

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Bergisch Gladbach

Übersicht und Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahme der Verwaltung zur 2. Offenlage des Konzeptes Anlage 1 zur Drucksache 263/2009

- A Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg
B Bezirksregierung Köln

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
A	Industrie und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Leverkusen/ Rhein-Berg 20.05.2009	
	Festlegung und Dimensionierung der zentralen Versorgungsbereiche	
A1	<p>Es wird gefordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass wie im Konzept festgelegt, die relativ eng ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche bei Vorliegen bestimmter Bedingungen durch Beschluss auch räumlich ausgeweitet werden können. 	<p>Die Forderung der IHK ist eine der wesentlichen Änderungen des Konzeptes gegenüber der ursprünglichen Fassung, um angesichts der von der Bezirksregierung Köln geforderten engeren Begrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eine höhere Flexibilität für die Stärkung und Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu ermöglichen.</p> <p>Unter folgenden Voraussetzungen können die zentralen Versorgungsbereiche erweitert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn für Einzelhandelsvorhaben, die durch die Leitsätze I und IIa vorbereitet werden, innerhalb des betreffenden zentralen Versorgungsbereichs nachweislich keine Ansiedlungsflächen zur Verfügung stehen, - wenn die außerhalb liegende Entwicklungsfläche in einem unmittelbaren, fußläufig erlebbaren und städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich steht - wenn die Erweiterung insgesamt eine stadtentwicklungspolitisch ab-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>gewogene Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (als Ganzes) entspricht.</p> <p>Zur vorbereitenden Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung soll ein städtebauliches Konzept für den betreffenden zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden, in dem insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kunden-Laufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden Zentrums zu dessen zu untersuchenden Erweiterungsbereich dargestellt werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung eines zentralen Versorgungsbereichs ist vom zuständigen Ratsgremium zu beschließen.</p> <p>Die als Forderung von der IHK formulierte Anregung wird als Bestätigung der ergänzten Regelung verstanden und daher begrüßt.</p>
A2	<p>Es wird begrüßt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der zentrale Versorgungsbereich Paffrath bis zur Paffrather Straße 291 (Möbelhaus Lenz) und der zentrale Versorgungsbereich Schildgen bis zur Kempener Straße 241 (Hausrat-/Porzellan- und Fahrradgeschäft Daume) ergänzt wurde. 	<p>Es wird verwiesen auf die Stellungnahme der Verwaltung zu eingegangenen Anregungen und Hinweisen der Bezirksregierung Köln, vgl. B1.</p>
	<p>Ansiedlungsleitsatz I</p>	
A3	<p>Es wird begrüßt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für die Zentren Bensberg und Refrath auch Ausnahmen von der Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 qm ermöglicht werden können. 	<p>Eine Abweichung von den Orientierungswerten kann in begründeten Fällen erfolgen. Im Einzelfall können als Ausnahme auch ergänzende großflächige Einzelhandelsvorhaben in den Nebenzentren empfohlen werden, wenn das Beeinträchtigungsverbot anderer zentraler Versorgungsbereiche eingehalten</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		wird.
A4	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die aus der Historie erwachsene Stellung Bensbergs in dem Konzept stärker berücksichtigt werden muss. 	<p>Die Position Bensbergs wird durch die Einordnung als Nebenzentrum mit teilweiser überörtlicher Funktion ausreichend berücksichtigt.</p>
A5	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass eine Orientierung an der bisherigen, überwiegend kleinteiligen örtlichen Bestandsstruktur mit normativer Wirkung als nicht sinnvoll erachtet wird. 	<p>In der absatzwirtschaftlichen Analyse der Einzelhandelsstruktur wird der relativ geringe Entwicklungsrahmen in Bergisch Gladbach deutlich. Eine expansive Ansiedlungspolitik würde – gerade im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – zu einem ruinösen Wettbewerb führen – zulasten der Zentren und der Nahversorgung in der Fläche. Gerade aufgrund der kleinteiligen und kleinflächigen Versorgungsstrukturen besteht eine Gefährdung des Bestands. Um die im Konzept ebenfalls bestätigte nahezu flächendeckende und damit gesunde Versorgungsstruktur zu stärken, ist in den nächsten Jahren eine maßvolle Ansiedlungspolitik erforderlich, um in den Zentren und an ergänzenden Nahversorgungsstandorten in integrierter Lage eine behutsame Anpassung an die wirtschaftlichen Erfordernisse durch Betriebserweiterungen, Standortverlagerungen und ergänzende Ansiedlungen zu ermöglichen. Bei einer erneuten Überprüfung des Konzeptes in fünf oder zehn Jahren können ggfs. neue Standorte identifiziert werden.</p>
