.710 Euro) ergibt. Kalk besitzt eine relativ hohe Zentralität für den kurz- und mittelfristigen Bedarf; hier werden Werte von 104 und 97 erreicht. Die hohe Zentralität beim mittelfristigen Bedarf ergibt sich insbesondere aus den Köln-Arkaden, wobei dieser Standort seitens der Stadt als Teil des Bezirkszentrums Kalk

angesehen wird. Vor allem durch ihn wurde die dortige Verkaufsfläche von 24.800 Quadratmetern im Jahr 1990 auf 50.585 Quadratmeter im Jahr 2008 erhöht. Beim langfristigen Bedarf hat Kalk mit einer Zentralität von 49 einen unterdurchschnittlichen Wert vorzuweisen.

3.8.1 Sonderstandort Kalk

Als kritisch ist insbesondere der Sonderstandort Kalk mit Bauhaus, Aldi und Kik anzusehen, der unmittelbar an der Autobahn A 4 für Menschen aus Bergisch Gladbach optimal erreichbar ist. Auffällig ist, dass der zurzeit im Bau befindliche Betrieb „Musicstore“ keinerlei Erwähnung findet, obwohl hier Verkauf an Endverbraucher stattfinden soll und mit der enormen Fläche ein mindestens regional bedeutsamer Einkaufsort geschaffen wird. Dieser Standort bietet zudem noch weitere Entwicklungsperspektiven, was sich aus dem Konzept insoweit indirekt ergibt, als dort eine Beschränkung des Ausbaus nahversorgungs- und zentrenrelevanter Handelsbetriebe mittels Bebauungsplan gefordert wird. Daraus muss entnommen werden, dass es eine solche Regelung bisher nicht gibt und insofern weitere schädliche Entwicklungen noch nicht ausgeschlossen werden können. Der gesamte Standort wird aus Bergisch Gladbach mit großer Sorge betrachtet. Zu dem oben erwähnten Betrieb Musicstore erhielt die Stadt vor wenigen Tagen die Bitte um Stellungnahme, obwohl der Betrieb bereits seit Monaten im Bau und seit Jahren dort geplant ist.

3.8.2 Stadtteilzentren Merheim, Brück, Rath-Heumar

Ergänzend sollen die Stadtteilzentren betrachtet werden, die einen gewissen Bezug zu Bergisch Gladbach besitzen.

Das Stadtteilzentrum Merheim wird als gut funktionsfähig beschrieben, der zentrale Versorgungsbereich soll nicht erweitert werden. Negative Auswirkungen für Bergisch Gladbach sind nicht erkennbar.

Hingegen soll das Stadtteilzentrum Brück aufgewertet werden. Hier gibt es im zentralen Versorgungsbereich eine (allerdings kleine) Potentialfläche. Unter anderem soll diese helfen, die insgesamt zu kleinteilige Flächenstruktur zu verbessern. Der vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich ist bestandsorientiert und birgt keine Risiken.

Das Stadtteilzentrum Rath-Heumar verzeichnet interne Wettbewerbsnachteile der Anbieter im Zentrum gegenüber anderen Lagen am Rand des Stadtteils. Der zentrale Versorgungsbereich orientiert sich am Bestand, führt also nicht zu Problemen für Bergisch Gladbach.

Bei der Versorgung von Merheim, Brück und Rath wird eine relativ gute Flächenabdeckung erreicht. Besondere Potentiale für Bergisch Gladbach lassen sich hieraus nicht ableiten.

3.9 Bezirk 9 Mülheim

Der Bezirk 9 Mülheim hat rund 145.000 Einwohner. Bis zum Jahr 2025 wird diese Einwohnerzahl voraussichtlich um drei Prozent sinken. Der Kaufkraftindex liegt mit 105,4 etwas höher als im Bezirk Kalk, aber immer noch deutlich unter dem der Gesamtstadt (107,8). Entsprechend verhält es sich mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die 5.585 Euro pro Person beträgt.

Die Einzelhandelsstruktur in Mülheim wird als positiv bewertet, ist aber relativ kleinflächig. Unter anderem aus diesem Umstand ergibt sich ein im Vergleich zu Kalk deutlich niedriger Zentralitätswert beim kurzfristigen Bedarf von 81, beim mittelfristigen von 44, und auch beim langfristigen von 48. In die letztgenannte Gruppe fallen beispielsweise zwei Baumärkte, die den Sonderstandort Buchheim bilden. Dazu treten in Dellbrück, an der Grenze zu Holweide, Obi und Mobau-Selbach.

