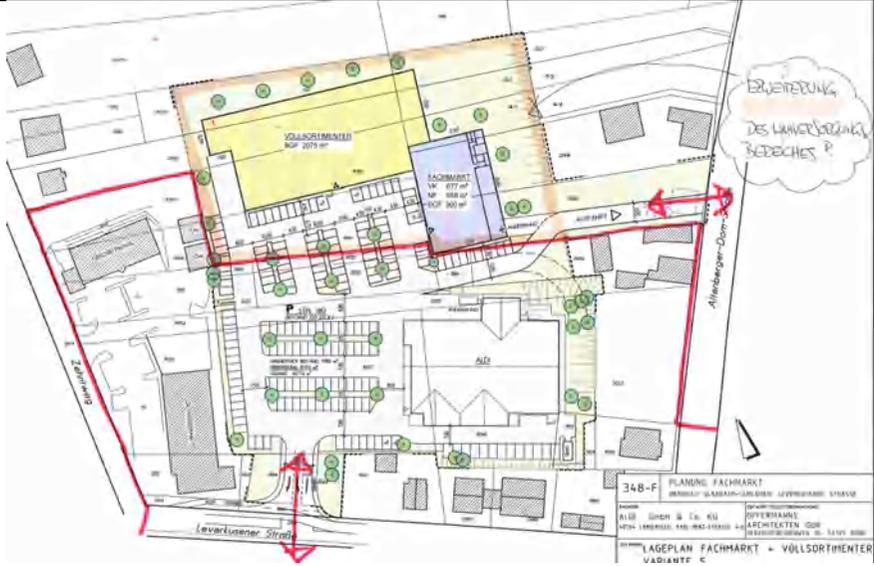


**Anlage 1: Stellungnahmen zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept im Rahmen der Offenlage vom 27.04. bis 29.05.2015**

