

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Bergisch Gladbach

Übersicht und Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahme der Verwaltung

Anlage 1 zur Drucksache 123/2009

Reihenfolge nach Eingang der Stellungnahmen

A	Bezirksregierung Köln	G	Frau Christine Meleghy, vertreten durch CBH Rechtsanwälte
B	Rheinisch-Bergischer Kreis	H	Bodengesellschaft Amsterdamer Straße mbH, vertreten durch CBH Rechtsanwälte
C	Immobilien und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. (ISG) und Interessengemeinschaft Bergisch Gladbach-Stadtmitte e.V. (Gemeinsame Stellungnahme)	I	Frau Rose-Karla Frewer
D	Stadt Köln	J	Herr Markus Hetzenegger (EDEKA-Markt, Sand)
E	Handwerkskammer zu Köln	K	Industrie- und Handelskammer Köln, Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg
F	IBH Bensberger Handel und Gewerbe e.V.	L	Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Bergisches Land e.V.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
A	Bezirksregierung Köln (Gespräch am 13.02.2009)	
	Zentrale Versorgungsbereiche – Abgrenzung:	
A1	Es wird angemerkt, <ul style="list-style-type: none"> - dass zentrale Versorgungsbereiche sich an der heutigen Prägung ausrichten müssen und nicht an den Parzellen. 	<p>Der Anregung wird - auch aufgrund der aktuellen Rechtsprechung - gefolgt. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in der Überarbeitung des Konzeptes daher eng an den durch Einzelhandel und sonstigen zentrenrelevanten geprägten Nutzungen, die bereits bestehen oder durch konkrete Planungen begründet sind. Betroffen sind die zentralen Versorgungsbereiche Stadtmitte, Hand, Paffrath und Schildgen.</p> <p>Die Überarbeitung der Begrenzung der zentralen Versorgungsbereiche führt zu veränderten Aussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in seinen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Grundzügen, weshalb eine erneute Offenlage des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes empfohlen wird.</p>
A2	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bei den Prüfstandorten schon heute eine Prägung gegeben sein muss, da nur dann diese Flächen mit in die zentralen Versorgungsbereiche aufgenommen werden können. 	<p>Der Anregung wird gefolgt, da auch die aktuelle Rechtsprechung eine enge Begrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anhand der vorhandenen zentrenrelevanten Nutzungen erforderlich macht.</p> <p>Gleichwohl berücksichtigt das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept bereits, dass die zentralen Versorgungsbereiche für die Ansiedlung neuer oder die Verlagerung und Vergrößerung bestehender Einzelhandelsbetriebe offen stehen sollen. In den städtebaulichen Empfehlungen werden z.B. Prüfstandorte dargestellt, die zu einer solchen Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dienen können.</p> <p>Zur noch deutlicheren Betonung der Fortentwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zugunsten auch neuer Ansiedlungen wird in der Überarbeitung des Konzeptes die Leitlinie eindeutiger ausformuliert, dass zentrale Versorgungsbereiche zugunsten einer abgestimmten Gesamtentwicklung und bei Vorliegen bestimmter Bedingungen durch Beschluss auch räumlich ausgeweitet werden können. Dem Hinweis der Bezirksregierung wird somit gefolgt.</p> <p>Im Konzept werden daher die Prüfstandorte aus der Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche herausgenommen und in einer separaten Darstellung als potenzielle, städtebauliche Entwicklungsbereiche dargestellt.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
A3	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Zonierung Probleme für die Bauordnung bei der Handhabung bedeutet. 	<p>Die Zonierung in Hauptlagen, Nebenlage und Ergänzungsbereich wird als städtebauliche Empfehlung in eine separate Darstellung übernommen.</p>
A4	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Sonderstandort Gewerbegebiet West im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich, sondern als Bereich für die gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesen ist. 	<p>Die Bezirksregierung erklärt die Bereitschaft Gespräche zur Änderung des Regionalplans im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu führen.</p>
Ansiedlungsleitsätze:		
A5	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Begründung für die Orientierungswerte in den Ansiedlungsleitsätzen I und II noch erforderlich ist und im Konzept ergänzt werden muss. 	<p>Die Begründung für die Orientierungswerte wird in der Überarbeitung des Konzepts ergänzt.</p>
A6	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass mit der Zulassung von großflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (Ansiedlungsleitsatz III) in der Stadtmitte und in den Nebenzentren auch mehr Verkehr verbunden ist. 	<p>In der Stadtmitte und in den Nebenzentren soll in Ergänzung zum zentralen Einzelhandel primär hochwertiger, großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden.</p>
B Rheinisch-Bergischer Kreis 24.02.2009		
B1	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass in dem engeren Einzugsbereich der Stadt Bergisch Gladbach (Grundzentren Kürten, Odenthal, Overath) die Anzahl der über 65jährigen bis zum Jahr 2018 stärker zunimmt als in Bergisch Gladbach. Die Prognose bis 2033 sagt für das gesamte 	<p>Das Einzelhandelskonzept ist für eine Dauer von ca. 5 - 10 Jahren ausgelegt und muss dann an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden. In dem Zusammenhang ist auch die Bevölkerungsentwicklung erneut zu bewerten und berücksichtigen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Kreisgebiet bis 2033 einen Anteil von mehr als 30 % der über 65jährigen voraus. Daraus ergibt sich eine Veränderung in der künftigen Angebotsstruktur und des Kaufverhaltens.</p>	
B2	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der nicht motorisierte Individualverkehr immer weiter zunimmt und deshalb sowohl für Fußgänger als auch für Fahrradfahrer eine attraktive und sichere Verbindung zu den Nahversorgungsbereichen bestehen muss. - dass eine verkehrliche Verknüpfung zwischen den Versorgungszentren denkbar wäre. - dass eine Anpassung des öffentlichen Nahverkehrs wichtig ist, auch im Bezug auf die vom Gesetzgeber angedachten, weiteren Liberalisierung des Ladenschlussgesetzes (längere Öffnungszeiten), da bereits die aktuellen Fahrpläne zum Teil in den Abendstunden und an Samstagen ein eingeschränktes bis gar kein Angebot ausweisen. 	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen, unterliegen aber nicht den Steuerungsmöglichkeiten eines Einzelhandelskonzeptes.</p>
C	<p>Immobilien und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. (ISG) und Interessengemeinschaft Bergisch Gladbach-Stadtmitte e.V. (IGGI) 24.02.2009</p>	
C1	<p>Es wird vermerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Entwicklungsrahmen von bis zu ca. 6.000 m² überdimensioniert erscheint. 	<p>Dieser Wert stellt lediglich einen Rahmen dar und kann nur als Orientierungswert angesehen werden. Eine rechtliche Verbindlichkeit ist damit nicht gegeben. Das Potenzial ergibt sich aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf, der Entwicklung und Verschiebung sortimentspezifischer Ausgabenteile sowie der Entwick-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		lung der Flächenproduktivität.
C2	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die ansässigen bzw. in Ansiedlung befindlichen Einzelhandelsbetriebe die Wettbewerbsveränderung durch die Ansiedlung der beiden Großvorhaben RheinBerg Passage und RheinBerg Galerie auffangen und auf die Wettbewerbsverschärfung in der Region, insbesondere ECE in Leverkusen, reagieren müssen. 	Die Situation der Bestandsbetriebe wurde im Konzept erkannt und berücksichtigt.
C3	<p>Es wird gefordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bei großflächigen Vorhaben in jedem Einzelfall geprüft wird, ob negative Auswirkungen auf gewachsene Geschäftsbereiche, insbesondere das Hauptzentrum Stadtmitte, ausgelöst werden können. 	<p>Großflächige Vorhaben mit zentrenrelevantem Sortiment sollen nur in der Stadtmitte unbegrenzt zulässig sein. In den Nebenzentren und in den Nahversorgungszentren sollen diese Vorhaben in der Regel bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m²) begrenzt sein. Ansonsten sind Vorhaben mit zentrenrelevantem Sortiment nur zulässig, wenn das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des engeren Gebietes bezogen ist.</p> <p>Großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll nur in der Stadtmitte, den Nebenzentren und in den Sonderstandorten zugelassen werden, da sie das Einzelhandelsangebot stärken.</p> <p>Eine Begrenzung und – wie seitens der ISG und der IGGI gefordert – zusätzliche Prüfung möglicher negativer städtebaulicher und landesplanerischer Auswirkungen ergibt sich ohnehin aufgrund des landesplanerischen und städtebaulichen Verbots, andere zentrale Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.</p>
C4	<p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Bereich der RheinBerg Galerie als Hauptlage eingestuft werden soll. 	Der Anregung, den Bereich der RheinBerg Galerie als Hauptlage einzustufen, wird gefolgt und in den städtebaulichen Empfehlungen aufgenommen.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
C5	<p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass im Bereich zwischen der Hauptgeschäftslage und der Straße An der Gohrmühle neue Betriebe und Erweiterungen nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein sollten, wie in Abbildung 66 dargestellt. 	<p>Die Festlegung, welche Sortimente in welchen Bereichen zulässig sind, ist durch die Bauleitplanung zu konkretisieren. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen primär in den Haupt- und Nebenlagen angesiedelt werden. Damit wird die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten in funktionalen Ergänzungsbereichen nicht ausgeschlossen, diese sollten aber auf Grundlage einer fundierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption erfolgen.</p>
C6	<p>Es wird davon ausgegangen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bestehende Betriebe in Stadtmitte unabhängig vom Erreichen der Großflächigkeitsschwelle in allen Lagen erweitern können, um den Betrieben und Immobilien Entwicklungsspielräume im Rahmen einer dynamischen Bestandssicherung zu ermöglichen. 	<p>Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel können prinzipiell in der Stadtmitte unbegrenzt erweitern, sofern keine landesplanerischen und städtebaulichen Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) dagegen sprechen. Grundlage hierfür sind aber bauleitplanerische Festsetzungen.</p>
C7	<p>Es wird gefordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass insbesondere weitere Entwicklungen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereiche – mit Ausnahme der Nahversorgung – unterbunden werden, vor allem in den Bereichen Lochermühle und Refrather Weg/Richard-Zanders-Straße. 	<p>Zentrenrelevante Sortimente sind auch in sonstigen integrierten Lagen zulässig, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des (engen) Gebietes bezogen ist.</p>
C8	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass an den Sonderstandorten der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend den Empfehlungen des Gutachters begrenzt wird. 	<p>Die Anmerkung wird von der Verwaltung zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
C9	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass eine gute verkehrliche Verknüpfung mit dem Sonderstandort Gewerbegebiet West wichtig ist, um von den erwünschten Synergieeffekten zu profitieren. 	<p>Die Anmerkung wird von der Verwaltung zur Kenntnis genommen, unterliegt aber nicht den Steuerungsmöglichkeiten eines Einzelhandelskonzeptes.</p>
C10	<p>Es wird erwartet,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass nach dem Beschluss des Konzeptes unverzüglich bauleitplanerische Umsetzungen erfolgen, vor allem zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. 	<p>Bauleitplanerische Maßnahmen werden getroffen, wenn sich abzeichnet, dass diese zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche notwendig sind.</p>