A6	<p>Es wird kritisiert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Einzelhandelsstruktur Bensbergs zukünftig grundsätzlich auf Betriebe unter 800 qm beschränkt werden soll. <p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass es einem Investor im abgegrenzten zentralen Versorgungs- 	<p>Die Umsetzungsempfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes enthalten bereits die von der IHK angesprochenen Ansiedlungsmöglichkeiten für das Nebenzentrum Bensberg, so dass in begründeten Fällen die aufgeführten Orientierungsgrößen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landesplanerischen Grenzen überschritten werden können.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>bereich Bensberg möglich sein müsse, durch Zusammenfassung mehrerer Grundstücke ein Vorhaben auch mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche zu verwirklichen.</p> <p>Es wird angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Bensberg grundsätzlich keine spezielle Begrenzung der Verkaufsflächen auszusprechen, da die allgemeinen landesplanerischen und städtebaulichen Prinzipien (etwa der Schutz von anderen zentralen Versorgungsbereichen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) auch ohne ausdrückliche Festlegung einer Begrenzung auf 800 qm Verkaufsfläche wirksam sein würden. 	<p>Darüber hinaus ist die Anregung der IHK, durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke eine Anpassung der Bestände an zeitgemäße Absatzstrukturen anzustreben, aktiv von Händlern aufzugreifen und wird von der Verwaltung begrüßt. Diese Strategie sollte nicht allein für das Bensberger Zentrum sondern in allen Zentrenstandorten maßgeblich sein.</p>
	<p>Ansiedlungsleitsatz IIa</p>	
A7	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass das Konzept an der Tabelle festhält, mit der <u>Flächenobergrenzen</u> für Supermärkte und Lebensmitteldiscounter selbst für die zentralen Lagen eingeführt werden, in die das Gutachten doch die Nahversorgungsanbieter lenken möchte. <p>Es wird begrüßt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass der Text von "aus den Bergisch Gladbacher Bestandsstrukturen abgeleitete und begründete Orientierungswerte" geändert wurde in: "bis mindestens zu den angegebenen Werten ...". 	<p>Die im Konzept genannten Werte stellen keine „Obergrenzen“ dar, sondern <i>Hilfswerte</i> zur vereinfachten Bewertung durch die Verwaltung. Zur Klarstellung wurde die Bezeichnung der Tabelle geändert.</p>
A8	<p>Es wird begrüßt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bei Vorhaben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht nur ein Einzugsbereich von 700 m erfasst werde, sondern der funktional zugeordnete Stadtteil zugrunde gelegt würde, was 	<p>Dieser Aspekt wird in Ansiedlungsleitsatz IIa des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zur nochmaligen Erleichterung des Verständnisses dieser wichtigen Regelungsempfehlung ergänzend ausformuliert.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>zu einem größeren Einzugsbereich und somit zu größeren Verkaufsflächen führe.</p>	
A9	<p>Es wird kritisiert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass auf den ersten Blick der Leser des Konzeptes und insbesondere der Tabelle 58 zu dem Ergebnis gelangt: Ein Supermarkt soll im Hauptzentrum „Stadtmitte“ nicht größer als 1.800 qm sein, in den Nebenzentren Bensberg und Refrath nicht größer als 1.500 qm und in den Nahversorgungszentren nicht größer als 1.000 qm. - dass der letztgenannte Wert für Supermärkte nicht marktgerecht und nicht wettbewerbsfähig wäre. - dass auf den ersten Blick der Leser des Konzeptes und insbesondere der Tabelle 58 zu dem Ergebnis gelangt: Ein Lebensmittel-Discounter darf im Hauptzentrum „Stadtmitte“ nicht größer als 1.000 qm sein, in den Nebenzentren Bensberg und Refrath nicht größer als 900 qm und in den Nahversorgungszentren nicht größer als 850 qm. 	<p>Die im Konzept genannten Werte stellen keine „Obergrenzen“ dar, sondern <i>Hilfswerte</i> zur vereinfachten Bewertung durch die Verwaltung. Dies wird durch die Bezeichnung der Tabelle deutlich. Zudem wird durch die anschließende textliche Erläuterung deutlich, dass größere Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können.</p> <p>Um der geäußerten Kritik jedoch zu begegnen und um herauszustellen, dass marktfähige Vorhaben auch oberhalb dieser Hilfswerte unter festgelegten Bedingungen realisierbar sind, wird der Leitsatz IIa leicht modifiziert. Unter anderem das LEPro NRW formuliert mit dem so genannten Beeinträchtigungsverbot und dem Kongruenzgebot jedoch letztlich einen begrenzenden Rahmen, den es zu beachten gilt. Daher wird in der Modifizierung des Leitsatzes IIa insbesondere der rechtlich notwendige Bezug zum LEPro NRW hergestellt.</p>
