

EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT BERGNEUSTADT

- **DEFINITION DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE**
 - **FUNKTIONSEINSTUFUNGEN**
 - **STÄDTEBAULICHE KOMMENTIERUNG UND BEGRÜNDUNG**
 - **ZUORDNUNG EINZUGSBEREICHE**
 - **BERGNEUSTÄDTER SORTIMENTSLISTE**
-

für

Stadt Bergneustadt

vorgelegt von

FUTURA CONSULT DR. KUMMER

Nagelschmiedstr. 8

52249 Eschweiler

Tel. 02403 / 557961

Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, 16. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Methodik	1
2.	Abstimmungsprozesse	12
3.	Marktanalytische Aspekte	14
3.1	Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel	15
3.2	Kaufkraft	18
3.3	Marktpotentiale	19
3.4	Kaufkraftbindungen (insgesamt sowie nach Branchen)	19
4.	Bewertung der Angebotsstrukturen	22
5.	Definition und Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche	23
5.1	Hauptzentrum Bergneustadt	25
5.1.1	Räumliche Abgrenzung	27
5.1.2	Besatzstrukturen	30
5.1.3	Einzugsgebiet	31
5.1.4	Steckbrief	31
5.2	Nahversorgungszentrum Wiedenest	32
5.2.1	Räumliche Abgrenzung	34
5.2.2	Besatzstrukturen	35
5.2.3	Einzugsgebiet	36
5.2.4	Steckbrief	36
6.	sonstige Standortlagen	38
7.	Bergneustädter Sortimentsliste	47
7.1	nahversorgungsrelevante Sortimente	48
7.2	zentrenrelevante Sortimente	50
7.3	nicht zentrenrelevante Sortimente	51
7.4	Sonstige Hinweise	53
8.	Synthese	54

1. Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Methodik

Mit dem „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen“ (LEP NRW) ist in 2018 eine für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen gültige gesetzliche Richtlinie in Kraft getreten.

Mit dem LEP NRW beabsichtigt die Landesregierung, die Zentren der Städte als Handels-, Arbeits- und Wohnstandort zu stärken.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen enthält raumordnerische Vorgaben für die Darstellung und Festsetzung von Kern- oder Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

Eine dem neuen Landesentwicklungsplan zeitlich vorausgehende gesetzgeberische Regelung stellte der „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ dar, welcher in 2013 Gültigkeit erlangte.

Wesentliche Ziele und Anforderungen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel wurden inhaltsgleich in den neuen Landesentwicklungsplan aufgenommen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept werden Analysen, Bewertungen und planerische Empfehlungen vorgelegt, welche als Instrument für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels in der Stadt Bergneustadt dienen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt verfolgt die Zielsetzung,

- die zentralörtliche Funktion der Stadt Bergneustadt zu sichern und auszubauen,
- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt in ihren Funktionen zu erhalten und – sofern möglich – funktional zu stärken,

- das gemeindliche Gefüge in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel zu ordnen,
- die Lebensbedingungen für die Wohnbevölkerung zu verbessern,
- die verbrauchernahe Versorgung zu sichern und zu verbessern.

Landesplanerisch betrachtet übernimmt die Stadt Bergneustadt die Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Innerhalb dieses Aufgabenspektrums kommt den Versorgungsleistungen im Bereich des Einzelhandels eine besondere Bedeutung zu. Mit der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes kann die Erwartung verbunden werden, die Einzelhandelsfunktion der Stadt Bergneustadt funktionsgerecht zu steuern.

Das Einzelhandelskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es definiert die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt parzellenscharf.

Zudem wird eine „Bergneustädter Sortimentsliste“ mit in Bergneustadt zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erarbeitet.

Als zentrenrelevant definiert der Einzelhandelserlass NRW solche Sortimente, die *„z. B. viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.“*

Nahversorgungsrelevant sind gemäß der Definition des Einzelhandelserlasses NRW *„vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln.“*

Der Einzelhandelserlass NRW definiert nicht zentrenrelevante Sortimente wie folgt: *„Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass sie einen hohen Flächenanspruch aufweisen und überwiegend mit dem Pkw transportiert werden müssen. Diese Artikel werden oft mit handwerklichen*

Dienstleistungen (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder gewerblichen Nutzungen (z.B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.“

Diesbezüglich ist zu beachten, dass gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestimmte Sortimente als verbindlich zentrenrelevant für alle Kommunen zu definieren sind. Darüber hinaus existieren Sortimentsgruppen des Einzelhandels, welche in einer Kommune als zentrenrelevant in einer anderen Kommune jedoch als nicht zentrenrelevant klassifiziert werden können. Zu den diesbezüglichen „Kandidaten“, welche fallweise zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant sein können, zählen z.B. die Sortimente Fahrräder und -zubehör sowie Elektrogroßgeräte.

Für die Erarbeitung einer kommunalen Sortimentsliste einer Stadt bzw. Gemeinde ist von Bedeutung, dass für solche Sortimente, welche sowohl zentrenrelevant als auch nicht zentrenrelevant sein können, die jeweilige Zuordnung aus der konkreten marktseitigen und städtebaulichen Situation der Kommune abgeleitet wird. Ein „Rückgriff“ auf Erfahrungswerte aus anderen Kommunen – z.B. die bis vor einigen Jahren oftmals auch in anderen Städten verwendete „Kölner Liste“ – ist nicht möglich, da ein solches Vorgehen seitens der Gerichte im Falle von Rechtsstreitigkeiten nicht anerkannt wird.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, welcher als Bezugsmaßstab für das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt zu beachten ist, definiert in seinen Ausführungen zum Fachkapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“¹ folgende Ziele und Grundsätze:

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

¹ Der Einzelhandelserlass NRW definiert großflächige Einzelhandelsbetriebe wie folgt: „*Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).*“

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

*Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbe-
reiche von Gemeinden erfolgt.*

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1

- *Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,*
- *Bücher,*
- *Bekleidung, Wäsche,*
- *Schuhe, Lederwaren,*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,*
- *Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,*
- *Spielwaren,*
- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),*
- *Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),*
- *Uhren, Schmuck*

und

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).*

Hinsichtlich der dargestellten Anforderungskriterien ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei Punkten 6.5-1, 6.5-2, 6.5-3, 6.5-5, 6.5-7, 6.5-8 und 6.5-10 um Ziele, bei den Punkten 6.5-4, 6.5-6 und 6.5-9 um Grundsätze der Landesplanung handelt.

Zielen und Grundsätzen kommt in der Landesplanung ein unterschiedlicher Stellenwert zu. Während es sich bei Zielen um eine zwingend zu beachtende Vorgabe der Landesplanung handelt, stellen Grundsätze abwägungsrelevante Tatbestände, von denen in einem begründeten Einzelfall abgewichen werden kann, dar.

Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt wird die Definition von zentralen Versorgungsbereichen aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus 2009, welche auch Eingang in die Definition von zentralen Versorgungsbereichen gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen gefunden hat, zugrunde gelegt.

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB sind ... räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt ... Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen... Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.

Nach Sinn und Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergeordneten Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den Nahbereich hinaus wirken.

Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keine zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.“²

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt erfolgen unter Beachtung der Kriterien, die sich für zentrale Versorgungsbereiche aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ergeben und entsprechen den diesbezüglichen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen.

Neben einer räumlich exakten Definition erfolgt für jeden zentralen Versorgungsbereich eine Funktionsbestimmung. Diese erfolgt nach folgender Typisierung für zentrale Versorgungsbereiche:

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum

² Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08

Mit der gewählten Begrifflichkeit werden für Bergneustadt ausschließlich Zentrums-
typen, die im Bereich der Landesplanung Verwendung finden, für die Funktionsein-
stufungen verwendet.

Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ist darauf hinzuweisen, dass neben
den Bestandslagen von Einzelhandel und sonstigen publikumsorientierten Dienst-
leistern auch nicht gewerbliche Nutzungen, z.B. Bildungs- und Kultureinrichtungen,
bei der vorgenommenen Abgrenzung berücksichtigt werden.

In die Kernaufgabe der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eingebun-
den ist eine auf den zentralen Versorgungsbereich bezogene Begründung für die
vorgenommene Abgrenzung sowie eine Definition des Einzugsbereichs.

Um die Aufgabenstellung fundiert und auf die spezifischen Verhältnisse in
Bergneustadt zugeschnitten bearbeiten zu können, wurde durch Futura Consult
eine Totalerhebung aller Verkaufsflächen im Einzelhandel der Stadt Bergneustadt
durchgeführt.

Alle Einzelhandelsstandorte der Stadt Bergneustadt wurden nach folgenden Krite-
rien erfasst:

- Mikrostandort
- Branchenzugehörigkeit
- Größe der Verkaufsflächen

Die Erhebungen beziehen sich auf alle in Bergneustadt vorhandenen Betriebe des
stationären Einzelhandels im engeren Sinne sowie des Ladenhandwerks (Bäcker /
Metzger). Aufgrund des ganzheitlich gewählten Ansatzes wurden die Bestandsbe-
triebe in den zentralen Versorgungsbereichen, den Wohnquartieren sowie in Son-
derlagen (z.B. Standortbereich Stadionstraße, Kölner Straße in Nähe Gummers-
bach) erfasst.

Mehrbranchenanbieter wurden nach einzelnen Sortimentsgruppen erhoben und
nach Branchen differenziert zugeordnet.

Die durch Futura Consult ermittelten Bestandsdaten, die als Grundlage auch für die Berechnungen von Kaufkraftbindungen im Einzelhandel dienen, ermöglichen einen detaillierten Blick auf die Verteilung der Verkaufsflächen im Einzelhandel der Stadt Bergneustadt nach Branchen und Standorten.

Im Ergebnis verfügt die Stadt Bergneustadt über aktuelle, umfassende und damit für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels sehr verlässliche Informationen über die Standortstruktur im Einzelhandel.

Neben einer Verwendbarkeit in anderen Gebieten der Handelsnetzsteuerung – z.B. in Bezug auf das erreichte Niveau von Kaufkraftbindungen – ermöglichen die vorgenommenen Analysen eine räumlich exakte Definition der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine Klassifizierung von für Bergneustadt zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten („Bergneustädter Sortimentsliste“).

Der nachfolgend dargestellte Vorschlag für eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie für eine „Bergneustädter Sortimentsliste“ wurde somit aus der konkreten Situation des Einzelhandels in Bergneustadt, die im Zuge der Projektarbeiten detailliert analysiert wurde, abgeleitet.

Unter „strategischen“ Gesichtspunkten kann das Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt

- als Instrument für die Steuerung der Einzelhandelsfunktion der Stadt Bergneustadt – insbesondere im Bereich des großflächigen Einzelhandels – dienen,
- einen Bezugsmaßstab bei Verfahren der Bauleitplanung darstellen,
- potentiellen Investoren „Mögliches“ und „Nicht Mögliches“ aufzeigen,
- Rechtssicherheit bei gerichtlichen Auseinandersetzungen zu Fragen der Einzelhandelszulässigkeit befördern.

Als finale Zielsetzung wird angestrebt, für das Einzelhandelskonzept der Stadt Bergneustadt ein Testat durch die Bezirksregierung zu erlangen und das Einzelhandelskonzept als Richtschnur für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bergneustadt durch einen Ratsbeschluss zu verabschieden.

In Bezug auf den Einsatz des Einzelhandelskonzeptes in der Planungspraxis kann darauf hingewiesen werden, dass z.B. die parzellenscharfe Definition der zentralen Versorgungsbereiche eine erhebliche Praxisrelevanz aufweist. Da das Konzept festlegt, welche Mikrostandorte dem Hauptzentrum zugerechnet werden und welche nicht, wird in erheblichem Maße Planungssicherheit in Bezug auf die Frage hergestellt, wo das Hauptzentrum beginnt und wo es endet. Eine solche Festlegung stellt ohne Zweifel mehr als eine rein akademische Frage dar, da hieraus ableitbar ist, welche Standortlagen die vom Gesetzgeber den zentralen Versorgungsbereichen zugestandene Schutzwürdigkeit für sich geltend machen können und welchen Standortlagen eine solche Schutzwürdigkeit nicht zukommt.

