

**An die Mitglieder des  
Hauptausschuss**

**Stadtentwicklung | Kom-  
munale Verkehrsplanung**

Rathaus Bensberg  
Wilhelm-Wagener-Platz

Auskunft erteilt:  
Dr. Martina Werheit  
Fon: 02202 14-1349  
Fax: 02202 14-1417  
Mail: m.werheit@stadt-gl.de

29.05.2009

**Anlage 2 zur Drucksache 263/2009**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten beigefügt die Überarbeitung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Bergisch Gladbach (Fassung Mai 2009).

Aus Kostengründen werden nur die inhaltlich geänderten Seiten des Konzepts verteilt. Die Änderungen sind hervorgehoben. Der komplett überarbeitete Bericht steht im Internet unter [www.stadtentwicklung-gl.de](http://www.stadtentwicklung-gl.de) voraussichtlich ab dem 03.06.2009 zum Download zur Verfügung.

Folgende Seiten sind gegenüber der Fassung März 2009 auszutauschen:

<b>Fassung März 2009</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Fassung Mai 2009</b>
Titelblatt		Titelblatt
Seite 125	Abbildung 66	Seite 125
Seite 145 - 148	Nahversorgungszentren	Seite 145 - 148
Seite 177 - 178	Ansiedlungsleitsatz IIa	Seite 177 - 178
Anhang Seite V	Abbildung 84	Anhang Seite V

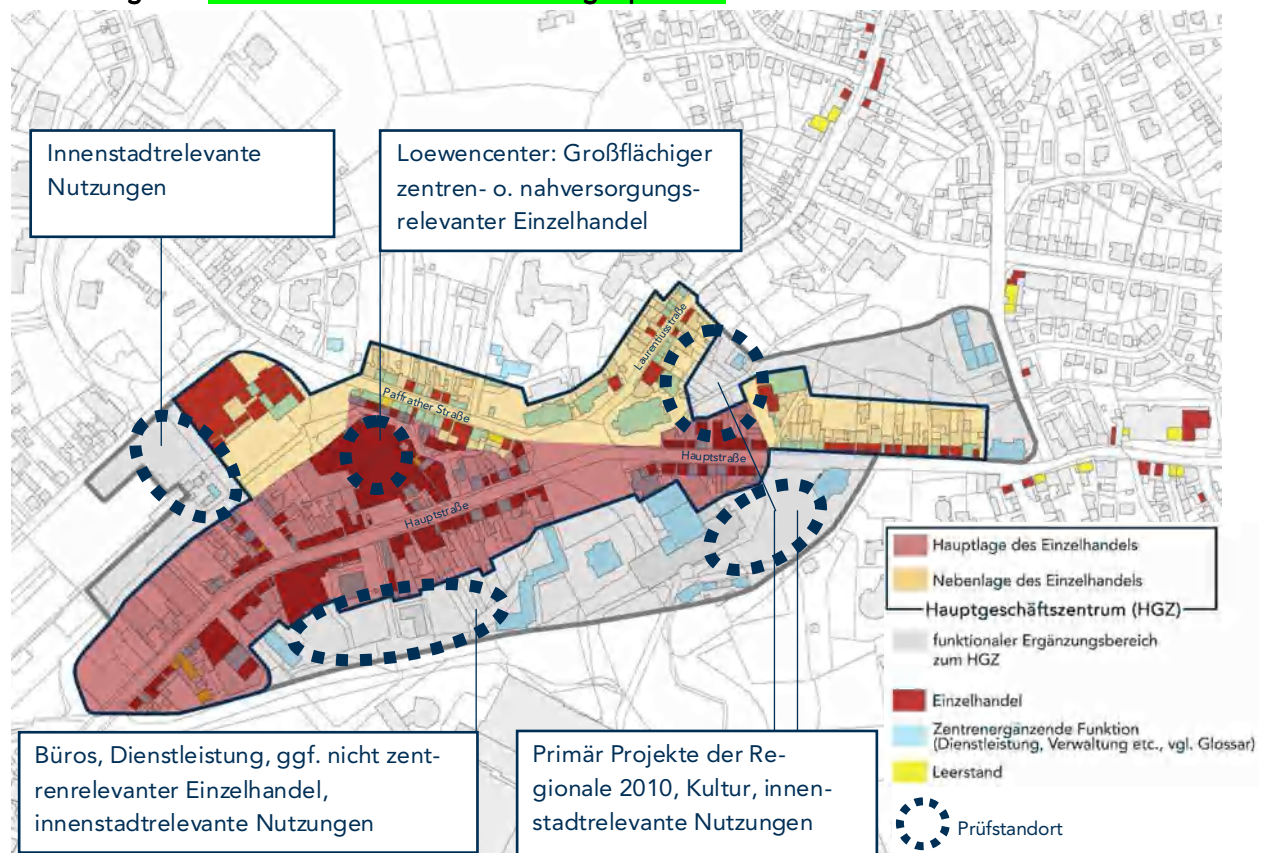
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

# Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bergisch Gladbach

Endbericht  
Mai 2009



Abbildung 66: **Prüfstandorte und Entwicklungsoptionen**



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

## Sonstige Entwicklungsempfehlungen

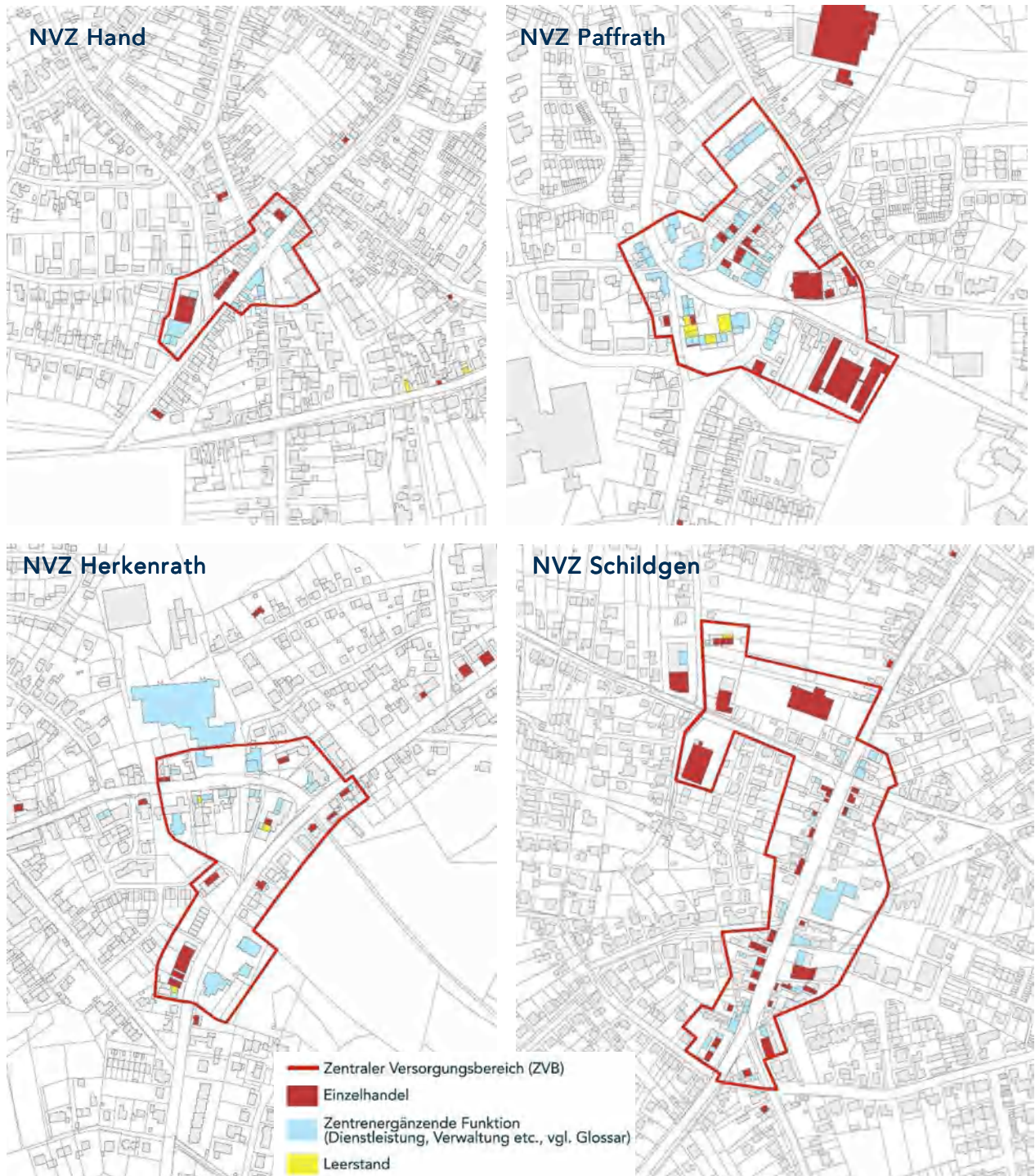
Das Analysekapitel veranschaulicht, dass die Stadtmitte strukturell in zwei Bereiche unterschieden werden kann. Diese Ausgangslage sollte als Impuls für eine differenzierte, auf die jeweiligen Stärken der Teilbereiche abgestellte Fortentwicklung des Zentrums verstanden werden. Es wird daher empfohlen,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

