

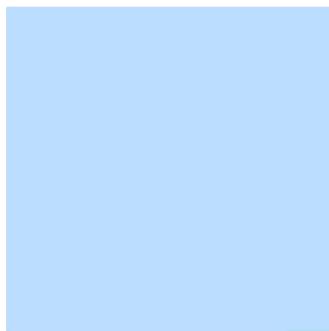
## **Stadt Rösrath**

Frühzeitige Beteiligung zur Änderung des Bebauungsplans

Nr. 118 „Rösrather Möbelzentrum“ der Stadt Rösrath

**Bewertung der Stellungnahme der Stadt Köln**

## Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta



### **Geschäftsführende**

#### **Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

### **Stadt- und Regionalplanung**

#### **Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln  
Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236  
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

### **Gesellschafter/Seniorpartner:**

Dr. Paul G. Jansen

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Fehlende Prüfung städtebaulicher Auswirkungen im Sinne einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche</b>	<b>6</b>
2.1	Geringer Umfang der möglichen Beeinträchtigung	6
2.2	Bedeutung der Randsortimente für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche	6
<b>3</b>	<b>Fehlende Berücksichtigung der Einstufung nach „Kölner Liste“<sup>8</sup></b>	
3.1	Prämisse: Vergleichbarkeit der Höffner-Möbelhäuser angestrebt	8
3.2	Fakten: Sortimente derzeit im engeren Einzugsgebiet kaum vertreten	8
3.3	Ergebnisse der ergänzenden Prüfung der Wirkungen in diesen Sortimenten <sup>10</sup>	
<b>4</b>	<b>Angaben zu zentrenrelevanter Aktionsware im Gutachten und in den Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Zuordnung des Stadtbezirks Kalk zum Naheinzugsgebiet des Planvorhabens</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Umgang mit Grundsatz 4 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW/„Kongruenzgebot“<sup>14</sup></b>	

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Angebot unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Angebots in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



## 1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 „Rösrather Möbelzentrum“ der Stadt Rösrath wurde die Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Höffner Möbelhauses am Standort „Auf der Grefenfurth“ (Entwurf, Stand 16. September 2015), erstellt durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, vorgelegt. Die Wirkungsanalyse (nachfolgend auch als Gutachten bezeichnet) kommt zu dem Ergebnis, dass das Erweiterungsvorhaben im Einklang steht mit allen übergeordneten Vorgaben – mit Ausnahme des Kongruenzgebots.

Mit Email vom 22. Oktober 2015 bezieht die Stadt Köln Stellung zum Vorhaben bzw. der vorgelegten Wirkungsanalyse. Folgende Themen werden dabei angesprochen:

- Es wird angemerkt, dass das Gutachten „städttebauliche Auswirkungen im Sinne einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von vorne herein ausschließt und erst gar nicht untersucht“.
- Einzelne, in Rösrath als nicht zentrenrelevant eingestufte Sortimente werden nach der „Kölner Liste“ als zentrenrelevant bewertet. Somit wären die Auswirkungen aus der Sicht der Stadt Köln möglicherweise „nicht unerheblich“. Da einige der für diese Sortimente geplanten Verkaufsflächen im Gutachten nicht quantifiziert werden, sei eine abschließende Beurteilung der Stadt Köln nicht möglich.
- Beanstandet wird, dass sich die im Gutachten enthaltene Angabe zu zentrenrelevanter Aktionsware nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans wiederfindet.
- Die Stadt Köln bittet zu prüfen, ob neben dem Stadtbezirk Porz auch der Stadtbezirk Kalk dem Naheinzugsgebiet (Zone II) zuzuordnen ist.
- Es wird die Frage aufgeworfen, ob der Grundsatz 4 des LEP NRW, der sich auf das Kongruenzgebot bezieht, im Wege der Abwägung „so einfach zu überwinden ist mit dem Hinweis darauf, dass die Kongruenz bereits jetzt, vor der beabsichtigten Erweiterung, nicht gegeben ist“.

Diese Stellungnahme hat die Aufgabe, Antworten zu geben auf die Fragen und Bedenken der Stadt Köln.

Hierzu werden die einzelnen Themen in der aufgeführten Reihenfolge separat behandelt.