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
01	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, Schreiben vom 28.04.2015	
01.1	Der zentrale Versorgungsbereich Schildgen solle um den Bereich der Firma Daume erweitert werden, da der Betrieb nicht aus dem zentralen Versorgungsbereich wegzudenken sei und historisch betrachtet dieser Bereich das alte Zentrum darstelle.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Firma Daume ist ein wichtiger Betrieb in Schildgen. Das Ladenlokal wird jedoch nicht in den zentralen Versorgungsbereich Schildgen einbezogen, da zwischen dem Kreuzungsbereich Altenberger-Dom-Straße/ Kempener Straße und dem Standort des Geschäfts weder eine Einzelhandelsprägung gegeben ist noch zentrenergänzende Nutzungen vorhanden sind. Auch ist nur ein Einzelhandelsbetrieb im Kreuzungsbereich der Altenberger-Dom-Straße/Kempener Straße auf die Kempener Straße hin ausgerichtet. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen den Geschäften wäre jedoch eine Voraussetzung für die Aufnahme in den zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Die Firma Daume ist mit ihrem Sortiment zudem nicht auf die im Nahbereich wohnende Bevölkerung ausgerichtet, sondern hat einen deutlich erweiterten Einzugsbereich und damit eine Rolle im Stadtgebiet, die nicht einem Nahversorgungszentrum entspricht. Nahversorgungszentren sind dem Wort entsprechend für die Nahversorgung vorgesehen. Daher können dort auch nur Geschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment großflächig sein.</p> <p>Das Sortiment der Firma Daume ist jedoch überwiegend zentren- beziehungsweise nicht zentrenrelevant und großflächig. Allenfalls bei einer Umstrukturierung der Sortiment hin zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren) wäre die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Vorteil, dafür ist jedoch weder die Gebäudestruktur noch das Grundstück von der Größe her geeignet.</p> <p>Daher führt eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen für eventuelle Entwicklungen zu keinerlei Vorteilen.</p>
01.2	Der zentrale Versorgungsbereich Paffrath sei um das Möbelhaus Lenz zu erweitern, da das Möbelhaus den zentralen Versorgungsbereich mit am Leben halte.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Möbelhaus Lenz ist ein wichtiges Geschäft in Paffrath. Die Forderung, dass Möbelhaus Lenz mit in den zentralen Versorgungsbereichs</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>Paffrath aufzunehmen, wird nicht entsprochen.</p> <p>Zum einen sind Nahversorgungszentren dem Wort entsprechend für die Nahversorgung vorgesehen. Daher können dort auch nur Geschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment großflächig sein. Das trifft auf das Möbelhaus nicht zu.</p> <p>Zum anderen wäre eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbe- reichs für das Möbelhaus mit seinem überwiegend nicht zentrenrelevan- ten Sortiment nicht von Vorteil. Selbst am jetzigen Standort kann das zentrenrelevante Sortiment erweitert werden, solange dadurch die Ge- schäfte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht beeinträchtigt werden. Eine Erweiterung des Möbelsegments ist sogar nur außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs möglich.</p> <p>Des Weiteren sollte die schwierige Situation an der Nußbaumer Straße aufgrund der vielen Leerstände nicht durch eine mögliche Sortimentser- weiterung oder -umstrukturierung mit zentren- beziehungsweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort des Möbelhau- ses verfestigt oder gar verschärft werden.</p> <p>Würde das Möbelhaus in den zentralen Versorgungsbereich aufgenom- men werden, könnte die Stadtverwaltung bei einer Nutzungsänderung nicht steuern eingreifen, da dann alle Vorhaben nach § 34 BauGB zu genehmigen wären. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungs- bereich, in dem der Laden läge, wären kein zu untersuchendes Kriterium.</p> <p>Sollte sich in den nächsten Jahren der Wunsch nach einer Umstrukturie- rung des Geschäfts mit einer Neuausrichtung des Sortiments abzeich- nen, kann bei der Überarbeitung des Konzepts über einen Neuzuschnitt des zentralen Versorgungsbereichs nachgedacht werden.</p>
02	Öffentlichkeit, mündlich am 07.05.2015 (Bürgerbeteiligung)	
02	Es bestehe die Befürchtung einer Ansiedlung von mehreren kleinen Ein- zelhandelsbetrieben am Standort Bandis + Knopp, die das Zentrum Bensberg schwächen würden.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Sonderstandort Frankenforster Straße ist für großflächigen (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgese- hen, der eine Entwicklung der zentralen Versorgungsbereich nicht beein- trächtigt und der aufgrund des Flächenbedarfs und/oder des Bodenprei- ses schwierig in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>kann.</p> <p>Am Sonderstandort Frankenforster Straße soll zudem nur in der ersten Reihe entlang der Frankenforster Straße oben genannter Einzelhandel angesiedelt werden. Die Abgrenzung dieses Bereiches wird im Konzept enger gezogen, um wirklich nur noch die „erste Reihe“ zu umfassen. Die „erste Reihe“ wird räumlich auf eine Tiefe begrenzt, die sich in etwa aus der Lage des Aldi-Marktes ergibt. Die gesamte Tiefe des OBI-Marktes soll hingegen nicht einbezogen werden. Die genaue Bereichsbegrenzung erfolgt durch den aufzustellenden Bebauungsplan.</p> <p>Der hintere Bereich des Gewerbegebiets Frankenforst ist weiterhin für gewerbliche Betriebe vorgesehen. Dies ist bereits im Gewerbekonzept 2012 so festgehalten worden.</p>
03	Öffentlichkeit, Schreiben vom 18.05.2015	
03.1	<p>Bei der Firma Edeka Weiden bestehe ein Erweiterungsbedarf des Lebensmittelmarktes, der sich an der jetzigen Stelle baulich nicht realisieren lasse, auch würden die Parkplätze an dem Standort nicht ausreichen. Bereits jetzt würde der Markt von einigen Kunden mitunter aufgrund der defizitären Parkplatzsituation nicht angefahren.</p> <p>Bei Überlegungen an anderer Stelle im Zentrum Schildgen neu zu bauen, sei nur der Bereich hinter dem Aldi als Option übrig geblieben. Der Bereich entlang der Leverkusener Straße würde durch die Ansiedlung des Edeka-Marktes noch belebter und Kunden müssten für einen kompletten Lebensmitteleinkauf (Discounter und Vollsortimenter) nicht mehr auf andere Standorte ausweichen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die jetzige Situation des Edeka-Marktes lässt kaum Erweiterungen zu. Die Fläche hinter dem Aldi-Markt wurde im Wohnbaulandkonzept jedoch als prioritär zu entwickelnde Wohnbaulandfläche aufgenommen. Der Wunsch nach der Verlagerung des Edeka-Marktes in diesem Bereich steht dieser städtebaulichen Absicht entgegen.</p> <p>Denkbar ist eine Verlagerung innerhalb der aufgezeigten Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs Schildgen, etwa in den Bereich Leverkusener Straße/Zehntweg.</p> <p>Die Größenordnung eines neuen Marktes sollte allerdings so gewählt werden, dass die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen an der Altenberger-Dom-Straße nicht beeinträchtigt würden. Denn je größer das Gewicht im Bereich Leverkusener Straße wäre, desto größer wären auch die negativen Folgen für die Altenberger-Dom-Straße, die mit ihrer kleinteiligen Betriebsstruktur eine wichtige Versorgungsfunktion für Schildgen erfüllte, aber auf attraktive Frequenzbringer angewiesen ist.</p> <p>Würde der eingereichte Entwurf zur Verlagerung des Edeka-Marktes umgesetzt, würde vor allem der Parkplatz zwischen den Nahversorgern belebter, denn der Entwurf zur Verlagerung zielt auf eine autoorientierte Entwicklung ab. Im Bereich der Altenberger-Dom-Straße würde die Lauf-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>kundschaft jedoch verringert werden, mit den entsprechenden Folgen für den dort angesiedelten Einzelhandel.</p>
03.2	<p>Die Situation um den jetzigen Edeka-Standort würde durch einen „Umzug“ nicht verschlechtern, der Bereich würde zwar ein wenig entzerrt, was aber in puncto Verkehr für alle ein Vorteil wäre. Da es sich um den jetzigen Standort um Eigentum der Familie Weiden handele, sei die Familie Weiden bestrebt, das Ladenlokal wieder zu verpachten. Aufgrund der Sortimentsliste könne jedoch nicht jeder Pächter willkürlich genommen werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Annahme, dass sich die Situation um den jetzigen Edeka-Markt nicht verschlechtern würde, wird nicht gefolgt. Das Standortgewicht im zentralen Versorgungsbereich Schildgen würde klar in Richtung Levertusener Straße hin ausschlagen, im Bereich der Altenberger-Dom-Straße würde die Laufkundschaft weniger werden mit entsprechen negativen Folgen für den dort ansässigen Einzelhandel.</p> <p>Generell könnten am jetzigen Edeka-Standort alle Sortimente angesiedelt werden, da die Verkaufsfläche weniger als 800 m<sup>2</sup> beträgt und somit keine Verkaufsflächeneinschränkungen gegeben sind.</p>
04	<p>Öffentlichkeit, Schreiben vom 08.05.2015</p>	
04.1	<p>Das Konzept trage nicht dazu bei, Einzelhandelsentwicklungen zu fördern, sondern würde vielmehr alle Handlungsspielräume für den Einzelhandel einschränken beziehungsweise gänzlich ausschließen. Insbesondere eine zeitgemäße wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sein nicht möglich.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der das Konzept allgemein bewertende Hinweis kann nur zur Kenntnis genommen werden.</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
04.2	<p><u>Verträglichkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (LEP (E))/ Steuerungsschema:</u></p> <p>Hinsichtlich der Ansiedlung beziehungsweise Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment siehe der LEP (E) vor, dass diese auch außerhalb des ZVB zulässig sein können, wenn nachgewiesen werden kann, dass eine Ansiedlung im ZVB aufgrund mangelnder Flächenpotentiale nicht möglich sei, der Betrieb der Nahversorgung diene sowie keinerlei schädigende Auswirkungen von dem Vorhaben ausgingen.</p> <p>Aufgrund von Veränderung in den Kundenansprüchen und -wünschen wären Verkaufsflächen von deutlich über 800 m<sup>2</sup> erforderlich. Dies begründe sich in einem veränderten Warenangebot – mehr frische Produkte – und großzügigeren und komfortableren Verkaufsraum – breite Gänge, mehr Kassen, vergrößerte Packzone.</p> <p>Das Steuerungsschema des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zeige, dass keiner, der im Konzept definierten Räume, eine Ansiedlung eines großflächigen und modernen Lebensmittelbetriebes vorsehe. Dadurch würde sowohl eine Neuansiedlung zukunftsfähiger Einzelhandelsbetriebe verhindert und auch die Erweiterung der bereits bestehenden Märkte fast gänzlich ausgeschlossen, sodass dies künftig zu einem Schließen bestehender Standorte aufgrund mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten führen werde. Daher könne das Ziel zur Stärkung der Nahversorgung mit diesem Konzept nicht erreicht werden.</p> <p>Diese Ungerechtigkeit in der Beurteilung von Erweiterungsvorhaben habe der Gesetzgeber erkannt und mittels des LEP (E) Lösungen aufgezeigt, wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auch außerhalb eines ZVB zulässig sein könne. Es werde daher empfohlen, die Flexibilität, welche im LEP (E) geschaffen werde, zu nutzen und sich den realen Bedürfnissen der Bürger und des Einzelhandels zu öffnen, um gemeinsam die Herausforderungen der Zukunft zu meistern.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Landesplanung hat im Ziel 2 des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (LEP (E)) festgelegt, dass <u>ausnahmsweise</u> Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz Baunutzungsverordnung (also großflächige Vorhaben) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche darstellt und festgesetzt werden <u>dürfen</u>, wenn nachweislich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen [...] nicht möglich ist <u>und</u></li> <li>▪ die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient <u>und</u></li> <li>▪ zentrale Versorgungsbereich von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</li> </ul> <p>In der Gesetzgebung heißt es „ausnahmsweise“ und „dürfen“, zudem müssen die drei Bedingungen erfüllt sein.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Bereiche identifiziert worden, wo sich für ein Nahversorger ansiedeln kann. Darüber hinaus wurden Bereiche benannt, die bereits aktuell außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur Nahversorgung beitragen.</p> <p>In den Erläuterungen zum Ziel 2 LEP (E) heißt es unter anderem, dass eine Lage außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen möglich ist, wenn eine Ansiedlung zur „wohnortnahen“ Versorgung beiträgt. Voraussetzung ist in der Regel eine fußläufige Erreichbarkeit oder die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr.</p> <p>Die Größe eines Nahversorgers außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist allerdings abhängig von der Lage zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich – dieser darf nicht beeinträchtigt werden – und von der Einwohnerzahl im Umfeld des Marktes („wohnortnah“). Wird ein Markt deutlich größer als die Kaufkraft im Umfeld dies tragen kann, zieht er Kunden von anderen Standorten ab und erfüllt diese Vorgaben nicht mehr.</p> <p>Die vom Gesetzgeber vorgegebene Schwelle zur Großflächigkeit liegt bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese Schwelle kann überschritten werden, wenn</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>durch ein Gutachten zu dem Ergebnis kommt, das keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bestehen.</p> <p>Durch die Regelungen im Einzelhandelskonzept zur Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird die gute, bestehende Nahversorgung gesichert, Erweiterungsmöglichkeiten bestehen durchaus im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.</p> <p>Darüber hinaus wird im Anlagenband auf verschiedene Kleinflächenkonzepte hingewiesen, die auch auf weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine angemessene Nahversorgung sicherstellen können, wie beispielsweise der CAP-Markt in Paffrath oder der Edeka-Markt in Moitzfeld.</p> <p>Die Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist nicht Aufgabe der Kommune. Dass mitunter ausreichend große Flächen durch den Abbruch von Wohngebäuden entstehen können, zeigen verschiedene Beispiele in Bergisch Gladbach.</p>
04.3	<p><u>Tragfähigkeitsberechnung bei Nahversorgungsvorhaben:</u></p> <p>Im Anlagenband zum Konzept werde auf das Prüfschema der Bezirksregierung Köln zur Berechnung der Tragfähigkeit verwiesen, dass von einem Radius von 700 Metern um den Vorhabenstandort ausgehe, da dieser Radius einen fußläufigen Einzugsbereich von zehn Minuten darstelle.</p> <p>Es können jedoch bei der Berechnung der Tragfähigkeit nicht von einem Kreisradius ausgegangen werden, da dieser weder die Topographie noch geographische Barrieren berücksichtige, welche Auswirkungen auf die Abgrenzung eines Einzugsgebietes hätten. Der Einzugsbereich sei an die reellen Gegebenheiten vor Ort anzupassen, um beispielsweise ein von einer Seite angrenzendes Waldgebiet nicht in die Erhebung einzubeziehen, da dies den tatsächlichen fußläufigen Einzug schmälere und die reellen Gegebenheiten negativ verzerren würde.</p> <p>Ebenfalls sei der Radius in der Fachliteratur häufig auf 1.000 Meter erhöht worden, da dies gemessen am heutigen Einkaufsverhalten der Kunden eine realistischere Kenngröße darstelle.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die integrierte Lage eines Lebensmittelmarktes im Wohngebiet ist erklärtes Ziel der Stadtentwicklung, damit sich die Einwohner fußläufig versorgen können. Der gewünschten Verzerrung des Radius in die eine oder andere Richtungen, um suboptimale Standorte, beispielsweise am Stadtrand, auszugleichen, kann nicht entsprochen werden, da diese Standorte nur bedingt zu einer flächendeckenden, fußläufig erreichbaren Nahversorgung beitragen.</p> <p>Im Prüfschema der Bezirksregierung Köln wird ein Radius von 700 Meter Luftlinie angenommen. Dieser Radius entspricht einer fußläufigen Erreichbarkeit von rund 10 Minuten. Eine Vergrößerung des Radius würde zu längeren Wegstrecken führen, die fußläufig kaum noch angemessen wären. Die Anwendung des 700 Meter Radius zur Berechnung der Tragfähigkeit hat in der Vergangenheit dazu beigetragen, dass die Nahversorgungsstruktur in Bergisch Gladbach annähernd flächendeckend gesichert werden konnten.</p>
04.4	<p><u>„Definition ZVB</u></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In der Stadt Bergisch Gladbach werden für die Herleitung von zentralen</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
	<p>Die Definition eines ZVB werde im Konzept wie folgt gefasst:</p> <p>„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu kommt.“</p> <p>Diese Definition lege den Fokus ganz klar auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen. Die ergänzenden Nutzungen seien als Option, jedoch nicht als Voraussetzung genannt, sodass diese nicht zwingend für die Einordnung als ZVB notwendig seien.</p> <p>Das Konzept spreche immerzu von der Stärkung und Sicherstellung der Nahversorgung. Jedoch werde genau dies verhindert, wenn aus der Option ergänzender Nutzungen eine Voraussetzung geschaffen werde, welche viele bereits für die Nahversorgung wichtige Standorte, welche einen guten Mix an Einzelhandelsformen aufweisen, nicht erfüllen können. Dies sei besonders am Beispiel des Einzelhandelsschwerpunktes Mülheimer Straße fälschlich ausgelegt worden. Dieser entspräche mit seiner Vielzahl an Einzelhandelsnutzungen und seiner integrierten Lage einem ZVB und werde lediglich aufgrund seiner mangelnden Dienstleistungsangebote herabgestuft, sodass eine zukunftsorientierte Einzelhandelsentwicklung dort verhindert würde.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Einordnung von Einzelhandelsansammlungen als zentrale Versorgungsbereiche seien zu überarbeiten.</p>	<p>Versorgungsbereiche insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ Dichte ergänzender, öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,</li> <li>▪ verkehrliche Anbindung,</li> <li>▪ städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte,</li> <li>▪ Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.</li> </ul> <p>Das Oberverwaltungsgericht in Münster hat zudem in seinem Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006 festgestellt, dass eine reine Ansammlung von „Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich“ mache.</p> <p>Für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich fehlt es an der Mülheimer Straße nicht nur an zentrenergänzenden Nutzungen, sondern vor allem an einer Nutzungsvielfalt und -dichte beim Einzelhandel. Es handelt sich bei den Geschäften vielmehr um singuläre Standorte, die durch eine Grünfläche, Parkplätze und Wohngebäude voneinander getrennt liegen. Dies wird deutlich durch einen fehlenden, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang (Sicht- und Wegebeziehungen), was wiederum einen zentralen Versorgungsbereich auszeichnet und ihm eine Qualität gibt.</p> <p>Der Bereich Mülheimer Straße wurde zudem näher dahingehend untersucht, ob er zu einem zentralen Versorgungsbereich hin entwickelt werden könnte. Dafür wären jedoch erhebliche bauliche Eingriffe in mehrere Grundstücke, eine veränderte Verkehrs- und Wegeführung, der Abriss von bestehenden Wohngebäuden und der Bau von neuen Einzelhandelsimmobilien sowie die Ansiedlung von weiteren zentrenergänzenden Funktionen notwendig. Aufgrund der Fülle an erforderlichen Maßnahmen scheint es unwahrscheinlich, dass sich der Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln kann (siehe Anlage 1).</p> <p>Mit der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen sollen nicht nur der Einzelhandel gesichert und gefördert werden, sondern auch die Ortsteilzentren, als lebendige Dienstleistungszentren in der Stadt, eine Stär-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		kung erfahren.