Die Praxisrelevanz der Bergneustädter Sortimentsliste besteht darin, für die Zukunft ein nachvollziehbares und belegbares Planungsinstrument in Händen zu halten, welches für die Sortimente des Einzelhandels eine präzise Festlegung dahingehend trifft, ob ein Einzelhandelssortiment in Bergneustadt nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant ist. Die Bergneustädter Sortimentsliste wird es so ermöglichen, bestimmte als zentrenrelevant klassifizierte Einzelhandelssortimente dann, wenn sie in großflächiger Form geplant sind, ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen von Bergneustadt anzusiedeln bzw. deren Ansiedlung an dezentralen Standorten zu verhindern.

Neben der Hilfestellung in Bebauungsplanverfahren ist das Einzelhandelskonzept auch noch in weiterer Hinsicht von Bedeutung. Schließlich geht es – auch in Bergneustadt – darum, einer Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken und die Innenstadt – sofern möglich – zu stärken. Auch zu diesem Ziel kann das Einzelhandelskonzept einen Beitrag leisten, da festgelegt wird, welche Einzelhandelslagen zum zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums gehören und welche Standortbereiche in der Stadt dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums nicht zugerechnet werden. Auch die Definition von zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist im Arbeitsfeld der

Stärkung der Innenstadt hilfreich. Da zentrenrelevante Sortimente in großflächiger Form nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen, kann die Stadtplanung mit Bezug auf das Einzelhandelskonzept verhindern, dass z.B. ein großer Fachmarkt für Bekleidung, Schuhe etc. mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche an einem Standort außerhalb des Hauptzentrums angesiedelt wird. Umgekehrt kann eine solche Ansiedlung befördert und mit dem Einzelhandelskonzept begründet werden, wenn sie sich auf einen Standort im Hauptzentrum bezieht.

2. Abstimmungsprozesse

Die Erarbeitung von Vorschlägen für eine Funktionseinstufung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt sowie für eine Bergneustädter Sortimentsliste stellen Kernanliegen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes dar.

Ein durch Futura Consult erarbeiteter Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wurde dem Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt in der Sitzung vom 07.06.2021 vorgestellt. Im Ergebnis zeigte sich, dass neben der Zustimmung in Bezug auf fachliche Ausarbeitungen und Empfehlungen durch den Ausschuss auch Hinweise und Wünsche für die finale Version des Einzelhandelskonzeptes eingebracht wurden.

In fachlicher Hinsicht wurden die Hinweise aus dem Bau- und Planungsausschuss dahingehend berücksichtigt, eine vertiefte Betrachtung und Einordnung des Stadtteils Hackenberg bzw. der dort vorhandenen Ladengruppe in die Ausarbeitungen zum Einzelhandelskonzept vorzunehmen.

Zudem wird – auch aufbauend auf den Hinweisen zum Stadtteil Hackenberg – eine weitergehende Ausarbeitung zur Thematik der Sicherung der Grundversorgung im Bergneustadt durch Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in das Einzelhandelskonzept integriert.

Ein Entwurf des Einzelhandelskonzeptes, welcher die Hinweise und Anregungen aus dem Bauausschuss der Stadt Bergneustadt beinhaltet, wurde im Zuge des weiteren Verfahrens weiteren Entscheidern, hierunter auch der Bezirksregierung Köln, vorgelegt.

Die Rückäußerung der Bezirksregierung machte deutlich, dass diese die Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes sehr begrüßt. In Bezug auf die inhaltlichen Ausarbeitungen wurden durch die Bezirksregierung einige Hinweise beigesteuert und um deren Berücksichtigung in der finalen Version des Einzelhandelskonzeptes gebeten. Diesbezüglich wurde deutlich, dass sich die Hinweise der Bezirksregierung nicht auf die generelle Konzeptausrichtung und weitere elementare Komponenten der Einzelhandelskonzeptes bezogen, sondern eher einzelne Fachaspekte thematisiert wurden. Die diesbezüglich durch die Bezirksregierung ausgesprochenen Anregungen wurden in die finale Version des Einzelhandelskonzeptes für Bergneustadt aufgenommen.

3. Marktanalytische Aspekte

Erfahrungswerte der jüngsten Zeit machen deutlich, dass Nutzungsausschlüsse für bestimmte Einzelhandelssortimente in Bebauungsplänen seitens der Gerichte oftmals nur dann anerkannt werden, wenn die Definition für zentrenrelevante, nicht zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente aus der konkreten örtlichen Situation der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde abgeleitet wurde.

Dies bedingt zwangsläufig eine fundierte Analyse wichtiger Leistungsdaten des Einzelhandels einer Kommune, ohne die eine ortsspezifische Ableitung einer Sortimentsliste im beschriebenen Sinne nicht möglich ist.

Um diesbezüglich für Bergneustadt ein möglichst hohes Maß an Planungssicherheit herzustellen, wurde für die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bergneustadt eine Totalerhebung aller Verkaufsflächen im Einzelhandel des Grundzentrums mit mittelzentralen Teilfunktionen Bergneustadt durchgeführt. Das Nachfragepotential für den Einzelhandel der Stadt wurde insgesamt sowie nach einzelnen Warengruppen ermittelt. Schließlich erfolgte eine Umsatzschätzung des Bergneustädter Einzelhandels nach Betrieben, Branchen und Standorten. Durch Gegenüberstellung von Nachfragepotentialen und Umsätzen in den Branchen wurde die Kaufkraftbindung der Stadt Bergneustadt insgesamt sowie nach ca. 20 Warengruppen ermittelt.

Hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben erfolgt im nachfolgenden Einzelhandelskonzept ein Rückgriff auf Daten aus dem Jahr 2019. Ein Rückgriff auf das Jahr 2019 ist aus der gutachterlichen Sicht für Daten der Verbrauchsausgaben je Kopf auch deshalb sinnvoll, da dieses Geschäftsjahr – im Unterschied zu den nachfolgenden Geschäftsjahren 2020 und 2021 – nicht von der Sondersituation der Corona-Pandemie beeinflusst war.

Mit einer Berücksichtigung von Daten aus 2019 ist eine hinreichend aktuelle Grundlage der Verbrauchsausgaben gegeben. Die Verwendbarkeit einer diesbezüglichen Datengrundlage aus 2019 ist in Bezug auf die Intentionen des vorliegenden Einzelhandelskonzept ohne Zweifel gegeben.

In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel wurde eine Erhebung aller Verkaufsflächen mit Beginn der Projektarbeiten durchgeführt. Diese Erhebung wurde in 2021 nochmals aktualisiert um auf diese Weise Veränderungen im Einzelhandelsbestand, welche (auch) durch die Corona-Effekte hervorgerufen wurden, im Einzelhandelskonzept berücksichtigen zu können.

Durch die umfassende Vorgehensweise sowie die Belastbarkeit der Daten verfügt die Stadt Bergneustadt im Ergebnis über eine Datenbasis, die eine ortsspezifische Ableitung einer „Bergneustädter Sortimentsliste“ sowie eine räumlich exakte Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht.

Neben einer Verwendbarkeit für die vorliegende Themenstellung – insbesondere im Bereich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels – dürften die Angaben zum Entwicklungsniveau des stationären Einzelhandels in Bergneustadt auch in anderen Gebieten der Handelsnetzplanung von Bedeutung sein. Nicht zuletzt die Herausforderungen durch den Internethandel, welcher hinsichtlich seiner Marktanteile zunehmende Bedeutung erlangt, lassen es sinnvoll erscheinen, unter Rückgriff aktueller Marktdaten über den stationären Einzelhandel in Bergneustadt die zukünftige Entwicklung in diesem Marktsegment des Einzelhandels zu steuern.

3.1 Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel

(vgl. auch Tabelle des Fachkapitels 3.4)

Die Stadt Bergneustadt (ca. 19.300 Einwohner³) verfügt in 2021 über einen Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel von insgesamt ca. 27.220 qm.

Nach Warengruppen betrachtet ist festzustellen, dass ca. 14.050 qm Verkaufsfläche Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfs zuzurechnen sind. Mit dieser

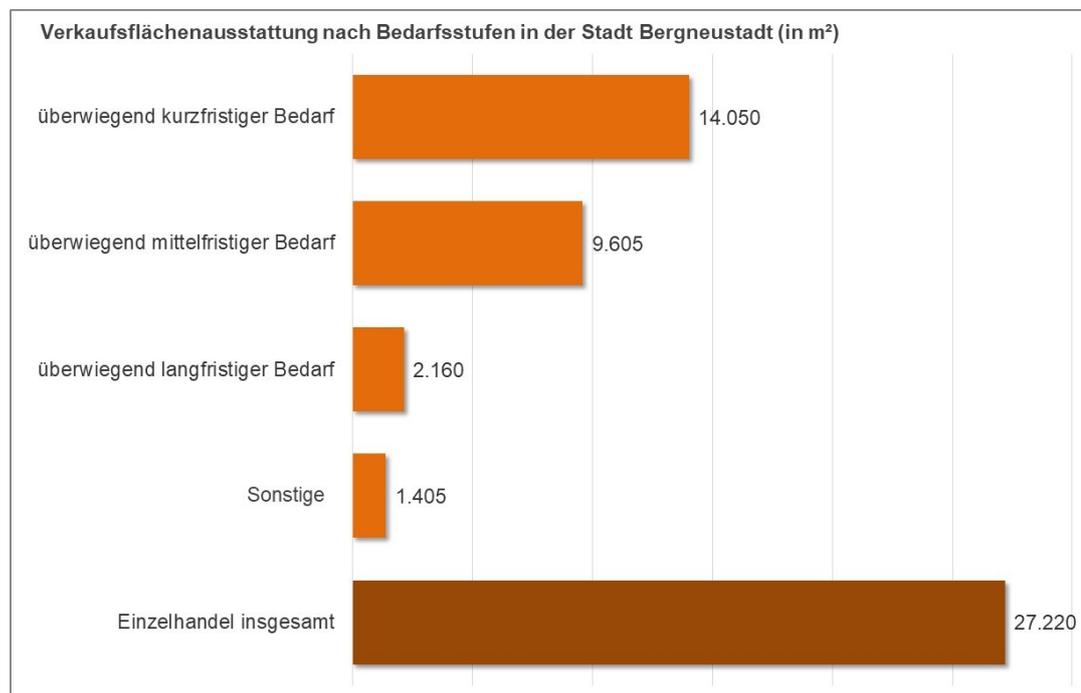
³ Quelle: Stadt Bergneustadt

Ausstattung entfällt ein Anteil von ca. 51,6 % auf Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe.⁴

Im Bereich des mittelfristigen Bedarfs ist ein Verkaufsflächenbestand von ca. 9.605 qm vorhanden. Mit dieser Ausstattung entfällt ein Anteil von ca. 35,3 % auf Sortimente der mittelfristigen Bedarfsstufe.

Im Bereich des langfristigen Bedarfs ist ein Verkaufsflächenbestand von ca. 2.160 qm vorhanden. Mit dieser Ausstattung entfällt ein Anteil von ca. 7,9 % auf Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe.

Auf sonstige Verkaufsflächen (z.B. die nach Einkaufswochen wechselnden Aktionsflächen bei Lebensmittel-Discountern) entfallen ca. 1.405 qm Verkaufsfläche. Diese Sonderflächen umfassen somit ca. 5,2 % des insgesamt vorhandenen Verkaufsflächenbestandes.