## 2 Fehlende Prüfung städtebaulicher Auswirkungen im Sinne einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche

### 2.1 Geringer Umfang der möglichen Beeinträchtigung

Aufgabe einer Wirkungsanalyse ist es, die absatzwirtschaftlichen Folgen eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens zu ermitteln und die damit einhergehenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Wirkungen zu bewerten. Während die versorgungsstrukturellen Wirkungen im zur Diskussion stehenden Gutachten geprüft wurden, wird auf eine vertiefende Betrachtung der städtebaulichen Wirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche verzichtet. Dies wird damit begründet, dass bei den Randsortimenten des Vorhabens keine Attraktivitäts- oder Umsatzsteigerungen zu erwarten sind, die städtebauliche Effekte in zentralen Versorgungsbereichen auslösen können (vgl. Seite 30).

Die Modellrechnungen zur Angebotsstruktur und zu den Leistungsdaten vor sowie nach der Erweiterung zeigen auf, dass je nach Sortiment zwischen ca. 50.000 EUR und ca. 150.000 EUR zusätzlichen Umsatzes erzielt wird. Dieser geringe Wert ergibt sich daraus, dass in diesen Sortimenten keine Verkaufsflächenausweitungen vorgesehen sind. Selbst wenn einzelne Sortimente erweitert würden – was bei der gesetzten Obergrenze nur zu Lasten anderer Sortimente möglich ist –, ergäben sich maximale Ausweitungen um ca. 25 % bis 28 %. Die größte absolute Umsatzveränderung könnte dabei im zentrenrelevanten Sortiment „Haushaltstextilien, Vorhänge und Gardinen“ erfolgen und ca. 187.500 EUR betragen. Dieser Umsatz würde vorhandenen Wettbewerbern entzogen. Selbst wenn man davon ausgeht, dass zwei Drittel dieses zusätzlichen Umsatzes Einzelhandelsbetrieben in integrierter Lage entzogen und nur ein Drittel gegenüber anderen Möbelhäusern und dezentral angesiedelten Fachmärkten (z. B. Heimtextilfachmärkte, Fachabteilungen in Bau- und Heimwerkermärkten) wirksam würde, läge der umzuverteilende Betrag bei maximal ca. 125.000 EUR.

Die so zu erwartenden Umsatzrückgänge und Wirkungen betreffen viele integrierte Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum. Auch wenn man

annahme, dass sich die Wirkungen im engeren Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens verdichten, resultierten daraus keine Größenordnungen, die nachweisbar wären und Hinweise auf städtebauliche Effekte geben.

### 2.2 Bedeutung der Randsortimente für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche

Im theoretischen Fall, dass die handelswirtschaftlichen Auswirkungen bei den in Rede stehenden Sortimenten durch das Erweiterungsvorhaben eine Größenordnung einnehmen, die das Ausscheiden eines Anbieters in einem zentralen Versorgungsbereich und damit – ebenfalls theoretisch – eine Versorgungslücke in diesem Sortiment zur Folge hätte, wäre die Frage zu klären, ob hierdurch die Funktionsfähigkeit des betreffenden zentralen Versorgungsbereichs gefährdet wäre.

In der Grundlagenuntersuchung des Büros Junker und Kruse „für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“, die im Auftrag der Staatskanzlei NRW erstellt und im Juni 2011 vorgelegt wurde, findet sich dokumentiert, dass die Sortimentsstruktur zentraler Versorgungsbereiche in Grund-, Mittel- und Oberzentren entscheidend von den Sortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Bekleidung, Wäsche“ geprägt ist. (*Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels*“, Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011) Sortimente des „Wohneinrichtungsbedarfs“, hierzu zählen auch „Haushaltstextilien, Vorhänge und Gardinen“ erreichen in der Summe, d. h. gemeinsam mit weiteren Sortimenten wie z. B. Bettwaren/Matratzen, maximal 2 - 3 % der Gesamtverkaufsfläche eines zentralen Versorgungsbereichs. Diese untergeordnete Bedeutung begründet auch, dass das Sortiment nicht als „Leitsortiment“ in den Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel aufgenommen wurde.

Selbst bei stärkeren handelswirtschaftlichen Effekten in den einzelnen Randsortimenten ist somit davon auszugehen, dass kein Attraktivitätsverlust entsteht, der als städtebauliche Wirkung einzustufen ist.



### 3 Fehlende Berücksichtigung der Einstufung nach „Kölner Liste“

Im Schreiben der Stadt Köln wird ausgeführt, dass die in Rösrath als nicht zentrenrelevant eingestuft Sortimente

- Bettdecken, Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen u. Ä.,
- Holz-, Flecht- und Korbwaren (außer Möbel), Kinderwagen,
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel sowie
- Kunstblumen

in der „Kölner Liste“ als zentrenrelevant bewertet werden. Da man die Auswirkungen in diesen Sortimenten nicht der Wirkungsanalyse entnehmen kann, sei eine abschließende Bewertung nicht möglich.