04.5	Es wird empfohlen, sich mit der Studie „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“ auseinander zu setzen, die zu dem Ergebnis käme, dass eine Erweiterung einer Verkaufsfläche über die Schwelle der Großflächigkeit nicht automatisch schädliche Auswirkungen habe.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Schwelle der Großflächigkeit, die laut dem Gesetzgeber bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt, ist eine Vermutungsgrenze, ab der überprüft werden muss, ob schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Diese Schwelle kann überschritten werden, wenn durch ein Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bestehen.</p>
05	Öffentlichkeit, Schreiben vom 08.05.2015	
05.1	<p>Der Bereich Lochermühle stelle in Zusammenspiel mit weiteren Einzelhändlern und Dienstleistern vor Ort einen zentralen Versorgungsbereich dar, welcher aufgrund seiner räumlichen Entfernung zum Hauptzentrum keine schädliche Auswirkung auf selbigen habe.</p> <p>Aufgrund einer eigens von der Verwaltung erstellten Definition werde der Bereich jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, da kirchliche und kulturelle Einrichtungen fehlen würden. Dadurch werde von einer positiven Bewertung des Standorts abgesehen. Dies sei nicht nur an diesem Standort, sondern auch an der Kölner Straße oder an der Mülheimer Straße gemacht worden, um eine Begründung für die Ablehnung künftiger Entwicklungen zu haben.</p> <p>Dies sei falsch, weil zum einen ergänzende Nutzungen per Definition als Option zu verstehen seien und zum anderen hier ergänzende Nutzungen vorhanden seien. Diese Argumentationsweise könne nicht im Sinne einer gleichwertigen Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach als Einzelhandelslandschaft sein.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Standort Lochermühle ist fußläufig aufgrund seiner Tallage nur unzureichend, allenfalls nach Westen hin, an die angrenzenden Wohnlagen angebunden, weshalb er nicht integriert ist. Aufgrund der Lage kann die Nahversorgung durch die drei Geschäfte mit Nahrungs- und Genussmittel sowie des Drogeriemarktes nur begrenzt erfüllt werden.</p> <p>Wegen der guten Erreichbarkeit mit dem Auto und des großen Stellplatzangebots vor den Geschäften ist der Standort allerdings eindeutig auf den autoorientierten Großeinkauf ausgerichtet.</p> <p>Hinzu kommt, dass zwischen den im Umfeld des Standorts befindlichen zentrenergänzenden Funktionen und den Geschäften nur ein eingeschränkter räumlicher Bezug besteht. Ein Großteil der zentrenergänzenden Nutzungen liegt nicht am Standort Lochermühle, sondern in einem Gebäudekomplex auf der anderen Straßenseite. Die räumliche Trennung von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen ergibt sich durch die Topographie, die dem Einzelhandel vorgelagerten Parkplätze sowie durch den Kreisverkehrsplatz und die Landesstraße.</p> <p>Somit fehlt es dem Standort Lochermühle zum einen an der integrierten Lage in Wohngebieten, aber auch an einer Nutzungsvielfalt und -dichte, die Voraussetzung für zentrale Versorgungsbereiche sind.</p>
05.2	Im Konzept soll die Lösung für diesen aus Sichtweise der Stadt schädlichen Einzelhandelsschwerpunkts Lochermühle eine Verlagerung ins Zentrum darstellen. Dies sei jedoch in der Realität nicht abzubilden, da	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Konzept wird eine Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe, die alle zentren- beziehungsweise zentren- und nahversorgungsrelevante Sorti-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
	<p>hierfür keinerlei Potentialflächen zur Verfügung stehen und das aktuell vor Ort zu findende Nutzungsmuster mit seiner Vielfalt und qualitativ hochwertigen Versorgungsfunktion zerstört werden würde.</p> <p>Die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum von Bergisch Gladbach stünden nicht in einem direkten Wettbewerb zum Standort Lochermühle, da Sie aufgrund ihrer räumlichen Entfernung und der deutlich unterschiedlichen Charakteristika einer Innenstadtlage eine ganz andere Stellung und Versorgungsfunktion erfüllten als die Lochermühle.</p>	<p>mente aufweisen, in die zentralen Versorgungsbereiche Bergisch Gladbachs entsprechend der übergeordneten Entwicklungsziele empfohlen. Potenzialflächen können sich durch Umnutzung von Ladenlokalen oder durch Neubauvorhaben in allen zentralen Versorgungsbereichen in Bergisch Gladbach generell ergeben. Im Konzept ist nicht die Rede davon, dass die Geschäfte alle ins Innenstadtzentrum verlagert werden sollen.</p> <p>Des Weiteren soll durch das Konzept sichergestellt werden, dass der Standort Lochermühle durch künftige Entwicklungen nicht in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte tritt.</p>
06	Öffentlichkeit, Schreiben vom 08.05.2015	
06	<p>Der Bereich um den Lidl-Markt an der Mülheimer Straße sei nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen worden, da es nach Meinung der Verwaltung an zentrenergänzenden Nutzungen fehle. Die Definition eines zentralen Versorgungsbereichs zeige jedoch, dass ergänzende Nutzungen nur eine Option sein und keine Voraussetzung für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs.</p> <p>Die Tatsache, dass durch das Konzept eine Erweiterung der Verkaufsfläche, von derzeit 799 m<sup>2</sup>, in diesem Bereich ausgeschlossen sei, würde in Zukunft dazu führen, dass die vorhandenen Märkte nicht betriebswirtschaftlich rentabel geführt werden könnten. Mit der jetzigen Verkaufsflächengröße entsprächen die Märkte nicht dem Anspruch an eine moderne und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels vor allem generationenfreundliche Einkaufsmöglichkeit.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Unbestritten ist, dass der Einzelhandelsschwerpunkt Mülheimer Straße eine Versorgungsfunktion für die Einwohner in dem Bereich übernimmt.</p> <p>Die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt der Standort jedoch nicht. Bei der Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche für Bergisch Gladbach wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ Dichte ergänzender, öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,</li> <li>▪ verkehrliche Anbindung,</li> <li>▪ städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte,</li> <li>▪ Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.</li> </ul> <p>Wie das Oberverwaltungsgericht Münster in seinem Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006 festgestellt hat, macht eine reine Ansammlung von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich fehlt es an der Mülheimer Straße nicht nur an zentrenergänzenden Nutzungen, sondern vor allem an einer Nutzungsvielfalt und -dichte beim Einzelhandel. Es</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>handelt sich bei den Geschäften vielmehr um singuläre Standorte, die durch eine Grünfläche, Parkplätze und Wohngebäude voneinander getrennt liegen. Dies wird deutlich durch einen fehlenden, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang (Sicht- und Wegebeziehungen), was wiederum einen zentralen Versorgungsbereich auszeichnet und ihm eine Qualität gibt.</p> <p>Der Bereich wurde zudem näher dahingehend untersucht, ob er zu einem zentralen Versorgungsbereich hin entwickelt werden könnte. Dafür wären jedoch erhebliche bauliche Eingriffe in mehrere Grundstücke, eine veränderte Verkehrs- und Wegeführung, der Abriss von bestehenden Wohngebäuden und der Bau von neuen Einzelhandelsimmobilien sowie die Ansiedlung von weiteren zentrenergänzenden Funktionen notwendig. Aufgrund der Fülle an erforderlichen Maßnahmen scheint es unwahrscheinlich, dass sich der Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln kann.</p> <p>Aus diesen Gründen wird der Bereich an der Mülheimer Straße als eine positive Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche eingestuft, in dem noch Entwicklungen möglich sind, solange keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Auch in den vorhandenen Ladenleerständen könnten sich wieder Geschäfte aller Art ansiedeln.</p>
07	Öffentlichkeit, Schreiben vom 08.05.2015	
07.1	Eine Neuansiedlung von Einzelhandel außerhalb des Nebenzentrums Refrath würde durch das Konzept per se ausgeschlossen, da es zu einem Funktionsverlust des Zentrums führen könnte. Zwar seien im zentralen Versorgungsbereich Refrath noch großflächige Entwicklungen möglich, allerdings gäbe es dort keine Potenzialflächen. Aufgrund des Mangels an Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich könne dieser nicht strikt abgetrennt werden, da sonst keine Entwicklungen in Refrath mehr möglich wären. Der Einzelhandel außerhalb des Zentrums würde im Wettbewerb geschwächt und der Lidl-Markt an der Straße Lustheide, der zurzeit 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist, in seiner Entwicklung behindert.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsansiedlungen nicht per se ausgeschlossen. Ansiedlungen unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind möglich, wenn die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind denkbar, wenn die Tragfähigkeit gegeben ist, die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind und kein zentraler Versorgungsbereich beeinträchtigt wird.</p>
07.2	Der Lidl-Markt habe aufgrund der Entfernung zum Nebenzentrum Refrath keine negativen Auswirkungen auf diesen.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ob negative Auswirkungen auf das Nebenzentrum Refrath bestehen,</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		kann pauschal nicht gesagt werden.
07.3	Eine strikte Anwendung des 700 Meter Radius um den Standort zur Berechnung der Tragfähigkeit könne nicht erfolgen, da diese die reellen Gegebenheiten vor Ort nicht abbilde. Zudem sollte die Platzierung des Radius um den Vorhabenstandort individuell angepasst werden, um dem tatsächlichen Naheinzug gerecht werden zu können.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die integrierte Lage eines Lebensmittelmarktes im Wohngebiet ist erklärtes Ziel der Stadtentwicklung, damit sich die Einwohner fußläufig versorgen können. Der gewünschten Verzerrung des Radius um den suboptimale Standort am Stadtrand auszugleichen, kann nicht entsprochen werden.</p> <p>Im Prüfschema der Bezirksregierung Köln wird ein Radius von 700 Meter Luftlinie angenommen. Dieser Radius entspricht einer fußläufigen Erreichbarkeit von rund 10 Minuten. Eine Verzerrung des Einzugsbereichs zur Rechtfertigung von größeren Verkaufsflächen führt nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgung, da diese in den zusätzlichen Bereichen aufgrund der größeren Entfernungen nicht mehr gegeben wäre.</p>
07.4	Die gewünschte Erweiterung einer Verkaufsfläche sei nicht schädliche, allerdings das Verhindern von Entwicklungen, da dies im schlimmsten Falle zur Schließung von bestehenden Märkten und damit verbunden zu einer Versorgungslücke führen könnte. Daher solle das Konzept flexibler auf die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort eingehen und Verkaufsflächenvergrößerungen ermöglichen.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Anwendung des 700 Meter Radius zur Berechnung der Tragfähigkeit hat in der Vergangenheit dazu beigetragen, die Nahversorgungsstruktur in Bergisch Gladbach aufrecht zu erhalten. Verkaufsflächenerweiterungen sind durch die Anwendung des 700 Meter Radius nicht generell ausgeschlossen.</p>
08	Öffentlichkeit, Schreiben vom 08.05.2015	
08.1	<p>Im Konzept sei der Bereich an der Kölner Straße als positiv zur Zentrenstruktur beitragender Einzelhandelsschwerpunkt, nicht jedoch als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Begründet sei dies mit einer fehlenden räumlichen Konzentration, was nicht nachvollziehbar sei.</p> <p>Im Falle der Mülheimer Straße sei argumentiert worden, dass es zwar eine räumliche Konzentration von Einzelhandel gäbe, diese jedoch aufgrund der mangelnden Ergänzung von zentrenergänzenden Funktionen nicht dem Anspruch an einen zentralen Versorgungsbereich genügen würde. An der Kölner Straße bestünde die geforderte Vielfalt, aber die Konzentration reiche nicht aus.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Bei der Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche für Bergisch Gladbach wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ Dichte ergänzender, öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,</li> <li>▪ verkehrliche Anbindung,</li> <li>▪ städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte,</li> <li>▪ Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.</li> </ul>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>Weder eine reine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben noch ein Mix von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen, aber ohne eine räumliche Konzentration, reichen für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aus. Ein zentraler Versorgungsbereich definiert sich aus einem Mix an den oben genannten Aspekten.</p> <p>Im Bereich der Kölner Straße handelt es sich im Prinzip um zwei Bereiche, die eine etwas höhere Konzentration an Einzelhandelsansiedlungen aufweisen: Der Bereich Kölner Straße/Dariusstraße liegt rund 250 Meter vom Bereich Kölner Straße/ehemaliger Bahndamm entfernt. Zudem sind diese Bereiche kaum durch Nutzungen miteinander verbunden. Die Straße vermittelt insofern vom Erscheinungsbild nicht den Eindruck eines Zentrums.</p> <p>Daher wird die Kölner Straße als positive Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche eingestuft, in dem durchaus noch Entwicklungen möglich sind, nicht jedoch als zentraler Versorgungsbereich.</p>
08.2	<p>Der Aldi-Markt an der Frankenforster Straße liege in einem Gewerbegebiet und zudem im Sonderstandort Frankenforst, der für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen sei, und dennoch sei eine Erweiterung möglich gewesen. Hinzu käme, dass dort keine ergänzenden Nutzungen vorhanden seien. Auch habe der Aldi-Markt sich über das notwendige Maß der Versorgung für den Nahbereich hinaus entwickeln können. Dies werde der Lidl-Filiale hingegen verwehrt, wodurch keine Chancengleichheit geben sei.</p>	<p><b>Der Stellungnahmen wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Lage des Aldi-Marktes im Sonderstandort Frankenforst ist unbestritten. Die rechtliche Situation, die zur Vergrößerung des Aldi-Marktes geführt hat, wird jedoch vom Stellungnehmer vollkommen außer Acht gelassen. Davon abgesehen wurde der Aldi-Markt erweitert, als das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept noch nicht im Entwurf vorlag.</p> <p>Da vom Stellungnehmer bisher kein Antrag zur Vergrößerung des Marktes an der Kölner Straße gestellt wurde, wurde eine Vergrößerung bisher auch nicht geprüft. Da es sich bei dem Standort um einen gut in die Wohnbebauung integrierten Standort handelt, ist tendenziell eine Vergrößerung denkbar, solange der zentrale Versorgungsbereich Bensberg nicht beeinträchtigt wird und die weiteren rechtlichen Rahmenbedingungen dies zulassen.</p>
08.3	<p>Bei der Entwicklung des Sonderstandorts Frankenforster Straße werde die Entwicklung im Einzelhandelsschwerpunkt Kölner Straße außer Acht gelassen. Beachtet würde nur, dass der Sonderstandort sich nicht negativ auf das Nebenzentrum Bensberg auswirke.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ein Eingriff in den freien Wettbewerb, um Konkurrenzschutz zu betreiben, ist nicht zulässig und wird durch das Konzept auch nicht vorgenommen. Hingegen ist der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen ein erklärtes Ziel der Gesetzgebung (vergleiche Baugesetzbuch, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflä-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		chiger Einzelhandel).
09	Öffentlichkeit, Schreiben vom 19.05.2015	
09.1	<p>Der Standort des Kaufland-Marktes liege in einem heute bereits faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich, der vor allem für die Versorgung der Anwohner der nahen Wohnbebauung wichtig sei. Die Einstufung des Standortes Gronauer Kreisel im Konzept als zentrenkritisch sollte daher nochmals überdacht werden. Der Standort sei nicht zentrenkritisch, sondern selbst in einem Zentrum liegend.</p> <p>Es lägen die Ausstattungs- und Strukturmerkmale eines zentralen Versorgungsbereichs vor. Es seien genügend Einzelhandelsgeschäfte und eine ausreichende räumliche Konzentration des Einzelhandels vorhanden, es bestünde ein ausreichender Nutzungsmix beim Einzelhandel und zudem seien zentrenergänzende Funktionen vorhanden.</p> <p>Der Stadtteil Gronau inklusive des Gronauer Kreisels sollte als Zentrum mit in das Konzept aufgenommen werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Bei dem Standort handelt es sich nicht um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich. Eine genaue Betrachtung der Einzelhandelsansiedlungen am Gronauer Kreisel ergibt, dass es sich dabei eigentlich um drei räumlich voneinander getrennte Bereiche handelt, die in keinem nennenswerten funktionalen Bezug zueinander stehen. Der Standort des Kaufland-Marktes ist vor allem durch das vorgelagerte Parkhaus aber auch durch den Reihe an Wohnhäusern nördlich des Refrather Wegs abgetrennt, der Standort des Medimax liegt östlich der Richard-Zanders-Straße, das Schuhcenter und der sich im Bau befindliche Neubau auf der anderen Seite der Hauptverkehrsstraße. Beide Geschäfte sind von den Eingängen her nicht aufeinander, sondern auf die jeweiligen Parkplätze seitlich der Geschäfte hin ausgerichtet. Kopplungseinkäufe, wie sie typischerweise in einem zentralen Versorgungsbereich erfolgen, dürften die Ausnahme an diesem Standort darstellen.</p> <p>Das eine Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen an dem Standort vorhanden sind, wird im Konzept so auch dargestellt. Jedoch wiegt die oben genannte räumliche Dreiteilung zu schwer, um von einem zentralen Versorgungsbereich sprechen zu können.</p> <p>Für den Gronauer Kreisel wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet, um die Möglichkeiten der Schaffung eines zentralen Versorgungsbereichs zu eruieren. Die vorhandenen Gebäudestrukturen, die Strunde als trennendes Element, die Ausrichtung der Geschäfte auf ihre Parkplätze hin sowie die fehlenden Sichtverbindungen stellen jedoch so große Hindernisse dar, dass eine Entwicklung des Gronauer Kreisels hin zu einem zentralen Versorgungsbereichs nicht realistisch erscheint (siehe Anlage 2).</p> <p>Beim Kaufland-Markt handelt es sich um einen Verbrauchermarkt, der auch eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Wegen seiner Größe hat er jedoch einen deutlich größeren Einzugsbereich als ein klassischer Nahversorger. Aufgrund dieses größeren Einzugsbereichs, den auch die anderen großflächigen Einzelhandelsbetriebe aufweisen, wird der Stand-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		ort Gronauer Kreisel als zentrenkritisch eingestuft, da die Kunden nicht mehr die zentralen Versorgungsbereiche aufsuchen.