A10	<p>Es ist darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 sind auch bei dieser Betriebsform mehr und mehr zu beobachten. <p>Es wird kritisiert,</p>	<p>Verkaufsflächen von 850 qm in den Nahversorgungsbereichen und von 900 qm in den Nebenzentren werden – wie bereits beschrieben - als wettbewerbsfähig angesehen. Zudem stellen diese Werte keine Obergrenze dar, sondern sind lediglich <i>Hilfswerte</i> sowohl für die Verwaltung als auch für Unternehmer, Eigentümer und Betreiber. Anhand der Tabelle kann jeder auf einen Blick erfassen, ob das geplante Vorhaben ohne weitere Prüfungen zulässig ist, oder ob ggfs. eine plausible und nachprüfbar städtebauliche und landesplanerische</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> - dass für die Nebenzentren Bensberg und Refrath sowie für die Nahversorgungszentren auch bei dem Betriebstyp Discounter auf den ersten Blick keine wettbewerbsfähigen Verkaufsflächengrößen mehr zulässig wären. <p>Es stellt sich die Frage,</p> <ul style="list-style-type: none"> - was die Werte der Tabelle 58 bezwecken sollen und wie die Höhe der dort genannten Werte begründet wird. Die Tabelle soll der Verwaltung eine vereinfachte und schnelle Bewertung erlauben. Jedoch würde sie bei den Zielgruppen Unternehmen, Eigentümer und Betreiber eher Verwirrung erzeugen. 	<p>Verträglichkeitsuntersuchung vorgelegt werden muss.</p>
	<p>Ansiedlungsleitsatz IIb</p>	
A11	<p>Es wird kritisiert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Verkaufsflächenobergrenze von 650 qm für neue Lebensmittelmärkte im 700-m-Radius um die zentralen Versorgungsbereiche zu starr sei, da die im Rahmen von Ansiedlungsleitsatz IIb zulässigen neuen oder ausbaubaren Lebensmittel-Supermärkte keine lebensfähigen / marktgerechten Größenordnungen haben würden. <p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass das Gutachten selbst in seinem analytischen Teil an verschiedenen Stellen darauf hinweist, dass selbst ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 900 qm nicht mehr aktuellen marktüblichen Größenordnungen von Neubauvorhaben entspräche und somit unter Umständen unternehmensseitig als betrieblich gefährdeter Standort bewertet werden könne. 	<p>Die 700-Meter Schutzradien sollen den zusätzlichen Kaufkraftabfluss aus den zentralen Versorgungsbereichen durch neue absatzstarke Lebensmittelmärkte im unmittelbaren Einzugsbereich verhindern. Bestandsbetriebe können sich unabhängig hiervon sukzessive und im Rahmen der Tragfähigkeit (nach Prüfschema BR Köln) an zeitgemäße Größenordnungen anpassen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
A12	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass höchstwahrscheinlich heute kein Betreiber mehr einen Markt mit 650 qm (sei es als Supermarkt oder als Discounter) neu errichten würde. 	<p>Wie schon in der Stellungnahme zur 1. Offenlage wird erneut aufgeführt: Durch eine Begrenzung der Neuansiedlungen auf 650 m² innerhalb des 700 m Radius sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion geschützt werden. Bei größeren Neuansiedlungen wären die 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> <p>Beispielsweise hat der CAP-Markt in Paffrath eine Verkaufsfläche von rund 500 qm. Somit kann nicht pauschal angenommen werden, dass es keine Betreiber für kleinere Märkte gibt. Vielmehr ist der CAP-Markt ein Beispiel dafür, dass sich kleinere Vollsortimenter, die bisher als Nischenangebote wahrgenommen wurden, zunehmend auf dem Markt etablieren.</p>