D Stadt Köln 25.02.2009		
D1	<p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Klassifizierung von Fahrrädern und Zubehör, Leuchten/Lampen sowie von zoologischem Bedarf und lebenden Tieren als nicht zentrenrelevante Sortimente zu überdenken bzw. bei der Dimensionierung entsprechender Vorhaben auch die potenziell schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im rechtsrheinischen Köln angemessen zu berücksichtigen. 	<p>Nach intensiver Überprüfung wurde festgestellt, dass diese Warengruppen keine zentrenprägenden Sortimente sind. In der Abwägung auch der ergänzend zu betrachtenden Zielperspektive (zur Methodik vgl. Kap. 4.5) wird daher begründet, diese Sortimente als nicht zentrenrelevant zu bewerten. Der Anregung wird daher nach intensiver Prüfung nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich sind bei der Dimensionierung von entsprechenden Vorhaben in Bergisch Gladbach die potenziell schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch der Nachbarkommunen zu berücksichtigen (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 24a LEPro NRW).</p> <p>Zudem verfolgt die Stadt Bergisch Gladbach vorrangig das Ziel, die eigene Kaufkraft im Stadtgebiet zu binden und nicht aus den Nachbarkommunen ab-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>zuziehen. Köln wird sich beispielsweise durch Ikea in Köln-Ossendorf und Bauhaus in Kalk gerade in diesem Sortimentsbereich deutlich besser aufstellen. Hier besteht für Bergisch Gladbach potenziell noch Nachholbedarf.</p> <p>Die Stadt Bergisch Gladbach begrüßt darüber hinaus, den interkommunalen Austausch der Sortimentslisten zum Zwecke der engeren Abstimmung und der Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen. Allerdings liegt der Fokus des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes selbst (zunächst) auf der kommunalen Betrachtung Bergisch Gladbachs. Die von der Stadt Köln angesprochene überörtliche Verständigung etwa auf gemeinsam zu beschreibende zentrenrelevante Sortimente könnte z.B. im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgen.</p>
E	Handwerkskammer zu Köln 25.02.2009	
E1	<p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fahrräder und Zubehör als zentrenrelevante Sortimente einzustufen. 	<p>Nach intensiver Überprüfung dieser Warengruppe wurde festgestellt, dass der überwiegende Anteil der Betriebe und Verkaufsflächen nicht in zentralen Versorgungsbereichen liegt. In der Abwägung auch der ergänzend zu betrachtenden Zielperspektive (zur Methodik vgl. Kap. 4.5) wird daher begründet, Fahrräder als nicht zentrenrelevant zu bewerten. Der Anregung wird also nach intensiver Prüfung nicht gefolgt.</p>
F	IBH Bensberger Handel und Gewerbe e.V. 25.02.2009	
F1	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass ein Vergleich der Verkaufsfläche mit Frankreich und den Beneluxländern interessant wäre. 	<p>Ein Vergleich der Verkaufsfläche mit Frankreich und den Beneluxländern ist für Bergisch Gladbach irrelevant, da die räumliche Entfernung zwischen den Orten zu groß ist. Zudem sind die landestypischen Eigenschaften nicht miteinander vergleichbar.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
F2	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass in der Darstellung der Stadtmitte der Kaufland nicht dargestellt wird, da dieser eine große Anziehungskraft hat. 	<p>Der Betrieb „Kaufland“ wird nicht in die Darstellung zur Stadtmitte aufgenommen, da dieser nicht zum zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte gehört.</p>
F3	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass im Bereich Nahversorgung Lebensmittelmarktgrößen empfohlen werden, die vom Handel nicht angeboten werden. 	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt. Das Gutachten weist auch auf die so genannten „Nahversorgungsläden“ hin, die eine deutlich geringere Verkaufsfläche als die typischen Vollsortimenter und Discounter haben. Dass diese Marktgrößen auch vom Handel angeboten werden, zeigt der CAP-Markt im Nahversorgungszentrum Pfaffrath.</p>
F4	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Ansiedlung des Lidl in der Kölner Straße im Konzept unberücksichtigt bleibt. 	<p>Der Lidl-Markt an der Kölner Straße liegt außerhalb des 700 m Radius des Nebenzentrums Bensberg. Zudem bezieht sich die Erhebung auf die Situation im Juni/Juli 2008. Da der Markt immer noch im Bau ist, kann er nicht in den Bestand mit aufgenommen werden und ist folglich noch nicht in den Plänen dargestellt.</p>
F5	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bei der Befragung zu wenig Kunden befragt wurden. 	<p>Es wurden 605 Haushalte telefonisch befragt sowie 931 Passanten an mehreren Standorten im Stadtgebiet befragt, zusammen 1.536 Befragungen. Dies entspricht voll und ganz einer repräsentativen Untersuchung.</p>
F6	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass nicht die Kunden befragt wurden, die bisher nicht in Bergisch Gladbach einkaufen. 	<p>Die Personen zu erreichen, die bisher nicht in Bergisch Gladbach einkaufen, hätte den Untersuchungsrahmen gesprengt. Vertiefende Untersuchungen wie hier gefordert müssen nachfolgenden Untersuchungen vorbehalten werden, die ggf. auch von der Händlerschaft selbst in Auftrag gegeben werden können.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
G	Frau Christine Melegny, vertreten durch CBH Rechtsanwälte 25.02.2009	
G1	Es wird darauf hingewiesen, - dass die Analyse des Gutachters die Stadtteile Stadtmitte/Hebborn/ Heidkamp und Sand sowie die Stadtteile Bensberg, Lückerath, Bockenberg und Kaule zusammen betrachtet werden. Dies entspricht nicht der Realität, da der Stadtteil Heidkamp sich zum Stadtteil Lückerath orientiert. In diesen beiden Stadtteilen besteht eine Unterversorgung der Bevölkerung, was einen städtebaulichen Missstand bedeutet.	Lückerath ist Bestandteil des Stadtbezirks Bensberg und kein eigener Stadtteil. Heidkamp und Lückerath sind durch Wald (Regionaler Grünzug) und das Gewerbegebiet Zinkhütte deutlich voneinander getrennt. Der Stadtteil Heidkamp zählt demnach auch zum Stadtbezirk 2 (Stadtmitte).
G2	Es wird angemerkt, - dass das Gutachten davon ausgeht, dass ab einer Angebotsgröße von 400 m ² ein ausreichendes Vollsortiment angeboten werden kann.	400 m ² Verkaufsfläche werden als Mindestgröße erachtet, um ein Grundangebot an Lebensmitteln anbieten zu können.
G3	Es wird angemerkt, - dass auch der Gutachter Kleinflächenkonzepte erst mittel- und langfristig für umsetzbar hält.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
G4	Es wird angemerkt, - dass wettbewerbsfähige Märkte eher größer als kleiner werden.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
G5	Es wird beantragt, - im Bereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Carparkgelände“ einen Nahversorgungsergänzungsstandort festzulegen.	Dieser Vorschlag wurde bereits im Rahmen der Konzepterstellung näher geprüft und abgewogen. Aufgrund der mikroräumlichen Lage des Standorts am Siedlungsrand und aufgrund der potenziellen Standortkonkurrenz gegenüber

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		dem Nebenzentrum Bensberg, in dem Nahversorgungsangebote – neben anderen – strukturbedeutsam sind, wird keine Festlegung als Nahversorgungsergänzungsstandort empfohlen.
H	Bodengesellschaft Amsterdamer Straße mbH, vertreten durch CBH Rechtsanwälte 25.02.2009, inkl. der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) zum Strundepark Bergisch Gladbach vom Oktober 2007	<u>Anmerkung der Verwaltung:</u> Die CBH macht das Gutachten der GMA zum Gegenstand der Stellungnahme und ist daher entsprechend in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Folgenden kursiv zitierte Textpassagen und Seitenangaben beziehen sich auf das Gutachten.
Würdigung der Lochermühle und Strundorf als zentraler Versorgungsbereich		
H1	Es wird gefordert, - dass Strundorf einschließlich des Standortes Locher Mühle als zentraler Versorgungsbereich festgelegt wird, da allein die Locher Mühle über mehr Quadratmeterverkaufsfläche verfügt als manch andere Zentren.	Dem Antrag kann nicht gefolgt werden. Allein die Verkaufsflächengrößen sind kein ausschlaggebendes Kriterium zur Definition eines zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Übersicht über Festlegungskriterien in Kap. 4.1.1). Ein städtebaulich und funktional unmittelbarer Zusammenhang zwischen Strundorf und dem Standort Lochermühle ist nicht gegeben. Insgesamt lassen die städtebaulichen und funktionalen Merkmale des singulären und siedlungsräumlich nicht integrierten Standorts Lochermühle keine Bewertung als zentraler Versorgungsbereich zu.
H2	Es wird darauf hingewiesen, - dass das Gutachten sich nicht ausreichend mit den Strukturen im Bereich der Locher Mühle und des Bereichs Strundorf befasst und das es für den Standort fehlerhaft und widersprüchlich ist.	Während der Erarbeitung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes wurden alle Einzelhandelsstandorte und alle Einzelhandelsbetriebe flächendeckend erfasst. In die Bewertung sind daher auch alle Standortbereiche der Stadt Bergisch Gladbach, so auch der Standort Lochermühle, eingeflossen. Dessen ungeachtet ist es legitim, dass das Konzept Schwerpunkte setzt und somit gewisse andere Standorte weniger ausführlich behandelt.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
H3	<p>- dass der Strundepark als überwiegend nicht städtebaulich integriert dargestellt werde.</p>	<p>Als Kriterium für die städtebauliche Integration einer Standortlage des Einzelhandels wird der unmittelbare Zusammenhang mit umgebender Wohnbebauung verstanden. Ein Standort kann als städtebaulich integriert gelten, wenn er von Gebieten mit nennenswertem Anteil von Wohnnutzungen überwiegend umgeben wird und sowohl räumlich als auch hinsichtlich seiner fußläufigen Erreichbarkeit mit diesen korrespondiert.</p> <p>Von einer städtebaulich integrierten Lage ist selbst in der Auswirkungsanalyse der GMA nicht die Rede. So heißt es dort zum Planstandort <i>„am Rand des Siedlungsschwerpunktes der Kernstadt in günstiger Anbindung an die siedlungsstrukturell eigenständigen bevölkerungsschwächeren Wohnplätze“</i> (S. 32). Hinsichtlich der Verkehrsbelastung wird auf <i>„die Randlage und die günstige Verkehrsanbindung“</i> (S. 32) hingewiesen, was gegen eine städtebaulich integrierte Lage spricht.</p> <p>In der abschließenden Bewertung wird explizit auf das Landschaftsbild und die vorliegende Prägung des Gebietscharakters abgezielt (S. 33). Dort wird die Lage als <i>„städtebaulich angemessen“</i> für <i>„die Integration des Planvorhabens in die im Zusammenhang bebaute Ortslage“</i> (S. 33) bewertet, nicht jedoch als städtebaulich integrierte Lage.</p> <p>Wohnnutzung ist im direkt angrenzenden Nahbereich zwar in südöstlicher Richtung vorhanden, allerdings im Standortzusammenhang deutlich untergeordnet. Zwar befindet sich nördlich in rund 100 Metern Luftlinie Wohnnutzungen an der Rommerscheider Höhe und südlich des Standorts in ähnlicher Entfernungen weitere Wohnnutzungen an der Wilhelmshöhe, jedoch sind hier</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>starke topografische Widerstände im Gelände vorzufinden, eine unmittelbare verkehrliche Verbindung zur Lochermühle ist nicht gegeben. Insgesamt wird der Standort in Richtung Norden und Osten sowie nach Nordwesten und Südosten, teilweise auch nach Süden, entweder von sonstigen gewerblichen Nutzungen oder auch von Wald/Grünflächen oder auch von topografischen Zäsuren umgeben. Der Standort ist somit (weiterhin) als nicht städtebaulich integriert zu bewerten.</p>