09.2	Es sei nicht ersichtlich warum der Stadtteil Hand als Zentrum aufgenommen wurde, nicht aber Gronau. In Gronau bestände im Vergleich zu Hand bereits eine gefestigte Einzelhandelsstruktur, welche einem zentralen Versorgungsbereich entspricht. Neben Lebensmittelläden gäbe es auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Gerade dieser Branchenmix sei typisch für ein Zentrum.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Stadtteil Hand sind zwar weniger Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Nutzungen angesiedelt als am Standort Gronauer Kreisel, aber zwischen den vorhandenen Nutzungen besteht ein klarer räumlicher Bezug.</p> <p>Aktuell erfüllt Hand nicht die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich, kann sich aufgrund der städtebaulichen Struktur jedoch zu einem solchen entwickeln, weshalb Hand die Funktionszuweisung zentraler Versorgungsbereich erhalten hat.</p> <p>Für den Gronauer Kreisel wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet, um die Möglichkeiten der Schaffung eines zentralen Versorgungsbereichs zu eruieren. Die vorhandenen Gebäudestrukturen, die Strunde als trennendes Element, die Ausrichtung der Geschäfte auf ihre Parkplätze hin sowie die fehlenden Sichtverbindungen stellen jedoch so große Hindernisse dar, dass eine Entwicklung des Gronauer Kreisels hin zu einem zentralen Versorgungsbereich nicht realistisch erscheint.</p>
09.3	Die Weiterentwicklung des Bereichs Gronauer Kreisel mit zentrenrelevanten Sortimenten führe weder zu einer Schwächung der Innenstadt noch zu einer Konkurrenz zu anderen zentralen Versorgungsbereichen. Die Standorte würden sich durch Ihre Lage gegenseitig ergänzen und auch voneinander profitieren.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das angebotene Warenspektrum am Gronauer Kreisel und der deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Einzugsbereich führen dazu, dass weniger Kunden das Hauptzentrum aufsuchen. Hinzu kommt, dass aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit dem Kfz und der guten Parkplatzsituation der Gronauer Kreisel durchaus in Konkurrenz zur Innenstadt tritt. Koppelungseinkäufe, die im Hauptzentrum Stadtmitte erfolgen würden, bleiben dadurch aus.</p>
09.4	Alternativ könne der Kaufland-Markt aufgrund seiner Lage auch in den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte oder in das Nahversorgungszentrum Heidkamp einbezogen werden. Eine räumliche Einheit und Verbindung, wie Sie für ein Zentrum typisch sei, ergäbe sich durch die an der Verbindungsstraße liegenden Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Aufgrund der Entfernung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Stadtmitte oder Heidkamp zum Standort des Kaufland-Marktes ist eine Einbeziehung des Marktes in die zentralen Versorgungsbereiche nicht möglich.</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
09.5	<p>Der Kaufland-Markt sei in diesem Stadtgebiet der einzige Verbrauchermarkt und daher für die Anwohner unverzichtbar. Eine Reduzierung des Einzelhandels am Gronauer Kreisel würde zu einer Versorgungslücke in diesem Bereich führen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ein Verbrauchermarkt ist für eine wohnortnahe Versorgung nicht erforderlich. In der Regel übernehmen Lebensmittelsupermärkte der -discounter diese Aufgabe. Von daher würde generell auch ein kleinerer Markt für die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich ausreichen.</p>
09.6	<p>Um den Anforderungen an den Handel gerecht zu werden, müsse für den Standort eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit, so auch für den Kaufland-Markt, gegeben sein. Würden der Bestand sowie zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend berücksichtigt, stelle dies einen Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb dar.</p> <p>Werde das Konzept in der vorliegenden Fassung verabschiedet, würde eine seit Jahren bestehende zentrale Versorgungseinheit verloren gehen.</p>	<p>Der Bestandsschutz wird durch das Einzelhandelskonzept nicht berührt. Inwieweit für die Geschäfte am Gronauer Kreisel noch Entwicklungsmöglichkeiten genehmigt werden könnten, hängt von der jeweiligen Ausrichtung des Geschäfts, den Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche sowie rechtlichen und baulichen Möglichkeiten ab. Generelles Ziel ist jedoch langfristig eine Reduzierung des zentrenrelevanten beziehungsweise des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Gronauer Kreisel zugunsten einer Konzentration in den zentralen Versorgungsbereichen.</p>
10	Öffentlichkeit, Schreiben vom 19.05.2015	
10	<p>Zur Verwirklichung der Verlagerung des Edeka Hetzenegger in Herkenrath sei die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an die benötigte Fläche für den Markt anzupassen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Der zentrale Versorgungsbereich Herkenrath wird entsprechend der für den Edeka-Markt benötigten Fläche angepasst.</p>
11	Öffentlichkeit, Schreiben vom 26.05.2015	
11.1	<p>Der Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept weise Defizite auf, die im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren zu Abwägungsmängeln führen können und die eine Nichtigkeit der Planung zur Folge haben könnten. Das Konzept sei nicht widerspruchsfrei, Bewertungen seien teilweise nicht nachvollziehbar und die Datengrundlage sei ungenau beziehungsweise fehlerhaft ermittelt worden.</p> <p>Insbesondere veraltete und ungenaue Daten bezüglich Kaufkraft, Einwohnerzahl und Verkaufsfläche würden zu fehlerhaften Annahmen führen. Die Datenbasis sei daher zu aktualisieren und die Zielvorstellungen des Konzepts seine dahingehend zu überprüfen, ob sie realitätsnah und umsetzbar seien.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p><u>Einwohnerzahl</u></p> <p>Im Konzept wurde die Einwohnerzahl vom 31.12.2013 (rund 110.482 Einwohner) herangezogen. Am 31.12.2014 lag die Gesamteinwohnerzahl mit 110.812 Einwohnern um 330 Einwohner höher als im Vorjahr. Diese geringe Veränderung hat gesamtstädtisch gesehen jedoch keine Auswirkungen auf das Einzelhandelskonzept.</p> <p><u>Angebots- und Nachfrageanalyse/ absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen</u></p> <p>Die Angebots- und Nachfragedaten wurden 2013 vom Gutachter Stadt + Handel auf Grundlage der Einzelhandelserhebung der Stadt Bergisch</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>Gladbach von Oktober 2012 durchgeführt. Bei der Berechnung der Angebots- und Nachfragedaten wurden vom Gutachterbüro die Anteile an Nebensortimenten aufgrund von Erfahrungswerten herausgerechnet, wodurch unterschiedliche Angaben im Konzept genannte werden. Für einen Lebensmittelmarkt bedeutet das Herausrechnen von Nebensortimenten beispielsweise, dass nur rund 80 Prozent der Verkaufsfläche angegeben wurde, da auf den übrigen 20 Prozent der Flächen Randsortiment wie Zeitschriften oder Drogeriewaren angeboten werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Konzept ergänzt.</p> <p>Die Angebots- und Nachfragedaten sind ein Anhaltspunkt dafür, in welchen Branchen noch Entwicklungsoptionen bestehen. Die Entwicklungsoptionen sind im absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen aufgezeigt. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen stellt für die Verwaltung und für potenzielle Investoren eine Hilfe bei der Einordnung und Bewertung von Einzelhandelsentwicklungen dar.</p> <p>Wie im Konzept erläutert, stellt der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen keine Obergrenze, sondern einen Orientierungswert dar. Vorhaben können unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen den Entwicklungsrahmen überschreiten. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche wird die Stadt nur aktiv werden, wenn schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Weitere Reglementierungen seitens der Stadt sind nicht zulässig und werden mit dem Konzept nicht verfolgt, da sie in den freien Wettbewerb eingreifen würden.</p> <p>Von daher sind die Daten für die Ermittlung der Angebots- und Nachfrageanalyse und für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Konzept auf einem angemessenen Stand. Da ein Entwicklungsspielrahmen besteht und keine Obergrenze gesetzt werden, haben diese durch laufende Entwicklungen bedingten geringen Abweichungen keinen Auswirkungen auf die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelskonzepts. Darüber hinaus handelt es sich bei dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen lediglich um eine Prognose, die immer eine gewisse Ungenauigkeit aufweist. Zudem wurde mit dem Konzept nie der Anspruch erhoben, eine Standortanalyse für potenzielle Investoren und Geschäftstreibende zu ersetzen.</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p><u>Kaufkraftkennzahl</u></p> <p>Für die Berechnung der Angebots- und Nachfrageanalyse wurden vom Büro Stadt + Handle die Kaufkraftzahlen für 2013 herangezogen. Im übrigen Konzept werden die Daten von 2014 genannt. Da die Daten für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens genutzt wurden, der nur als Orientierungshilfe gedacht und keine Obergrenze darstellt und zudem die Ungenauigkeit einer Prognose aufweist, dürfte der andere Bewertungsmaßstab zu vernachlässigen sein.</p> <p>Für die Bewertung von Nahversorgungsvorhaben werden die nahversorgungsrelevante Kaufkraftkennzahl sowie die sortimentspezifische Kaufkraft in Euro jedes Jahr aktualisiert. Die im Konzept dargestellten Daten im Anlagenband stellen somit nur den Ist-Stand 2014 dar. Ein entsprechender Hinweis wird im Konzept ergänzt.</p> <p><u>Verkaufsflächen</u></p> <p>Im Oktober 2014 wurden die Nahversorgungsstruktur und der Einzelhandel in den im Konzept näher beschriebenen Bereichen erhoben, was rund 70 Prozent aller Geschäfte umfasst. Nicht erneut erhoben wurden die verteilt im Stadtgebiet liegenden Ladenlokale, die in der Regel keine nennenswerte Verkaufsflächengröße aufweisen und aufgrund ihrer singulären Lage keine stadtteilbezogene und gesamtstädtische Wirkung entfachen. Alle Einzelhandelsstrukturen wurden im Oktober 2012 erhoben.</p> <p>Somit haben die Daten zwar zum Teil unterschiedliche Stände, jedoch sind auch unterschiedliche Aussagen und Detaillierungsgrade damit verbunden, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf das Einzelhandelskonzept ergeben.</p>
11.2	<p>Nahversorgungsbetriebe sollen nach den Zielvorstellungen des Konzepts nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Da in den Zentren teilweise mittel- und langfristige Flächenpotenziale gegeben seien, sei die Festlegung nicht umsetzbar und weise ein Abwägungsdefizit auf.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ziel 2 der übergeordneten Entwicklungsziele im Einzelhandelskonzept besagt, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung von Nahversorgungsangeboten primär in den zentralen Versorgungsbereichen und nachgeordnet flächendeckend in den Siedlungsbereichen angesiedelt werden sollen, solange die Zentren dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zwar sind nicht in allen zentralen Versorgungsbereichen freie Flächen für</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>eine Entwicklung vorhanden, verschiedene Entwicklungen belegen jedoch, dass durch Abriss von Gebäudebeständen neue Ladenlokale geschaffen werden können (z. B. Neubau an der Schloßstraße neben DM, geplante Marktgalerie, Edeka an der Kempener Straße, Lidl an der Kölner Straße, geplante Verlagerung des Edeka-Marktes in Herkenrath, H&amp;M in der Hauptstraße).</p>
11.3	<p>Die Bewertung der Zentren und der Einzelhandelsschwerpunkte ohne Zentrenausbildung sei nicht zutreffend. So sei die räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Refrath unzutreffend, da ein einzelnes Gebäude westlich der Dolmanstraße, die eine Trennungsfunktion habe, zum Nebenzentrum zugerechnet werde. Auch seien die im angeblichen Nebenzentrum vorhandenen Lebensmittelbetriebe nur kleinteilig strukturiert, weshalb Refrath eher die Funktion eines Nahversorgungsbereichs habe.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zwischen dem Gebäude westlich der Dolmanstraße und dem übrigen Nebenzentrum besteht ein enger funktionaler Zusammenhang, weshalb dieser Bereich dem Nebenzentrum zugerechnet wird.</p> <p>Zwar sind im Nebenzentrum Refrath keine Potenzialflächen vorhanden, verschiedene Entwicklungen in Bergisch Gladbach belegen jedoch, dass durch Abriss von Gebäudebeständen neue Ladenlokale geschaffen werden können (z. B. Neubau an der Schloßstraße neben DM, geplante Marktgalerie, Edeka an der Kempener Straße, Lidl an der Kölner Straße, geplante Verlagerung des Edeka-Marktes in Herkenrath, H&amp;M in der Hauptstraße). Dies ist generell auch in Refrath denkbar, da Ladenlokale zusammengelegt werden könnten.</p> <p>Der Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich ist großflächig. Zudem bestünde beim Lebensmitteldiscounter generell räumlich die Möglichkeit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche. Relevant für das Nebenzentrum ist allerdings, dass die Lebensmittelmärkte eine Ankerfunktion für das Zentrum innehaben, und nicht ob er großflächig ist oder nicht.</p> <p>Aufgrund der Vielzahl an Geschäften und zentrenergänzenden Funktionen, die deutlich höher liegen als im größten Nahversorgungszentrum Schildgen, hat Refrath einen deutlich größeren Einzugsbereich und wird daher als Nebenzentrum eingestuft.</p>
11.4	<p>Nicht zutreffend sei die Einordnung Paffraths als Nahversorgungszentrum, da der leistungsfähige Betrieb im Lebensmitteleinzelhandel fehlen würde. Die Zentrenabgrenzung und Einstufung als Nahversorgungszentrum sei vor dem Hintergrund des fragilen Ankerbetriebs, der fehlenden Entwicklungsperspektive des Lebensmittelmarktes und des gering verdichteten Einzelhandelsbesatzes im Kreuzungsbereich zweier Hauptstra-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht auf strukturstarke Ansiedlungen beschränkt. „Die Befürchtung oder gar Erwartung, dass sich die vorhandenen Betriebe wegen ihrer relativ geringen Größe auf Dauer nicht am Markt behaupten könnten, ist kein hinreichender Grund, ihre derzeit eindeutig noch gegebene Versorgungsfunktion zu</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
	<p>Ben nicht sachgerecht. Eine Austauschbeziehung finde zwischen den Nutzungen nur untergeordnet statt.</p> <p>Da das Möbelhaus nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werde, sei eine Verkaufsflächenvergrößerung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht erwünscht.</p>	<p>verneinen oder als nicht schutzwürdig zu werten“ (OVG NRW vom 19.06.2008 – Urteil 7 A 1392/07, Rdnr. 128).</p> <p>Das Möbelhaus ist in die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums nicht mit einbezogen worden, da in einem Nahversorgungszentrum nur Geschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten großflächig sein können, das Sortiment des Möbelhauses aber überwiegend nicht zentrenrelevant ist. Eine Behebung der vorhandenen Leerstände in der Nußbaumer Straße durch die Ansiedlung von weiteren Geschäften ist Ziel des Konzepts. Diese Absicht soll nicht ungesteuert durch eventuelle Nutzungsänderungen am Standort des Möbelhauses erschwert oder gar verhindert werden.</p>
11.5	<p>Nicht zutreffend sei die Einordnung Hands als Nahversorgungszentrum, da der leistungsfähige Betrieb im Lebensmitteleinzelhandel fehlen würde. Der vorhandene Supermarkt sei nicht mehr marktgängig und Erweiterungsmöglichkeiten bestünden nicht.</p> <p>Eine städtebaulich-funktionale Anbindung der Potenzialfläche an die vorhandenen Nutzungen sei nur untergeordnet zu realisieren. Zudem sei die Potenzialfläche eine Ortsrandlage, die durch ein Wohngebäude vom Zentrum separiert sei. Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs sei zu groß.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht auf strukturstarke Ansiedlungen beschränkt. „Die Befürchtung oder gar Erwartung, dass sich die vorhandenen Betriebe wegen ihrer relativ geringen Größe auf Dauer nicht am Markt behaupten könnten, ist kein hinreichender Grund, ihre derzeit eindeutig noch gegebene Versorgungsfunktion zu verneinen oder als nicht schutzwürdig zu werten“ (OVG NRW vom 19.06.2008 – Urteil 7 A 1392/07, Rdnr. 128).</p> <p>Aktuell erfüllt Hand nicht die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich, kann sich aufgrund der städtebaulichen Struktur jedoch zu einem entwickeln, weshalb Hand die Funktionszuweisung zentraler Versorgungsbereich erhalten hat.</p> <p>Da der Lebensmittelmarkt in Hand kürzlich seinen Mietvertrag verlängert hat, könne davon ausgegangen werden, dass er wirtschaftlich arbeiten kann.</p> <p>Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs mit der Potenzialfläche am Ortsrand ist ohne Frage keine leichte Situation. Sie ist jedoch durch ein gutes städtebauliches Konzept lösbar.</p> <p>Darüber hinaus ist das Nahversorgungszentrum Hand für den Stadtteil von großer Bedeutung, da es den einzigen Lebensmittelmarkt im Stadtteil beherbergt. Dies ist auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von immer größerer Relevanz.</p>