Diese von Seiten der Stadt Köln eingeforderten Informationen werden nachfolgend zusammengestellt.

#### 3.1 Prämisse: Vergleichbarkeit der Höffner-Möbelhäuser angestrebt

Bei der Bewertung der möglichen Wirkungen in den von der Stadt Köln als zentrenrelevant eingestuften Sortimenten auf zentrale Versorgungsbereiche wird eine nachvollziehbare Intention der Erweiterung des Rösrather Höffner-Hauses zugrunde gelegt: Die Zielsetzung der Fa. Höffner, an möglichst allen Möbelhaus-Standorten die gleiche Sortimentsstruktur anzubieten. Dies gilt in besonderem Maß für nahegelegene Möbelhäuser, sodass man sich bezüglich der Gestaltung des Rösrather Hauses an der Struktur der Filiale in Neuss orientieren kann. Diese im Januar 2015 eröffnete Filiale entspricht den Anforderungen an Dimensionierung und Angebotsstruktur eines westdeutschen Höffner-Möbelhauses. Damit basieren die Grundlagen für die Rückschlüsse auf die handelswirtschaftlichen Effekte einer Erweiterung der von der Stadt Köln aufgeführten Sortimente aus dem von uns vorgenommenen Vergleich zwischen dem Bestandsobjekt in Rösrath mit einer Gesamtverkaufsfläche von 40.000 qm und dem Höffner-Haus in Neuss mit einer Gesamtverkaufsfläche von 45.000 qm.

#### 3.2 Fakten: Sortimente derzeit im engeren Einzugsgebiet kaum vertreten

Des Weiteren werden die Ergebnisse einer ergänzenden Recherche in den Sortimenten Bettdecken, Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen, u. Ä. sowie Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel in den zentralen Versorgungsbereichen der Zonen 1 und 2 des Einzugsgebiets des Rösrather Möbelhauses in die Argumentation einbezogen.

Die folgende Tabelle zeigt, dass in den untersuchten Haupt- und Nebenzentren entweder kein Besitz an Einzelhandelsbetrieben vorgefunden wurde, der diese Sortimente im Kernsortiment führt, oder nur ein geringer. Eine Ausnahme bilden das Hauptzentrum Mitte in der Stadt Rösrath (in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandorts gelegen) und das Bergisch Gladbacher Hauptzentrum Mitte, in denen eine Filiale des Dänischen Bettenlagers (Rösrath) und von Strauss Innovation (Bergisch Gladbach) ansässig sind. In beiden Filialkonzepten übernimmt das Sortiment Bettdecken, Decken, Kissen, u. Ä. eine hohe Bedeutung. Die übrigen erhobenen Betriebe sind kleinteilig strukturiert und haben entweder eine handwerkliche Basis (z. B. Raumausstattung) oder sie führen weitere Sortimente.

Als Nebensortimente wurden die benannten beiden Sortimentsgruppen ebenfalls von jeweils keinen oder nur wenigen Einzelhandelsbetrieben in den geprüften zentralen Versorgungsbereichen vorgehalten.

In den beiden anderen Sortimentsbereichen erfolgte keine Erhebung.



Tabelle 1: Fachbetriebe für untersuchungsrelevante Sortimente (= Kernsortiment) in den Zonen I und II des Einzugsgebiets

	Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel		Bettdecken, Dekorations-/ Möbelstoffe, Decken, Kissen u. ä.	
	Zahl der Betriebe	VK in qm	Zahl der Betriebe	VK in qm
Rösrath, HZ Mitte	-	-	2	450*
Rösrath, NZ Hoffnungsthal	-	-	-	-
Rösrath, NZ Forsbach	-	-	-	-
Troisdorf, HZ Innenstadt	-	-	2	290
Troisdorf, NZ Spich	-	-	-	-
Troisdorf, NZ Sieglar	-	-	1	40
Lohmar, HZ Ort	-	-	1	30
Overath, HZ Mitte	-	-	-	-
Overath, NZ Untereschbach	-	-	-	-
Overath, NZ Steinenbrück	-	-	-	-
Bergisch Gladbach, HZ Mitte	-	-	3	700*
Bergisch Gladbach, NZ Bensberg	-	-	1	100
Bergisch Gladbach, NZ Refrath	-	-	2	200
Köln-Porz, Bezirkszentrum Porz	1	80	2	25
Köln-Porz, STZ Poll	-	-	-	-
Köln-Porz, STZ Wahnheide	-	-	-	-
Köln-Porz, STZ Wahn	-	-	1	70
Köln-Porz, STZ Urbach	-	-	-	-
Köln-Porz, STZ Zündorf	-	-	-	-
Köln-Porz, STZ Westhoven/Ensen	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1</b>	<b>80</b>	<b>15</b>	<b>1.905</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, Erhebung im Oktober 2015