H4	<p>Es wird gefordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Standort Locher Mühle aufgrund der Nachbarschaftslage im Zusammenhang mit Strundorf gesehen wird, wo es eine Vielzahl an Zentren ergänzenden Funktionen gibt. 	<p>Eine mögliche Nachbarschaftslage wurde im Rahmen der Bestandsanalyse geprüft. Ein städtebaulicher und funktionaler, unmittelbarer Zusammenhang kann jedoch nicht erkannt werden.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der GMA benennt hierzu selbst, dass die stadtstrukturelle Zuordnung des Planstandortes zum Bergisch Gladbacher Hauptgeschäftsbereich durch eine Entfernung von ca. 1 km bestimmt wird, so dass keine fußläufigen Verbundeffekte zwischen der Stadtmitte und dem Untersuchungsstandort gegeben sind. Es heißt dort insbesondere, dass die Lochermühle eine „Grundversorgungsfunktionen im Rahmen des Pkw-orientierten Einkaufs für das östliche Stadtgebiet wahrnehmen kann“ (S. 13).</p> <p>Zwar sind Dienstleistungsnutzungen im Bereich Strundorf unstrittig vorhanden, jedoch ist deren Mischung unzureichend und die Dichte zu gering, dies gilt insbesondere in den Erdgeschoßzonen für den dort nur ganz vereinzelt situierten kleinflächigen Einzelhandel, der eine wesentliche Leitfunktion für städtebaulich-funktionale Zentren einnimmt. Fußläufige Zusammenhänge sind dort nur in geringem Maße ausgeprägt.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung												
H5	<p>Es wird davon ausgegangen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die anderen geschützten Bereiche in Bergisch Gladbach davon nicht negativ betroffen wären. <p>In der Auswirkungsanalyse der GMA heißt es zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche:</p> <p><i>„In der Stadt Bergisch Gladbach wird durch die Ansiedlung des Vorhabens eine weitere Konzentration des Kundenverkehrs am Ergänzungsstandort Strundepark außerhalb des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs initiiert. Die Erweiterungsplanungen sind jedoch als städtebaulich verträglich zu bewerten, da sie keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf integrierte Versorgungsbereiche erwarten lassen.</i></p> <p><i>Negative Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgung im Stadtgebiet infolge der Ansiedlungen sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der prognostizierten Höhe der Umsatzverteilungen nicht zu erwarten. Allerdings lässt diese Betrachtung die infolge der Realisierung von RheinBerg Passage und RheinBerg Galerie zu erwartenden Verdrängungseffekten unberücksichtigt.</i></p> <p><i>Struktur verändernde Wirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte in punkto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen sind aufgrund der Objektdaten und der Größe des Einzugsgebietes nicht zu erwarten.“ (S.34)</i></p>	<p>Die Ziele und Aussagen der bisherigen Fachplanung der Stadt Bergisch Gladbach aus dem bisher vorliegenden Zentrenkonzept werden in der Untersuchung der Auswirkungen nicht aufgegriffen. Eine Bezugnahme ist nicht erkennbar. Es werden in der Auswirkungsanalyse dazu folgende Aussagen getroffen (S. 26)</p> <p><i>„Die Ansiedlung des Lebensmittel-SB-Marktes mit einer Umsatzerwartung von maximal ca. 8,1 Mio. € sind folgende Auswirkungen zu prognostizieren“ (siehe Tabelle):</i></p> <table border="1" data-bbox="1160 678 1960 1390"> <tbody> <tr> <td data-bbox="1160 678 1563 810"><i>Zusätzliche Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet ca. 3 % von ca. 75,6 Mio. €</i></td> <td data-bbox="1563 678 1960 810"><i>Ca. 2,2 Mio. €</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1160 810 1563 858"><i>Zusätzliche Streuumsätze</i></td> <td data-bbox="1563 810 1960 858"><i>Ca. 0,3 Mio. €</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1160 858 1563 1034"><i>Umverteilung bei Lebensmittel-SB-Märkten an wohnungsnahe Standorten ca. 8 % von ca. 45,7 Mio. €</i></td> <td data-bbox="1563 858 1960 1034"><i>Ca. 3,8 Mio. €</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1160 1034 1563 1209"><i>Umverteilung bei Lebensmittel-SB-Märkten in dezentraler Lage ca. 6 % von ca. 25,0 Mio. €</i></td> <td data-bbox="1563 1034 1960 1209"><i>Ca. 1,5 Mio. €</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1160 1209 1563 1353"><i>Umverteilung bei sonstigen Betrieben im abgegrenzten Teilraum des Stadtgebietes</i></td> <td data-bbox="1563 1209 1960 1353"><i>Ca. 0,3 Mio €</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1160 1353 1563 1390">gesamt</td> <td data-bbox="1563 1353 1960 1390">Ca. 8,1 Mio. €</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">”</p>	<i>Zusätzliche Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet ca. 3 % von ca. 75,6 Mio. €</i>	<i>Ca. 2,2 Mio. €</i>	<i>Zusätzliche Streuumsätze</i>	<i>Ca. 0,3 Mio. €</i>	<i>Umverteilung bei Lebensmittel-SB-Märkten an wohnungsnahe Standorten ca. 8 % von ca. 45,7 Mio. €</i>	<i>Ca. 3,8 Mio. €</i>	<i>Umverteilung bei Lebensmittel-SB-Märkten in dezentraler Lage ca. 6 % von ca. 25,0 Mio. €</i>	<i>Ca. 1,5 Mio. €</i>	<i>Umverteilung bei sonstigen Betrieben im abgegrenzten Teilraum des Stadtgebietes</i>	<i>Ca. 0,3 Mio €</i>	gesamt	Ca. 8,1 Mio. €
<i>Zusätzliche Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet ca. 3 % von ca. 75,6 Mio. €</i>	<i>Ca. 2,2 Mio. €</i>													
<i>Zusätzliche Streuumsätze</i>	<i>Ca. 0,3 Mio. €</i>													
<i>Umverteilung bei Lebensmittel-SB-Märkten an wohnungsnahe Standorten ca. 8 % von ca. 45,7 Mio. €</i>	<i>Ca. 3,8 Mio. €</i>													
<i>Umverteilung bei Lebensmittel-SB-Märkten in dezentraler Lage ca. 6 % von ca. 25,0 Mio. €</i>	<i>Ca. 1,5 Mio. €</i>													
<i>Umverteilung bei sonstigen Betrieben im abgegrenzten Teilraum des Stadtgebietes</i>	<i>Ca. 0,3 Mio €</i>													
gesamt	Ca. 8,1 Mio. €													

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die Berechnung ist ungeachtet der nicht mehr gegebenen Aktualität der Datenbasis durch die eröffnete RheinBerg Passage und die in März 2009 eröffnende RheinBerg Galerie hinsichtlich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe- reiche nicht nachvollziehbar. So bleibt offen, welche zentralen Versorgungsbe- reiche und sonstige wohnungsnahe Standorte im Einzelnen mit welchen Aus- wirkungen zu rechnen hätten. Eine städtebauliche Bewertung wird in der Zu- sammenfassung der GMA zwar vorgenommen:</p> <p><i>„Die versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Vorhaben werden nach der vorstehenden Modellrechnung Umsatzverteilungen bei den ansässigen Le- bensmittel-SB-Märkten und Getränkefachmärkten ja nach Standortlage von ca. 6 – 9 % des derzeitigen Umsatzes auslösen. Damit sind negative Auswir- kungen auf die gegenwärtige Versorgungsstruktur der Stadt Bergisch Glad- bach nicht zu erwarten. Allerdings lässt diese Betrachtung die zu erwartenden bzw. geplanten Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben auf die beiden inner- städtischen Planvorhaben RheinBerg Passage (Eröffnung in Kürze) und RheinBerg Galerie (in Planung) außer Acht. So werden in der RheinBerg Pas- sage ein SB-Warenhaus und ein Lebensmitteldiscountmarkt angesiedelt, die bereits erhebliche Wettbewerbsauswirkungen nach sich ziehen werden, insbe- sondere auf Anbieter desselben Betriebstyps. Damit sind auch Verdrängungs- effekte bei den innerstädtischen Anbietern und im Bereich der wohnungsnahen Versorgung möglich. Noch offen ist die künftige Belegung der RheinBerg Ga- lerie im Lebensmittelsegment, so dass keine Aussagen über weitere Wettbe- werbsverschärfungen getroffen werden können“ (S. 29f).</i></p> <p>Es wird dabei jedoch nicht aufgezeigt und bleibt nicht nachvollziehbar, ob und in welchem Maße die ermittelten Auswirkungen für einzelne Standortlagen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>und zentrale Versorgungsbereiche davon abweichen und wie sich die Auswirkungen angesichts der dort genannten, mittlerweile neu errichteten Planvorhaben, zumindest überschlägig, darstellen würden.</p> <p>Es ist also nicht auszuschließen, dass sich die Vorhaben für einzelne zentrale Versorgungsbereiche mit weit höheren Umsatzumverteilungen auswirken können.</p> <p>Es bleibt ferner nicht nachvollziehbar, warum in der Auswirkungsanalyse der GMA pauschal von folgender Annahme ausgegangen wird: <i>„Dabei kann grundsätzlich die „10 %-Grenze“ als Schwellenwert für städtebaulich unverträgliche Umverteilungseffekte zugrunde gelegt werden, wenn gleich je nach örtlicher Situation auch Abweichungen zu berücksichtigen sind“</i> (S. 25).</p> <p>In der zugehörigen Fußnote heißt es dagegen: <i>„Bei Umsatzumverteilungseffekten von unter 10 % des Umsatzes der relevanten Wettbewerber können grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden“</i> (S. 26).</p> <p>Ungeachtet der nur eingeschränkt übertragbaren örtlichen methodischen Grundlagen für diese Aussage, ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass für die hier untersuchten Anbieter der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel – auf Grund der im Vergleich zu den anderen Sortimentsgruppen des Einzelhandels außerordentlich geringen Renditemargen von zum Teil unter einem Prozent bis maximal sechs Prozent¹ – bereits Umsatzumverteilungen</p>

¹ Je nach Betriebstyp und Vertriebsschiene differieren die Renditemargen im Lebensmitteleinzelhandel. Während im Lebensmitteldiscount-Segment (je nach Anbieter) noch Margen von bis zu rd. 6 % (vgl. Mittelstandsmagazin 04/ 2003) erzielt werden, betragen die Margen bei Supermärkten lediglich rd. 1 % bis 2 % (vgl. Wirtschaftswoche Nr. 32/ 2004) und im mittelständischen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>von unterhalb der oftmals in der Rechtsprechung angewandten 10 %-Schwelle zu Betriebsaufgaben und damit zu städtebaulichen Auswirkungen auf den – durch dieses Angebot geprägten – zentralen Versorgungsbereich führen können. (Vgl. auch VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).</p> <p>Es bleibt nicht nachvollziehbar, wie die konkreten städtebaulich-funktionalen Verhältnisse bewertet werden und welche Datenbasis hinsichtlich der angebotenen Teilsortimente der in der Auswirkungsanalyse genannten Anbieter (S. 21ff) herangezogen wird.</p> <p>Ferner bleibt offen, welche Differenzierung hinsichtlich der Bewertung der unterschiedlichen angebotenen Sortimente der einbezogenen Anbieter, auch hinsichtlich der städtebaulich-funktionalen Bewertung sowohl grundsätzlich als auch im Einzelfall, vorgenommen werden kann.</p> <p>Ungeachtet der fehlenden Nachvollziehbarkeit der Zuordnung der Umsatzumverteilung auf einzelne Standorte und zentrale Versorgungsbereiche sowie deren städtebaulicher Bewertung gemäß der voran stehenden Ausführungen bleibt ferner fraglich, inwiefern die Berechnungsergebnisse der Umsatzumverteilung als plausibel gelten können.</p> <p>Die GMA benennt in der Auswirkungsanalyse als eines der Prüfkriterien den <i>„Umfang der durch die projektierten Angebotsergänzungen ausgelösten zu-</i></p>

Lebensmitteleinzelhandel (überwiegend) maximal 1 %. In Lebensmittelabteilungen von Warenhäusern oftmals sogar nur 0,5 % (vgl. Mittelstandsmagazin 04/ 2003). Für den gesamten Lebensmitteleinzelhandel gibt der HDE eine Gewinnmarge von nur knapp 1 % an (Gemeinsame Pressekonferenz DBV, BVE und HDE, 16.10.2007)