3.9.1 Stadtteilzentren Holweide-West und -Ost

Zum Stadtteilzentrum Holweide-West ist insbesondere zu bemerken, dass es hier – am westlichen Rand – eine Fachmarkttagglomeration gibt. Insbesondere wurde hier Toys'R'us angesiedelt, ein Betrieb, der aufgrund seiner Sortimentsstruktur nach Bergisch Gladbach ausstrahlt und sicherlich die Ansiedlung eines vergleichbaren Betriebs hier erschwert. Der zentrale Versorgungsbereich wird allerdings nicht ausgeweitet.

Das Stadtteilzentrum Holweide-Ost ist insgesamt unauffällig; auch ist keine Erweiterung vorgesehen.

3.9.2 Stadtteilzentrum Dellbrück

Das Stadtteilzentrum Dellbrück ist relativ stark und erreicht hinsichtlich Fläche und Ausstattung die Qualität eines Bezirksteilzentrums. Die seit 1983 sehr stabile Entwicklung hat zu einem vielgestaltigen mittel- und langfristigen Angebot, unter anderem mit 20 Bekleidungsgeschäften, zwei Schuhgeschäften, zwei Buchhandlungen, vier Uhrengeschäften, sechs Computerläden und zwei Fahrradgeschäften geführt. Allerdings fehlt ein zusätzlicher Frequenzbringer (Bio-Supermarkt), den die Stadt Köln ergänzend ansiedeln möchte. Beispielsweise sind in der Nähe der Straßenbahnhaltestelle in der Fläche Kemper Wiese (heute Wochenmarkt) noch Reserveflächen vorhanden, auf denen Einzelhandelsobjekte errichtet werden könnten.

Auffällig ist, dass die östlichen Randbereiche Dellbrücks deutlich unterversorgt sind, woraus sich eine Chance für die Stadt Bergisch Gladbach ergibt. Die inzwischen vorgenommenen baulichen und sonstigen Maßnahmen am Stadtzentrum Gladbach machen dies im Übrigen insgesamt so stark, dass es die Entwicklungen in Dellbrück nicht befürchten muss.

4. Anregungen für Bergisch Gladbach

Aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Köln ergeben sich einige Anregungen, die eventuell auch in Bergisch Gladbach aufgegriffen werden könnten.

So wird unter anderem ein Konsultationskreis zur Begleitung und Umsetzung des Konzeptes vorgeschlagen. Interessant ist auch die Obergrenze der Stellplätze für Nahversorger, insbesondere auch für Discounter, auf 50 Stellplätze beziehungsweise 45 je Betrieb bei zwei benachbarten Betrieben. Mit diesen Regelungen will die Stadt Köln die Wettbewerbsverhältnisse zu Gunsten der Zentren verschieben, in denen die Darstellung entsprechender Stellplatzzahlen regelmäßig schwierig wenn nicht gar unmöglich ist. Schließlich werden umfangreiche Konzepte zu Geschäftslagenprofilierung vorgelegt und mit Beispielen erläutert. Letzteres soll in Bergisch Gladbach durch weitergehende zentrenbezogene Konzepte, etwa für Bensberg, schrittweise umgesetzt werden.

5. Anregungen und Bedenken aus Bergisch Gladbacher Sicht

Methodisch ist das Konzept sorgfältig und auch nachvollziehbar erstellt worden. Diverse statistische Angaben sind auch für Bergisch Gladbach von großem Interesse. Die inhaltlichen Kernaussagen wie Zentrenhierarchie, angesetzte Radien um bestimmte Nutzungen, Sortimentsliste etc. sind nicht zu beanstanden.

Köln ist anerkannter Maßen Zentrum der Region, so dass die entsprechenden zentralen Funktionen speziell im Bereich des Einzelhandels zu akzeptieren sind. Dies gilt insbesondere für die Innenstadt. Dennoch muss auch von der Stadt Köln erwartet werden, dass die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz benachbarter Zentren beachtet werden. Das Konzept erwähnt dies an verschiedenen Stellen; in den dann durchzuführenden Prüfungen wird eine frühzeitige Beteiligung der Stadt Bergisch Gladbach ebenso erwartet wie eine ausreichende Berücksichtigung der hiesigen Belange.