⁴ Hinsichtlich einer Zuordnung einzelner Sortimentsgruppen zu den Bedarfsstufen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vgl. auch Tabelle im Fachkapitel 2.4

Differenziert nach Standortlagen ist festzustellen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum sowie Nahversorgungszentrum Wiedenest)

- ca. 21,0 % der Verkaufsflächen im kurzfristigen Bedarfssegment,
- ca. 21,9 % der Verkaufsflächen im mittelfristigen Bedarfssegment,
- ca. 12,0 % der Verkaufsflächen im langfristigen Bedarfssegment sowie
- ca. 17,1 % der sonstigen Verkaufsflächen

vorhanden sind.

Mit dem Gesamtbestand sind insgesamt ca. 20,4 % aller Verkaufsflächen im Einzelhandel der Stadt Bergneustadt in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. ca. 79,6 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig.

Differenziert nach Standortlagen ist festzustellen, dass der größte Teil der Verkaufsflächen des Gemeindegebietes an den Standorten

- Sonderlage Stadionstraße,
- Sonderlage Kölner Straße / Nähe Gummersbach sowie
- Zentralort Bergneustadt / Innenstadt

vorhanden ist. Mit dem Anbieter Hagebaumarkt ist ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb am Zentralort Bergneustadt sowie mit dem Anbieter Werkshagen ein ebenfalls großflächiger Einzelhandelsbetrieb an der Olper Straße in Wiedenest ansässig.

Die kleinen Ortsteile der Stadt Bergneustadt, welche nur geringe Einwohnerzahlen aufweisen, verfügen aufgrund einer (zu) geringen Mantelbevölkerung oftmals nicht über Einzelhandelsangebote. Ausgenommen hiervon sind einzelne Anbieter z.B. im Stadtteil Hackenberg, wo sich im Bereich der Breslauer Straße eine kleine

Ladengruppe einschließlich eines kleinflächigen Lebensmittelanbieters (Frischmarkt Hackenberg) befindet.

3.2 Kaufkraft

(vgl. auch Tabelle der Fachkapitels 3.4)

Die Stadt Bergneustadt weist je Kopf ein handelsrelevantes Kaufkraftniveau von ca. 93,25 – gemessen am Bundesdurchschnitt von 100 % – auf. Dies bedeutet, dass pro Jahr ca. 6.588 EUR je Kopf von in Bergneustadt wohnenden Personen im Einzelhandel (einschließlich Online-Handel) ausgegeben werden.

Einen Vergleich der Pro-Kopf-Kaufkraft der Stadt Bergneustadt mit den angrenzenden Kommunen bzw. weiteren Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ermöglicht nachfolgende Darstellung.

einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft ¹⁾ in ausgewählten Kommunen 2019		
Kreis	Kommune	Pro-Kopf-Kaufkraft in %
Oberbergischer Kreis	Wiehl	104,58
	Engelskirchen	102,62
	Nümbrecht	100,82
	Lindlar	100,81
	Radevormwald	100,74
	Wipperfürth	99,57
	Hückeswagen	99,21
	Marienheide	98,15
	Gummersbach	97,42
	Reichshof	96,02
	Morsbach	93,78
	Bergneustadt	93,25
	Waldbröl	91,12
Märkischer Kreis	Meinerzhagen	102,85
Landkreis Olpe	Drolshagen	100,26

1) Quelle: IFH Köln Bundesdurchschnitt = 100

3.3 Marktpotentiale

(vgl. auch Tabelle des Fachkapitels 3.4)

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotential der Bergneustädter Wohnbevölkerung ergibt sich aus der Multiplikation

- der durchschnittlichen Verbrauchsausgaben je Warengruppe gewichtet mit dem Kaufkraftniveau in Bergneustadt mit
- der Einwohnerzahl von Bergneustadt

Die Potentialermittlung macht deutlich, dass innerhalb des Stadtgebietes – über alle Branchen des Einzelhandels hinweg – ein Nachfragepotential von ca. 127,2 Mio. EUR jährlich vorhanden ist.

Dieses verteilt sich auf ca. 68,9 Mio. EUR für den kurzfristigen Bedarf, ca. 29,8 Mio. EUR für den mittelfristigen Bedarf, ca. 21,5 Mio. EUR für den langfristigen Bedarf sowie ca. 6,9 Mio. EUR für sonstige Sortimente.

Für die einzelnen Branchen des Einzelhandels stehen unterschiedlich große Nachfragevolumina zur Verfügung. Diese sind der Tabelle am Ende des Fachkapitels „Kaufkraftbindungen“ detailliert zu entnehmen.

3.4 Kaufkraftbindungen (insgesamt sowie nach Branchen)

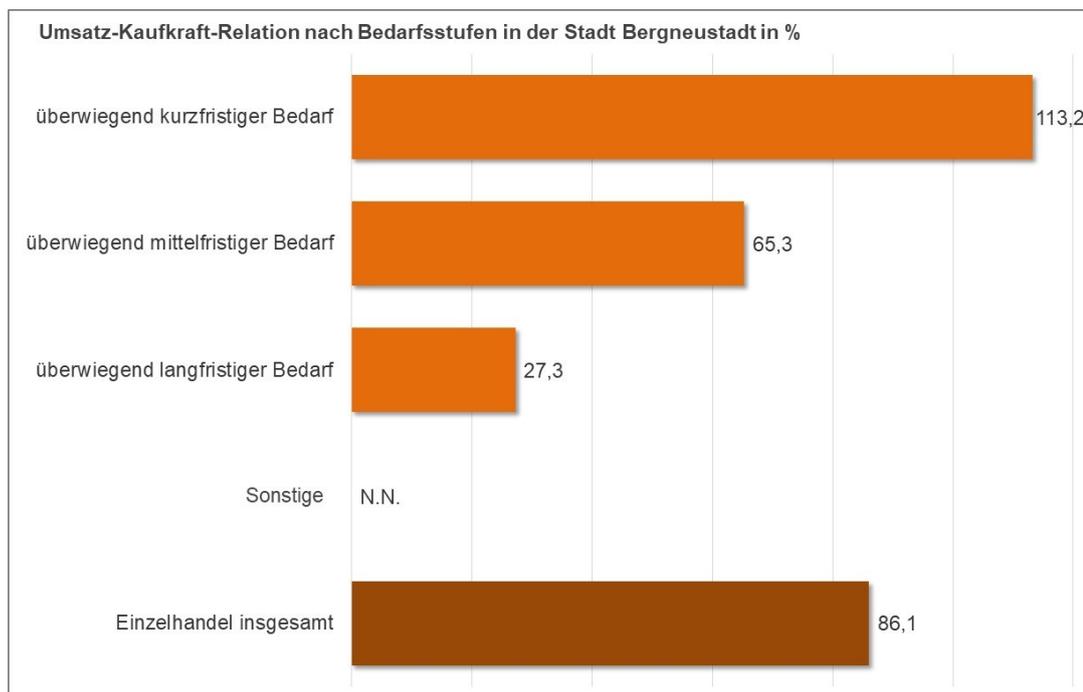
(vgl. auch nachfolgende Tabelle)

Die Kaufkraftbindungen im Einzelhandel ergeben sich aus der Gegenüberstellung der Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe in Bergneustadt mit den Nachfragepotentialen.

Es ist festzustellen, dass Bergneustadt über alle Branchen des Einzelhandels hinweg eine Kaufkraftbindung von ca. 86,1 % aufweist.

In den einzelnen Sortimentsgruppen sind folgende Bindungsniveaus zu verzeichnen:

- kurzfristiger Bedarf: Kaufkraftbindung ca. 113,2 %
- mittelfristiger Bedarf: Kaufkraftbindung ca. 65,3 %
- langfristiger Bedarf: Kaufkraftbindung ca. 27,3 %



Eine detaillierte Übersicht über die in einzelnen Warengruppen zu verzeichnenden Bindungsniveaus in Bergneustadt insgesamt sowie differenziert nach Sortimentsgruppen ermöglicht die nachfolgende Tabelle.⁵

⁵ Auf eine Ausweisung von Umsatzleistungen bzw. Kaufkraftbindungen in bestimmten Sortimentsgruppen des mittel- sowie langfristigen Bedarfs wird nachfolgend aus Gründen des Datenschutzes verzichtet.

Tab. Potential- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Bergneustadt 2020

Kaufkraftkennziffer ¹⁾ :		Potentialdaten Bergneustadt			Leistungsdaten Bergneustadt			
Bevölkerung ²⁾ :		Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr		Marktpotential	Verkaufsfläche in qm		Umsatz	Kaufkraftbindung
Warengruppen		Deutschland	Bergneustadt	in Mio. € p.a.	insgesamt	davon ZVBs	in Mio. € p.a.	in %
1 Nahrungs- und Genussmittel		2.168	2.022	39,02	11.020	1.630	50,32	128,9
2 Bäcker / Metzger		298	278	5,36	380	240	6,38	118,9
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik		285	266	5,13	1.430	260	7,48	145,8
4 Pharmazie, Orthopädie		792	739	14,26	380	340	11,35	79,6
5 Grün Indoor / Zoo- und Heimtierbedarf		115	107	2,07	385	170	1,06	51,2
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher		170	159	3,06	455	310	1,45	47,3
überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.828	3.570	68,90	14.050	2.950	78,03	113,2
7 Bekleidung, Wäsche		531	495	9,56				
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren		153	143	2,75				
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel und ohne Grün Indoor)		109	102	1,96				
10 Baumarktsortiment		501	467	9,02				
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel		69	64	1,24				
12 Spielwaren, Babyausstattung, Hobby, Basteln, Musikinstrumente		140	131	2,52				
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping		155	145	2,79				
überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.658	1.546	29,84	9.605	2.105	19,48	65,3
14 Teppiche, Gardinen, Deko, Sicht u. Sonnenschutz		68	63	1,22				
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche		59	55	1,06				
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)		350	326	6,30				
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte		181	169	3,26				
18 UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation		354	330	6,37				
19 Foto, Optik, Akustik		112	104	2,02				
20 Uhren / Schmuck		72	67	1,30				
überwiegend langfristiger Bedarf		1.196	1.115	21,53	2.160	260	5,87	27,3
21 sonstiges		383	357	6,89	1.405	240	6,08	N.N.
Einzelhandel insgesamt		7.065	6.588	127,2	27.220	5.555	109,5	86,1

1) Quelle: IBH retail consultants 2019

2) Quelle: Stadt Bergneustadt, Stand der Daten März 2020

Rundungsdifferenzen möglich

In bestimmten Branchen wurden Verkaufsflächengrößen und Umsatzeleistungen zusammengefasst, um Rückschlüsse auf Einzelunternehmen zu vermeiden

4. Bewertung der Angebotsstrukturen

Bergneustadt verfügt – über alle Branchen des Einzelhandels hinweg – über eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 1,4 qm je Einwohner.

Formalstatistisch betrachtet übersteigt die genannte Ausstattung den in Grundzentren oftmals anzutreffende Besatz mit Verkaufsflächen im Einzelhandel, liegt jedoch unterhalb einer in Mittelzentren oftmals anzutreffenden Verkaufsflächenausstattung.

In Bezug auf den Branchenmix sowie die räumliche Verteilung der Einzelhandelsangebote sind einige Auffälligkeiten der Standortstruktur im Einzelhandel unverkennbar.

Auf folgende Punkte kann hingewiesen werden:

- Ein statistisch betrachtet hoher Besatz mit Verkaufsflächen im Einzelhandel ist im Bereich mit Lebensmittelangeboten vorhanden. Zu der in diesem Sortimentsbereich hohen Ausstattung trägt bei, dass
 - Sonderlagen im Bereich der Stadionstraße (REWE-Center) sowie der Kölner Straße in Nähe Gummersbach (Standortbereich EDEKA-Center Wirths mit DM, Standortbereich ALDI/LIDL) über einen hohen Besatz mit Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich verfügen und
 - weitere Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet (z.B. ALDI/Henneweide, Netto/Kölner Straße, Penny/Bahnstraße, Frischmarkt Wiedenest, Frischmarkt Hackenberg) ansässig sind.
- Ein für ein Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen hoher Besatz mit Verkaufsflächen bzw. Angeboten ist weiterhin im Bereich der Drogeriesortimenten vorhanden. Der insgesamt hohe Besatz resultiert daraus, dass
 - eine insgesamt hohe Zahl an Betrieben in der Art von Lebensmittel-Discountern bzw. -Vollsortimentern in Bergneustadt vorhanden ist, welche neben ihrem Sortimentsschwerpunkt mit Nahrungs- und

Genussmitteln ebenfalls Fachabteilungen mit Drogerieartikeln aufweisen und

- am Standort Kölner Straße 113 ein spezieller Drogeriemarkt (DM) ansässig ist.