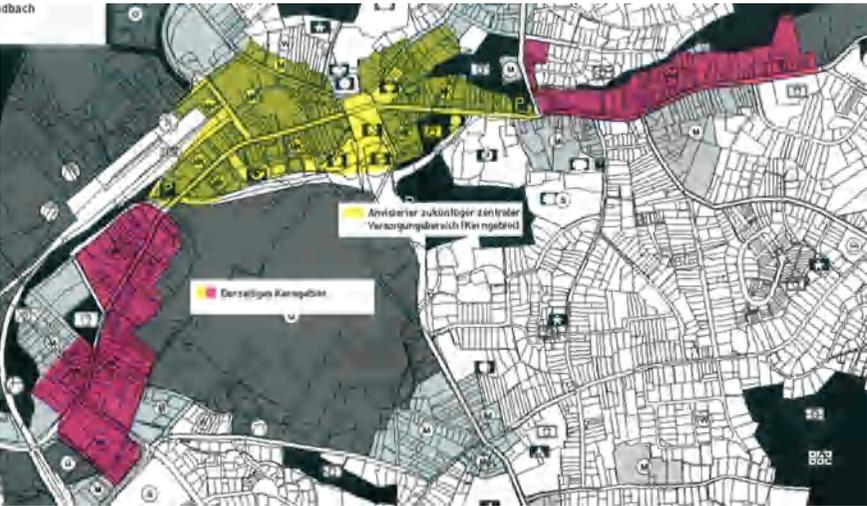
Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
11.6	<p>Es stelle sich die Frage, ob noch Verkaufsflächenpotenziale bestünden, da die priorisierten Haupt- und Nebenzentren das Potenzial bereits ausschöpfen könnten. Auch werde der Verkaufsflächenrahmen durch das konkrete Planvorhaben in Herkenrath weiter reduziert.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen stellt das Potenzial in Bergisch Gladbach dar, ohne jedoch eine starre Obergrenze aufzuzeigen. Generell besteht im Rahmen der übergeordneten Entwicklungsziele die Möglichkeit, das Potenzial zu entwickeln. Darüber hinaus ist der Entwicklungsrahmen vor allem als Orientierung für Investoren gedacht.</p> <p>Denkbar sind Entwicklungen auch darüber hinaus, da das Einzelhandelskonzept nicht in den freien Wettbewerb eingreifen will und darf.</p> <p>Zudem sind im Konzept keine Vorgaben getroffen worden, wo die Potenziale laut dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen umgesetzt werden sollen.</p>
11.7	<p>Der Gemeinde stünde kein Beurteilungsspielraum hinsichtlich der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs zu. Die räumlichen Abgrenzung und Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche sollen überprüft werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung, aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen, aus sonstigen raumordnerische und städtebaulichen Konzepten (insbesondere Einzelhandelskonzepten), oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.</p> <p>Somit ist die Abgrenzung zwar weitestgehend durch die örtlichen Verhältnisse vorgegeben, ein Entwicklungsspielraum (Potenzialflächen) besteht jedoch auch.</p> <p>Die räumlichen Abgrenzungen und die Einstufungen der zentralen Versorgungsbereiche wurden sowohl mit der Bezirksregierung Köln, politischen Vertretern aller Ratsfraktionen und mit den Interessensvertretern des Einzelhandels vorabgestimmt. Im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Abgrenzungen und die Einstufungen erneut überprüft und für den zentralen Versorgungsbereich Herkenrath angepasst.</p>
11.8	<p>Die Empfehlung, den Sonderstandort „Baumarkt-Dreieck“ weiter zu entwickeln ließe sich nicht umsetzen, da die Betriebe auf Mikrostandorte verteilt seien. Es bliebe daher offen, wie die solitär liegenden Betriebe gemeinsam vermarktet und wahrgenommen werden könnten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Entwicklung einer Marketingstrategie ist nicht Bestandteil des Einzelhandelskonzepts.</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
11.9	Es sei nicht nachvollziehbar, warum das Flächenpotenzial für Baumarktsortimente 2022 geringer sein sollte als 2017.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die unterschiedlichen Flächenpotenziale ergeben sich unter Berücksichtigung des prognostizierten, wachsenden Anteils des Internethandels, der voraussichtlich dazu führen wird, dass 2022 vermehrt Waren online erworben werden.</p>
11.10	Die Empfehlung, den Sonderstandort „Baumarkt-Dreieck“ durch die 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“ weiterzuentwickeln, sei nicht nachvollziehbar. Es werde keine Begründung geben, warum eine derartig enge Sortimentsbeschränkung erforderlich sei. Das Konzept sollte eine flexibleren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zulassen.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die angesprochene Empfehlung auf Seite 125 des Konzepts bezieht sich nicht auf den Sonderstandort „Baumarkt-Dreieck“ im speziellen, sondern zeigt nur generell Möglichkeiten auf, die sich aus dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen ergeben.</p>
11.11	Die Empfehlung zur Aktivierung von Entwicklungsflächen für den Einzelhandel am Sonderstandort „Baumarkt-Dreieck“, etwa mittels Nachverdichtung oder gegebenenfalls im Rahmen von Nutzungsverlagerungen, ließe sich kurzfristig auf dem Köttgengelände realisieren, da der Eigentümer bereits seit langem an dieser Stelle Fachmärkte ansiedeln möchte. Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums würde zur Stärkung des OBI-Martes beitragen und die Innenstadt und das Hauptzentrum aufwerten. Durch die bereits vorhanden fußläufige Anbindung an die Innenstadt dürften viele Kunden des Fachmarktzentrums anschließend noch ergänzende Einkäufe oder Dienstleistungen im Hauptzentrum wahrnehmen. Voraussetzung wäre allerdings ein attraktiver Fachmarktstandort ohne die im Einzelhandelskonzept vorgesehene unflexible Sortimentsbeschränkung. Das Konzept sollte dahingehende geändert werden.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In der Version 02 der Rahmenplanung Stadtmitte (2011) wurde die Entwicklungsperspektive für das ehemalige Köttgen-Gelände eingehend diskutiert. Dabei hat der Stadtentwicklungsausschuss (ASSG) am 01.03.2011 der stadtentwicklungspolitisch weitreichendsten Entwicklungsperspektive - Schaffung eines neuen, zentrumsnahen Stadtquartiers für Mischnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Büros und Dienstleistungen) - gegenüber den Alternativszenarien „Ausweitung Fachmarktzentrum“ (in Anlehnung an den bestehenden Heimwerkermarkt und diversen Autohäusern/ Interessenlage des Hauptgrundstückseigentümers) sowie „Ausweitung Sport- und Freizeitsektor“ (in Anlehnung an die bestehenden Sport- und Spieleinrichtungen vor Ort) Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die zuvor genannte Planungsabsicht wurde im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 09.06.2015 bekräftigt.</p>
12	Öffentlichkeit, Schreiben vom 27.05.2015 und mündl. am 07.05.2015 (Bürgerbeteiligung)	
12.1	Es würden keine quantitativ nachvollziehbaren Daten genannt, warum die untere Hauptstraße nicht mit in den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte einbezogen wird.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Nutzungsintensität jenseits des Driescher Kreisel ist deutlich geringer als im zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte, weshalb die untere Hauptstraße nicht in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen wird. Quantitative Daten, ab wann ein Bereich ein zentraler Versor-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>gungsbereich ist oder nicht, können nicht pauschal genannt werden. Dies ist abhängig von der vorgesehenen Versorgungsfunktion und der Lage, wie das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen im Urteil 10 D 32/11.NE vom 15.02.2012 festgestellt hat.</p>
12.2	<p>Die untere Hauptstraße sollte mindestens als Nebenlage oder als funktionaler Ergänzungsbereich in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden, da dies den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen würde.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Nebenlage und der funktionale Ergänzungsbereich sind nur eine Hilfskonstruktion, um den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte funktional zu strukturieren. Aufgrund der Trennwirkung durch den Driescher Kreisel wird die untere Hauptstraße nicht als Nebenlage oder funktionaler Ergänzungsbereich in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.</p>
12.3	<p>Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Laurentiusstraße und die Paffrather Straße als „Nebenlagen“ festgesetzt würden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Laurentiusstraße und die Paffrather Straße sind als Nebenlage aufgenommen worden, da sie eine geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlage. Die Nebenlagen stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zur Hauptlage und werden stärker als die Hauptlage durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie.</p> <p>Die Hauptlage umfasst im Wesentlichen alle als Fußgängerzone ausgebildeten Bereiche. Sie ist die „beste Adresse“ des Geschäftsbereichs. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch für die Hauptlage.</p>
12.4	<p>Die historische Ost-West-Entwicklung werde im Konzept nicht berücksichtigt.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt anhand der vorhandenen Nutzungen und entspricht damit auch der historischen Entwicklung der Stadtmitte. Relevanter als die historische Entwicklung ist generell jedoch die aktuelle Situation vor Ort.</p>
12.5	<p>Durch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs am Driescher Kreisel werde die teilende Funktion von Bahnschiene und Schrankenanlage noch verstärkt und die ökonomisch schwache untere Hauptstraße weiter geschwächt.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die untere Hauptstraße hätte sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten anders entwickeln können. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Auch ohne Einbeziehung der unteren Hauptstraße in den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte hat sie weiterhin diverse Entwicklungsmöglichkeiten, auch im Einzelhandel. Die Grundstückssituation, insbesondere die Grundstücks-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>tiefen, die durch Zanders und die vorhandenen Struktur bedingt sind, lässt großflächigen Einzelhandel kaum zu.</p>
12.6	<p>Bodenpolitisch geschwächt würden die untere und obere Hauptstraße auch dadurch, dass sie nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Stadtmitte seien, obwohl sie im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt seien.</p> <p>Zudem werde mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans das Kerngebiet an die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Einzelhandelskonzept angepasst. Dies sei ein massiver bodenpolitischer Eingriff der nicht hinnehmbar sei und konträr zu § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB stünde, da die Interessen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und insbesondere die Belange der Wirtschaft durch den Flächennutzungsplan dann nicht berücksichtigt würden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Eine Lage innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs kann nicht gleichgesetzt werden mit einer bodenpolitischen Schwächung eines Bereiches. Denn auch die Lage im zentralen Versorgungsbereich kann für Teilbereiche schwierig sein, wenn dadurch von Grundstückseigentümer Einnahmen erwartet würden, die nicht erwirtschaftet werden können. Die Folge wären Leerstände.</p> <p>Die Darstellung der unteren und oberen Hauptstraße als Kerngebiet im Flächennutzungsplan stammt aus den 1970er Jahren. Die damalige Intention, der Schaffung von Kerngebieten, in denen hauptsächlich Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht sind (§ 7 Baunutzungsverordnung), konnte jedoch offensichtlich nicht realisiert werden. Der Wohnnutzungsanteil ist für ein Kerngebiet viel zu hoch, da in einem Kerngebiet Wohnen nur die Ausnahme darstellt.</p> <p>Inwieweit sich die Darstellungen der unteren und oberen Hauptstraße bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verändern werden, wird sich im Aufstellungsprozess zeigen und kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorweggenommen werden.</p>
12.7	<p>Bei der oberen Hauptstraße, die im zentralen Versorgungsbereich enthalten sei, handele es sich nicht um eine integrierte Lage, da im Bezug zu den Verkaufsflächen nur ein unwesentlicher Wohnanteil im Nahbereich (700 Meter Radius) vorhanden sei. Wesentliche Wohnanteile fänden sich hingegen auf der oberen und unteren Hauptstraße sowie nördlich angrenzend.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Hauptzentrum Stadtmitte soll seiner Funktion folgend das gesamte Stadtgebiet und teilweise auch die angrenzenden Kommunen (Grundzentren) mit Waren aller Bedarfsgruppen versorgen. Eine integrierte Lage hat in diesem Zusammenhang eine andere räumliche Bedeutung als bei einem Nahversorgungszentrum, dass auf die Versorgung der direkt angrenzenden Wohngebiete ausgerichtet ist.</p>
12.8	<p>Die Umwandlung der Hauptstraße in eine Fußgängerzone habe dazu geführt, dass der Wohnanteil in der Fußgängerzone stark zurückgegangen sei. Auf der unteren und oberen Hauptstraße sei dieses Phänomen nicht zu beobachten, weshalb diese Bereiche in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden sollten.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Anteil an Wohnbevölkerung ist innerhalb des Hauptzentrums, dass das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus mit Waren aller Bedarfsgruppen versorgt, kein Kriterium für die Aufnahme eines Bereichs in den</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		zentralen Versorgungsbereich.
12.9	<p>Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtmitte fehle die Orientierung an den Bauleitplänen und den Raumordnungsplänen.</p> <p>Es werde auch nicht festgelegt, wie das Einzelhandelskonzept mit Instrumenten der Bauleitplanung umgesetzt werden soll.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Regionalplan ist der Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Stadtmitte als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, was laut Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (LEP (E)) eine Voraussetzung für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist.</p> <p>Die untere Hauptstraße ist im Regionalplan hingegen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesen. In der Begründung des zu Ziel 1 LEP (E) heißt es dazu: „Daher sind die von der Regionalplanung insbesondere für diese Betriebe zu sichernden Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) von anderen Nutzungen, wie z. B. der Einzelhandelsnutzung, freizuhalten“. Die Darstellungen des Regionalplans werden somit berücksichtigt.</p> <p>Auch die vorhandenen Bebauungspläne wurden berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 2 - Geschäftszentrum Bergisch Gladbach wurde 1984 aufgestellt, um Spielhallen und Sexshops auszuschließen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans deckt sich nur in Teilbereichen mit dem heutigen Hauptgeschäftsbereich, weshalb er auch nur in Teilbereichen berücksichtigt wurde.</p> <p>Im Konzept wird an mehreren Stellen darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse des Konzepts in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass seit der Novelle des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung 2013 gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Möglichkeit besteht, zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen.</p> <p>Auch erfolgt der Hinweis, dass durch den Beschluss des Konzepts dieses ein Abwägungsbelang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird. Das Einzelhandelskonzept dient dann auch als Herleitung für die notwendige Begründung zum Bebauungsplan.</p>
12.10	Die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort, dass die untere Hauptstraße ein integriertes Kerngebiet mit Mischnutzung sei, blieben unberücksichtigt.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die untere Hauptstraße entspricht nicht den Anforderungen an ein Kern-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>gebiet. In Kerngebieten ist laut § 7 Baunutzungsverordnung Wohnen nur ausnahmsweise zulässig, der Anteil ist dort jedoch deutlich höher. Vorgesehen sind Kerngebiete für die Unterbringung von Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.</p> <p>Vielmehr entspricht die untere Hauptstraße einem Mischgebiet. Mischgebiete dienen laut § 6 Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise sind in Mischgebieten zudem Vergnügungsstätten zulässig.</p>
12.11	<p>Die derzeit als Kerngebiet festgelegten Bereiche der unteren und oberen Hauptstraße im Flächennutzungsplan sollen als Nebenlage in den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte integriert werden.</p> 	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebietsflächen würde nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich entsprechen. Die Ausdehnung würde eine Länge von rund 2,4 Kilometern umfassen. Es besteht auch kein räumlicher oder struktureller Zusammenhang zwischen den Flächen in der oberen Hauptstraße und am Gronauer Kreisel mit dem Bereich des zentralen Versorgungsbereichs.</p>
12.12	<p>Es sei nicht korrekt, dass an den Gronauer Kreisel keine Wohnbebauung angrenze. Im Osten grenze die Gronauer Waldsiedlung an.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Es ist richtig, dass die Gronauer Waldsiedlung an den Gronauer Kreisel angrenzt. Im Konzept wurde das falsch dargestellt. Dort heißt es, im Südwesten grenzen Wohngebiete an, gemeint war aber Südosten, nämlich unter anderem die Gronauer Waldsiedlung. Dies wird korrigiert.</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
12.13	Auch in den anderen Himmelsrichtungen würden Wohngebiete angrenzen.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Norden und Osten grenzen Mischgebiete an den Gronauer Kreisel, jedoch ist der Anteil an Wohnbevölkerung in den Bereichen gering, da direkt dahinter das Industriegebiet Gohrsmühle beziehungsweise die Bahntrassen liegen. Auch nach Westen hin stellt die Bahntrasse eine Barriere dar, wodurch insgesamt der Wohnanteil im Umfeld des Gronauer Kreisels sehr gering ist.</p>
12.14	Bezogen auf die Verkaufsfläche sei der Wohnanteil im 700 Meter Radius höher als beim Hauptzentrum Stadtmitte, weshalb die Einstufung in „nicht integrierte“ Lage nicht nachvollziehbar sei.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Hauptzentrum Stadtmitte übernimmt eine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt Bergisch Gladbach und die angrenzenden Grundzentren, weshalb die unmittelbar dort wohnende Bevölkerung nicht der richtige Vergleichsmaßstab ist.</p> <p>Da lediglich im Südosten nennenswert Wohnbebauung an den Gronauer Kreisel angrenzt, wird der Gronauer Kreisel als nicht integriert eingestuft.</p>
12.15	Darüber hinaus gäbe es im Konzept diverse zentrenergänzende Funktionen wie Bildungseinrichtungen, kirchliche Einrichtungen, Polizei, Flüchtlingsheim, diverse Dienstleistungen, Gastronomie und Ärzte, die alle im Konzept nicht erwähnt würden.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die zentrenergänzenden Nutzungen sind im Konzept aufgenommen. Im Text werden sie, wenn auch nicht namentlich, erwähnt, in der Karte sind sie eingezeichnet.</p>