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p data-bbox="1155 236 1982 268"><i>sätzlichen Kaufkraftbindung in der Stadt Bergisch Gladbach“ (S. 25).</i></p> <p data-bbox="1155 327 2089 446">In den hier tabellarisch wiedergegebenen Aussagen der Auswirkungsanalyse wird die zusätzliche Kaufkraftbindung in der Folge von der GMA abweichend zur methodischen Erläuterung auf S. 25 auf das Einzugsgebiet bezogen (S. 26).</p> <p data-bbox="1155 502 2089 710">Demzufolge rührt die Umsatzumverteilung durch das untersuchte Vorhaben unter anderem aus einer zusätzlichen Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet ca. 3% von ca. 75,6 Mio. € und konstituiert sich somit also durch aus dem Einzugsgebiet (hier bedeutungsgleich mit Untersuchungsraum/-gebiet verwendet) derzeit abfließender Kaufkraft.</p> <p data-bbox="1155 766 2072 837">Dies setzt voraus, dass im Untersuchungsraum eine Erhöhung der Kaufkraftbindung um drei Prozentpunkte möglich ist.</p> <p data-bbox="1155 853 2072 973">Nach den Angaben der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 1998 werden aus dem statistischen Bezirk 2 rund 88 % und aus dem statistischen Bezirk 3 rund 86% der Lebensmitteleinkäufe bereits im Ortsteil Gladbach getätigt.</p> <p data-bbox="1155 1029 2089 1412">Die Analyse der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2008 verdeutlicht die bereits sehr hohe Bindung der branchenspezifischen Kaufkraft im Untersuchungsraum (Zone I + II der Auswirkungsanalyse, S. 21), der zudem kleinräumig analysiert werden kann. Demnach tätigen die innerhalb des Untersuchungsraums lebenden Einwohner ihre Einkäufe für Nahrungs- und Genussmittel derzeit bereits zu rd. 85 % innerhalb des Untersuchungsraums. Rund 5% der Einkäufe werden außerhalb von Bergisch Gladbach getätigt. Diese nur sehr schwach ausgeprägten räumlichen Orientierungen resultieren i.d.R. auf räumlichen Kopplungen mit anderen Aktivitäten (u.a. Arbeit, Urlaub, Familie)</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>oder tradierten Einkaufsbeziehungen, so dass dieser Wert realistischerweise sich nicht in nennenswertem Umfang verringern dürfte.</p> <p>Rund 10 % der Einkäufe der Einwohner des Untersuchungsraums werden an Standorten außerhalb des Untersuchungsraums innerhalb Bergisch Gladbachs getätigt. Von diesen 10 % fallen rd. 6 Prozentpunkte auf die Einkaufsstätten in Gronau, die ganz überwiegend von Bewohnern aus Heidkamp aufgesucht werden. Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der besonderen räumlichen Nähe zwischen Heidkamp und Gronau sowie der hohen Verkehrsbedeutung von Gronau diese Einkaufsbeziehungen nicht in nennenswertem Maße verändern dürften. Auch die verbleibenden 4 % der Einkäufe der Einwohner des Untersuchungsraums, die an verschiedenen Standorten innerhalb Bergisch Gladbachs stattfinden, werden sich realistischerweise nicht nennenswert verringern. Sie sind ihrem Wesen nach vergleichbar den Einkaufsbeziehungen zu den benachbarten Gemeinden.</p> <p>Bei Betrachtung der Zone I, also des unmittelbaren Einzugsbereichs gemäß der Auswirkungsanalyse, wird die bereits sehr hohe Kaufkraftbindung noch gewichtiger.</p> <p>Demnach tätigen die innerhalb der Zone I des Untersuchungsraums lebenden Einwohner ihre Einkäufe für Nahrungs- und Genussmittel derzeit bereits zu rd. 90 % innerhalb der Zone I des Untersuchungsraums. Rund 4 % der Einkäufe werden außerhalb von Bergisch Gladbach getätigt. Diese nur sehr schwach ausgeprägten räumlichen Orientierungen resultieren i.d.R. auf räumlichen Kopplungen mit anderen Aktivitäten (u.a. Arbeit, Urlaub, Familie) oder tradierten Einkaufsbeziehungen, so dass dieser Wert realistischerweise sich nicht</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>in nennenswertem Umfang verringern dürfte.</p> <p>Weniger als 7 % der Einkäufe der Einwohner der Zone I des Untersuchungsraums werden an Standorten außerhalb des Untersuchungsraums innerhalb Bergisch Gladbachs getätigt, davon der größte Teil auf Einkaufsstätten in Gronau und Refrath, die sich aufgrund der starken verkehrlichen Verflechtungen mit Köln realistischere nicht in nennenswertem Maße verringern dürften, Diese Einkaufsorientierungen sind ihrem Wesen nach vergleichbar den Einkaufsbeziehungen zu den benachbarten Gemeinden.</p> <p>Es erscheint angesichts der außerordentlich hohen Kaufkraftbindung in der Zone I des Untersuchungsraums sowie der spezifischen Analyse der Kaufkraftflüsse daher als wahrscheinlich, dass sich die Kaufkraftbindung nicht um den genannten Wert von 3 Prozentpunkten innerhalb des Untersuchungsraumes steigern lässt.</p> <p>Dies gilt angesichts ähnlicher Größenordnungen ebenfalls für das in der Auswirkungsanalyse untersuchte Getränkeassortiment.</p> <p>Eine zusätzliche Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet (Untersuchungsraum) von 3 % von 75,6 Mio. Euro erscheint zudem unter Berücksichtigung der Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Nahrungs- und Genussmitteln angesichts eines Pkw-Kundenanteils von rd. 95 % für die Vorhaben an der Lochermühle noch unplausibler. Im Stadtteil Stadtmitte werden nahezu die Hälfte (rd. 46 %) der Einkäufe von Lebensmitteln und Drogeriewaren nicht mit dem Auto erledigt.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Es ist zudem nicht nachvollziehbar, inwiefern Struktur verändernde Wirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf benachbarte Einkaufsstädte in punkto Zentralitätsfunktionen und Versorgungsstrukturen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Angesichts der verkehrlichen Lage zu den Ortsteilen Kürtens sowie der möglichen Agglomerationswirkungen am Standort Lochermühle und angesichts des Kundenanteils mit dem Pkw von 95 % bleibt die Herleitung und die räumliche Zuordnung der zusätzlichen Streuumsätze über das Einzugsgebiet gemäß Auswirkungsanalyse hinaus zunächst nicht ausreichend nachvollziehbar.</p> <p>Insgesamt sind die analysierten Auswirkungen der GMA-Auswirkungsanalyse daher sowohl methodisch als auch sachlich nicht ausreichend nachvollziehbar.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse der GMA wird zusammengefasst, dass sowohl unter den Gesichtspunkten des Gebietscharakters, der Verkehrsbelastung und der Verkehrssicherheit von dem Vorhaben nicht unerhebliche Wirkungen ausgehen (S. 33). Angesichts der fehlenden Nachvollziehbarkeit wesentlicher Analyseleistungen bleibt daher zunächst auch die Herleitung und Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit insgesamt innerhalb der Auswirkungsanalyse der GMA (S. 30ff) nicht nachvollziehbar.</p>
H6	<p>Es wird in der GMA Auswirkungsanalyse erläutert, dass für die Untersuchung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens branchenübliche Flächenleistungen zugrunde gelegt werden. Die Flächeleistung eines Lebensmittelsupermarktes liegt durchschnittlich bei ca. 4.000 bis 4.500 € je m² Verkaufs-</p>	<p>Eine Flächenleistung von 4.000 € je m² VKF entspricht zunächst den Rahmen- daten, die von der Bezirksregierung Köln als Anhaltswert für die Prüfung von Vorhaben für Supermärkte pauschal benannt werden. Ungeachtet der Tatsache, dass je nach örtlicher Situation und Betreiber hier ebenso eine Spannweite der Flächenleistungen, wie für Lebensmittel-Discount-Betriebe angegeben, sach-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>fläche. Aufgrund der Verkehrsgunst und der zu erwartenden Synergieeffekte insbesondere mit den Lebensmitteldiscountern ist eine hohe Leistungsfähigkeit anzusetzen, so dass der Umsatz des Rewe-Marktes am Standort Strundepark mit ca. 8,1 Mio. € zu veranschlagen ist (GMA: Auswirkungsanalyse, S. 15). Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenleistung von rd. 4.500 € je m² bei einer VKF von 1.800 m².</p>	<p>lich zielführend wäre, handelt es sich hier um einen Verbrauchermarkt. Auch die GMA nimmt Spannweiten für die Verkaufsfläche an, orientiert sich also zunächst nicht an einem starren Empfehlungswert. Die Höhe der Angaben der GMA ist jedoch nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Betriebstyp des (kleinen) Verbrauchermarkts erwirtschaftete auf Verkaufsflächen zwischen 1.500 und 2.499 m² in den Jahren 2003 bis 2006 Raumleistungen zwischen rd. 4.900 und 5.500 € je m² (EHI: Handel aktuell 2007/2008, S. 350). Es ist nicht ersichtlich, warum diese Werte in Bergisch Gladbach niedriger ausfallen sollten.</p> <p>Auch die Leistungskennziffern für Supermärkte, die im Bundesdurchschnitt in den Jahren 2003 bis 2006 zwischen rd. 3.800 und 3.900 € je m² betragen haben, fallen für Bergisch Gladbach mit Raumleistungen von rd. 5.000 € je m² bedeutend höher aus, für Verbrauchermärkte noch höher.</p> <p>Das von der GMA untersuchte Vorhaben würde durch seine relativ große Verkaufsfläche sowie die Kopplungsattraktivität mit Getränkemarkt sowie weiteren Angeboten am Standort Lochermühle zu den attraktivsten Anbietern im Stadtgebiet zählen.</p> <p>Es ist auch daher nicht nachvollziehbar, dass die Flächenleistung des Vorhabens für die örtlichen Verhältnisse von Bergisch Gladbach deutlich unterdurchschnittlich sein soll, zumal die besondere Verkehrsgunst auch durch die GMA benannt worden ist.</p>
H7	<p>Es werden in der Auswirkungsanalyse der GMA (S. 31) folgende Kennwerte benannt:</p>	<p>Die Angaben sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der durchschnittliche Einkaufsbon in kleinen Verbrauchermärkten mit 1.500 bis 2.499 m² VKF beträgt in den Jahren 2003 und 2006 zwischen 16,48 und 18,25 € (nach EHI: Handel aktuell 2007/2008: 351). Es ist nicht nachvollzieh-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise				Stellungnahme der Verwaltung
	Untersuchungsobjekt	Umsatzerwartung in Mio. € pro Jahr	Durchschn. Einkaufsbeitrag in € pro Kunden	Anzahl der Kunden pro Jahr (gerundet)	<p>bar, dass für das Vorhaben gemäß GMA-Auswirkungsanalyse derartige Abweichungen angenommen werden können.</p> <p>Der durchschnittliche Einkaufsbon selbst in Supermärkten beträgt (nach EHI: Handel aktuell 2007/2008: 345) für das Jahr 2006 rd. 11,20 €. Dabei bleibt fraglich, in welcher Gestalt der Getränkemarkt und die dortigen durchschnittlichen Umsätze zusätzlich einbezogen würden.</p> <p>Allerdings steht dem durchschnittlichen Einkaufsbetrag für Supermärkte von 11,20 € nach EHI eine Kundenanzahl je Tag von 1.170 gegenüber. Laut Auswirkungsanalyse der GMA sind hier jedoch für Verbrauchermarkt und Getränkemarkt rd. 2.500 Kunden je Tag veranschlagt worden.</p> <p>Berücksichtigt man zudem , dass im Einzugsbereich der Zone I + II rd. 27.295 Einwohner ansässig sind (von der GMA korrekt dargestellt, jedoch falsch saldiert, S. 18), was einen Einzugsbereich der Wohnplätze Stadtmitte, Sand, Hebborn, Heidkamp, Romaney sowie Herrenstrunden vollständig umfasst, so würde dieses Vorhaben rd. 25 % der Einwohner der gesamten Stadt Bergisch Gladbach erreichen können. Vor diesem Hintergrund ist fraglich, inwiefern die in Rede stehenden Vorhaben primär auf das fußläufige Umfeld bezogen sein sollen. Es bleibt zudem nicht nachvollziehbar, dass angesichts des Einzugsbereichs und der angenommenen Kundenfrequenzen sowie angesichts eines Anteils von Kunden mit dem Pkw von rd. 95% unterdurchschnittliche Flächenleistungen erwirtschaftet werden sollen.</p> <p>Mit Blick auf den Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist für derartige Vorhaben – auch angesichts des angenommenen Einzugsbereichs weit über das fußläufige Umfeld hinaus, der vorgesehene Standort in siedlungsräumlicher Randlage, nicht zielführend.</p>
Rewe Lebensmittel-SB-/Getränkemarkt gesamt	9,3	12,00	775.000		
Quelle: GMA-Berechnung unter Berücksichtigung von EHI-Daten					

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Letztlich ist zudem fraglich, auf welcher Grundlage für die verkehrlichen Aspekte die beiden Vorhaben in der Auswirkungsanalyse der GMA (S. 31) zusammen betrachtet werden, während für die – in ihren wesentlichen Aussagen nicht nachvollziehbare – Auswirkungsanalyse die Vorhaben getrennt betrachtet werden. Somit ist die damit zusammenhängende Herleitung nicht abschließend nachvollziehbar.</p>
H8	<p>Es wird festgestellt, dass der geplante Lebensmittel-SB-Markt (inkl. Getränkemarkt) aufgrund der Art und Größe als marktfähiger Betriebstyp der Nahversorgung zu bewerten ist, der geeignet ist, die Nahversorgungsfunktionen im Mittelzentrum Bergisch Gladbach zu festigen. (Auswirkungsanalyse, S. 32)</p>	<p>Die Sicherung und zielgerichtete Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion ist fortwährendes Anliegen der Stadt Bergisch Gladbach. Das Gutachten beinhaltet daher ein Nahversorgungskonzept, welches für Lebensmittelmärkte je nach Art und Größe eine Vielzahl unterschiedlicher Standortlagen zur Ansiedlung empfiehlt, um die mit der Nahversorgungsstruktur verbundenen städtebaulichen Ziele erreichen zu können.</p>
H9	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass das Gutachten nicht auf die eingetretenen Veränderungen eingegangen ist, das der Standort für die umliegende Wohnbevölkerung (auch für die unversorgten Bereiche Strundorf, Romaney, Herrenstrunden und Asselborn) eine Versorgungsfunktion erfüllt. 	<p>Die Versorgungsfunktion des Standortes Lochermühle wird erkannt und im Konzept berücksichtigt.</p>
H10	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass nur die Verkaufsfläche der Lochermühle gezählt wurde, nicht die des Bereiches Strundorf. 	<p>Es wurden sämtliche Verkaufsflächen im gesamten Stadtgebiet im Rahmen der Bestandsaufnahme für das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept erfasst.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