- Ein statistisch betrachtet geringer Besatz mit Einzelhandelsflächen ist in ausgewählten Sortimentsbereichen des mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden. Ein eher niedriger Besatz in diesen Angebotssegmenten korrespondiert mit der Einstufung der Stadt Bergneustadt als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen.

5. Definition und Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche

(vgl. auch Karte am Ende von Fachkapitel 6)

Die Stadt Bergneustadt verfügt im Bereich der Kölner Straße in ihrem zentralen innerstädtischen Teilstück – westlich der Othestraße beginnend und östlich des Südrings endend – über einen Funktionskern mit einem verdichteten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Dieser Funktionskern sollte als Hauptzentrum ausgewiesen werden.

Im Stadtteil Wiedenest sind im Bereich der Olper Straße in ihrem Teilstück zwischen der Einmündung Am Holzweg im Süden bzw. der Einmündung der Bahnhofstraße (gegenüber Schürmannstraße) im Norden mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Standortunion zueinander ansässig.

Die im Stadtteil Wiedenest vorhandene Ladengruppe sollte als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden.

Mit der empfohlenen Ausweisung würde die Stadt Bergneustadt über ein Hauptzentrum sowie ein Nahversorgungszentrum und somit über insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche verfügen.

Die in den nachfolgenden Abgrenzungsvorschlägen enthaltenen Symbole über die Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Bergneustadt sowie im Nahversorgungszentrum Wiedenest sind folgende.

Einzelhandel im Bestand:

-  kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf

sonstige Dienstleister im Bestand:

-  Geldinstitut, Reisebüro, Friseur
-  Gastronomie, Eiscafé
-  sonstige gewerbliche Nutzung


Grenze des zentralen
Versorgungsbereichs

 Leerstand

In Bezug auf eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Bergneustadt besteht eine Besonderheit darin, dass in der Ortsmitte kleinteilige Grundstücke – teilweise mit Verwinkelungen bzw. Vor- und Rücksprüngen von wenigen Metern bzw. darunter – anzutreffen sind, welche eine kartographische Darstellung mit möglichst parzellenscharfer Abgrenzung entlang bestehender Grundstücksgrenzen erschweren.

Um diese Situation soweit als möglich zu berücksichtigen, wurde den nachfolgenden Abgrenzungen die Amtliche Basiskarte NRW zugrunde gelegt. Da die Amtliche Basiskarte neben weiteren Informationen die Grundstücksgrenzen von Parzellen beinhaltet, wurde diese als Grundlage für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche des Hauptzentrums Bergneustadt sowie des Nahversorgungszentrums Wiedenest herangezogen und mittels einer roten Begrenzungslinie die beiden zentralen Versorgungsbereiche in ihren Abgrenzungen dargestellt. Im Ergebnis gehören die Areale, welche sich innerhalb der in den nachfolgenden Karten dargestellten roten Begrenzungslinie befinden, zu den zentralen Versorgungsbereichen der

Stadt Bergneustadt. Vor- und Rücksprünge in der roten Linienführung der Abgrenzung ergeben sich dadurch, dass „unter“ der in den nachfolgenden Karten dargestellten roten Begrenzungslinie reale Grundstücksgrenzen gemäß der Amtlichen Basiskarte NRW vorhanden sind.

Neben den kartographischen Darstellungen werden nachfolgend in einem Textteil die gewählten Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche detailliert erläutert. Aus einer integrierenden Betrachtung der kartographischen Darstellungen sowie der ergänzenden textlichen Erläuterungen wird deutlich, welche Mikrostandorte einem zentralen Versorgungsbereich zugehören und welche nicht Bestandteil des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs sind.

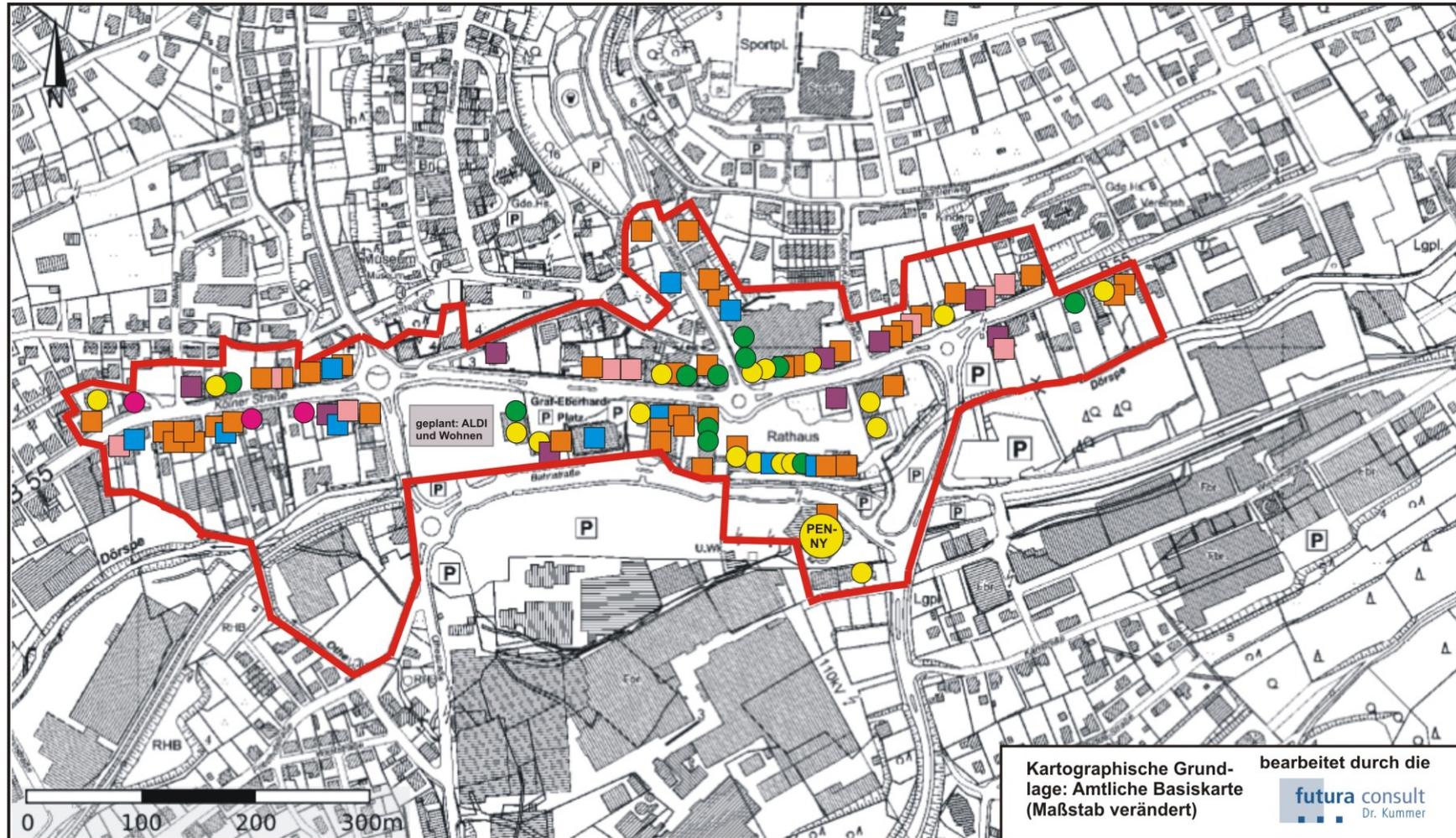
5.1 Hauptzentrum Bergneustadt

Der Zentralort Bergneustadt verfügt im Bereich der Kölner Straße in ihrem Teilstück zwischen Herweg und Südring sowie teilweise angrenzend über einen Funktionskern mit einem verdichteten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Dieser Funktionskern sollte als Hauptzentrum ausgewiesen werden.

Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Bergneustadt wird nachfolgend in seiner räumlichen Ausdehnung parzellenscharf definiert.

Karte: zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Bergneustadt



5.1.1 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Bergneustadt geht aus vorstehender Karte hervor.

Die vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums umfasst den funktional verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen der Ortsmitte von Bergneustadt.

Als „Hauptachse“ fungiert die Kölner Straße, welche aufgrund des hier stark vertretenen Besatzes mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschosslagen der ansässigen Gebäude sowie der erkennbar höchsten (fußläufigen) Frequenzen die funktional stärkste Einkaufslage des Hauptzentrums darstellt.

Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums beginnt im Westen an der Kölner Straße in etwa in Höhe der Einmündung Herweg. Mit dieser Abgrenzung sind die Angebote mit Einzelhandel und weiteren gewerblichen Nutzungen, welche an der Kölner Straße beginnend ab Hausnummer 186 ostwärts vorhanden sind, Bestandteil des Hauptzentrums.

Aus östlicher Richtung kommend beginnt der zentrale Versorgungsbereich in Höhe der Hausnummer Kölner Straße 281. Mit dieser Abgrenzung werden die Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen, welche sich entlang der Kölner Straße beginnend mit der Hausnummer 281 westlich anschließen, dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Bergneustadt zugerechnet.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist das Hauptzentrum eine West-Ost-Ausdehnung von insgesamt ca. 850 Metern auf. Mit einer solcher West-Ost-Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich eine bandförmige Grundstruktur sowie eine im Vergleich zu weiteren Grund- bzw. Mittelzentren große Gesamtausdehnung auf.

Neben der „Hauptachse“ im relevanten Teilstück der Kölner Straße werden dem zentralen Versorgungsbereich einzelne Lagen mit Einzelhandels- bzw. gewerblichen Nutzungen in angrenzenden Straßenzügen zugerechnet. Dies gilt z.B. für die

Talstraße, welche in ihrem Teilstück zwischen den Hausnummern 2 bis 10 bzw. 1 bis 9 dem Hauptzentrum zugerechnet werden.

Mit Ausnahme des benannten Teilstücks der Talstraße sind nördlich angrenzend an die Kölner Straße keine Straßen oder Lagen vorhanden, die über einen verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügen, so dass hier vorhandene Straßenzüge nicht dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums zugeordnet werden.

Neben den Nutzungen entlang der Kölner Straße und im Bereich der Talstraße sind auch die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich der Othestraße in Nähe Kölner Straße Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Mit der gewählten Abgrenzung werden die Nutzungen der Othestraße 2 bis 12 in das Hauptzentrum integriert.

Das sich an die derzeit vorhandenen Nutzungen im Bereich der Othestraße anschließende Areal, welches derzeit durch die leerstehenden Baukörper des ehemaligen REWE-Marktes geprägt ist, wird ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet. Mit einer solchen Einbeziehung steht dem zentralen Versorgungsbereich für eine etwaige zukünftige Weiterentwicklung der Handels- sowie gegebenenfalls der Wohnfunktion eine Potentialfläche zur Verfügung, welche sich in zentraler Lage direkt angrenzend an die Bestandslagen des Hauptzentrums bzw. ein zukünftiges Stadtentwicklungsprojekt (geplante ALDI-Ansiedlung mit Schaffung von Wohnnutzungen¹) befindet. Hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung des Areals des ehemaligen REWE-Marktes als Standort für Einzelhandel bzw. weitere publikumsorientierte Nutzungen ist mit Blick auf die Ziele des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes von einer grundsätzlichen Eignung dieses Areals als innenstadtbezogene Potentialfläche auszugehen, jedoch sollten im Falle von Projektplanungen etwaige

¹ Zur geplanten ALDI-Ansiedlung an der Kölner Straße zwischen Othestraße und Bahnstraße wurde eine auf dieses Vorhaben bezogene Verträglichkeitsanalyse erarbeitet (Futura Consult: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines ALDI-Lebensmittel-Discountmarktes in Bergneustadt

- Kölner Straße (zwischen Othestraße und Bahnstraße), Eschweiler, 03 / 2021)

Planungsabsichten einzelfallbezogen in Bezug auf ihre raumordnerischen bzw. städtebaulichen Auswirkungen geprüft werden.