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

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



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



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

## **Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hand**

Die räumliche Festlegung umfasst die im Analysekapitel beschriebenen acht Einzelhandelsbetriebe sowie 12 weitere öffentliche und private Einrichtungen mit Zentrenfunktion entlang der Dellbrücker Straße (zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus in Höhe der Einmündung Eschenbroichstraße und den nördlich der Einmündung Mühlenstraße gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäuden). Die Abgrenzung berücksichtigt dabei diejenigen Gebäude und Grundstücksteile, die mit den genannten Betrieben und Einrichtungen belegt sind. Ein Teil der genannten Einrichtungen (u.a. die zentrale Kirche des Stadtteils einschließlich der kirchengemeindlichen Einrichtungen östlich der Einmündung An der Kittelburg) liegt auf der südöstlichen Seite der Dellbrücker Straße; daher erstreckt sich die Festlegungsempfehlung nicht nur auf die mit Einzelhandel besetzte nördliche Straßenseite.

## **Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Paffrath**

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

## **Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Herkenrath**

Das Nahversorgungszentrum Herkenrath erstreckt sich entlang „Straßen“ und der Straße „Ball“. Im Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen ist die größte bauliche wie funktionale Dichte und Nutzungsvielfalt gegeben. Im Süden sind der Lebensmittelsupermarkt (auf der westlichen Straßenseite) sowie eine kirchengemeindliche Einrichtung (auf der östlichen Straßenseite) inbegriffen. Weiter südlich liegende Nutzungen weisen keinen baulich-funktionalen Bezug zum Kern dieses zentralen Versorgungsbereichs im genannten Kreuzungsbereich (mehr) auf und müssen auch unter ergänzender Bewertung des nicht erkennbaren fußläufigen und gestalterischen Zusammenhangs als singuläre Lagen bewertet werden.

Im Nordosten bricht jenseits des Kreuzungsbereichs Straßen/Ball mitsamt der unmittelbar zugeordneten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe die Nutzungsvielfalt ab: es dominieren weiter nördlich lediglich Wohnnutzungen, so dass der zentrale Versorgungsbereich

hier aus einer erkennbaren Zäsur begründet wird. Entlang der Straße Ball ist dort von einem zentralen Versorgungsbereich auszugehen, wo einerseits in der überwiegenden Anzahl der Gebäude kundenorientierte Funktionen angesiedelt sind und andererseits ein unmittelbarer fußläufiger Zusammenhang zum Kreuzungsbereich Straßen/Ball noch gegeben ist: dies ist bis einschließlich des Kindergartens erkennbar. Darüber hinaus in Richtung Westen angesiedelte Einzelhandelsbetriebe stellen wiederum Einzellagen dar, die keinen fußläufigen wie auch baulich-gestalterischen sowie funktionalen Bezug zum Kern des zentralen Versorgungsbereichs aufweisen.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Schildgen

Entlang der Altenberger-Dom-Straße besteht ein dichtes und vielfältiges Einzelhandelsangebot zwischen der Kempener Straße im Süden und der Leverkusener Straße im Norden. Dieses wird, einschließlich der unmittelbaren Kreuzungsbereiche mit den genannten Straßen, als zentraler Versorgungsbereich gefasst (einschließlich der zugehörigen rückwärtigen Grundstücksbereiche und sämtlicher zentrenergänzenden Funktionen). Zudem werden auch die Standorte der im Analyseteil (vgl. Kap. 2.5.5) als strukturprägend bewerteten Lebensmittelmärkte entlang der Leverkusener Straße als zentraler Versorgungsbereich definiert, ebenso das Wohn- und Geschäftsgebäude östlich des Zehntwegs, das als Gebäude mit samt seinem öffentlich nutzbaren Parkplatz klar auf die Leverkusener Straße und die übrigen Einzelhandelsnutzungen ausgerichtet ist.