H11	<p>Es wird davon ausgegangen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Wohnbevölkerung in Strundorf, Rommerscheid, Herrenstrunden, Asselborn usw. von einem Vollsortimenter an dem Standort profitieren würde. Hier herrsche ein eklatanter Versorgungsmangel bezogen auf das Vollsortiment. 	<p>Der Großteil der Bevölkerung der genannten Ortsteile ist zur Versorgung auf das Auto angewiesen, da in diesen Streulagen kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist und auch künftig dessen Ansiedlung kaum zu erwarten ist. Demzufolge ist die Standortfrage für einen möglichen neuen Vollsortimenter zu relativieren, denn es können durch die autoorientierte Kundschaft mehrere Vollsortimenter in angemessener Entfernung (etwa in Herkenrath, in Sand oder in der Stadtmitte) erreicht werden, die zudem z. T. durch ihre Lage im zentralen Versorgungsbereich angesichts weitere Angebote (etwa Dienstleistungen) für den Kunden attraktiver erscheinen.</p>
I	Bürgerin Frau Rose-Karla Frewer 26.02.2009	
II	<p>Es werden Antworten gefordert für folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wird der Autobahnanschluss gebaut? - Wann und wo wird für Paffrath und Schildgen die Ortsumgebung gebaut? - Wann wird an der Kreuzung Kempener Straße/ Altenberger-Dom-Straße eine Feinstaub- und Abgasmessung durchgeführt? - Haben die Kinder der Grundschule Katterbach als zukünftige Bürger dieser Stadt kein Anrecht auf saubere Luft auf ihrem Schulweg und Schulhof oder werden sie schon heute als Bürger 2. bzw. 3. Klasse eingestuft? - Ab wann werden in der Stadt abgasfreie Busse eingesetzt? - Sind wir Anlieger nur gleichberechtigt, wenn es um Zahlungen der Abgaben an die Stadt geht oder haben wir ein Anrecht auf saubere Luft? - Über welche Straßen soll die Warenanlieferung der Geschäfte 	<p>Die aufgeführten Anregungen und Hinweise unterliegen nicht den Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandelskonzepts und können daher an dieser Stelle nicht beantwortet werden.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>hier und in der Innenstadt geführt werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wer kontrolliert bei Straßenreparaturarbeiten die Zusammensetzung des Belagmaterials auf eventuell zu hohe Beimischungen von Asche aus Verbrennungsanlagen? - Werden Straßenbaumaßnahmen überhaupt vor der Bezahlung auf eine ordnungsgemäße Durchführung gesichert oder müssen wir demnächst überall nach Fertigstellung der Straßenbauarbeiten mit Hinweisschildern für unebene Fahrbahnen (Beispiel Altenberger-Dom-Straße/ Ecke Klutstein) rechnen? 	
J	Herr Markus Hetzenegger (EDEKA-Markt, Sand) 25.02.2009	
J1	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn die vom Gutachter genannte Schwäche eines fehlenden Betriebstypenmixes in Herkenrath durch die Ansiedlung eines Discounters behoben würde, dies den örtlichen Edeka-Markt und den in Sand gefährden würden. 	<p>Die mit den Bedenken geäußerten Befürchtungen sind nachvollziehbar. Es ist jedoch aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht auszuschließen, dass sich ein Discounter im zentralen Versorgungsbereich Herkenrath ansiedelt, der das vorhandene Angebot ergänzen würde.</p> <p>Durch die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen darf kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen. Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben; demnach ist i.d.R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).</p>
J2	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass in dünner besiedelten Bereichen mindestens 90 % der Kun- 	<p>Bei den im Bericht aufgeführten Angaben handelt es sich um Durchschnittswerte. In dünner besiedelten Bereichen fahren mehr Personen mit dem Auto</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>den mit dem Auto zum Einkaufen fahren (nicht die im Gutachten genannten 60 %). Der Prozentanteil soll je nach Lage individuell berücksichtigt werden.</p>	<p>zum Einkaufen, trotzdem sollte für die nicht motorisierte Bevölkerung eine Nahversorgung bereitgestellt werden.</p>
J3	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Schutzradius von 700 m im ländlichen Raum anders gewertet werden soll. 	<p>Der Schutzradius um das einzige Nahversorgungszentrum im ländlichen Raum, Herkenrath, wird im Rahmen der gesamtstädtischen Bewertung als ausreichend angesehen.</p>
J4	<p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass sich bestehende Märkte zur Zukunftssicherung erweitern können. 	<p>Betriebserweiterungen von bestehenden Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierten Lagen, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, sind ohne weitere Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen bis zu einer Vorhabengröße von 650 m² sowohl innerhalb wie außerhalb des 700 m Radius um die zentralen Versorgungsbereiche zulässig.</p> <p>Für darüber hinaus gehende Betriebsgrößen außerhalb des 700 m Radius gilt die Anwendung des Prüfschemas der Bezirksregierung Köln zur Ermittlung der tragfähigen Verkaufsfläche.</p> <p>Über 650 m² Verkaufsfläche hinausgehende Erweiterungsvorhaben innerhalb des 700 m Radius können ausnahmsweise und zugunsten eines erweiterten Bestandsschutzes angemessen erweitert werden. Als angemessen gilt eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 10 % in 5 Jahren bis maximal zur tragfähigen Verkaufsfläche nach Prüfschema der Bezirksregierung Köln und sofern der Betrieb bereits mindestens 5 Jahre am Standort betrieben wurde.</p>
J5	<p>Es wird vorgeschlagen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Lebensmittelmarkt die Kunden (z. B. ältere Menschen) in einem bestimmten Einzugsbereich mit einem Fahrzeug abholt, 	<p>Diese Anregung wird sehr begrüßt. Ein solches Engagement der Händlerschaft zur besseren Versorgung, vor allem der mobilitätseingeschränkten Bevölkerung in ländlichen Bereichen, ist zu unterstützen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>der Kunde kauft selbst ein, und wird anschließend wieder nach Hause gefahren.</p>	
K	Industrie- und Handelskammer Köln, Zweigstelle Leverkusen/ Rhein-Berg 27.02.2009	
K1	<p>Es wird kritisiert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Zentren bei der Nahversorgung vorrangig behandelt werden. Erst nachgeordnet werden Nahversorgungsangebote auch den Siedlungsbereichen zugestanden. <p>Es wird befürchtet,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Schlussfolgerungen und Festlegungen, die das Gutachten im weiteren Verlauf insbesondere hinsichtlich der Nahversorgung empfiehlt, zu einem zu starren und inflexiblen Rechtsrahmen führen, durch den sich eine zeitgemäße Sicherstellung der Nahversorgung in den Wohngebieten nicht erreichen lässt. <p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Festlegungen teilweise so weitgehend sind, dass sie einer Nichtbeachtung von Marktgegebenheiten gleichkommen und daher als realitätsfern betrachtet werden müssen. 	<p>Die stärker gewichtete Bewertung der Zentren gegenüber einer flächendeckenden Standortstruktur ist ein stadtentwicklungspolitisch legitimes Ziel und den heutigen Strukturen, die einen großen Standortvorteil für Bergisch Gladbach bieten, geschuldet. Dessen ungeachtet sieht auch das gesetzliche Instrumentarium (insbesondere das Landesentwicklungsprogramm NRW) vor, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO künftig nur in Haupt- und Nebenzentren zulässig sein dürfen.</p> <p>Im Übrigen ist für die Bewertung von nicht-zentralen Vorhabenstandorten im Planungsrecht grundsätzlich die Frage der „Angemessenheit“ zu beantworten. Dies geschieht bereits seit Jahren nach Vorgabe der Bezirksregierung mittels eines Prüfschemas, das u.a. die im Nahbereich vorhandene Kaufkraft zugrunde legt. Nichts anderes als dieses Prüfschema wird in Bergisch Gladbach nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes auch künftig anzuwenden sein. Insofern kann den Regelungsempfehlungen des Konzeptes nicht Realitätsferne unterstellt werden, vielmehr sind sie rechtlich notwendige Konsequenzen aus den bundes- und landesgesetzlichen Vorgaben.</p>
K2	<p>Das Einkaufsverhalten der Verbraucher hat sich verändert. Es habe eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment "Erlebniseinkauf" und in ein Segment "Versorgungseinkauf" stattgefunden. Beim Versorgungseinkauf</p>	<p>Das veränderte Einkaufsverhalten wird in Kap. 2.1 „Trends im Einzelhandel“ dargestellt und ist durchgängig in den Bewertungen und Empfehlungen enthalten, so etwa zur kundengerechten Fortentwicklung der zentralen Versorgungs-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>stünden der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass in einem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept auch Antworten auf diese veränderten Ansprüche der Verbraucher gefunden werden müssten. Es muss auch ein Ziel eines solchen Konzeptes sein, gewissermaßen die "Kundenzufriedenheit" der Bürger und Verbraucher mit "ihren" Einzelhandelsbetrieben zu erhöhen. 	<p>bereiche und zur nachfragegerechten Fortentwicklung von Lebensmittelmärkten im gesamten Stadtgebiet (innerhalb wie außerhalb der Zentren).</p> <p>Der Erhöhung der Kundenzufriedenheit dienen insbesondere auch die Empfehlungen, Versorgungsangebote räumlich zu bündeln und somit Versorgungsfahrten zeitsparend zu gestalten (als Koppelungseinkäufe in den Zentren oder an den Sonderstandorten). Auch die Empfehlungen u.a. zu gestalterischen Aspekten und zur Aufenthaltsqualität münden aus dem Ziel einer hohen Kundenzufriedenheit vor dem Hintergrund des gewachsenen Erlebnisbedürfnisses.</p>
K3	<p>Es sei wichtig, die Nahversorgungsstruktur in Bergisch Gladbach, die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu sichern und weiterzuentwickeln.</p> <p>Es stellt sich die Frage,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ob es ausreicht, die zentralen Versorgungsbereiche zu definieren. - ob die im Stadtgebiet gefundenen und definierten zentralen Versorgungsbereiche in der Praxis auch funktionieren. - ob sie im Sinne der Nahversorgung von den Verbrauchern auch akzeptiert und genutzt werden. 	<p>Die von der IHK vorgetragenen Aspekte werden im Konzept aufgegriffen und an mehreren Stellen vertieft ausgearbeitet. Bedenken, die in den Anmerkungen der IHK enthalten sein könnten, werden daher nicht geteilt, zumal das Konzept zugleich auch Empfehlungen zur Funktion von und zum Ausbau der Kundenzufriedenheit mit zentralen Versorgungsbereichen enthält.</p>
K4	<p>59,8 % der Befragten nutzen in der Regel das Auto für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren (23,1 % gehen zu Fuß und 9,1 % nutzen das Fahrrad).</p>	<p>Im Konzept werden autoorientierte Standorte nicht abgelehnt; im Gegenteil wird deren Weiterentwicklung mit Priorität versehen (vgl. Ziel-Trias). Die Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen erhalten gleichwohl eine höhere Priorität, denn ihre positive Fortentwicklung kommt sowohl den auto-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass auf den hohen Marktanteil der Pkw-Kunden im Konzept nicht genügend eingegangen wurde. Es reicht nicht aus, autoorientierte Lebensmittelmarkt-Standorte abzulehnen und sich auf die politisch gewollten Anbieter-Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren. 	<p>orientierten Kunden wie auch zugleich den nicht-motorisierten Kunden zugute und ist insofern nicht als Gegensatz zu sehen. Alle zentralen Versorgungsbereiche sind für beide Zielgruppen sehr gut erreichbar.</p> <p>Insgesamt enthält das Konzept Regelungen dazu, wie die Versorgungsangebote einerseits der Zentren und andererseits der flächendeckenden, wohnortnahen Versorgung ausgewogen fortentwickelt werden können.</p>