\* aufgenommen wegen Flächenbedeutung des Sortiments, keine Funktion als Kernsortiment

### 3.3 Ergebnisse der ergänzenden Prüfung der Wirkungen in diesen Sortimenten

Die nachfolgenden Ausführungen orientieren sich somit an den Erweiterungsmaßnahmen, die im Zuge der Anpassung des Rösrather Hauses an den z. B. in der Stadt Neuss realisierten Standard eines Höffner Möbelhauses zu erwarten sind:

Bettdecken, Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen, u. Ä. sind Bestandteile des Sortiments „Haus- und Heimtextilien, Bettwaren“, das in Neuss wie in Köln als zentrenrelevant eingestuft wird. Von der laut Bebauungsplan möglichen Verkaufsfläche von 1.800 qm werden in Neuss derzeit ca. 1.100 bis 1.200 qm durch die benannten Sortimente belegt. Dies entspricht ca. 2,4 bis 2,7 % der Gesamtverkaufsfläche. Bezogen auf die Erweiterungsfläche in Rösrath würde dies einer Verkaufsflächenausweitung um ca. 120 bis 140 qm entsprechen. Selbst wenn man auch die Attraktivitätssteigerung der Bestandsfläche einbezieht, ergibt sich eine Umsatzerhöhung, die nicht höher als 500.000 EUR liegt. Die Wettbewerbssituation wird auch in diesem Sortiment in erster Linie durch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässige Möbelhäuser und Fachmarktanbieter geprägt, sodass maximal die Hälfte dieses Umsatzes gegenüber Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen wettbewerbswirksam würde. Die Wettbewerbsbetrachtung konnte aufzeigen, dass die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche keinen Besatz aufweisen, der einer verstärkten Gefährdung ausgesetzt wäre: Es handelt sich mehrheitlich um spezialisierte Fachbetriebe, die sich durch hochwertige Ware und Maßanfertigung profilieren. Für die Filialbetriebe Dänisches Bettenlager und Strauss Innovation gilt, dass sie weitere attraktive Sortimentsbausteine aufweisen und ggf. durch Sortimentsanpassung auf eine Wettbewerbsverschärfung reagieren können. Für die meisten integrierten Kölner Wettbewerbssituationen, insbesondere auf der rechtsrheinischen Seite, dürfte sich die Ausstattung ähnlich darstellen wie in Köln-Porz. Insofern wäre zu klären, ob die Kölner City als Hauptzentrum durch die Angebotserweiterung in Rösrath erheblich unter Wettbewerbsdruck gesetzt würde. Die dort vorhandenen flächenbedeutsamen Wettbewerber sind entweder als spezialisierte Traditionsbetriebe (z. B. Max Kühl) einzustufen oder führen Bettdecken, Dekorations-/Möbel-

stoffe, Decken, Kissen, u. Ä. als Randsortiment (z. B. Galeria Kaufhof, Karstadt, Strauss Innovation). Ein sich auf diese Betriebe verteiler Umsatzverlust in Höhe von ca. 0,2 bis 0,3 Mio. EUR würde keine handelswirtschaftlichen und erst recht keine städtebaulichen Effekte auslösen.

Anders stellt sich die Marktsituation bei „Holz-, Flecht- und Korbwaren (außer Möbeln), Kinderwagen“ dar. Diese sich aus der Branchensystematik der amtlichen Statistik ergebende Sortimentsgruppe verteilt sich in der handelswirtschaftlichen Realität auf die Sortimentsbereiche „Haushaltswaren, Wohnaccessoires, kleinteiliges Wohn-/Einrichtungszubehör“ und „Babyartikel“, die in Neuss ebenfalls zentrenrelevant sind. Derzeit belegen die genannten Sortimente in Neuss in dem zum Vergleich herangezogenen Möbelhaus eine Verkaufsfläche von ca. 650 bis 700 qm und repräsentieren ca. 1,4 bis 1,6 % der Gesamtverkaufsfläche. Von dem Erweiterungsvorhaben entfielen somit maximal ca. 70 bis 80 qm Verkaufsfläche bzw. ein Umsatzzuwachs von maximal 200.000 EUR, der sich auf unterschiedliche Wettbewerbsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen verteilen würde. Gleichwohl ist auch in diesen Segmenten die Wettbewerbssituation ebenfalls stark durch dezentrale Lagen geprägt, sodass die Situation ergibt, dass ein Nachweis städtebaulicher Wirkungen nicht darstellbar ist.