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

**Im Süden umfasst der zentrale Versorgungsbereich sämtliche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Kreuzungsbereich Kempener Straße/Altenberger-Dom-Straße (bis auf Höhe Einmündung Odenthaler Markweg), da hier (noch) ein unmittelbarer funktionaler Zusammenhang mit dem Kern des Zentrums in der Altenberger-Dom-Straße besteht.**

## Prüfstandorte zur näheren Untersuchung der Entwicklungsoptionen

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

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

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

---

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

**Leitsatz II a: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen.**

- Sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (gesetzliches Beeinträchtigungsverbot).

Erläuterungen:

Aufgrund der hohen Bedeutung, die nahversorgungsrelevante Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen sollten Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des § 24a Abs. 2 LEPro NRW. Als ergänzende Bewertungshilfe für die städtebauliche und landesplanerische Bewertung von Lebensmittelmärkten dient die folgende Tabelle: bis mindestens zu den angegebenen Werten sind mögliche Lebensmittelmarktvorhaben ohne weitere Prüfung als zulässig zu empfehlen, ohne dass städtebaulich oder landesplanerisch relevante Auswirkungen anzunehmen sind.<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Die Werte begründen sich u.a. aus der örtlichen Bestandsstruktur der Lebensmittelsupermärkte und -discounter in den zentralen Versorgungsbereichen, aus dem städtebaulichen und landesplanerischen Schutzzweck der zentralen Versorgungsbereiche gegeneinander sowie aus der Zielstellung eines angemessenen und behutsamen Bonus-Prinzips zugunsten von Zentrenlagen gegenüber Lagen außerhalb der Zentren.



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

	Stadtmitte (Hauptzentrum)		Neben- zentrum	Nahversorgungs- zentrum
	Haupt- und Neben- lagen des Zentrums	Funktionaler Ergänzungsbereich		
	Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens [in m <sup>2</sup> VKF]			
Supermarkt	1.800	bis 800 *	1.500	1.000
Lebensmittel- discounter	1.000		900	850

Quelle: eigene Darstellung; \* oder in der angegebenen großflächigen Größenordnung bis 1.800 bzw. 1.000 m<sup>2</sup> dann, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird (vgl. Leitsatz I)

Auch größere Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen können ggf. zugelassen werden, wenn im Rahmen der landesrechtlichen Vorgaben (§ 24a Abs. 2 Satz 5 LEPro NRW) die Kaufkraft der Einwohner in den funktional zugeordneten Siedlungsbereichen zugrunde gelegt wird.<sup>93</sup>

Bei Lebensmittelmarktvorhaben in zentralen Versorgungsbereichen, bei denen unabhängig von der landesrechtlichen Regelvermutung des § 24a Abs. 2 LEPro städtebauliche oder landesplanerisch relevante negative Auswirkungen anzunehmen sind, ist die Vorlage einer plausiblen und nachprüfaren städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich.<sup>94</sup>

Für Betriebserweiterungen von *bestehenden* Lebensmittelmärkten in zentralen Versorgungsbereichen gelten diese Regelungen gleichermaßen.

<sup>93</sup> Einwohner in den funktional zugeordneten Siedlungsbereichen: vgl. die jeweiligen Tabellenübersichten zur funktionalen Aufgabenzuweisung und zu Anforderungen des LEPro bei den entsprechenden zentralen Versorgungsbereichen in Kap. 4.1.

<sup>94</sup> Mindestinhalte einer solchen Verträglichkeitsuntersuchung: Nachvollziehbare Benennung der Eingangsgrößen der Untersuchung (u. a. Angaben zu sortimentspezifischen VKF-Daten und zur prognostizierten, in Spannweiten angegebenen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens), Ermittlung des Einzugsbereichs, ggf. Berücksichtigung von betriebstypologischen Besonderheiten, Ermittlung der Umsatzumverteilung in Spannweiten und bezogen auf einzelne betroffene städtebaulich und landesplanerisch relevante Standorte (u. a. zentrale Versorgungsbereiche), ggf. Berücksichtigung der vorhandenen Stärken und Schwächen der betroffenen Standorte, Gesamtbewertung des geplanten Vorhabens unter Bezug auf die städtebaulichen und landesplanerischen Gesetzesvorgaben.

## II. Zentrenschutzbereiche im Sinne des Leitsatzes II

Abbildung 84: 700 m-Zentrenschutzbereiche Stadtmitte und nordwestliche Zentren



Quelle: eigene Darstellung; Grundlage: ALK