12.16	Durch die Hervorhebung der Trennwirkung des Bahndamms und des Driescher Kreisels als Barriere werde eine Segregation, wie in US-amerikanischen oder südafrikanischen Städten, erzeugt. Diese Barrieren würden als Argumentationsgrundlage für eine bodenpolitische Abwertung eines jetzt schon sozial schwachen Stadtteils herangezogen.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die trennende Wirkung der Bahntrasse ist eine reine Tatsachenbeschreibung. Eine bodenpolitische Abwertung des Gronauer Kreisels erfolgt damit nicht und wäre auch kontraproduktiv für eine positive Stadtentwicklung.</p>
12.17	Für die Behauptung „es bestehe keine ausreichende Nutzungsdichte für einen zentralen Versorgungsbereich“ fehle es an quantitativ nachprüfbar Zahlen.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zahlen, ab wann ein Bereich ein zentraler Versorgungsbereich ist, können nicht pauschal genannt werden. Dies ist abhängig von der vorgesehenen Versorgungsfunktion und der Lage, wie das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen im Urteil 10 D 32/11.NE vom 15.02.2012 festgestellt hat.</p> <p>Bei einer genauen Betrachtung der Einzelhandelsansiedlungen am Gronauer Kreisel ergibt sich, dass es sich dabei eigentlich um drei räum-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>lich voneinander getrennte Bereiche handelt, die in keinem nennenswerten funktionalen Bezug zueinander stehen. Der Standort des Kaufland-Marktes ist vor allem durch das vorgelagerte Parkhaus, aber auch durch den Reihe an Wohnhäusern nördlich des Refrather Wegs abgetrennt, der Standort des Medimax liegt östlich der Richard-Zanders-Straße, das Schuhcenter und der sich im Bau befindliche Neubau auf der anderen Seite der Hauptverkehrsstraße. Beide Geschäfte sind von den Eingängen her nicht aufeinander, sondern auf die jeweiligen Parkplätze seitlich der Geschäfte hin ausgerichtet.</p>
12.18	<p>Der Sonderstandort des SB-Warenhauses sei 1970 in den FNP aufgenommen worden als städtebaulicher Ausdruck der „autogerechten wie gegliederten und aufgelockerten Stadt“. Auch das Hauptzentrum ziele auf den autoorientierten Großeinkauf ab, was ebenfalls durch das kürzlich installierte Parkleitsystem erkennbar sei.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Leitbild der autogerechten Stadt ist nicht mehr Ziel der modernen Stadtentwicklung. Heutzutage ist man vielerorts bemüht, die Auswirkungen der autogerechten Stadt rückgängig zu machen. Mittlerweile wird das Leitbild einer nachhaltigen Mobilität gefördert, die alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen berücksichtigt.</p> <p>Das Hauptzentrum Stadtmitte übernimmt eine Versorgungsfunktion für Bergisch Gladbach und die angrenzenden Grundzentrum. Zur Erfüllung dieser Versorgungsfunktion trägt auch das Parkleitsystem bei.</p>
12.19	<p>Das SB-Warenhaus würde bereits ausreichen, um das Gebiet Gronauer Kreisel als zentraler Versorgungsbereich festzulegen. Es decke die nahversorgungsrelevante Angebotspalette für die integrierte Lage des Gronauer Kreisels und seiner anliegenden Wohnlagen sowie insbesondere der Gronauer Waldsiedlung ab.</p> <p>Darüber hinaus seien an dem Standort Gronauer Kreisel auch Sortimenten des mittel- und langfristigen Bereichs vorhanden (Schuhe, Elektronik). Diese vorhandenen Nutzungen würden im Konzept nicht berücksichtigt.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ein einzelnes Geschäft erfüllt nicht die Voraussetzungen an einen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn es eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Auch die weiteren Geschäfte am Gronauer Kreisel wurden im Konzept untersucht. Eine genaue Betrachtung der Einzelhandelsansiedlungen zeigt, dass es sich dabei eigentlich um drei räumlich voneinander getrennte Bereiche handelt, die in keinem nennenswerten funktionalen Bezug zueinander stehen. Der Standort des Kaufland-Marktes ist vor allem durch das vorgelagerte Parkhaus aber auch durch die Reihe an Wohnhäusern nördlich des Refrather Wegs abgetrennt, der Standort des Medimax liegt östlich der Richard-Zanders-Straße, das Schuhcenter und der sich im Bau befindliche Neubau auf der anderen Seite der Hauptverkehrsstraße. Beide Geschäfte sind von den Eingängen her nicht aufeinander, sondern auf die jeweiligen Parkplätze seitlich der Geschäfte hin ausgerichtet. Kopplungseinkäufe, wie sie typischerweise in einem zentralen Versorgungsbereich erfolgen, dürften die Ausnahme an diesem</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>Standort darstellen.</p> <p>Die Situation am Gronauer Kreisel erfüllt damit nicht die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich. Städtebauliche Überlegungen zur Schaffung eines zentralen Versorgungsbereichs (unter anderem Gestaltung des öffentlichen Raums, Herstellen eines Bezugs zwischen den Nutzungen, Lage der Eingänge der Geschäfte) kamen aufgrund massiver Eingriffe in ausgeübte Nutzungen nicht zu dem Ergebnis, dass ein solcher an der Stelle realistisch wäre (siehe Anlage 2).</p>
12.20	<p>Das SB-Warenhaus habe die Entwicklung der Stadt nicht verhindert. Es sei so erfolgreich, das ein Parkpalette nachgerüstet werden musste.</p> <p>Zudem habe sich trotz des Kaufland-Marktes der Penny und der Marktkauf in der Stadtmitte angesiedelt, und trotz Medimax Saturn und trotz Siemes weitere Schuhgeschäfte. Daher sei nicht nachvollziehbar, warum der Gronauer Kreisel als zentrenkritisch eingestuft werde.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Kaufland-Markt und die anderen großflächigen Geschäfte am Gronauer Kreisel haben aufgrund ihrer Größe einen deutlich vergrößerten Einzugsbereich, der sich auf weite Teile des Stadtgebiets erstreckt. Dadurch werden wiederum den zentralen Versorgungsbereichen Kunden entzogen. Die vielen Parkplätze, die im Gegensatz zur Innenstadt noch kostenlose sind, erhöhen dazu die Attraktivität des Standortes. Dies sind neben der nicht integrierten Lage Gründe dafür, warum der Gronauer Kreisel als zentrenkritisch eingestuft wird.</p> <p>Haben Betriebe außerhalb des Hauptzentrums und der Nebenzentrum eine Gesamtverkaufsflächengröße, die nicht allein durch die im Umfeld lebende Bevölkerung getragen werden kann, ist davon auszugehen, dass diese Betriebe nur wirtschaftlich betrieben werden können, wenn Kunden aus anderen Bereichen abgezogen werden.</p>
12.21	<p>Es seien künftig über 11.000 qm Verkaufsfläche und über 100 zentrenergänzende Funktionen im 700 Meter Nahbereich um die Einzelhandelsansiedlungen vorhanden, weshalb nicht nachvollziehbar sein, warum der Gronauer Kreisel nicht in die Zentrenstruktur aufgenommen wurde.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Eine reine Ansammlung von Einzelhandelsgeschäften macht einen Bereich noch nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich. Bei der Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche für Bergisch Gladbach wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ Dichte ergänzender, öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,</li> <li>▪ verkehrliche Anbindung,</li> </ul>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte,</li> <li>▪ Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.</li> </ul> <p>Zudem besteht bei 700 Meter entfernt liegenden Nutzungen keine Beziehung mehr zum zentralen Versorgungsbereich. In die Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche und der Einzelhandelsschwerpunkte wurden Nutzungen in einem Radius von 100 Meter um diese in die Bewertung mit einbezogen. Bei dieser Entfernung kann unter Umständen noch von einem Zusammenhang gesprochen werden.</p>
12.22	Bei der Konstruktion der Ausschlusskriterien in Kapitel 6 „Ergänzende Einzelhandelsschwerpunkte ohne Zentrenausbildung“ fehle ein Verweis auf eine entsprechende Rechtsprechung.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Vornehmliche Aufgabe eines Einzelhandelskonzepts ist die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen. Darüber hinaus sollten Aussagen zu Standorten erfolgen, die keine Funktion als zentraler Versorgungsbereich einnehmen, wie Kuschnerus in seinem Buch „Der standortgerechte Einzelhandel“ in Randnummer 482 und 484 feststellt. Weitere planerische Aussagen beschreiben vor allem die Einzelhandelssituation, um ein gesamtstädtisches Bild zu erhalten und die Zielrichtung aufzuzeigen. Dies ist auch für die Abwägung bei Bauleitplanverfahren relevant.</p> <p>Die Kriterien für die Einordnung von Einzelhandelsschwerpunkten die kein zentraler Versorgungsbereich sind, beruhen auf den umgekehrten Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche.</p>
12.23	Im Einzelhandelskonzept werde die gesamtstädtische Angebotswirkung der Betriebe am Gronauer Kreisel genannt. Eine gesamtstädtische Angebotswirkung und eine Überdimensionierung eines Vollsortimenters seien hingegen keine Kriterien für die Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Einzelhandelskonzept wird an keiner Stelle genannt, dass eine gesamtstädtische Angebotswirkung und eine Überdimensionierung eines Vollsortimenters Kriterien für die Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs sind.</p> <p>Eine gesamtstädtische Angebotswirkung soll nur das Hauptzentrum Stadtmitte entfalten, dass sogar einen noch größeren Einzugsbereich versorgt, nämlich auch die angrenzenden Grundzentren. Größere Stadtbereiche werden auch von den zwei Nebenzentren im Stadtgebiet versorgt. Alle anderen Bereiche sollen auf die Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung ausgerichtet sein.</p> <p>Haben Betriebe außerhalb des Hauptzentrums und der Nebenzentrum eine Gesamtverkaufsflächengröße, die nicht allein durch die im Umfeld</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		lebende Bevölkerung getragen werden kann, ist davon auszugehen, dass diese Betriebe nur wirtschaftlich betrieben werden können, wenn Kunden aus anderen Bereichen abgezogen werden.
12.24	Durch die bodenpolitische Abwertung des Gronauer Kreisels, indem er nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werde, und durch die Absicht die Verkaufsflächenanteile am Gronauer Kreisel in das Hauptzentrum zu verlegen, werde ein Konkurrenzschutz und Marktprotektionismus betrieben, welcher vom Konzept eigentlich nicht beabsichtigt sei.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ein Eingriff in den freien Wettbewerb um Konkurrenzschutz zu betreiben ist nicht zulässig und wird durch das Konzept auch nicht betrieben. Hingegen ist der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen ein erklärtes Ziel der Gesetzgebung (vergleiche Baugesetzbuch, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel).</p> <p>Bei der Empfehlung im Konzept, die am Gronauer Kreisel ansässigen Verkaufsflächen mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mittel- bis langfristig in die zentralen Versorgungsbereiche zu verlagern, kann nicht von einem Konkurrenzschutz gesprochen werden, da die Geschäfte nicht geschlossen, sondern verlagert werden sollen.</p> <p>Eine der Bevölkerung angemessene Nahversorgung im Bereich des Gronauer Kreisels steht das Einzelhandelskonzept nicht entgegen, ist vielmehr sogar erklärtes Ziel dessen (Ziel 2 der übergeordneten Entwicklungsziele).</p>
12.25	Durch die Verlagerung der Verkaufsflächen in die Innenstadt würde mehr Verkehrslast entstehen und das Planungsziel der wohnortnahen Grundversorgung nicht erreicht.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Aufgrund der gesamtstädtischen Angebotswirkung wird aktuell Verkehr aus dem gesamten Stadtgebiet erzeugt. Eine Verlagerung der Betriebe in die zentralen Versorgungsbereiche würde weniger Verkehr erzeugen, da in den zentralen Versorgungsbereichen häufiger Kopplungseinkäufe stattfinden.</p>
12.26	Der Gronauer Kreisel sei als zentraler Versorgungsbereich festzulegen.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Bei der Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche für Bergisch Gladbach wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ Dichte ergänzender, öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastro-</li> </ul>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>nomie, Bildung und Kultur,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,</li> <li>▪ verkehrliche Anbindung,</li> <li>▪ städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte,</li> <li>▪ Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.</li> </ul> <p>Bei einer genauen Betrachtung der Einzelhandelsansiedlungen am Gronauer Kreisel ergibt sich, dass es sich dabei eigentlich um drei räumlich voneinander getrennte Bereiche handelt, die in keinem nennenswerten funktionalen Bezug zueinander stehen. Der Standort des Kaufland-Marktes ist vor allem durch das vorgelagerte Parkhaus aber auch durch den Reihe an Wohnhäusern nördlich des Refrather Wegs abgetrennt, der Standort des Medimax liegt östlich der Richard-Zanders-Straße, das Schuhcenter und der sich im Bau befindliche Neubau auf der anderen Seite der Hauptverkehrsstraße. Beide Geschäfte sind von den Eingängen her nicht aufeinander, sondern auf die jeweiligen Parkplätze seitlich der Geschäfte hin ausgerichtet. Kopplungseinkäufe, wie sie typischerweise in einem zentralen Versorgungsbereich erfolgen, dürften die Ausnahme an diesem Standort darstellen.</p> <p>Die Situation am Gronauer Kreisel erfüllt damit nicht die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich. Städtebauliche Überlegungen zur Schaffung eines zentralen Versorgungsbereichs (unter anderem Gestaltung des öffentlichen Raums, Herstellen eines Bezugs zwischen den Nutzungen, Lage der Eingänge der Geschäfte) kamen nicht zu dem Ergebnis, dass ein solcher an der Stelle realistisch wäre (siehe Anlage 2).</p> <p>Aus diesen Gründen wird der Gronauer Kreisel nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.</p>
13	Öffentlichkeit, Schreiben vom 28.05.2015	
13.1	Der Stadtteil Gronau komme bei dem Konzept schlecht weg. Er sei einerseits mit Discountern überversorgt, andererseits fehle es an Fachgeschäften. Zudem bestünden Verkehrszunahmen von Kaufinteressenten aus dem Raum Refrath.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Nachnutzung der leer stehenden Ladenlokale entlang der Mülheimer Straße ist jederzeit möglich. Steuernd eingreifend kann die Stadtverwaltung in der Regel nur bei Ansiedlungen über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn gewisse Voraussetzungen gegeben sind.</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
13.2	Die Ausweisung der Mülheimer Straße als „Bergisch Automeile“ führe dazu, dass die Straße ihre Bedeutung als Eingangstor zum Bergischen Land verliere. Bereits aktuell würden Wohngebäude durch Autohäuser oder Waschanlagen ersetzt.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Mülheimer Straße wurde als „Bergisch Automeile“ in das Einzelhandelskonzept aufgenommen, weil sich dort eine Konzentration autoaffiner Nutzungen bereits deutlich zeigt. Durch eine Bündelung derartiger Nutzungen können Synergieeffekte geschaffen werden, von der die Gesamtstadt profitieren kann.</p> <p>Im Konzept wird empfohlen, die Bündelung dieser Nutzungen an der Mülheimer Straße stärker zu vermarken, sodass sich eine überregionale Standortadresse zu diesem Themenfeld etablieren kann. Flankierend soll die städtebaulich wenig attraktive Situation entlang der Mülheimer Straße aufgewertet werden. Im Konzept werden daher die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie eine Rahmenplanung für den Bereich empfohlen, von dem der gesamte Bereich um die Mülheimer Straße profitieren kann.</p>
14	Öffentlichkeit, Schreiben ohne Datum, Eingang 29.05.2015 und mündlich am 07.05.2015 (Bürgerbeteiligung)	
14.1	Der Gronauer Kreisel sollte mit den unmittelbar angrenzenden Bereichen als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden. Am Gronauer Kreisel seien eine Vielzahl an Geschäften und sonstigen Funktionen angesiedelt. Der Bereich habe sich als eigenständiges Zentrum für die umliegenden Anwohner (Gronauer Waldsiedlung, Gronau, etc.) etabliert.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Gronauer Kreisel erfüllt nicht die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Bei der Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche für Bergisch Gladbach wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ Dichte ergänzender, öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,</li> <li>▪ verkehrliche Anbindung,</li> <li>▪ städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte,</li> <li>▪ Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.</li> </ul> <p>Bei einer genauen Betrachtung der Einzelhandelsansiedlungen am Gronauer Kreisel ergibt sich, dass es sich dabei eigentlich um drei räumlich voneinander getrennte Bereiche handelt, die auch in keinem nennenswerten funktionalen Bezug zueinander stehen. Der Standort des</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>Kaufland-Marktes ist vor allem durch das vorgelagerte Parkhaus aber auch durch den Reihe an Wohnhäusern nördlich des Refrather Wegs abgetrennt, der Standort des Medimax liegt östlich der Richard-Zanders-Straße, das Schuhcenter und der sich im Bau befindliche Neubau auf der anderen Seite der Hauptverkehrsstraße. Beide Geschäfte sind von den Eingängen her nicht aufeinander, sondern auf die jeweiligen Parkplätze seitlich der Geschäfte hin ausgerichtet. Kopplungseinkäufe, wie sie typischerweise in einem zentralen Versorgungsbereich erfolgen, dürften die Ausnahme an diesem Standort darstellen.</p> <p>Auch die zentrenergänzenden Funktionen an dem Standort wurden im Konzept berücksichtigt. Jedoch wiegt die oben genannte räumliche Dreiteilung zu groß, um von einem zentralen Versorgungsbereich sprechen zu können.</p> <p>Für den Gronauer Kreisel wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet, um die Möglichkeiten der Schaffung eines zentralen Versorgungsbereichs zu eruieren. Die vorhandenen Gebäudestrukturen, die Strunde als trennendes Element, die Ausrichtung der Geschäfte auf ihre Parkplätze hin sowie die fehlenden Sichtverbindungen stellen jedoch so große Hindernisse dar, dass eine Entwicklung des Gronauer Kreisels hin zu einem zentralen Versorgungsbereichs nicht realistisch erscheint (siehe Anlage 2).</p>