A13	<p>Es wird kritisiert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass Ansiedlungsleitsatz II b insbesondere für derzeit schon bestehende kleinere Lebensmittelmärkte an Standorten in und am Rande von Wohngebieten zu Schwierigkeiten führt, wenn sie auf eine marktgerechte und wettbewerbsfähige Größe erweitert werden sollen. 	<p>Für Betriebserweiterungen von bestehenden Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierten Lagen gelten folgende Regelungen: Bis zu einer Vorhabengröße von 650 m² sollen sie sowohl innerhalb wie außerhalb des 700 m-Radius ohne weitere Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen zugelassen werden. Für darüber hinaus gehende Betriebsgrößen außerhalb des 700 m-Radius gilt die Anwendung des Prüfschemas der Bezirksregierung Köln zur Ermittlung der tragfähigen Verkaufsfläche.</p> <p>Über 650 m² VKF hinausgehende Erweiterungsvorhaben innerhalb des 700 m-Radius können ausnahmsweise und zugunsten eines erweiterten Bestandschutzes angemessen erweitert werden. Als angemessen gilt eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 10 % in 5 Jahren bis maximal zur tragfähigen</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Verkaufsfläche nach Prüfschema RP Köln und sofern der Betrieb bereits mindestens 5 Jahre am Standort betrieben wurde.</p> <p>Besonders leistungsfähige neue Lebensmittelmärkte sollen künftig insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden; insofern schlägt das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept auch für Märkte, deren Größenordnung ggf. über die Nahbereichsversorgung hinaus gehen kann, explizit städtebaulich-funktional und gesamtstädtisch gewünschte Standorte vor.</p>
A14	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die im Konzept erwähnte These, die derzeitige Ausstattung Bergisch Gladbachs mit Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben sei gut und gerade die heutige Struktur mit kleineren Lebensmittelmärkten mit einer Durchschnittsfläche von 650 qm sei ein Standortvorteil für Bergisch Gladbach, nicht geteilt werden kann. <p>Es stellen sich folgende Fragen:</p> <p>Ist dieser Schutz-Ansatz überhaupt erfolgversprechend im Sinne der Nahversorgung? Bleiben die überwiegend kleinen Lebensmittelmärkte in den Zentren denn erhalten? Führt die Deckelung zum Erfolg? Wo fahren die Kunden wirklich hin? Können die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung überhaupt sicherstellen?</p> <p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass bei diesem Ansatz die Realität ausgeblendet wird und die faktischen Wettbewerbsverhältnisse und Kundenströme gar nicht abgebildet bzw. nicht erfasst werden. 	<p>Die vorhandene kleinteilige und kleinflächige Struktur in Bergisch Gladbach ist im überregionalen Vergleich ein klares Zeichen dafür, dass diese Strukturen aufgrund der Nachfrage gewachsen sind und nach wie vor von den Kunden angenommen werden. Dennoch wird eine latente Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen gesehen, weshalb das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept in seiner Gesamtheit Rahmenbedingungen für eine Anpassung an die marktüblichen Betriebsgrößen innerhalb der Zentren und an wohngebietsbezogenen, integrierten Standorten setzt.</p> <p>Eine ‚Deckelung‘, wie von der IHK formuliert, ist im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept nicht enthalten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Ansiedlungsvorhaben, die bezogen auf ihre geplante Dimension die empfohlenen Regelungsstatbestände des Konzeptes ‚überschreiten‘ würden, nicht mit den städtebaulichen und landesplanerischen Rechtsgrundlagen konform genehmigungsfähig wären. Insofern stellen weniger die Regelungsempfehlungen des Konzeptes als vielmehr die bundes- und landesrechtlichen Vorgaben letztlich durchgreifende Vorhabenbeschränkungen dar, etwa das so genannte Beeinträchtigungsverbot gemäß § 24a LEPro NRW.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
A15	<p>Es wird befürchtet,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die die Schlussfolgerungen und Festlegungen, die das Gutachten 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 gefordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine dezentrale Nahversorgungsstruktur in der Fläche zu ermöglichen. 	<p>Eine dezentrale Nahversorgungsstruktur in der Fläche wird durch das Konzept nicht unterbunden, lediglich die zentralen Versorgungsbereiche werden geschützt. Ganz im Gegenteil ist ein erklärtes Ziel des Konzeptes, die Nahversorgung in Bergisch Gladbach zu stärken und zu entwickeln.</p>
A16	<p>Es werden die Fragen aufgeworfen,</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>Wie schon in der Stellungnahme zur 1. Offenlage wird erneut aufgeführt: 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 in zentralen Versorgungsbereichen enthält.</p>