Die Potentialfläche des ehemaligen Kaufhauses, welches langjährig leer stand und für das nunmehr Planungen für die Ansiedlung eines ALDI-Marktes sowie zur Schaffung von Wohneinheiten vorangetrieben werden, ist ebenfalls Bestandteil des Hauptzentrums.

Ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums wird die Bahnstraße in ihrem Teilstück ab Othestraße bis hin zum Penny-Markt zugerechnet. Mit der gewählten Abgrenzung wird der Penny-Markt als Leitbetrieb des Hauptzentrums sowie ein dort ansässiger kleinteiliger Getränkemarkt in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Südlich der benannten Bereiche sind angrenzend keine Straßen oder Lagen vorhanden, die über einen verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügen, so dass hier vorhandene Straßenzüge nicht dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums zugeordnet werden.

Photo: Teilansicht 1 des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Bergneustadt



Photo: Teilansicht 2 des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Bergneustadt



5.1.2 Besatzstrukturen

(vgl. auch Steckbrief Fachkapitel 5.1.4)

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Bergneustadt ca. 36 Betriebe des Einzelhandels mit in der Summe ca. 4.000 qm Verkaufsfläche ansässig.² Während ca. 2.000 qm Verkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind, entfallen auf Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs ca. 1.550 qm Verkaufsfläche sowie den langfristigen Bedarf ca. 200 qm. Auf sonstige Angebote des Einzelhandels – hierunter z.B. die nach Einkaufswochen wechselnden Aktionsflächen des Penny-Marktes – entfallen insgesamt ca. 200 qm Verkaufsfläche.

² Quelle der angeführten bzw. nachfolgend erwähnten Bestandsdaten: Totalerhebung aller Verkaufsflächen in Bergneustadt durch Futura Consult

Der zentrale Versorgungsbereich verfügt mit dem an der Bahnstraße ansässigen Penny-Markt über einen Leitbetrieb aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Mit der geplanten Ansiedlung eines ALDI-Marktes am Standort Kölner Straße zwischen Othestraße und Bahnstraße wird ein weiterer Leitbetrieb des Lebensmitteleinzelhandels zukünftig innerhalb des Hauptzentrums vorhanden sein. Mit der Ansiedlung eines ALDI-Marktes kann die Erwartung verbunden werden, dass dieser Anbieter das Hauptzentrum Bergneustadt funktional stärken und eine frequenzerzeugende Wirkung (auch) für die umliegenden Geschäfte hervorrufen wird.

5.1.3 Einzugsgebiet

Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums übernimmt Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet von Bergneustadt.

Das Kerneinzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums stellt somit die Stadt Bergneustadt dar.

Mit einer auf die Gesamtstadt bezogenen Versorgungstätigkeit wird dem Hauptzentrum Bergneustadt ein Bevölkerungspotential von ca. 19.300 Personen als Kerneinzugsgebiet zugeordnet.

5.1.4 Steckbrief

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Bergneustadt liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Bergneustadt		
Funktionseinstufung	Hauptzentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Kerneinzugsgebiet: Stadtgebiet Bergneustadt	ca. 19.300 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen	
parzellenscharfe Abgrenzung	siehe Karte mit Abgrenzungsvorschlag; verdichteter Besatz mit Einzelhandels- angeboten sowie Dienstleistern	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 2.000 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 1.550 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 200 qm VKF
	sonstige:	ca. 200 qm VKF
	insgesamt:	ca. 4.000 qm VKF
Leitbetriebe Einzelhandel	Penny-Markt, Ansiedlung eines großflächigen ALDI-Marktes ist geplant	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet durch Futura Consult

VKF = Verkaufsfläche

Ew = Einwohner

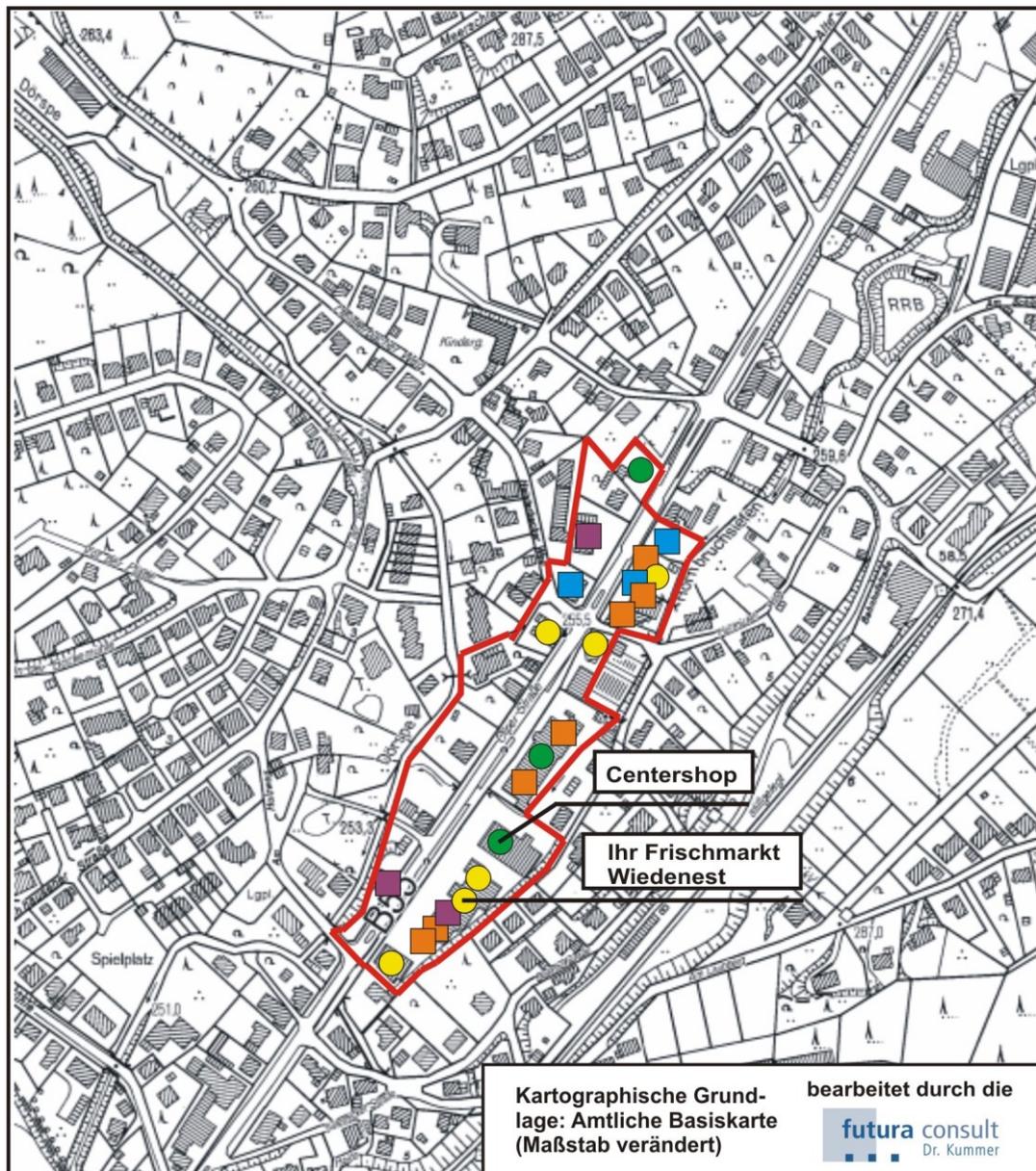
5.2 Nahversorgungszentrum Wiedenest

Der Stadtteil Wiedenest verfügt im Bereich der Olper Straße in ihrem südlichen Teilstück über eine Ladengruppe, welche aus mehreren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Standortunion zueinander besteht.

Aufgrund der Ausstattung dieser Ladengruppe sowie der räumlichen Nähe der vorhandenen Anbieter zueinander sollte dieser Funktionsbereich als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Wiedenest wird nachfolgend in seiner räumlichen Ausdehnung parzellenscharf definiert.

Karte: zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wiedenest



5.2.1 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Wiedenest geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums beginnt im Westen an der Olper Straße gegenüber der Einmündung der Straße Am Holzweg. Das Entree des Nahversorgungszentrums aus südlicher Richtung wird durch den Anbieter „Landleben – Bio-Naturkost, Kosmetik, Regionales“ gebildet. Neben diesem Anbieter werden die sich an den Anbieter Landleben auf der östlichen Seite der Olper Straße anschließenden Anbieter des Einzelhandels bzw. weitere Dienstleister dem zentralen Versorgungsbereich bis hin zur Hausnummer 74a zugerechnet.

Mit der gewählten Abgrenzung sind die aus Fahrtrichtung Bergneustadt kommend auf der rechten Seite der Olper Straße gelegenen Anbieter, darunter auch die Einzelhandelsanbieter Ihr Frischmarkt Wiedenest und Center-Shop, Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Auf der östlichen Straßenseite der Olper Straße endet der zentrale Versorgungsbereich in Höhe der Volksbank-Filiale.

Die westliche Straßenseite der Olper Straße wird mit den hier vorhandenen Bestandslagen des Einzelhandels sowie weiterer Dienstleister ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Wiedenest zugeordnet. Durch die gewählte Abgrenzung gehören z.B. die Anbieter DS-Autoteile, das ehemalige Restaurant Wiedenester Stuben, die ansässige Sparkassenfiliale, die Wiedenau-Apotheke sowie ein Imbiss zum zentralen Versorgungsbereich.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist das Nahversorgungszentrum Wiedenest eine Nord-Süd-Ausdehnung von insgesamt ca. 400 Metern auf.

Weitere Straßen als das benannte Teilstück der Olper Straße verfügen nicht über einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und werden aufgrund ihrer Prägung durch Wohnfunktion nicht in den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Wiedenest einbezogen.

Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Wiedenest



5.2.2 Besatzstrukturen

(vgl. auch Steckbrief Fachkapitel 5.2.4)

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Wiedenest ca. 10 Betriebe des Einzelhandels mit in der Summe ca. 1.600 qm Verkaufsfläche ansässig.³ Während ca. 900 qm Verkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind, entfallen auf Einzelhandelsangebote des mittelfristigen Bedarfs ca. 600 qm Verkaufsfläche sowie weniger als 100 qm auf den langfristigen Bedarf. Auf Angebote mit sonstigen Sortimenten entfallen weniger als 50 qm Verkaufsfläche.

³ Quelle der angeführten bzw. nachfolgend erwähnten Bestandsdaten: Totalerhebung aller Verkaufsflächen in Bergneustadt durch Futura Consult

5.2.3 Einzugsgebiet

Der Stadtteil Wiedenest liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich von Bergneustadt. Siedlungsstrukturell stellt dieser Stadtteil eine räumlich vom Zentralort getrennte Einheit dar.

Aus der Siedlungsstruktur ist abzuleiten, dass der Stadtteil Wiedenest als Einzugsgebiet dem zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Wiedenest zuzurechnen ist.

Aufgrund der Wegebeziehung kann davon ausgegangen werden, dass auch Personengruppen aus den Bergneustädter Statteilen Pernze, Wörde, Attenbach und Belmicke Einkäufe bei der Ladengruppe an der Olper Straße tätigen.⁴

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Wiedenest übernimmt Versorgungsfunktionen der Grundversorgung.