K5	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Standorte in „sonstigen integrierten Lagen“ in ein Nahversorgungskonzept einbezogen werden müssen. Auch an diesen Standorten müssen Perspektiven und in gewissem Maße auch Erweiterungen ermöglicht werden. <p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass diese Lagen durch das Gutachten künftig einem strengen Prüfretegiment unterworfen werden, das Veränderungen und Erweiterungen kaum noch, Neuerrichtungen sogar nur bis maximal 650 qm Verkaufsfläche zulässt sind. 	<p>Die Nahversorgungsbetriebe in städtebaulich integrierten Standorten können sich außerhalb der 700 m Schutzzone um die zentralen Versorgungsbereiche soweit erweitern, wie die Tragfähigkeitsprüfung nach dem Prüfschema der Bezirksregierung Köln dies ermöglicht.</p> <p>Über 650 m² Verkaufsfläche hinausgehende Erweiterungsvorhaben innerhalb des 700 m Radius können ausnahmsweise und zugunsten eines erweiterten Bestandsschutzes angemessen erweitert werden. Als angemessen gilt eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 10 % in 5 Jahren bis maximal zur tragfähigen Verkaufsfläche nach Prüfschema der Bezirksregierung Köln und sofern der Betrieb bereits mindestens 5 Jahre am Standort betrieben wurde.</p> <p>Durch die Begrenzung der Neuansiedlungen auf 650 m² innerhalb des 700 m Radius wird der Versorgungsbereich in seiner Funktion geschützt. Bei größeren Neuansiedlungen wären die überwiegend kleinen Lebensmittelmärkte in den Zentren gefährdet. Da dies verhindert werden soll, wird empfohlen die Verkaufsfläche auf 650 m² im 700 m Radius zu begrenzen.</p>
K6	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass das "Kaufland" am Refrather Weg sowie "ALDI", "LIDL" und "REWE" an der Mülheimer Straße in Gronau offenbar als 	<p>Die Einstufung wurde durchgängig und einheitlich anhand der näheren Umgebungsnutzungen vorgenommen: Einzelhandelsstandorte, die überwiegend in Wohnbebauung integriert sind, wurden als städtebaulich integrierte Lagen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>"städtebaulich-<u>nicht</u> integriert" eingeordnet worden sind.</p>	<p>bewertet. Als städtebaulich nicht integriert wurden diejenigen Standorte definiert, die überwiegend nicht von Wohnbebauung umgeben sind, sondern etwa von gewerblichen Nutzungen, von brach liegenden Flächen oder von größeren Frei- und Landschaftsräumen.</p>
K7	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept die Zahl der Zentren für die ganze Stadt auf sieben reduziert. Wenn zu wenig zentrale Versorgungsbereiche dargestellt werden, können tendenziell minderversorgte Stadtteile und Gebiete entstehen, insbesondere dann, wenn die Einrichtung <u>neuer</u> Lebensmittel-Märkte in den Wohngebieten sehr stark gedeckelt und reguliert wird. 	<p>Die Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche richtet sich nach der heutigen Prägung der Gebiete. Aktuell entsprechen nur die im Konzept aufgenommen sieben Bereiche den Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche (vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels, städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs, gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz). Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten sind im Rahmen der Tragfähigkeit nach dem Prüfschema der Bezirksregierung Köln zulässig, sodass einer Unterversorgung von Gebieten entgegen gewirkt werden kann. Im Nahversorgungskonzept werden zudem ergänzende Nahversorgungsstandorte definiert. Daher werden diese Bedenken nicht geteilt.</p>
K8	<p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - in den Stadtteilen Hebborn, Heidkamp, Moitzfeld und Sand zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. <p>Nach den Festlegungen des Konzeptes bietet ein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich eher die Möglichkeit, einen neuen bzw. einen zeitgemäß erweiterten Lebensmittel-Markt aufzunehmen und damit die Nahversorgung zu verbessern.</p>	<p>Für die vorgeschlagenen Stadtteile Hebborn, Heidkamp, Moitzfeld und Sand treffen die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich nicht zu, da die unterschiedlichen Nutzungen, die einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen, zu weit auseinander liegen und kein fußläufiger Zusammenhang besteht. Die Tatsache, dass Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich eher erweitern oder neue gebaut werden können als anderen Standorten begründet jedoch nicht die Ausweisung weiterer Zentren. Gleichwohl werden die ge-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nannten Standorte im Konzept als wichtige Nahversorgungsstandorte hervorgehoben, die ihre eigenständige Versorgungsfunktion erhalten und ausbauen sollen (vgl. Kap. 2.5.6).</p>
K9	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass in Zukunft zwei Effekte zusammentreffen können: Vorhandene Lebensmittelmärkte (auch <u>in</u> Nahversorgungs-Zentren) könnten mangels wirtschaftlicher Tragfähigkeit mittelfristig geschlossen werden, und neue Märkte können aufgrund der rigiden Ansiedlungsleitsätze nicht in wettbewerbsfähiger/ marktüblicher Größe neu eingerichtet werden. Dann würde die Zahl der Lebensmittelmärkte gerade in den Wohngebieten und in den kleinen Zentren abnehmen und damit die Nahversorgung in der Fläche gefährden. <p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass ein Konzept Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft beinhalten sollte. In dem vorgelegten Konzept werden aber historische Zufälligkeiten (und Unzulänglichkeiten) des Einzelhandels-Bestandes in den Zentren hingenommen. Damit werden unterschiedliche Qualitäten der Nahversorgung akzeptiert. 	<p>Durch das Aufzeigen von Prüfstandorten in oder in unmittelbarer Lage zu einzelnen Versorgungsbereichen werden mögliche Standorte benannt, in denen sich nach näherer Prüfung ggf. auch ein Nahversorger ansiedeln kann.</p> <p>Eine großzügigere Umgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (mit mehr Spielraum für zukünftige Entwicklungen) ist nicht möglich, da die aktuelle Rechtsprechung fordert, dass ein zentraler Versorgungsbereich sich an der aktuellen Prägung (Einzelhandel oder sonstige zentrenrelevante Nutzungen) orientieren muss.</p> <p>Entwicklungsperspektiven werden auf Grundlage städtebaulicher Empfehlungen aufgezeigt. Hier werden explizit potenzielle Entwicklungsflächen genannt.</p>
K10	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bei mehreren vorgestellten Nahversorgungszentren vermerkt wird: "Kein Betriebstypenmix bei Lebensmittelmärkten." <p>Es stellt sich die Frage,</p>	<p>Dazu wurden bereits im Konzept Vorschläge entwickelt und in Kap. 4.1.6 vorgestellt.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> - ob daraus Vorschläge entwickelt werden. 	
K11	<p>Die Frage ist, ob mit dem CAP-Markt (500 qm) zusammen mit dem REWE-Markt an der Kempener Straße (900 qm) und den beiden Discountern NORMA (400 qm) und PLUS (500 qm) die Funktion der Nahversorgung von 8.257 Einwohnern an den Wohnplätzen Paffrath und Nussbaum so erfüllen kann, dass diese mit diesem Angebot zufrieden sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass im Gutachten empfohlen wird, an dieser Stelle abzuwarten und nicht vorsorglich einzugreifen. 	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt, da das Konzept nicht jeden erdenklichen, einzelbetrieblichen Bewertungsfall im Voraus definieren und hierfür konkrete Vorschläge bereithalten kann (etwa mögliche Angebotsveränderungen oder Standortschließungen). Vielmehr enthält das Konzept Regelungsvorschläge in der Gestalt übergeordneter Empfehlungen, die es der Verwaltung ermöglichen, alle potenziellen Strukturveränderungen und Vorhabenkonstellationen bewerten zu können.</p> <p>Im Übrigen ist der genannte Bereich hinsichtlich des Betriebstypenmixes und mit einer Zentralitätskennziffer von 72 % im Segment Nahrungs- und Genussmittel angemessen ausgestattet, so dass kein dringender Handlungsbedarf gesehen wird. Lediglich für den Ortsteil Nußbaum besteht eine Versorgungslücke, die mit einem eigenständigen Betrieb voraussichtlich nicht geschlossen werden kann.</p>
K12	<p>Das Gutachten gibt wertvolle Hinweise zur Weiterentwicklung von nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmärkten <u>in</u> den Zentren.</p> <p>Es stellt sich die Frage,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ob nicht diese gefährdeten Situationen und die Potentiale / Chancen, die für Veränderungen in den einzelnen Zentren bestehen (Erweiterungen, Verlagerungen, Neuansiedlungen) in einem Nahversorgungskonzept deutlicher herausgearbeitet werden müssten. 	<p>Die Potenziale und Chancen werden in der Analyse der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untersucht. In den Entwicklungsempfehlungen des Kap. 4.1.6 werden Veränderungsmöglichkeiten konkret erarbeitet und vorgestellt.</p> <p>Dessen ungeachtet kann dem Hinweis der IHK insofern gefolgt werden, als dass diese Empfehlungen durchaus noch deutlicher herausgearbeitet werden müssten. Dies bleibt allerdings aufgrund der komplexen, städtebaulichen Fragestellungen nachfolgenden Konzepten, etwa städtebaulichen und/oder funktionalen kleinräumigen Entwicklungskonzepten, sowie in der weiteren Umsetzung auch den Akteuren insb. des Handels und der Immobilienwirt-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		schaft, vorbehalten.
K13	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die räumliche Eingrenzung der definierten zentralen Versorgungsbereiche jeweils so eng am vorhandenen Gebäude- und Einzelhandelsbestand vorgenommen wurde, dass sich dort kaum Möglichkeiten der Ansiedlung neuer oder der Verlagerung bestehender, größerflächiger Ladeneinheiten ergeben. Zwar seien an einigen Stellen benachbarte Grundstücke einbezogen worden, die jedoch aus verschiedenen Gründen gegenwärtig nicht immer auch verfügbar sind. Die ausdrücklich angestrebte Orientierung und Hinführung potentieller neuer Anbieter auf diese zentralen Bereiche könne also nicht zum Erfolg führen, da dort schlichtweg nicht ausreichend Platz oder keine Reserven ausgewiesen bzw. tatsächlich zur Verfügung stehen. Diese Reserve-Flächen könnten im Wege der Neunutzung bisher schon anderweitig bebauter, benachbarter, aber auch etwas weiter weg liegender, bisher nicht durch Handel genutzter Teilräume gewonnen werden. Diese Teilflächen müssten allerdings bereits jetzt in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. 	<p>Die rechtlichen Anforderungen an die Definition zentraler Versorgungsbereiche machen es erforderlich, die Umgrenzung nahe an den tatsächlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Prägung zu orientieren (vgl. dazu auch Stellungnahme der Bezirksregierung Köln).</p> <p>Gleichwohl berücksichtigt das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept bereits, dass die zentralen Versorgungsbereiche für die Ansiedlung neuer oder die Verlagerung und Vergrößerung bestehender Einzelhandelsbetriebe offen stehen sollen. In den städtebaulichen Empfehlungen werden z.B. Prüfstandorte vorgeschlagen, die zu einer solchen Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dienen können.</p> <p>Zur noch deutlicheren Betonung der Fortentwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zugunsten auch neuer Ansiedlungen wird in der Überarbeitung des Konzeptes die Leitlinie eindeutiger ausformuliert, dass zentrale Versorgungsbereiche zugunsten einer abgestimmten Gesamtentwicklung und bei Vorliegen bestimmter Bedingungen durch Beschluss auch räumlich ausgeweitet werden können. Dem Hinweis der IHK wird insofern gefolgt.</p>
K14	<p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Zentralen Versorgungsbereich Schildgen in südlicher Richtung entlang der Kempener Straße bis zum Geschäft Daume zu verlängern. 	<p>Das Hausrat-/Porzellan- und Fahrradgeschäft von Daume an der der Kempener Straße liegt rund 150 m von dem zentralen Versorgungsbereich Schildgen entfernt, getrennt durch Wohnbebauung. Eine direkte fußläufige Beziehung zwischen dem Geschäft und dem Zentrum besteht somit nicht. Auch erfüllt der</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		Bereich zwischen dem Geschäft Daume und dem zentralen Versorgungsbereich nicht den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Somit kann der Anregung nicht entsprochen werden, den Versorgungsbereich bis zum Geschäft Daume fortzusetzen.