A17	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die in den Wohngebieten und in der Fläche verstreut siedelnden Bürger nicht damit zufrieden sein werden, wenn Ihnen bei Nahrungs- und Genussmitteln nur ein "Grundangebot" der Nahversorgung offeriert wird. Sie würden kleine Läden und zu kleine Märkte meiden und in die Zentren fahren, in denen sie ihre Erwartungen und Ansprüche als erfüllt ansehen. Dann kann aber nicht mehr von einer "Nah"-Versorgung gesprochen wer- 	<p>Im Konzept wird bereits aufgegriffen, dass die zentralen Versorgungsbereiche für Teile der ländlich geprägten Siedlungsbereiche eine Mitversorgungsfunktion aufnehmen müssen. Das Ziel einer komplett flächendeckenden Nahversorgung bis hin zu einer fußläufigen Versorgung in den dezentralen Streulagen wäre unrealistisch. Dennoch ist es geboten, vor allem für die zunehmend immobilen Bevölkerungsgruppen auch in den unterversorgten Siedlungsbereichen alternative Versorgungskonzepte (etwa Bringdienste) Angebote zu schaffen. Weiterhin werden im Konzept Beispiele für kleinflächige Nahversor-</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	den.	gungsläden aufgezeigt, die sich zunehmend auf dem Markt etablieren. Im Rahmen der ersten Offenlage wurde aktiv die Bereitschaft der örtlichen Unternehmer formuliert, alternative Versorgungsangebote in Bergisch Gladbach aufzubauen, was durch die Verwaltung sehr begrüßt wird.
A18	<p>Es wird gefordert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Standorte in „sonstigen integrierten Lagen“ in das Nahversorgungskonzept einzubeziehen. Auch ihnen müssen Perspektiven und in gewissem Maße auch Erweiterungen ermöglicht werden. <p>Es wird kritisiert,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass genau diese Lagen durch das Gutachten künftig einem strengen Prüfreziment unterworfen würden, das Veränderungen und Erweiterungen kaum noch zuließe, Neuerrichtungen sogar grundsätzlich nur bis maximal 650 qm Verkaufsfläche möglich wären. <p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass ausgehend von der siedlungsräumlichen Struktur Bergisch Gladbachs zwangsläufig zur Nahversorgung der Bevölkerung eine <u>Vielzahl</u> von Standorten benötigt würde. 	<p>Die Verwaltung teilt die Aussage der IHK, dass es für eine (nahezu) flächendeckende Nahversorgung einer Vielzahl an Einzelstandorten sowie weiteren Nahversorgungsstandorten bedarf, um das Nahversorgungsangebot der zentralen Versorgungsbereiche an integrieren Lagen und wohnortnah zu ergänzen. Hierfür bieten das Nahversorgungskonzept sowie das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept insgesamt einen Regelungsrahmen, der eine ausgewogene Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den ergänzenden wohnungsnahen Standorten ermöglicht und gleichzeitig einen ruinösen Wettbewerb um Kaufkraft entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben verhindert.</p>
A19	<p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass in Zukunft zwei <u>Effekte</u> zusammentreffen können: Vorhandene Lebensmittelmärkte (auch <u>in</u> Nahversorgungs-Zentren) könnten mangels wirtschaftlicher Tragfähigkeit mittelfristig geschlossen werden, und neue Märkte können aufgrund der rigiden 	<p>Wie schon in der Stellungnahme zur 1. Offenlage wird erneut aufgeführt: 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. Eine großzügigere Umgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (mit mehr</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ansiedlungsleitsätze und der Grundstücksverhältnisse 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 würde die Nahversorgung in der Fläche außerhalb des Hauptzentrums und der beiden Nebenzentren gefährdet.</p> <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>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. Die von der IHK formulierte Befürchtung, dass die Nahversorgung in der Fläche gefährdet sein könnte, wird von der Verwaltung nicht geteilt. Hier wird der Markt die Neubesetzung möglicher entfallender Lebensmittelmärkte durch neue Anbieter regeln.</p>
A20	<p>Es wird in Frage gestellt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ob die kleinen Supermärkte die Funktion der Nahversorgung der Einwohner in den zentralen Versorgungsbereichen so erfüllen können, dass diese mit diesem Angebot zufrieden sind. 	<p>Allein die Existenz der vergleichsweise kleinflächigen Lebensmittelmärkte und die Tatsache, dass sich bei der Aufgabe von Lebensmittelhändlern in den Bereichen der zentralen Versorgungsbereichen in den letzten Jahren auch adäquate Nachnutzungen gefunden haben, sind ein eindeutiges Zeichen dafür, dass die Kleinteiligkeit von den Bergisch Gladbacher Kunden auch angenommen wird. Dennoch teilt die Verwaltung die Meinung der IHK, dass sich die Bestandsmärkte und Neuansiedlungen an marktgängige Verkaufsflächengrößen anpassen sollten. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept bietet hierfür einen Regelungsrahmen, der eine Anpassung ermöglicht sowie städtebaulich integrierte und wohnortnahe Standorte aufzeigt, in denen Betriebserweiterungen, Neuansiedlungen oder Standortverlagerungen eine sinnvolle Ergänzung zur vorhandenen Struktur zugunsten der Kunden darstellen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	Darstellung des Prüfschemas der Bezirksregierung Köln	