5.2.4 Steckbrief

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Wiedenest liefert folgender Steckbrief:

⁴ In Bezug auf die benannten Ortsteile kann darauf hingewiesen werden, dass neben einer partiellen Orientierung auf die Ladengruppe an der Olper Straße auch weitere Versorgungsstandorte von den Personen der genannten Ortsteile aufgesucht werden. Neben einer Orientierung auf den Zentralort Bergneustadt kann auch von einem partiellen Kaufkraftabfluss in benachbarte Kommunen (z.B. in Richtung Drolshagen vom Stadtteil Belmicke aus) ausgegangen werden.

zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wiedenest		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Stadtteil Wiedenest und umliegende Wohnbereiche (Teilorientierung aus Pernze, Würde, Attenbach, Belmicke)	
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen	
parzellenscharfe Abgrenzung	siehe Karte mit Abgrenzungsvorschlag; verdichteter Besatz mit Einzelhandelsangeboten sowie Dienstleistern	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 900 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 600 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	< 100 qm VKF
	sonstige:	< 50 qm VKF
	insgesamt:	ca. 1.600 qm VKF
Leitbetriebe Einzelhandel	Center-Shop, Ihr Frischmarkt Wiedenest	

1) Quelle: Totalerhebung aller Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet durch Futura Consult

VKF = Verkaufsfläche

Ew = Einwohner

6. sonstige Standortlagen

Mit den Standorten in der Innenstadt sowie in Wiedenest werden zwei Standortlagen in Bergneustadt definiert, welche zukünftig den Status eines zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum bzw. Nahversorgungszentrum) aufweisen.

Sowohl dem Hauptzentrum als auch dem Nahversorgungszentrum Wiedenest kommt diesbezüglich die Aufgabe zu, wesentliche Versorgungstätigkeiten im Bereich der Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten auszuüben.

Während sich die Versorgungstätigkeiten des Hauptzentrums auf alle Sortimentsgruppen des Einzelhandels beziehen, soll die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in Wiedenest vor allem darin bestehen, Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnbereiche zu erfüllen.

Durch die Ausweisung der beiden zentralen Versorgungsbereiche des Hauptzentrums in der Innenstadt bzw. des Nahversorgungszentrums in Wiedenest erhalten diese beiden Standortlagen eine Schutzwürdigkeit in städtebaulicher bzw. raumordnerischer Hinsicht im Sinne der einschlägigen Richtlinien der Landesplanung.

Neben den beiden zentralen Versorgungsbereichen werden Versorgungsfunktionen im Bereich des Einzelhandels auch von weiteren Standortlagen der Stadt Bergneustadt ausgeübt, welche auch und vor allem Sortimente der Grundversorgung (Lebensmittel, Drogerieartikel) umfassen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen üben insbesondere folgende Standortlagen Versorgungstätigkeiten im Bereich des lebensmittelnahen Einkaufs aus:

- Bereich Stadionstraße (u.a. REWE)
- Bereich Kölner Straße Nähe Gummersbach (u.a. EDEKA Wirths, DM)
- Bereich Kölner Straße Nähe Gummersbach (ALDI / LIDL)
- Bereich Hackenberg (u.a. Frischmarkt Hackenberg)
- Standortbereich Henneweide (ALDI)
- Bereich Dreiort-Ost (Netto)

Während an den Standortlagen in Hackenberg, Dreiort-Ost sowie Hennevide ausschließlich bzw. absolut vorrangig Angebote der Grundversorgung (Lebensmittel) vorgehalten werden, sind an den Standortlagen Kölner Straße Nähe Gummersbach sowie Stadionstraße neben Angeboten des Lebensmitteleinzelhandels auch weitere Sortimente (z.B. Bekleidung, Schuhe etc.) ansässig.

In Bezug auf die funktionale Stärke der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorhandenen Versorgungsstandorte ist zu sehen, dass die insgesamt ansässige Größe der Verkaufsflächen nach einzelnen Standortlagen deutlich unterschiedlich ausgeprägt ist. Während die Standortlagen an der Stadionstraße sowie der Kölner Straße in Nähe zu Gummersbach über Verkaufsflächengrößen verfügen, welche den Rahmen einer Nahversorgung für umliegende Wohnbereiche deutlich überschreitet, ist an den Standorten im Stadtteil Hackenberg, Dreiort-Ost sowie Hennevide eine deutlich geringere Verkaufsfläche vorhanden.

Die unterschiedlichen Charakteristika der einzelnen Standortlagen führt aus der gutachterlichen Sicht zu einer unterschiedlichen Bewertung in Bezug auf die Klassifizierung der einzelnen Standortlagen.

Ladengruppe im Ortsteil Hackenberg:

Die im Ortsteil Hackenberg am Standortbereich Breslauer Platz ansässige Ladengruppe umfasst einen kleinflächigen Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels (Frischmarkt Hackenberg) sowie einige kleinteilige Anbieter des Einzelhandels (Apotheke, kleinteiliges Modegeschäft mit teilweise Getränkesortiment, Bäckerei).

Mit der gegebenen Besatzstruktur ist eine Ausstattung gegeben, welche für die Ausweisung dieses Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich nicht ausreicht.

Unabhängig von der derzeit nicht gegebenen Voraussetzung für eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ist der Standortbereich im Ortsteil Hackenberg aus der gutachterlichen Sicht in städtebaulicher Hinsicht durchweg positiv zu bewerten. Da der Anbieter Ihr Frischmarkt Hackenberg den einzigen Anbieter mit einem

umfangreicheren Lebensmittelsortiment im Ortsteil Hackenberg darstellt, übernimmt der Frischmarkt eine wesentliche Versorgungstätigkeit für den Ortsteil Hackenberg im Sinne einer Nahversorgung.

Die Ladengruppe im Ortsteil Hackenberg ist als Nahversorgungsstandort zu klassifizieren.

Eine Klassifizierung der Ladengruppe im Ortsteil Hackenberg als Nahversorgungsstandort ist aus der gutachterlichen Sicht so zu interpretieren, dass es sich bei dieser Ladengruppe um einen städtebaulich erwünschten Standort handelt, welcher zwar nicht die funktionale Stärke eines zentralen Versorgungsbereichs erreicht, der jedoch dennoch für die Versorgung der Wohnbevölkerung des Stadtteils von erheblicher Bedeutung ist. Ein Erhalt des Versorgungsstandortes bzw. ein Funktionsausbau am Standort Hackenberg sind aus der gutachterlichen Sicht zu empfehlen.

Sofern es gelingt, die derzeit vorhandenen Angebote am Standort zu erhalten, wären im Ortsteil Hackenberg auch zukünftig Angebote der Grundversorgung (Lebensmittel, Apotheke, Bäckerei) vorhanden, welche für die Versorgungsqualität des Ortsteils – insbesondere auch für distanzempfindliche Bevölkerungsgruppen – von erheblicher Bedeutung sind.

Aus der gutachterlichen Sicht kann zudem darauf hingewiesen werden, dass für den Ortsteil Hackenberg eine durchaus wünschenswerte Entwicklung darin zu sehen ist, den Standortbereich der Ladengruppe im Ortsteil Hackenberg durch die Ansiedlung weiterer Angebote des Einzelhandels mit Ausrichtung auf die Grundversorgung funktional zu stärken. Würde ein Ausbau der Ladengruppe in der Weise erfolgen, dass ein größerer Betrieb des Lebensmittel-Einzelhandels zusätzlich angesiedelt oder das Angebot des bestehenden Lebensmittelanbieters deutlich ausgeweitet würde, so wäre hiermit die Wirkung einer Verbesserung der Nahversorgung für den Ortsteil Hackenberg verbunden. Für den Fall einer solchen Angebotsausweitung könnte eine Ausweisung einer dann funktional stärkeren Ladengruppe im Stadtteil Hackenberg als zentraler Versorgungsbereich zukünftig erfolgen.

Standortbereich Stadionstraße:

Hinsichtlich der an der Stadionstraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese nahversorgungs- und zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Aufgrund des funktional eigenständigen Charakters und nur vereinzelt stattfindender fußläufiger Austauschbeziehungen zum Hauptzentrum ist der Standort an der Stadionstraße als Sonderlage zu klassifizieren.

Bedingt durch seine funktionale Stärke mit einer Reihe von leistungsstarken Unternehmen sowie seiner verkehrsgünstigen Lage gelingt es der Sonderlage Stadionstraße, Personengruppen aus dem gesamten Stadtgebiet von Bergneustadt anzusprechen.

In Bezug auf die zukünftige Funktion der Sonderlage im Bereich Stadionstraße empfiehlt Futura Consult folgende Vorgehensweise:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment sollten zukünftig nicht angesiedelt werden. Eine Entwicklung des Standortbereichs an der Stadionstraße in Richtung eines zentralen Versorgungsbereiches ist nicht anzustreben.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment können am Standort Stadionstraße neu angesiedelt werden. Im Falle der Ansiedlung eines Anbieters mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist hinsichtlich des relativen Sortimentsanteils darauf zu achten, dass ein Verkaufsflächenanteil von maximal 10 % der insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht überschritten wird.
- Die derzeit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Für die bereits derzeit ansässigen Bestandsbetriebe können moderate Verkaufsflächenerweiterungen vorgenommen werden, dies jedoch nur dann, wenn durch eine solche Verkaufsflächenerweiterung

keine unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bergneustadt bzw. auf zentrale Versorgungsbereiche in Umlandkommunen ausgelöst werden. Im Falle einer zukünftig geplanten moderaten Verkaufsflächenerweiterung eines heute schon vorhandenen Bestandsbetriebes ist durch Einzelfallprüfung der Nachweis zu erbringen, dass unerwünschte städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Bergneustadt bzw. in Umlandkommunen nicht zu erwarten sind.

- Ein Ersatz zentrenrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.
- Auf die Einhaltung der zu beachtenden Ziele 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten“ und 6.5-8 „Einzelhandelsagglomerationen“ des LEP NRW wird verwiesen.

Standortbereiche Kölner Straße / Nähe Gummersbach:

In der Nähe der Stadtgrenze zu Gummersbach befinden sich die Standortbereiche von EDEKA, DM etc. auf der nördlichen sowie von ALDI und LIDL auf der südlichen Seite der Kölner Straße.

Im Hinblick auf die Steuerung der Einzelhandelsstandorte an der Kölner Straße in Nähe zu Gummersbach empfiehlt Futura Consult die gleiche Vorgehensweise, die in Bezug auf die Sonderlage an der Stadionstraße detailliert dargestellt wurde.

Die zum Standortbereich Stadionstraße ausgesprochenen Empfehlungen zum Verzicht auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment, die Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sowie für eine moderate Verkaufsflächenerweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe im Falle des Nachweises einer städtebaulichen Verträglichkeit besitzen daher auch für die Standortlagen im Bereich des Angebotsstandortes von EDEKA, DM etc. sowie für den Standortbereich von ALDI und LIDL Gültigkeit.

Standortbereich Dreiort-Ost:

Am Standortbereich Dreiort-Ost ist derzeit ein Netto-Markt ansässig.

Für den Standortbereich Dreiort-Ost existiert eine Planung zur Erweiterung der Verkaufsfläche. Die Planungen sehen vor, den Netto-Markt von derzeit ca. 688 qm Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 798 qm Verkaufsfläche zu erweitern. Zudem soll ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 738 qm angesiedelt werden.

Der Standortbereich am Dreiort-Ost übernimmt – auch im Falle der Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung – vorrangig Nahversorgungsfunktionen für das östliche und nordöstliche Siedlungsgebiet von Bergneustadt.

Der Standortbereich Dreiort-Ost ist als Nahversorgungsstandort zu klassifizieren.

Aus der gutachterlichen Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Standortbereich Dreiort-Ost eine relative Nähe zum Hauptzentrum Bergneustadt aufweist. In Ansehung dieser räumlichen Nähe ist – im Unterschied zur Situation im Stadtteil Hackenberg – aus der gutachterlichen Sicht nicht zu empfehlen, für den Standortbereich Dreiort-Ost einen Funktionsausbau in Richtung eines zentralen Versorgungsbezirks anzustreben.