14.2	Dem Gronauer Kreisel müsse die heutige Entwicklungsmöglichkeit erhalten bleiben, um keine Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen Bereichen der Stadt zu haben und um das heutige Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen auch künftig zu bieten.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Inwieweit für die Geschäfte am Gronauer Kreisel noch Entwicklungsmöglichkeiten genehmigt werden könnten, hängt von der jeweiligen Ausrichtung des Geschäfts, den Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche sowie rechtlichen und baulichen Möglichkeiten ab. Generelles Ziel ist jedoch langfristig eine Reduzierung des zentrenrelevanten beziehungsweise des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Gronauer Kreisel.</p>
14.3 (mündlich)	Elektrohandel und vergleichbare Sortimente seien nur großflächig und an Autostandorten erfolgreich.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel wurden die Sortimente Elektogeräte/Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten) als zentrenrelevant eingestuft und sind</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>demnach großflächig bei Neuansiedlungen nur noch innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.</p> <p>Das Beispiel Saturn in der Innenstadt zeigt, dass auch große Elektrogeräte in Innenstadtlagen gekauft werden können.</p>
15	Öffentlichkeit, Schreiben vom 27.05.2015	
15	<p>Die Firma Daume sollte aufgrund der Bedeutung für Schildgen in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. Durch den Neubau sei sie zudem räumlich näher an den zentralen Versorgungsbereich herangerückt.</p> <p>Der Standort sei ein Gegengewicht zu den Lebensmitteldiscountern im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs und trage zum Entwicklungsziel „Ausbau des Nahversorgungszentrums primär innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im südlichen Bereich entlang der Altenberger-Dom-Straße“ bei. Darüber hinaus würde das Geschäft zur Nahversorgung beitragen und sei seit fast 90 Jahren in Schildgen ansässig.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Firma Daume ist ein wichtiger Betrieb in Schildgen. Das Ladenlokal wird jedoch nicht in den zentralen Versorgungsbereich Schildgen einbezogen, da zwischen dem Kreuzungsbereich Altenberger-Dom-Straße/Kempener Straße und dem Standort des Geschäfts weder eine Einzelhandelsprägung gegeben ist noch zentrenergänzende Nutzungen vorhanden sind. Auch ist nur ein Einzelhandelsbetrieb im Kreuzungsbereich der Altenberger-Dom-Straße/Kempener Straße auf die Kempener Straße hin ausgerichtet. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen den Geschäften wäre jedoch eine Voraussetzung für die Aufnahme in den zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Die Firma Daume ist mit ihrem Sortiment zudem nicht auf die im Nahbereich wohnende Bevölkerung ausgerichtet, sondern hat einen deutlich erweiterten Einzugsbereich und damit eine Rolle im Stadtgebiet, die nicht einem Nahversorgungszentrum entspricht. Nahversorgungszentren sind dem Wort entsprechend für die Nahversorgung vorgesehen. Daher können dort auch nur Geschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment großflächig sein.</p> <p>Das Sortiment der Firma Daume ist jedoch überwiegend zentren- beziehungsweise nicht zentrenrelevant und großflächig. Allenfalls bei einer Umstrukturierung der Sortiment hin zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren) wäre die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Vorteil, dafür ist jedoch weder die Gebäudestruktur noch das Grundstück von der Größe her geeignet.</p> <p>Daher führt eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen für eventuelle Entwicklungen zu keinerlei Vorteilen.</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
16	IHK Leverkusen, Schreiben vom 29.05.2015	
16.1	Der zentrale Versorgungsbereich Schildgen soll bis zum Geschäft Dau-me verlängert werden.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Firma Daume ist ein wichtiger Betrieb in Schildgen. Das Ladenlokal wird jedoch nicht in den zentralen Versorgungsbereich Schildgen einbezogen, da zwischen dem Kreuzungsbereich Altenberger-Dom-Straße/ Kempener Straße und dem Standort des Geschäfts weder eine Einzelhandelsprägung gegeben ist noch zentrenergänzende Nutzungen vorhanden sind. Auch ist nur ein Einzelhandelsbetrieb im Kreuzungsbereich der Altenberger-Dom-Straße/Kempener Straße auf die Kempener Straße hin ausgerichtet. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen den Geschäften wäre jedoch eine Voraussetzung für die Aufnahme in den zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Die Firma Daume ist mit ihrem Sortiment zudem nicht auf die im Nahbereich wohnende Bevölkerung ausgerichtet, sondern hat einen deutlich erweiterten Einzugsbereich und damit eine Rolle im Stadtgebiet, die nicht einem Nahversorgungszentrum entspricht. Nahversorgungszentren sind dem Wort entsprechend für die Nahversorgung vorgesehen. Daher können dort auch nur Geschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment großflächig sein.</p> <p>Das Sortiment der Firma Daume ist jedoch überwiegend zentren- beziehungsweise nicht zentrenrelevant und großflächig. Allenfalls bei einer Umstrukturierung der Sortiment hin zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren) wäre die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Vorteil, dafür ist jedoch weder die Gebäudestruktur noch das Grundstück von der Größe her geeignet.</p> <p>Daher führt eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen für eventuelle Entwicklungen zu keinerlei Vorteilen.</p>
16.2	Der zentrale Versorgungsbereich Paffrath soll um das Geschäft Möbel Lenz ergänzt werden. Es sollte stadtentwicklungspolitisch unterstützt werden, wenn ein Möbelhaus nicht an autoorientierten Standorten außerhalb der Zentren entsteht. Mit seinem Angebot an zentrenrelevanten Waren sei das Geschäft in einem zentralen Versorgungsbereich richtig	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Möbelhaus Lenz ist ein wichtiges Geschäft in Paffrath. Die Forderung, dass Möbelhaus Lenz mit in den zentralen Versorgungsbereich Paffrath aufzunehmen, wird nicht entsprochen.</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
	angesiedelt.	<p>Zum einen sind Nahversorgungszentren dem Wort entsprechend für die Nahversorgung vorgesehen. Daher können dort auch nur Geschäfte mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment großflächig sein. Das trifft auf das Möbelhaus nicht zu.</p> <p>Zum anderen wäre eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs für das Möbelhaus mit seinem überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortiment nicht von Vorteil. Selbst am jetzigen Standort kann das zentrenrelevante Sortiment erweitert werden, solange dadurch die Geschäfte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht beeinträchtigt werden. Eine Erweiterung des Möbelsegments ist sogar nur außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs möglich.</p> <p>Des Weiteren sollte die schwierige Situation an der Nußbaumer Straße aufgrund der vielen Leerstände nicht durch eine mögliche Sortimentserweiterung oder -umstrukturierung mit zentren- beziehungsweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort des Möbelhauses verfestigt oder gar verschärft werden.</p> <p>Würde das Möbelhaus in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden, könnte die Stadtverwaltung bei einer Nutzungsänderung nicht steuern eingreifen, da dann alle Vorhaben nach § 34 BauGB zu genehmigen wären. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, in dem der Laden läge, wären kein zu untersuchendes Kriterium.</p> <p>Sollte sich in den nächsten Jahren der Wunsch nach einer Umstrukturierung des Geschäfts mit einer Neuausrichtung des Sortiments abzeichnen, kann bei der Überarbeitung des Konzepts über einen Neuzuschnitt des zentralen Versorgungsbereichs nachgedacht werden.</p>
16.3	Das Gewerbegebiet Frankenforst soll für Gewerbebetriebe vorgehalten werden, da es in der Stadt einen Mangel an Gewerbeflächen gibt. Selbst eine Konzentration des Einzelhandels in der ersten Reihe entlang der Frankenforster Straße würde zulasten des produzierenden Gewerbes gehen, da sich insbesondere die bisherigen Grundstücksnutzer und -eigentümer nach neuen, zahlungskräftigeren Nutzern umsehen würden.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Vorgesehen sind die Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, der aufgrund des Flächenbedarfs oder des Bodenpreisgefüges nicht in zentrale Versorgungsbereiche integriert werden kann. Eine Bündelung dieser Betriebe an wenigen, ausgewählten Standorten ist sinnvoll, um Synergien und überregional bekannte Standortadressen zu erhalten, von der die Stadt insgesamt profitiert. Aus diesem Grund wurde auch der Sonderstandort Frankenforst benannt.</p> <p>Entlang der „ersten Reihe“ an der Frankenforster Straße sollen großflä-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		<p>chige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Die „erste Reihe“ wird räumlich auf eine Tiefe begrenzt, die sich in etwa aus der Lage des Aldi-Marktes ergibt. Die gesamte Tiefe des OBI-Marktes soll hingegen nicht einbezogen werden. Die genaue Bereichsbegrenzung erfolgt durch den aufzustellenden Bebauungsplan.</p> <p>Der hintere Bereich des Gewerbegebiets Frankenforst ist weiterhin für gewerbliche Betriebe vorgesehen. Dies ist bereits im Gewerbekonzept 2012 so festgehalten worden.</p> <p>Es ist bekannt, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung am Sonderstandort Frankenforst aktuell keine Flächen für weitere Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung stehen. Von daher handelt es sich insbesondere an diesem Standort um eine Absichtserklärung. Es ist beabsichtigt, für diesen Bereich einen dahingehenden Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Darüber hinaus ist erklärtes Ziel des Konzepts, weitere Einzelhandelsansiedlungen in anderen Gewerbegebieten, mit Ausnahme des Sonderstandorts „Baumarkt-Dreieck“, zu vermeiden.</p>
17	Öffentlichkeit, Schreiben vom 29.05.2015	
17	<p>Durch das Konzept würden die Bürger in Gronau benachteiligt. Die Vielzahl von Nahversorgungseinrichtungen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen wie die Grundschule, Fachhochschule, Kirchen und die Moschee sowie sonstige Dienstleistungen wie Apotheken oder Praxen würden nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die geplanten Festlegungen würde die Funktion Gronaus als Nahversorgungszentrum in der Weiterführung und Entwicklung blockiert. Deshalb sollte der Bereich untere Hauptstraße – Gronauer Kreisel – Mülheimer Straße als Nahversorgungsbereich festgesetzt werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bereich untere Hauptstraße – Gronauer Kreisel – Mülheimer Straße wäre generell in der Ausdehnung als zentraler Versorgungsbereich viel zu weit gefasst und kann so nicht ausgewiesen werden. Zudem bestehen, auch wenn nur Teilräume betrachtet werden, in keinem der drei genannten Bereiche die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich unter anderem durch eine Nutzungsvielfalt und -dichte beim Einzelhandel sowie bei zentrenergänzenden Nutzungen und durch einen fußläufig erlebbaren, städtebaulich-funktionalen Zusammenhang (Sicht- und Wegebeziehungen) aus. Aufgrund der verteilt entlang dieser Straßen liegenden Nutzungen, werden die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt.</p> <p>Der Gronauer Kreisel und die Mülheimer Straße sind als Einzelhandelschwerpunkte, die eine Versorgungsfunktion übernehmen, ins Konzept aufgenommen worden. Eine darüber hinaus gehende Funktionszuwei-</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
		sung würde der Realität und den Entwicklungsperspektiven nicht entsprechen.
18	Öffentlichkeit, Schreiben vom 29.05.2015	
18.1	Es solle geprüft werden, ob der Bereich Kradepohlsmühlenweg (Mülheimer Straße) nicht doch als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann, damit die Betriebe dort eine Entwicklungschance hätten und dauerhaft wettbewerbsfähig blieben.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Standort wird nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, da er hierfür die Voraussetzungen nicht erfüllt. Wie das Oberverwaltungsgericht Münster in seinem Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006 festgestellt hat, macht eine reine Ansammlung von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich fehlt es an der Mülheimer Straße sowohl an einer Nutzungsvielfalt und -dichte beim Einzelhandel als auch bei den zentrenergänzenden Nutzungen. Es handelt sich bei den Geschäften vielmehr um singuläre Standorte, die durch eine Grünfläche, Parkplätze und Wohngebäude voneinander getrennt liegen. Dies wird deutlich durch einen fehlenden, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang (Sicht- und Wegebeziehungen), was wiederum einen zentralen Versorgungsbereich auszeichnet und ihm eine Qualität gibt.</p> <p>Der Bereich wurde zudem näher dahingehend untersucht, ob er zu einem zentralen Versorgungsbereich hin entwickelt werden könnte. Dafür wären jedoch erhebliche bauliche Eingriffe in mehrere Grundstücke, eine veränderte Verkehrs- und Wegeführung, der Abriss von bestehenden Wohngebäuden und der Bau von neuen Einzelhandelsimmobilien sowie die Ansiedlung von weiteren zentrenergänzenden Funktionen notwendig. Aufgrund der Fülle an erforderlichen Maßnahmen scheint es unwahrscheinlich, dass sich der Bereich hin zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln kann (siehe Anlage 1).</p> <p>Aus diesen Gründen wird der Bereich an der Mülheimer Straße als eine positive Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche eingestuft, in dem noch Entwicklungen möglich sind, solange keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Auch in den vorhandenen Ladenleerständen könnten sich wieder Geschäfte aller Art ansiedeln.</p>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
18.2	Es soll geprüft werden, ob der Bereich Kürtener Straße 1 (Lochermühle), nicht doch als zentraler Versorgungsbereich der Stufe Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden könne, damit die Betriebe dort eine Entwicklungschance hätten.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Standort Lochermühle ist fußläufig aufgrund seiner Tallage nur unzureichend, allenfalls nach Westen hin, an die angrenzenden Wohnlagen angebunden, weshalb er nicht integriert ist. Aufgrund der Lage kann die Nahversorgung durch die der drei Geschäfte mit Nahrungs- und Genussmittel sowie des Drogeriemarktes nur begrenzt erfüllt werden.</p> <p>Wegen der guten Erreichbarkeit mit dem Auto und des großen Stellplatzangebots vor den Geschäften ist der Standort allerdings eindeutig auf den autoorientieren Großeinkauf ausgerichtet.</p> <p>Hinzu kommt, dass zwischen den im Umfeld des Standorts befindlichen zentrenergänzenden Funktionen und den Geschäften nur ein eingeschränkter räumlicher Bezug besteht. Ein Großteil der zentrenergänzenden Nutzungen liegt nicht am Standort Lochermühle, sondern in einem Gebäudekomplex auf der anderen Straßenseite. Die räumliche Trennung von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen ergibt sich durch die Topographie, die dem Einzelhandel vorgelagerten Parkplätze sowie durch den Kreisverkehrsplatz und die Landesstraße.</p> <p>Somit fehlt es dem Standort Lochermühle zum einen an der integrierten Lage in Wohngebieten, aber auch an einer Nutzungsvielfalt und -dichte, die Voraussetzung für zentrale Versorgungsbereiche sind.</p>
19	Öffentlichkeit, mündlich am 26.05.2015	
19.1	Der Bereich des Internethandels sei nicht ausreichend berücksichtigt worden.	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Auswirkungen des Internethandels auf den stationären Einzelhandel in Bergisch Gladbach sind im Detail nicht bekannt. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Internetpräsenz der Händler vor Ort sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Zudem ist der Anteil am Internethandel je Warengruppe sehr unterschiedlich.</p> <p>Bei der Haushaltsbefragung wurde dieser Aspekt mit abgefragt, die Anteile des Internethandels an den jeweiligen Warengruppen sind im Konzept dargestellt. Bekannt ist, dass der Internethandel in wachsender Konkurrenz zum stationären Handel steht.</p>
19.2	Ein eigenes Profil für Bensberg sei aufgrund der besonderen Struktur im	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Inhalt	Prüfergebnis
	Stadtgebiet und zur Abhebung von anderen Zentren in der Region erforderlich.	<p>Die Bedeutung Bensberg als Nebenzentrum wird im Konzept herausgestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Bensberg sich im Rahmen seiner vorhandenen Stärken fortentwickeln soll, um nicht in Konkurrenz zum Hauptzentrum Stadtmitte zu treten.</p> <p>Bensberg kann vor allem durch einen höheren Anteil an Fachgeschäften als die Stadtmitte punkten, darüber hinaus hebt Bensberg sich auch durch die sonstigen umgebenden Nutzungen von anderen Zentren in der Region ab. Die Spitzengastronomie, das Schloss Bensberg aber auch das Mediterana führen dazu, dass der Stadtbezirk Bensberg ein anderes Image als die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche aufweist. Diese Einzigartigkeit sollte verstärkt vermarktet werden.</p>
19.3	Eine Polbildung in Bensberg mit den bestehenden Standorten Schloßcenter und Aldi-Markt erweitert durch die geplante Marktgalerie sei schlecht für Bensberg. Durch die geplante Marktgalerie würde die untere Schloßstraße weiter „abgehängt“ werden.	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Von großer Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich Bensberg sind die zwei Discounter an den Enden der Schloßstraße, da sie die Frequenzbringer für das Nebenzentrum sind. Durch den Bau der Marktgalerie, für den es eine Baugenehmigung gibt, werden diese zwei Frequenzbringer durch einen dritten Pol ergänzt. Die Befürchtung, dass die untere Schloßstraße durch den Bau der Marktgalerie „abgehängt“ wird, wird nicht geteilt. Vielmehr wird eine Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs durch den Neubau erwartet.</p> <p>Für Bensberg soll zudem in den nächsten Jahren eine Rahmenplanung erstellt werden, die sich dann auch mit der unteren Schloßstraße befassen wird.</p>