K15	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Empfehlungen zur Schließung von bestehenden Versorgungslücken Nahversorgungsläden anzusiedeln für Bergisch Gladbach als realitätsfern betrachtet werden. Ein Nahversorgungsladen mit einer Verkaufsfläche zwischen 150 und 400 qm würde dann angenommen, wenn sich der Standort- Ortsteil in einer deutlich abgegrenzten und isolierten Lage befindet und das Fehlen jeglicher Nahversorgung besonders deutlich empfunden wird. In Bergisch Gladbach gehen auch die unterversorgten Stadtgebiete von der Bebauung her siedlungsmäßig praktisch in versorgte Gebiete über. Auch von jedem unterversorgten Wohnstandort sind konkurrierende Discount- und Supermarkt-Anbieter mit dem Auto relativ leicht erreichbar. Insofern würde sich für einen Nachbarschaftsladen angesichts der Siedlungsstruktur keine ausreichende wirtschaftliche Basis und Grundauslastung ergeben. 	<p>Es wird die Einschätzung der IHK geteilt, dass aus unterversorgten Wohnstandorten die übrigen Discount- und Supermarktanbieter per Auto vergleichsweise leicht erreichbar sind. Daher wird die Marktperspektive für die angesprochenen Nahversorgungsläden realitätsnah als nicht leicht bewertet. Zugleich kommt die Nahversorgungsanalyse im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu dem Ergebnis, dass kein kurzfristiges Handlungserfordernis zur Etablierung eines Nahversorgungsladens besteht. Insgesamt sind die Empfehlungen bezogen auf Nahversorgungsläden als nicht prioritäre Anregung für mittel- bis langfristige Standortoptionen zu verstehen, insbesondere wenn sich das Mobilitätsverhalten im Rahmen des demografischen Wandels zulasten der Auto-Mobilität verändert und der Standort-Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel zu noch größeren Versorgungslücken im Wohnsiedlungsbestand führt.</p>
K16	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass das Gewerbegebiet Frankenforst bisher nicht in besonderer Weise mit Einzelhandelsbetrieben vorgeprägt ist. Es gibt zwar einzelne Geschäfte, aber angesichts der Gesamt-Größe dieses 	<p>Die IHK merkt zurecht an, dass das Gebiet nicht deutlich durch Einzelhandel, wenngleich jedoch punktuell durch einzelnen bedeutende Betriebe mit hoher Frequenz geprägt ist. Diese Ausgangssituation wird im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept berücksichtigt.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	Gebietes kann jedoch nicht von einer Prägung durch Einzelhandel gesprochen werden.	
K17	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass eine Förderung von Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle eine bedenkliche Standortkonkurrenz zwischen produzierendem Gewerbe und Einzelhandel zu Lasten des produzierenden Gewerbes hervorrufen würde. 	<p>Wie im Konzept erwähnt, soll der Einzelhandel entlang der Kölner Straße angesiedelt werden und nicht in den hinteren Bereichen. Dies fördert auch die überörtlich wahrnehmbare Standortadresse. Dadurch werden insbesondere die rückwärtigen Gewerbeflächen von einem ungewollten Eindringen durch Einzelhandel geschützt.</p> <p>Auf die mögliche Standortkonkurrenz zwischen produzierendem Gewerbe und Einzelhandel wird im Konzept hingewiesen. Aufgrund seines Charakters als Fachbeitrag kann das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept keine Gesamtabwägung zwischen den Nutzungsarten leisten. Eine solche kann grundsätzlich in zeitlich nachfolgenden Konzepten und Beschlüssen, die sich auf die Fortentwicklung der gewerblich geprägten Standorte beziehen, erarbeitet werden. Hierbei kann auch der gesamtstädtische Bedarf an Flächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie Büroflächen ermittelt und in gesamtstädtische wie auch standortbezogene Handlungsempfehlungen überführt werden.</p>
K18	<p>Ansiedlungsleitsatz I: Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verkaufsflächen im Hauptzentrum und in den Nebenzentren nicht zu begrenzen. Zudem wird planungsrechtlich keine Notwendigkeit und Möglichkeit zu dieser Einschränkung gesehen. 	<p>Die Verkaufsflächen möglicher neuer Vorhaben in der Stadtmitte werden durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept nicht begrenzt. Die Begrenzung in den Nebenzentren lässt im aktuellen Entwurf explizit Ausnahmen für die bereits existierenden großflächigen Einzelhandelsimmobilien zu.</p> <p>Der Anregung wird ergänzend zu diesen bereits enthaltenen Regelungen jedoch dahingehend gefolgt, als dass in die Regelungsempfehlung des Leitsatzes</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		I für die Nebenzentren eine Regel-Ausnahme-Empfehlung aufgenommen wird, die mehr Flexibilität für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment schafft.
K19	<p>Ansiedlungsleitsatz IIa: Das Gutachten führt <u>Flächenobergrenzen</u> für Supermärkte und Lebensmitteldiscounter selbst für die zentralen Lagen ein. Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass dadurch in den Nebenzentren und in den Nahversorgungszentren wettbewerbsfähige und zeitgemäße Supermarktgrößen von 1.600 qm Verkaufsfläche und mehr nicht mehr möglich wären. <p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass einige heute bereits bestehende Supermärkte außerhalb der Zentren größere Verkaufsflächen aufweisen (Extra-Markt an der Odenthaler Straße, Breidohr-Frische-Markt am Refrather Weg). Das seien keine Verbrauchermärkte, sondern den Ansprüchen der Verbraucher entsprechend weiterentwickelte Supermärkte, die das Frische-Angebot betonen und sich hohen Zuspruchs der Kunden erfreuen. - dass auch Lebensmittel-Discounter sich den gewandelten Ansprüchen der Verbraucher anpassen, mehr Frische-Anteile aufweisen und die Anzahl der Artikel im Sortiment erhöhen. Verkaufsflächen in der Größenordnung von 1.000 qm seien mehr und mehr zu beobachten. 	<p>Die im Konzept genannten Werte stellen keine „Obergrenzen“ dar, sondern <i>Hilfswerte</i> zur vereinfachten Bewertung durch die Verwaltung. Um dieses Missverständnis klarzustellen, wird die entsprechende Tabellenüberschrift entsprechend eindeutiger benannt.</p> <p>Über dieses Missverständnis hinaus werden die Ansiedlungsmöglichkeiten für Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen in der Konzeptüberarbeitung in Teilen des Leitsatzes IIa neu gefasst und hierdurch verbessert.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
K20	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass in den Zentren gelegene oder geplante Lebensmittelmärkte keiner Prüfung nach dem Prüfschema der Bezirksregierung Köln bedürfen, wie es das Gutachten für über die genannten qm-Grenzen hinausgehende Märkte fordert. Dieses Schema ist gedacht für außerhalb der Zentren geplante Lebensmittelbetriebe, die der Nahversorgung dienen. 	<p>Die Bedenken werden im Konzept insofern bereits berücksichtigt, als hier eine Differenzierung des zu bewertenden Vorhabens nach Lage vorgenommen wird.</p> <p>Es ist ein Ziel des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes, die planungsrechtliche Beurteilung von geplanten Lebensmittelmärkten in zentralen Versorgungsbereichen zu vereinfachen. Da das bisherige Planungsrecht diesbezüglich wenig praktikable Vorgaben kennt, ist es das Bestreben, eine einfache Bewertungshilfe zu implementieren.</p> <p>Hierzu wird das Prüfschema der Bezirksregierung, dessen Praktikabilität und dessen Akzeptanz auch auf der Seite der Einzelhandelsunternehmen als hoch zu bewerten sind, auf Anwendungsfälle in zentralen Versorgungsbereichen bezogen. Im Gegensatz zur Bewertung von Vorhaben in der Fläche, die in der Regel einen Einzugsbereich von 700 m umfassen, wird jedoch bei Vorhaben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der funktional zugeordneten Stadtteil zugrunde gelegt, was zu einem größeren Einzugsbereich und somit zu größeren Verkaufsflächen führt.</p> <p>In stadtplanerischen Zulässigkeitsbewertungen führt das Schema zu einer beschleunigten Verwaltungsarbeit und zu einer Minimierung des einzelfallbezogenen Prüfaufwands. An der Anwendung des Schemas für Vorhaben in zentralen Versorgungsbereichen wird daher festgehalten.</p>
K21	<p>Ansiedlungsleitsatz IIb</p> <p>Es wird kritisiert,</p>	<p>Die Nahversorgung an städtebaulich integrierten Standorten ist ein erklärtes Ziel dieses Konzeptes und wird nicht als nachrangig angesehen. Betriebe kön-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> - dass das Thema Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sekundär gesehen wird. 	<p>nen errichtet oder erweitert werden, solange die Tragfähigkeit gegeben ist. Grundlage hierfür ist das Prüfschema der Bezirksregierung Köln.</p>
K22	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Zulassung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Ordnung ist, allerdings nur dann, wenn mit dem Begriff "Gebiet" nicht nur die unmittelbare Umgebung im Sinne der BauNVO, sondern ein ganzes Nahversorgungs-Einzugsgebiet im Sinne eines 700-m-Radius verstanden wird. Dieser Radius kann in ländlichen Bereichen auch größer sein kann, wie es das Merkblatt der Bezirksregierung Köln vorsieht. 	<p>Hier ist nicht das „Gebiet“, sondern – wie die IHK richtigerweise zitiert – der gesamte Nahbereich innerhalb des 700m-Radius gemeint. Zur Klarstellung und künftigen Vermeidung von Missverständnissen wird die Begrifflichkeit im Leitsatz IIB überarbeitet.</p>
K23	<p>Es wird kritisiert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Verkaufsfläche im 700 m Radius um die zentralen Versorgungsflächen auf 650 m² begrenzt ist. <p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bei einer max. Verkaufsfläche von 650 m² heute höchstwahrscheinlich kein Betreiber mehr einen Markt neu errichten würde. - dass eine derart starre Begrenzung der Verkaufsflächen im Planungsrecht bisher unbekannt ist. Es gibt dort nur die durch das Bundesverwaltungsgericht festgelegte Grenze zur Großflächigkeit von 800 qm. 	<p>Durch eine Begrenzung der Neuansiedlungen auf 650 m² innerhalb des 700 m Radius soll der Versorgungsbereich in seiner Funktion geschützt werden. Bei größeren Neuansiedlungen wären die überwiegend kleinen Lebensmittelmärkte in den Zentren gefährdet. Da dies verhindert werden soll, besteht die aus den örtlichen Besonderheiten städtebaulich begründete Begrenzung der Verkaufsfläche auf 650 m² im unmittelbaren Einzugsbereich von 700 m.</p>
K24	<p>Es wird angemerkt,</p>	<p>Die Differenzierung zwischen „innerhalb“ und „außerhalb“ des 700 m Radius</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> - dass die vorgesehene Differenzierung je nach Lage innerhalb oder außerhalb eines "Schutzraumes" von 700 m um einen Zentralen Versorgungsbereich schwer nachvollziehbar erscheint. - dass ein innerhalb des 700-m-Raumes angesiedelter Supermarkt zwar Konkurrenz zu dem vorhandenen Markt bzw. den Märkten darstellen würde, aber durch seine Lage innerhalb des 700-m-Raumes würde er in gewissem Sinne auch zur Nahversorgung des ganzen Gebietes beitragen, dessen Versorgung primäre Aufgabe des zentralen Bereiches ist. Ein solcher Markt darf nach den Vorstellungen des Gutachtens nur bis 650 qm groß sein. - dass ein hinter der Grenze von 700 m liegender Supermarkt oder Discounter deutlich größer sein darf, je nachdem, welche Flächengröße dort konkret nach dem Prüfschema der Bezirksregierung Köln zulässig ist. - dass eine Entfernung von 700 m bei den heutigen Einkaufs- und Fahrgewohnheiten der Bevölkerung keine besonders ins Gewicht fallende Strecke ist, so dass durch diese Differenzierung der weiter draußen liegende Supermarkt, der weniger zur Nahversorgung des Bereiches beiträgt, deutlich bevorteilt würde. <p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf die Differenzierung "innerhalb/ außerhalb des 700-Radius" zu verzichten. 	<p>um den zentralen Versorgungsbereich ist städtebaulich von Bedeutung, um die zentrale Versorgungsbereiche vor Kaufkraftabflüssen aus dem Nahbereich zu schützen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Durch Anwendung des Prüfschemas der Bezirksregierung Köln kann zudem gewährleistet werden, dass Vorhaben außerhalb des 700 m Radius ausschließlich zur Versorgung des Nahbereichs realisiert werden und eine damit wie in der Anmerkung befürchtete Überdimensionierung ausgeschlossen werden kann.</p>