Standortbereich Henneweide:

Am Standort Henneweide ist derzeit ein ALDI-Markt ansässig.

Der Standortbereich Henneweide mit dem dort ansässigen ALDI-Markt ist als Nahversorgungsstandort zu klassifizieren.

Ein zweiter ALDI-Markt ist in der Stadt Bergneustadt in der Nähe der Stadtgrenze zu Gummersbach ansässig. Eine im Genehmigungsverfahren weit fortgeschrittene Planung für einen weiteren ALDI-Markt existiert für den Standortbereich der Kölner Straße in Nähe der Othestraße.

Die Planung zur Ansiedlung eines weiteren ALDI-Marktes bezieht sich auf einen Standort innerhalb des Hauptzentrums in Bergneustadt.

Marktseitig betrachtet bedeutet die ALDI-Ansiedlung im Hauptzentrum, dass Bergneustadt in einem solchen Fall über drei ALDI-Filialen verfügen würde. Dieser Umstand sowie die stark ausgeprägte Wettbewerbssituation im Bereich des Lebensmittel-Einzelhandels lassen es möglich erscheinen, dass auf längere Sicht betrachtet ein ALDI-Markt aus dem Marktgeschehen in Bergneustadt ausscheidet.

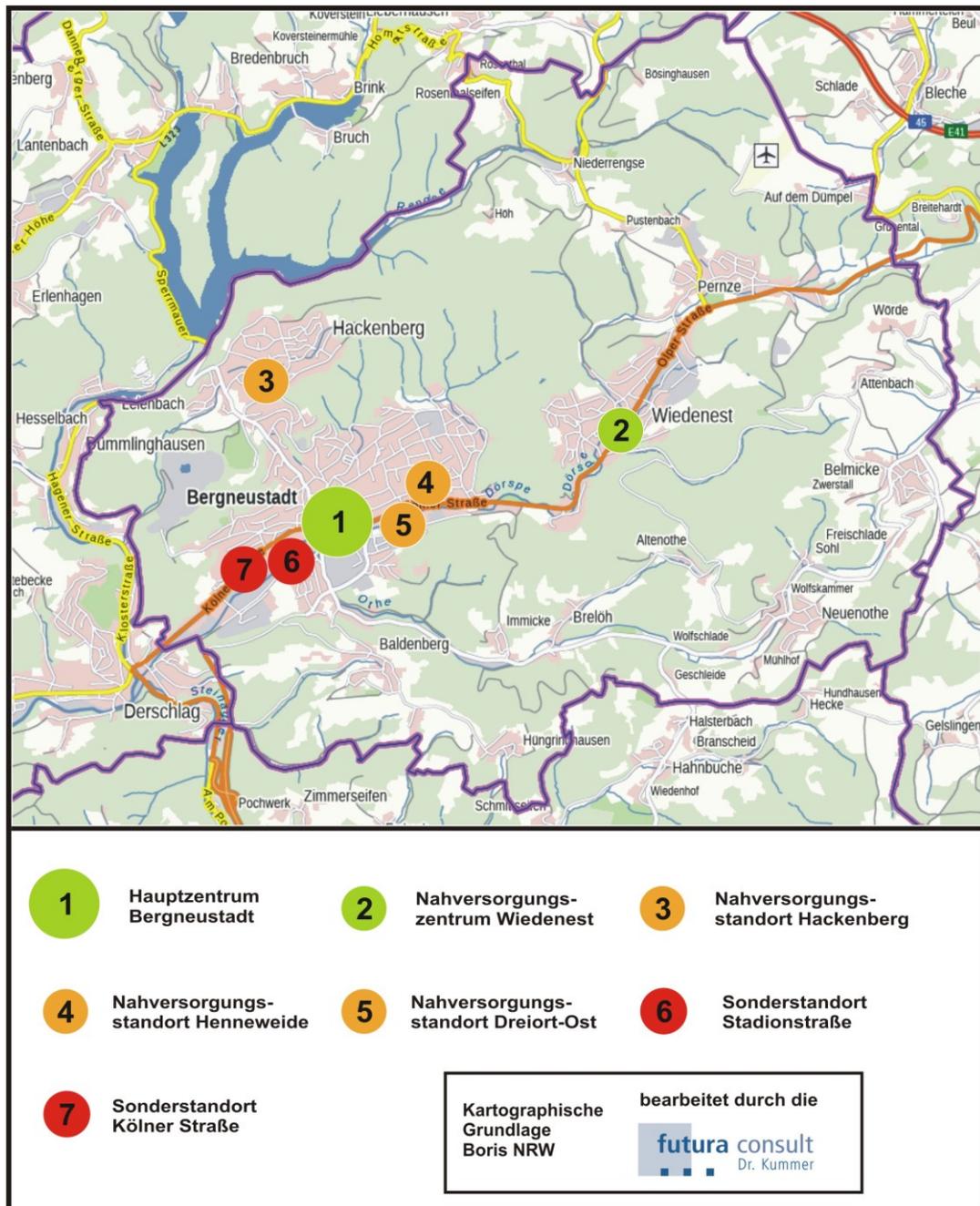
Aufgrund der gegebenen Standortsituation würde ein solches Ausscheiden einer der zukünftig drei ALDI-Filialen aus dem Marktgeschehen erwartbar eher den Standort von ALDI an der Henneweide, welcher solitär im dort vorhandenen Wohngebiet liegt, und eher nicht den Standort an der Kölner Straße in Nähe der Stadtgrenze zu Gummersbach, welcher in Standortunion mit LIDL liegt und im Vergleich zum Bestandsstandort Henneweide eine größere Verkaufsfläche aufweist, betreffen.

Sofern eine solche Entwicklung in Bergneustadt eintritt, würde die Situation entstehen, dass der am weitesten östlich im Siedlungsgebiet des Zentralortes Bergneustadt ansässige ALDI-Markt nicht mehr am Markt vertreten sein würde. Im Ergebnis einer solchen Entwicklung wäre feststellbar, dass dann der Netto-Markt, welcher nach den derzeit verfolgten Planungen für eine Erweiterung vorgesehen ist, den am weitesten östlich im Siedlungsgebiet des Zentralortes Bergneustadt gelegenen Lebensmittelanbieter mit einem umfangreicheren Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln darstellen würde.

Mit Blick auf den dargestellten Wirkungszusammenhang ist somit festzustellen, dass dem Netto-Markt am Standort Dreiert-Ost auch dann, wenn ein Ausscheiden des ALDI-Marktes am Standort Henneweide zum Tragen käme, eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den östlichen bzw. nordöstlichen Siedlungsbereich des Zentralortes Bergneustadt zukommt. Etwaige Nahversorgungsfunktionen für das östliche bzw. nordöstliche Siedlungsgebiet des Zentralortes Bergneustadt könnten somit zukünftig für den Fall, dass der ALDI-Markt am Standort Henneweide aus dem Marktgeschehen ausscheidet, vom Netto-Markt am Standort Dreiert-Ost übernommen werden.

Eine Übersicht über die Zentrenstruktur im Einzelhandel der Stadt Bergneustadt liefert nachfolgende Karte.

Karte: Zentrenstruktur im Einzelhandel der Stadt Bergneustadt



In Bezug auf die zukünftige Steuerung der angeführten Einzelhandelsstandorte kann ein Planungserfordernis für die Stadt Bergneustadt darin gesehen werden, eine Überprüfung der bestehenden planungsrechtlichen Situation vorzunehmen.

Die im vorliegenden Einzelhandelskonzept vorgenommene Abgrenzung des Hauptzentrums macht deutlich, dass der am Standort Bahnstraße 7 vorhandene Penny-Markt sowie ein benachbart gelegener kleinteiliger Getränkemarkt dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums zugerechnet werden. Da der Penny-Markt sowie der Getränkemarkt nach gegenwärtiger Situation in einem regionalplanerisch festgelegten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) liegt, sollte eine Anpassung dahingehend vorgenommen werden, den Standort des Penny- und Getränkemarktes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) auszuweisen.⁵

Im Zusammenhang mit weiteren Standortlagen des Einzelhandels in Bergneustadt kann es ebenfalls sinnvoll sein, bestehende Bebauungspläne in Bezug auf die vorstehend formulierten Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zu überprüfen und ggf. eine Überplanung vorzunehmen.

Auch kann es sinnvoll sein, für Standorte im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen und hierdurch sicherzustellen, dass entweder keine Einzelhandelsentwicklung oder ausschließlich eine solche Einzelhandelsentwicklung möglich wird, welche als kompatibel mit den Zielen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zu bewerten ist, an bestimmten Standorten erfolgt.

Bei einer etwaigen Überplanung bestehender Einzelhandelsstandorte sind Anforderungen des Bestandsschutzes bestehender Einzelhandelsbetriebe zu beachten.

Auf die Ziele 6.5-7 und 6.5-8 des Landesentwicklungsplans NRW wird verwiesen.

⁵ Durch die Bezirksregierung Köln wurde im Zuge des Abstimmungsverfahrens zum vorliegenden Einzelhandelskonzept darauf hingewiesen, dass eine Testierung der Teilfläche des Penny- bzw. Getränkemarktes als Bestandteil des Hauptzentrums aufgrund der derzeit gegebenen regionalplanerischen Ausweisung dieser Standorte als GIB-Bereich nicht erfolgen kann. Eine Testierung wird dennoch für die Zukunft durch die Bezirksregierung in Aussicht gestellt. Dies kann dadurch erfolgen, dass die Stadt Bergneustadt im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans anregt, den Standortbereich des Penny- und Getränkemarktes als ASB auszuweisen. Im Nachgang würde die Bezirksregierung ihre Zustimmung (Testierung) zur im vorliegenden Einzelhandelskonzept vorgenommenen Abgrenzung des Hauptzentrums erteilen.

7. Bergneustädter Sortimentsliste

Für die Zuordnung einzelner Sortimente in die Kategorien zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant und nahversorgungsrelevant spielen mehrere Faktoren eine Rolle. Zu diesen zählen:

- Für die Zentrenrelevanz eines Angebotes ist die tatsächliche Präsenz einzelner Sortimente in einem zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung, jedoch nicht das alleine ausschlaggebende Kriterium.
- Produkte mit hohem Flächenbedarf und geringer Flächenproduktivität eignen sich vom Grundsatz her nicht für eine Marktpräsenz in zentralen Versorgungsbereichen. Solche Sortimente, z.B. Möbel, können trotz mitunter gegebener Präsenz in zentralen Versorgungsbereichen als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.
- Ein Sortiment, das in einem zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden ist, kann dennoch als zentrenrelevant eingestuft werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn durch dessen Ansiedlung eine Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung im zentralen Versorgungsbereich möglich wird.
- Die Zentrenrelevanz eines Sortiments kann sich auch dadurch ergeben, dass eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten gegeben bzw. zu erwarten ist oder Produkte mit hoher Beratungsintensität angeboten werden.
- PKW-orientierte Einkäufe großvolumiger und schwerer Produkte sind oftmals nicht in Einklang zu bringen mit den Standortanforderungen innerhalb der Zentren. Demzufolge ist die Sperrigkeit von Gütern und deren Transportierbarkeit bei der Klassifizierung zu berücksichtigen.
- Ein Sortiment, das aufgrund der sortimentspezifischen Bedingungen (Großvolumigkeit, Erfordernis des PKW-Transports) als nicht zentrenrelevant eingestuft werden könnte, kann unter Berücksichtigung der

tatsächlichen Präsenz in zentralen Versorgungsbereichen dennoch Zentrenrelevanz besitzen.

Aus den dargestellten Sachverhalten ist ableitbar, dass die Zentrenrelevanz eines Sortimentes neben der Frage der tatsächlichen Präsenz in zentralen Versorgungsbereichen auch von den Standortanforderungen der jeweiligen Branche abhängig ist.