## Anlage 1 – Konzeptionelle Überlegungen zur Mülheimer Straße zu den Stellungnahme 04.4, 06 und 18.1

Die städtebauliche Situation am Einzelhandelschwerpunkt Mülheimer Straße ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

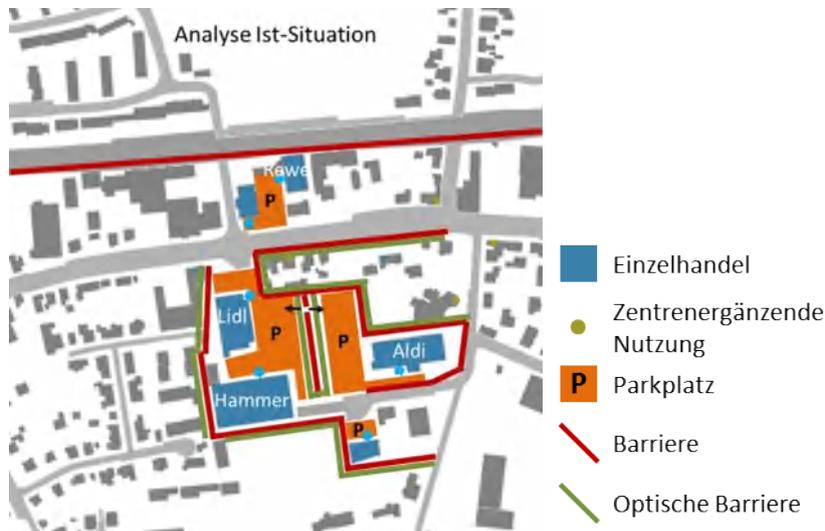


Abbildung \_ Analyse der Ist-Situation Gronauer Kreisel  
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis; Vermessungs- und Katasteramt, eigene Darstellung

Der Bereich wurde näher dahingehend untersucht, ob er zu einem zentralen Versorgungsbereich hin entwickelt werden könnte. Zur Einbindung der Einzelhandelsstrukturen in die umliegenden Wohngebiete wären eine veränderte Verkehrs- und Wegführung, sowie die Neuordnung der Parkplätze erforderlich. Auch müssten weitere zentrenergänzende Funktionen angesiedelt und der Nutzungsmix beim Einzelhandel erhöht werden. Das bedeutet, dass insgesamt erhebliche bauliche Eingriff in mehrere Grundstücke sowie der Abriss von bestehenden Wohngebäuden und der Bau von neuen Immobilien erforderlich wäre.

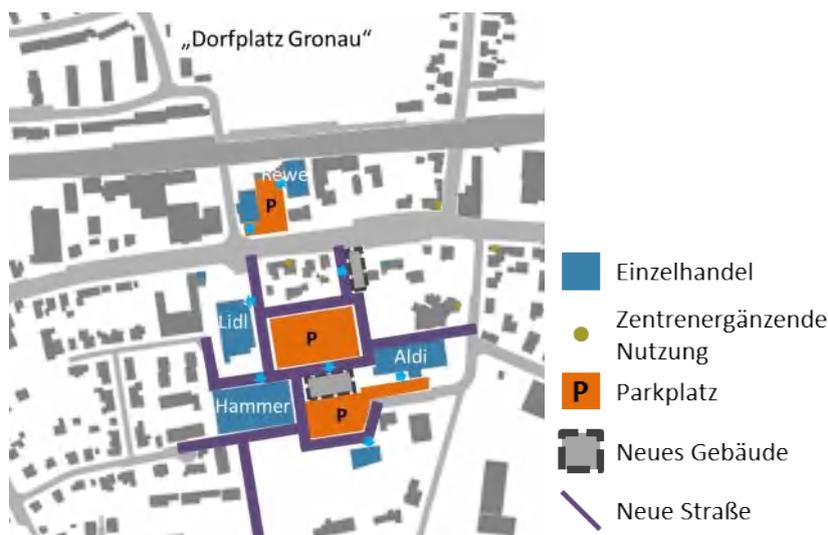


Abbildung \_ Entwurf „Dorfplatz Gronau“  
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis; Vermessungs- und Katasteramt, eigene Darstellung

Aufgrund der Fülle an erforderlichen Maßnahmen scheint es unwahrscheinlich, dass sich der Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln kann.

## Anlage 2 – Konzeptionelle Überlegungen zum Gronauer Kreisel zu den Stellungnahmen 09.1, 12.19, 12.26 und 14.1

Die städtebauliche Situation am Einzelhandelschwerpunkt Gronauer Kreisel ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

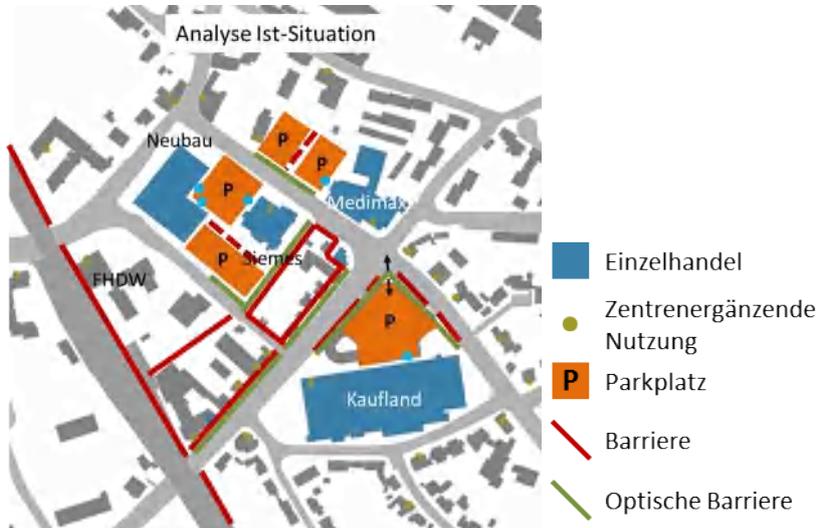


Abbildung \_ Analyse der Ist-Situation Gronauer Kreisel  
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis; Vermessungs- und Katasteramt; eigene Darstellung

Untersucht wurde in vier verschiedenen Entwürfen, ob sich der Gronauer Kreisel hin zu einem Nahversorgungszentrum entwickeln kann.

Die städtebauliche Idee des „Campus Gronau“ lässt sich durch den im Bau befindlichen Neubau an der Hauptstraße nicht mehr realisieren, da der sich im Bau befindliche Neubau in der Flucht einer möglichen städtebaulichen Verbindungsachse zwischen dem Vorplatz der FHDW und eines potenziellen Platzes zwischen Medimax und MC Donald's liegt. Des Weiteren wäre der Kaufland-Markt nicht angebunden.



Abbildung \_ Entwurf Achse „Campus Gronau“  
 Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis; Vermessungs- und Katasteramt; eigene Darstellung



Eine Abwandlung der zuvor dargestellten Idee wäre eine Verknüpfung der Einzelhandelsansiedlung, also des Neubaus, des Schuhcenters und des Medimax, mittels des Straßenraums als verbindendes Element. Diese wird jedoch zum einen durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Richard-Zanders-Straße erschwert, zum anderen würden Parkplätze für die städtebauliche Gestaltung der Verbindung, in Form von Plätzen, entfallen. Die Parkplätze sind wegen der Größe der vorhandenen Märkte jedoch notwendig. Auch wäre der Kaufland-Markt nicht angebunden.

Abbildung \_ Entwurf Verknüpfender Straßenraum

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis; Vermessungs- und Katasteramt; eigene Darstellung; Legende siehe Abbildung



Diese Variante stellt die räumliche Verknüpfung aller Märkte über die Parkplätze dar. Damit würde das Szenario jedoch wieder einem reinen autoorientiertem Standort entsprechen und hätte nicht die Qualität eines zentralen Versorgungsbereichs.

Abbildung \_ Entwurf Verbindung Richard-Zanders-Straße

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis; Vermessungs- und Katasteramt; eigene Darstellung; Legende siehe Abbildung



Die Schaffung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs zur Verbindung aller Einzelhandelsansiedlungen würde eine deutlich geänderte Parkplatzsituation erfordern. Nicht nur das Kaufland-Parkhaus, auch die Stellplatzsituation der anderen Geschäfte müsste anders geregelt werden. Zudem wäre eine deutliche Aufweitung des Straßenraums notwendig, um Fußgängern und Radfahrern mehr Raum zu bieten und um das Erscheinungsbild eines zusammenhängenden Geschäftsbereichs zu erhalten.

Abbildung \_ Entwurf Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt Bergisch Gladbach Oktober 2014; Bestandserhebung zentrenergänzende Funktionen Stadt Bergisch Gladbach September 2014; Kartengrundlage: ALKIS, Rheinisch-Bergischer Kreis: Vermessungs- und Katasteramt; eigene Darstellung; Legende siehe Abbildung

Sicherlich sind auch andere Szenarien denkbar. Die Beispiele zeigen jedoch, wie schwierig es ist, den autoorientierten Einzelhandel, der funktional und räumlich nicht in Zusammenhang steht, städtebaulich anders zu gestalten. Die Schaffung eines zentralen Versorgungsbereichs an dieser Stelle ist daher mehr als unwahrscheinlich.