K25	<p>Es wird kritisiert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Festlegung eines Schutzraumes mit einem Radius von 700 m in mehrfacher Hinsicht problematisch ist. Zunächst ein- 	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Innerhalb des Schutzbereiches sollen Lebensmittelmärkte bis 650 m² ohne weitere Prüfung der Tragfähigkeit genehmigt werden können.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>mal wird ein Element des Wettbewerbsschutzes zugunsten bestehender Betriebe eingeführt. Im näheren Umkreis ("Schutzraum") darf kein weiterer Betrieb entstehen oder erweitert werden. Dadurch kommt der Wettbewerb auch zwischen möglichen gleichrangigen oder gleichartigen Anbietern nicht zustande. Dies ist ordnungspolitisch bedenklich.</p>	<p>Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment kann auch innerhalb des Schutzbereiches entstehen, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des (engeren) Gebietes bezogen ist.</p> <p>Im Übrigen wird der Wettbewerb hierdurch nicht behindert, sondern das Marktgeschehen wird an diejenigen Standorte gelenkt, die gesamtstädtisch den größtmöglichen stadtentwicklungspolitischen Vorteil versprechen. Dies ist baurechtlich legitimiert.</p>
K26	<p>Es stellt sich die Frage,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ob die Abmessung eines solchen "Schutzraumes" mit 700 m richtig ist. Wenn man einem solchen Raum die Vorstellung zugrunde legt, es sei der Raum, in dem Menschen sich üblicherweise noch fußläufig mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen, so ist zu fragen, wie viele Verbraucher noch täglich 700 m zu Fuß zum Einkaufen gehen, insbesondere in Zeiten des wöchentlichen Versorgungseinkaufs. Es würde also einiges für einen kleineren "Schutzraum" sprechen. Andererseits ist zur Kenntnis zu nehmen, dass mittlerweile für viele Verbraucher längst weitere Entfernungen zum bevorzugten Laden, in dem man einkauft, in dem man insbesondere den wöchentlichen Versorgungseinkauf erledigt, üblich geworden sind. Für diese Verbraucher sind Entfernungen über 700 m hinaus zu ihrem Einkaufsort normal. 	<p>Die Wahl des 700 m Radius berücksichtigt diese Rahmenparameter grundsätzlich. Gemäß Einzelhandelserlass NRW ist für die Kommunen keine feste Vorgabe, welche Radiusgröße zu wählen ist, zu erkennen. Dieser geht davon aus, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Regel noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht laut Einzelhandelserlass in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 Meter. Auch das Merkblatt der Bezirksregierung Köln geht von einem fußläufigen Einzugsradius von 700 Metern aus. Es obliegt also der Abwägung der einzelnen Kommunen, welcher Radius bei Untersuchungen zur Nahversorgung und Nahbereichskaufkraft zugrunde zu legen ist. Der in Bergisch Gladbach schon auch in der Vergangenheit angewendete Radius von 700 m ist fachlich plausibel begründet und wird auch im Sinne eines regional einheitlichen Standards künftig beibehalten.</p>
K27	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass in der Wirkung die festgelegten Schutzbereiche nicht zu ei- 	<p>Den Bedenken kann nicht zugestimmt werden, da die Schutzbereiche die Nahversorgungsangebote in den Zentren sichern helfen. Innerhalb dieser Radien ist</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ner Verbesserung der Nahversorgung führen, sondern eher die Minderversorgung und Unterversorgung in der Fläche stabilisieren.</p>	<p>die Versorgungssituation daher nicht von Minder- oder Unterversorgung, sondern im Gegenteil von einer sehr guten Versorgungslage geprägt, insbesondere wenn künftig weitere Maßnahmen zur Stabilisierung und zum zeitgemäßen Ausbau des Nahversorgungsangebots in den zentralen Versorgungsbereichen (enthalten in Kap. 4.1 des Konzepts) eingeleitet werden.</p>
K28	<p>Das Gutachten empfiehlt, neue Lebensmittelmarkt-Vorhaben im Nahbereich der Zentren nur bis zu einer Verkaufsfläche von 650 qm zuzulassen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sämtliche Lebensmittel-Supermärkte in den zentralen Versorgungsbereichen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Das Gutachten ist der Auffassung, dass die zentralen Versorgungsbereiche deutlich vom Vorhandensein dieser Märkte profitierten. Sie stellten wesentliche Frequenzbringer dar.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bewusst andere Formen von Lebensmittelmärkten (außer Supermärkte) im Gutachten außer Betracht gelassen werden, wie z.B. das SB-Warenhaus "Marktkauf" mit 5.050 qm Verkaufsfläche in der Stadtmitte. - dass das Gutachten so tut, als gäbe es in Bergisch Gladbach nicht schon seit Jahren zahlreiche viel frequentierte Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wie z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Kaufland (frühere Kaufhalle) mit 5.500 qm Verkaufsfläche; - Breidohr Frische-Markt Refrather Weg mit 2.500 qm Verkaufsfläche; - Extra-Markt Hebborn mit 2.300 qm; 	<p>Die zitierten Großformen des Lebensmitteleinzelhandels werden im Konzept angemessen berücksichtigt. Gleichwohl ist die überwiegende Zahl der zentralen Versorgungsbereiche nicht von diesen Großformen, sondern tatsächlich von der Vielzahl der kleineren Supermärkte geprägt. Der Zweifel daran, dass diese kleineren Märkte in den zentralen Versorgungsbereichen prägende und daher gesamtwirtschaftlich förderlich wirkende Frequenzbringer sind, können nicht geteilt werden.</p> <p>Gegenüber den geäußerten Bedenken ist zusätzlich anzumerken, dass der an der Vergangenheit orientierte Schwellenwert von 650 m² nicht als <i>Grenzwert</i> zukünftiger Entwicklungen definiert wird, sondern als „Aufmerksamkeits-schwellenwert“, dessen Ziel eine ausgewogene und Friktionen vermeidende Fortentwicklung des Versorgungsangebots ist.</p> <p>Wesentlicher Zweck des Schutzradius ist es nicht, die kleinteiligen Strukturen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Status Quo zu fixieren, sondern durch den besonderen Schutz vorrangig den Betrieben in den Zentren Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, sich an die üblichen Marktgrößen anzupassen und neue Betriebe in die Zentren zu leiten.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> - Edeka-Markt Kölner Straße mit 900 qm Verkaufsfläche; - mehrere Discounter mit jeweils 800 qm Verkaufsfläche im Stadtgebiet. - dass im Gutachten somit wesentliche Nahversorgungs-Standorte ausgeblendet werden, wodurch aufgrund der Durchschnittsbildung ein künstliches, nicht realistisches Bild der Nahversorgungssituation in Bergisch Gladbach geschaffen wird. <p>Es wird bezweifelt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die zentralen Versorgungsbereiche vom Vorhandensein gerade dieser (eher kleinen) Märkte profitierten und dass diese wesentliche Frequenzbringer für die Zentren darstellten. <p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass seit Jahren stark frequentierte Lebensmittelanbieter außerhalb der Zentren existieren. Dies deutet darauf hin, dass ein Großteil der Verbraucher zum Lebensmitteleinkauf die Märkte außerhalb der Zentren aufsucht. <p>Es wird gefordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die auf die Vergangenheit fixierte Durchschnittsbildung lediglich anhand ausgewählter Märkte in bestimmten Lagen fallengelassen werden sollte. Eine vergangenheitsorientierte "Vorprägung" ist nicht zukunftsorientiert. 	
K29	<p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - in die Karten auf den Seiten 13 und 21 auch die Stadt Leichlingen aufzunehmen. 	Der Anregung wird entsprochen.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
L	Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Bergisches Land e.V. 02.03.2009	
L1	Es wird angeregt, - das Nahversorgungszentrum Schildgen bis zum Geschäft Daume zu erweitern.	Das Hausrat-/Porzellan- und Fahrradgeschäft von Daume an der der Kempener Straße liegt rund 150 m von dem zentralen Versorgungsbereich Schildgen entfernt, getrennt durch Wohnbebauung. Eine direkte fußläufige Beziehung zwischen dem Geschäft und dem Zentrum besteht somit nicht. Auch erfüllt der Bereich zwischen dem Geschäft Daume und dem zentralen Versorgungsbereich nicht den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Somit kann der Anregung nicht entsprochen werden, den Versorgungsbereich bis zum Geschäft Daume fortzusetzen.
L2	Es wird angeregt - dass der Bereich der zukünftigen Rhein-Berg Galerie als Hauptlage eingestuft werden soll.	Der Einstufung des Bereichs der RheinBerg Galerie als Hauptlage wird zugestimmt.
L3	Es wird vermerkt, - dass der Entwicklungsrahmen von bis zu ca. 16.500 m ² problematisch erscheint.	Die zitierte Summe stellt einen Brutto-Wert dar, der um die Verkaufsflächensummen der RheinBerg-Galerie zu reduzieren ist. Diese Subtraktion ist im Konzept entsprechend kenntlich gemacht.
L4	Es wird vermerkt, - dass die ansässigen bzw. in Ansiedlung befindlichen Einzelhandelsbetriebe die Wettbewerbsveränderung durch die Ansiedlung der beiden Großvorhaben RheinBerg Passage und RheinBerg Galerie auffangen und auf die Wettbewerbsverschärfung in der Region, insbesondere ECE in Leverkusen, reagieren müssen.	Die Situation der Bestandsbetriebe wurde von der Verwaltung erkannt und berücksichtigt.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
L5	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Parkplatzsituation in Bergisch Gladbach nicht behandelt wird. Ein Parkleitsystem für die Innenstadt fehlt. Dies würde den Händlern und Kunden zugute kommen. 	<p>Der Anregung wird zugestimmt und als Hinweis in das Konzept aufgenommen. Eine weitergehende Betrachtung der Verkehrssituation ist jedoch nicht Aufgabe des Konzeptes.</p>
L6	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bestehende Betriebe unabhängig vom Erreichen der Großflächigkeitsschwelle in allen Lagen erweitern können, um den Betrieben Entwicklungsspielräume im Rahmen einer dynamischen Bestandssicherung zu ermöglichen. 	<p>Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel können prinzipiell in der Stadtmitte unbegrenzt erweitern, sofern keine landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) dagegen sprechen. Grundlage hierfür sind aber bauleitplanerische Festsetzungen.</p>
L7	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Ansiedlung des Lidl-Marktes in der Kölner Straße in den Plänen fehlt. 	<p>Die Analyse bezieht sich auf die Erhebung im Juni/Juli 2008. Da der Markt immer noch im Bau ist, kann er nicht in den Bestand mit aufgenommen werden und ist folglich noch nicht in den Plänen dargestellt.</p>
L8	<p>Es wird kritisiert</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bei der Befragung zu wenig Kunden befragt wurden. 	<p>Es wurden 605 Haushalte telefonisch befragt sowie 931 Passanten an mehreren Standorten im Stadtgebiet befragt, zusammen 1.536 Befragungen. Dies entspricht voll und ganz einer repräsentativen Untersuchung.</p>
L9	<p>Es wird kritisiert</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass nicht die Kunden befragt wurden, die bisher nicht in Bergisch Gladbach einkaufen. 	<p>Die Personen zu erreichen, die bisher nicht in Bergisch Gladbach einkaufen, hätte den Untersuchungsrahmen gesprengt. Vertiefende Untersuchungen wie hier gefordert müssen nachfolgenden Untersuchungen vorbehalten werden, die ggf. auch von der Händlerschaft selbst in Auftrag gegeben werden können.</p>