Anlass zur Besorgnis bieten insbesondere die Sonderstandorte. Dies gilt zunächst für den Bereich der Möbel, zumal hier Randsortimente in erheblichem Umfang möglich sind. Die verschiedenen Standorte sind hier unterschiedlich zu beurteilen. Während der Standort im Bezirk 2 Rodenkirchen mit dem alten Standort der Firma Ikea sicherlich seit vielen Jahren vom Markt „verdaut“ worden ist, ist mit dem neuen Standort im Bezirk 4 Ehrenfeld (Ikea und „Homepark“) eine potentiell sehr starke neue Angebotsstruktur entstanden. Lediglich die große räumliche Entfernung zu Bergisch Gladbach verringert beziehungsweise relativiert die entsprechenden Auswirkungen ein wenig. Insbesondere ist der Bezirk 7 Porz zu erwähnen, in dem eine Vielzahl großer Möbelhäuser an Sonderstandorten zu finden ist. Die entsprechenden Nutzungen sind von Bergisch Gladbach aus relativ schnell zu erreichen, so dass hier Grund für Besorgnis und Bedenken besteht. Die Stadt Köln wird ausdrücklich dazu aufgefordert, bei der Zulassung von Neben- und Randsortimenten die Belange der benachbarten Kommunen, speziell der Stadt Bergisch Gladbach, besonders zu berücksichtigen.

Ein neuer Standort von noch nicht bekannter Dynamik ist der Flughafen, der inzwischen über 4.100 Quadratmeter Verkaufsflächen verfügt. Auch wenn knapp die Hälfte dieser Flächen für den Nicht-Fluggast unzugänglich ist, muss die entsprechende Entwicklung mit Vorsicht und Aufmerksamkeit beobachtet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Öffnungszeiten an sieben Tagen rund um die Uhr, die in den klassischen Versorgungslagen beispielsweise Bergisch Gladbachs ordnungsrechtlich unzulässig sind. Während die bisher erreichte Dimension noch als Bereicherung für Sondersituationen angesehen werden kann, könnten weitere Einzelhandelsflächen mit entsprechenden Öffnungszeiten für Bergisch Gladbach kritische Dimensionen annehmen. Die Stadt Köln wird darum gebeten, Bergisch Gladbach jeweils zeitnah über anstehende Veränderungen zu unterrichten und in entsprechende Verfahren einzubinden. Die Entwicklungen stellen in jedem Falle abstimmungsbedürftige Vorgänge dar.

Schließlich ist hier der Sonderstandort Köln-Kalk zu nennen, der aufgrund seiner räumlichen Nähe zu Bergisch Gladbach und der unmittelbaren Anbindung an die Autobahn A 4 von erheblicher Relevanz ist. Bereits die aktuell anstehende Neueröffnung des Music-Store begegnet aus hiesiger Sicht erheblichen Bedenken, da mit einem Anbieter solcher Dimension und Dominanz bereits wesentlich kleinere, vom Sortiment her vergleichbare Ansiedlungen in Bergisch Gladbach erheblich erschwert werden.

Die Planungen in Bergisch Gladbach im Rahmen der Regionale, im StadtKulturGarten die Kreativwirtschaft zu fördern und dort beispielsweise einen leistungsfähigen Musikalienhändler (auch im Hinblick auf die Aktivitäten der städtischen Musikschule) anzusiedeln, werden durch die Kölner Aktivitäten kaum noch umsetzbar sein. Daher ist für den Sonderstandort Kalk in jedem Falle eine Bauleitplanung zu fordern (das Gutachten gibt entsprechende Hinweise), die weitere negative Auswirkungen auf Bergisch Gladbach nachhaltig verhindert. Dies gewinnt auch dadurch an Aktualität, dass nach hiesiger Erkenntnis dort immer noch nennenswerte Baulandreserven vorhanden sind.

Grundsätzlich sollte aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach die regionale Kooperation weiterhin gestärkt werden. Mit der gemeinsam zwischen Köln und Bergisch Gladbach abgestimmten Datengrundlage besteht eine gute Basis für eine regional abgestimmte Strategie bei der Einzelhandelsentwicklung.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:	Stadtentwicklungsplanung, Wohnen u. Arbeiten, Demografische Entwicklung, Verdichtungsprobleme, Reurbanisierung/Rezentralisierung/Region
Mittelfristiges Ziel:	2.2, 2.3, 2.6, 2.8, 2.9 e) Regionale Kooperation, regelmäßige, institutionalisierte Abstimmungsverfahren/Kontakte mit den Nachbarkommunen
Jährliches Haushaltsziel:	
Produktgruppe/ Produkt:	009.615

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/</small> <u>Vermögensplan</u>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten	ja nein siehe Erläuterungen
---------------------	-----------------------------------