A21	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die im Prüfschema genannte betriebstypische Verkaufsflächenproduktivität für Supermärkte zu hoch angesetzt ist. <p>Es wird hinterfragt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ob die verwendeten Werte der Flächenproduktivitäten empirisch belegt sind. <p>Es wird davon ausgegangen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Umsatzangaben in der weit überwiegenden Zahl der Fälle auf Schätzungen mit Hilfe einer für die jeweilige Branche als typisch angenommenen Flächenproduktivität beruhen. 	<p>Die dem Konzept zugrunde liegenden Werte der branchenspezifischen Flächenleistungen im Einzelhandel (Flächenproduktivitäten) beruhen auf einer Vielzahl von Unternehmenskenndaten sowie branchen- und betriebstypenspezifischen Fachveröffentlichungen. Die angesetzten Flächenproduktivitäten werden zudem vor dem Hintergrund des in Bergisch Gladbach nachgewiesenen Einzelhandelsbestands mittels der empirischen Untersuchungen zum Kaufkraftfluss in der Region (telefonische Haushaltsbefragung sowie Passantenbefragung im Rahmen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes) sowie mit Hilfe der in Bergisch Gladbach durchgeführten Einzelhändlerbefragung kalibriert und können daher von den durchschnittlichen Werten des Regierungsbezirks Köln abweichen. Im Regierungsbezirk sind eine Vielzahl unterschiedlicher Raum- und Versorgungsstrukturtypen zu finden, die in ihren spezifischen Ausprägungen erheblich voneinander abweichen können. Die angesetzten Flächenproduktivitäten sind daher hier anhand der örtlichen Verhältnisse methodisch abgesichert.</p>
	Herleitung des Aufmerksamkeitsschwellenwertes im Sinne des Ansiedlungssatzes II	
A22	<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</p>	<p>Wie schon in der Stellungnahme zur 1. Offenlage wird erneut aufgeführt: 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</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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; - 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>	<p>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"> - 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. 	
B	Bezirksregierung Köln, Stellungnahme telefonisch und per Mail am 20. und 25.05.2009	
	Festlegung und Dimensionierung der zentralen Versorgungsbereiche	
B1	<p>Es wird angemerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für die südliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs Schildgen bis zum Einzelhandelsbetrieb Kempener Straße 235-241 keine fachliche Begründung erkennbar ist. <p>Es wird darauf hingewiesen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Bauaufsichtsbehörde nicht von der Vorlagepflicht nach Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass NRW befreit werden kann, wenn die zentralen Versorgungsbereiche nicht mit der Bezirksregierung abgestimmt sind („Testat“). 	<p>Der zentrale Versorgungsbereich Schildgen in der Fassung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes von März 2009 ist als <i>nicht</i> mit der Bezirksregierung abgestimmt zu bewerten; die Stadt Bergisch Gladbach würde somit kein Testat der Bezirksregierung erlangen, dass zur Verwaltungsvereinfachung im Vorlageverfahren berechtigt.</p> <p>Zur Erlangung des Testats empfiehlt die Verwaltung, den zentralen Versorgungsbereich Schildgen aus seinem Kernbereich heraus zu definieren und die Kompaktheit als Stärke des Zentrums hierdurch zu betonen. Diese auf Teile der Altenberger-Dom-Straße und der Leverkusener Straße bezogene räumliche Definition lässt sich fachlich plausibel begründen und entspricht damit den rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche ebenso wie den diesbezüglichen Anforderungen der Bezirksregierung.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Eine erneute Offenlage wird durch die diesbezügliche Änderung des zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich, da diese neuerliche räumliche Definition an der Südseite des zentralen Versorgungsbereichs Schildgen bereits Inhalt des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes (Stand Januar 2009) gewesen ist und da sie das Konzept nicht in seinen Grundzügen berührt.</p>