7.1 nahversorgungsrelevante Sortimente

Die nachfolgend aufgeführten Sortimente bzw. Warengruppen sind in Bergneustadt nahversorgungsrelevant. Alle nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auch zentrenrelevant.

- Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel⁶
- Zeitungen, Zeitschriften

Die Einstufung als nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment ergibt sich für den Bereich Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel aus den Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW, welcher diesen Sortimentsbereich für alle Kommunen als zentren- und nahversorgungsrelevant definiert.

Eine identische Schwerpunktaussage ist zu treffen in Bezug auf den Sortimentsbereich Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel, welcher ebenfalls aufgrund der Zuordnungen aus dem Landesentwicklungsplans NRW als zentren- und nahversorgungsrelevant zu definieren ist.

Der Sortimentsbereich Zeitungen/Zeitschriften wird durch den Landesentwicklungsplan NRW nicht zwingend als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant definiert. Der Einzelhandelserlass NRW definiert den Sortimentsbereich Zeitschriften demgegenüber als Leitsortiment. In Bergneustadt ist die Situation gegeben, dass Zeitungen/Zeitschriften in erheblichem Umfang von Anbietern in den zentralen

⁶ inklusive Reformwaren, Tabakwaren

Versorgungsbereichen, hierunter auch solche mit kleinteiliger Ausrichtung in Form von Kioskstandorten, angeboten werden. Zu den im Hauptzentrum Bergneustadt ansässigen Anbietern zählen z.B. West-Lotto, Dat Lädchen Lüders und Media-Store. Im Nahversorgungszentrum Wiedenest ist der Sortimentsbereich mit Zeitungen/Zeitschriften z.B. beim Anbieter I-Tüpfelchen vertreten. Die Einstufung als in Bergneustadt nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment erfolgt im vorliegenden Fall auch deshalb, da es sich bei diesem Sortiment um ein für die Daseinsvorsorge wichtige Funktion des Zugangs zu Information handelt und Angebote aus diesem Sortimentsbereich mit den Standortbedingungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Einklang zu bringen sind.

Der Sortimentsbereich Apothekenartikel stellt eine für die Stadt Bergneustadt – wie auch für andere Kommunen – wichtigen Sortimentsbereich des Einzelhandels zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung dar. Apotheken sind in Bergneustadt in erheblichem Umfang in den zentralen Versorgungsbereichen des Hauptzentrums Bergneustadt sowie des Nahversorgungszentrums Wiedenest ansässig. Im Hauptzentrum Bergneustadt sind die Anbieter Marktapotheke, Alte Apotheke, Apotheke zur Post und neue Apotheke vorhanden. Im zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Wiedenest ist die Wiedenau-Apotheke ansässig. Den in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Apotheken kommt neben der Versorgungsleistungen für die Wohnbevölkerung der Stadt Bergneustadt auch eine Funktion als Frequenzbringer für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für das Auslösen von Synergien zu weiteren Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen zu. ⁷

⁷ Es kann davon ausgegangen werden, dass die Apotheken im Hauptzentrum Bergneustadt oftmals im Zusammenhang mit Vorgangskoppelungen aufgesucht werden. So ist es z.B. möglich, dass der Besuch bei einem Facharzt in der Innenstadt mit einem anschließenden Besuch einer Apotheke kombiniert wird. Erfahrungswerte zu Vorgangskopplungen legen zudem die Vermutung nahe, dass auch in Bergneustadt der Besuch eines Cafés oder einer Einrichtung der Gastronomie fallweise mit einem Arzt- oder Apothekenbesuch kombiniert wird.

7.2 zentrenrelevante Sortimente

Zusätzlich zu den angeführten nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind folgende Sortimente bzw. Warengruppen in Bergneustadt zentrenrelevant:

- Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen
- Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Büromaschinen, Computer und –zubehör
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Kleinkeramik
- Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren ⁸
- Jagdbedarf, Waffen
- Kunst, Kunstgegenstände
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Papier-, Büro-, Schreibwaren
- PC und Zubehör (Hard-, -Software)
- Photoartikel, Augenoptik, Akustik
- Radio, TV, Elektrokleingeräte, Lampen
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente
- Sportartikel (ohne Großgeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe
- Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone

⁸ z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc.

Für eine Vielzahl der o.a. Sortimente ergibt sich die Festlegung als in Bergneustadt zentrenrelevante Sortimente aus den Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW sowie aufgrund ihrer tatsächlichen Präsenz im Hauptzentrum Bergneustadt.

Dies gilt zunächst für „klassisch zentrenrelevante“ Sortimente wie z.B. Bekleidung und Schuhe / Lederwaren, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.

Die gleiche Schwerpunktaussage gilt auch für weiterhin angeführte Sortimente, darunter z.B. Spielwaren, Geschenkartikel, Glas-, Porzellan, Kleinkeramik und Hausrat.

Das Marktsegment Papier-, Büro-, Schreibwaren ist als Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs ebenfalls als zentrenrelevant einzustufen.

Warengruppen, welche in anderen Kommunen fallweise als nicht zentrenrelevant, in Bergneustadt jedoch als zentrenrelevant eingestuft werden, stellen die Sortimentsbereiche „Briefmarken und Münzen“, „Jagdbedarf, Waffen“, „Lampen“ und „Musikinstrumente“ dar. In Bezug auf diese Sortimente ist in Bergneustadt die Situation gegeben, dass diese nicht bzw. allenfalls in einem Umfang von wenigen Quadratmetern Verkaufsfläche in der Innenstadt vertreten sind. Eine Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment wird dennoch für Bergneustadt vorgenommen, da für diese Sortimente im Fall einer Ansiedlung ein zentrumsintegrierter Standort gewählt und hierdurch frequenzerzeugende Wirkungen für das Hauptzentrum generiert werden sollen. Ein identischer Wirkungszusammenhang ist auch für die Sortimentsbereiche mit Teppichen, Schnittblumen sowie Kunst und Kunstgegenständen gegeben.

7.3 nicht zentrenrelevante Sortimente

Alle Sortimente, die in der Rubrik der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente nicht angeführt werden, sind in Bergneustadt nicht zentrenrelevant.

Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente, zu denen auch andere als die nachfolgend angeführten Sortimente gehören, sind:

- Baumarktsortiment ⁹
- Boote und -zubehör
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und -zubehör
- Gartenbedarf ¹⁰
- KfZ und -zubehör
- Möbel ¹¹
- Motorräder, Mofas und Zubehör
- Reitsportartikel ¹²
- Sportgroßgeräte ¹³
- Teppichboden
- Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere
- Wohnwagen

Eine Warengruppe, die in anderen Städten oftmals als zentrenrelevant, in Bergneustadt jedoch als nicht zentrenrelevant eingestuft wird, stellt der Sortimentsbereich Fahrräder und -zubehör dar. Zwar wird dieses Sortiment in Bergneustadt an einem Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Kölner Straße Richtung

⁹ z.B. Baustoffe, Sanitärwaren, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Leuchten, Leuchtmittel, Bodenbeläge, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke

¹⁰ z.B. Beetpflanzen, Topfpflanzen, Sämereien, Gartengeräte, Rasenmäher, Pflanzengefäße, Blockhäuser, Düngemittel; Abgrenzung zum Sortimentsbereich Glas, Porzellan, Kleinkeramik beachten

¹¹ inklusive Matratzen, Büromöbel

¹² großvolumige Artikel wie z.B. Sättel; Reitsportbekleidung sind der Rubrik Reitsportartikel nicht zugeordnet.

¹³ z.B. Freizeitboote und Boots-ausrüstung, Turngeräte, Heimtrainer, Kraftsportgeräte

Wiederest) angeboten, innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs sind diesbezüglich jedoch keine Angebote vorhanden.

Eine Warengruppe, die in anderen Städten fallweise als zentrenrelevant, in Bergneustadt jedoch aufgrund des Fehlens von Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen als nicht zentrenrelevant eingestuft wird, stellen Elektrogroßgeräte dar.

7.4 Sonstige Hinweise

Über die Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente hinaus ist zu empfehlen, die Privilegierung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt auch durch weitere absichernde Maßnahmen der Bauleitplanung zu stützen. Futura Consult empfiehlt diesbezüglich, einen Nutzungsausschluss für unerwünschte Nutzungen außerhalb des Einzelhandelsbereiches, z.B. Sex-Shops, Wettbüros etc. für den zentralen Versorgungsbereich vorzunehmen.

Diesbezüglich ist zu beachten, dass im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes aus diesem Hinweis keine verbindlichen Rückschlüsse gezogen werden können. Der Ausschluss solcher Nutzungen über die Bauleitplanung kann über die Aufstellung eines entsprechenden einschlägigen Konzeptes wie etwa eines Vergnügungsstättenkonzeptes erfolgen.

8. Synthese

Das vorliegende Einzelhandelskonzept definiert die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt.

Futura Consult empfiehlt auszuweisen:

- zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte Bergneustadt als Hauptzentrum
- zentraler Versorgungsbereich Wiedenest als Nahversorgungszentrum

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bergneustadt werden im Zuge der vorliegenden Untersuchung räumlich exakt definiert.

Zudem erfolgt eine städtebauliche Begründung für die vorgenommenen Abgrenzungen und Funktionseinstufungen.

Den zentralen Versorgungsbereichen werden Einzugsgebiete zugeordnet.

Zudem werden im vorliegenden Einzelhandelskonzept die in Bergneustadt nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente definiert („Bergneustädter Sortimentsliste“).

Mit der für Bergneustadt durch das vorliegende Gutachten empfohlenen Zentrendefinition und Sortimentsklassifizierung kann die Erwartung verbunden werden, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bergneustadt funktionsgerecht und städtebaulich verträglich zu steuern, Investoren „Mögliches“ und „Nicht-Mögliches“ aufzuzeigen und Rechtssicherheit bei etwaigen gerichtlichen Auseinandersetzungen zu befördern. Zudem wird mit dem Einzelhandelskonzept ein Instrument zur Verfügung stehen, das durch die räumlich exakte Definition der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Empfehlungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten für die auch in Bergneustadt anstehende Zukunftsaufgabe des Funktionserhalts bzw. der Stärkung der Innenstadt von erheblicher Bedeutung ist.

Die durch Futura Consult nunmehr vorgelegte finale Version des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt Hinweise, welche durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Bergneustadt in der Sitzung vom 07.06.2021 sowie im Nachgang an diese Sitzung vorgebracht wurden. Zudem wurden in der vorliegenden finalen Version des Einzelhandelskonzeptes Anregungen und Hinweise der Bezirksregierung Köln berücksichtigt.

Aufgrund des nunmehr erreichten Sachstandes kann aus Sicht von Futura Consult ein abschließender Beschluss des Rates der Stadt Bergneustadt über das Einzelhandelskonzept in der vorliegenden finalen Form gefasst werden. Durch einen diesbezüglichen Beschluss würde das Einzelhandelskonzept den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, erlangen.

Mit einem solchen finalen Schritt kann den Anforderungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) an die Kommunen in Nordrhein-Westfalen, ihre zentralen Versorgungsbereiche selbst zu definieren und eine aus der speziellen örtlichen Situation abgeleitete Sortimentsliste über nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu erarbeiten, durch einen Ratsbeschluss entsprochen werden.

FUTURA CONSULT



Dr. Rainer Kummer

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem Schutz des Urheberrechts. Dem Auftraggeber ist es erlaubt, die Untersuchung an Dritte weiter zu geben, sofern sich die Notwendigkeit hierzu aus dem Zweck der Untersuchung ergibt. Eine darüber hinaus gehende Verwertung der Untersuchung bedarf der Absprache mit FUTURA CONSULT DR. KUMMER. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Publikation, Kopieerstellung und Nachdruck, die nur mit vorheriger Zustimmung von FUTURA CONSULT DR. KUMMER erlaubt sind.