Das Sortiment Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel wird im Neusser Haus auf ca. 1.700 qm präsentiert. Zusammen mit dem Sortiment „Teppiche, Bodenbeläge“ umfasst die Verkaufsflächenausstattung ca. 3.100 qm, die auch in Rösrath vorgesehen sind. Maßstäblich erreicht die Verkaufsflächenerweiterung in Rösrath bei Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel einen Wert von ca. 190 qm, und – unter Berücksichtigung der Attraktivitätsstärkung auf der Bestandsfläche dieses Sortiments – einen Umsatzzuwachs von maximal 700.000 EUR. Da die Wettbewerbssituation auch in diesem Segment in starkem Maße durch Möbelhäuser und die Fachabteilungen von Bau- und Heimwerkermärkten geprägt wird, die überwiegend dezentrale Standorte belegen, würde auch hier nur ein Teil gegenüber den in zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Wettbewerbern umverteilungswirksam. Da die Recherche in den dem Vorhabenstandort benachbarten integrierten Wettbewerbssituationen ergeben hat,



dass nur in einem zentralen Versorgungsbereich ein kleinteiliger Anbieter mit Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel im Kernsortiment ansässig ist, würden sich wiederum die Effekte allenfalls auf die Kölner City richten. Der Wettbewerb stellt sich in diesem Segment jedoch nicht grundsätzlich anders dar als bei Bettdecken, Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen, u. Ä.: Betroffen wären wiederum spezialisierte Traditionsbetriebe, die sich allerdings mit hochwertigen Produkten, Lichtplanung und Handwerksleistungen vom Angebotsspektrum des Rösrather Möbelhauses abheben (z. B. Remagen, Schiffgen), und Möbel-/Einrichtungsgeschäfte, die Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel als Randsortimente führen (z. B. Habitat, Kontrast). Auch in diesem Segment lässt sich somit die Aussage treffen, dass ein diese Betriebe betreffender Umsatzverlust in Höhe von ca. 0,3 bis 0,4 Mio. EUR weder handelswirtschaftliche noch gar städtebauliche Effekte in der Kölner City auslösen würde.

Es werden somit in beiden Sortimentsbereichen spezialisierte eingeführte Fachbetriebe und Betriebe betroffen, in denen der jeweilige Sortimentsbereich als Randsortiment vertreten ist.

Das untergeordnete Sortiment der Kunstblumen belegt in Neuss aktuell maximal ca. 100 qm, somit 0,2 % der Verkaufsfläche. Dies entspräche in Rösrath einer Erweiterung um ca. 10 qm und einem Umsatzzuwachs, der gleichermaßen gering ist wie nicht belastbar in eine Umverteilungsrechnung eingestellt werden kann.

#### **4 Angaben zu zentrenrelevanter Aktionsware im Gutachten und in den Festsetzungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Rösrather Möbelzentrum“ wurde aus dem Vorläuferplan entwickelt. Relevante Anpassungen ergeben sich aus handelswirtschaftlicher Perspektive lediglich durch die Erweiterung des Kernsortiments und veränderte Zuordnungen von Rand- und Kernsortimenten.

Das laut Wirkungsanalyse und Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Verkaufsflächenangebot von 25 qm mit „sonstigen“ Sortimenten wird aktuell nicht geführt, kann jedoch durch zentrenrelevante Aktionsware belegt werden.



## 5 Zuordnung des Stadtbezirks Kalk zum Naheinzugsgebiet des Planvorhabens

Die Stadt Köln stellt in Frage, dass die mit der Zuordnung des Stadtbezirks Kalk zur Zone 3 des Einzugsgebiets vermutete geringere Anbindung der Kalker Bevölkerung – im Vergleich zur Bevölkerung in Köln-Porz, Bergisch Gladbach, Lohmar, Overath und Troisdorf – gerechtfertigt ist.

Für die Zuordnung zur Zone 2, dem engeren Einzugsgebiet, sind neben der Entfernung und Verkehrsanbindung auch die eigene Einzelhandelsausstattung und die Nähe zu den größeren Wettbewerbern des Rösrather Möbelhauses entscheidend.

Für die Bevölkerung in den rechtsrheinischen Kölner Stadtteilen Kalk, Deutz und Mülheim ergibt sich insofern, dass sie aufgrund ihrer räumlichen Nähe und der hervorragenden Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz wesentlich schneller die größeren Wettbewerbsstandorte im Norden und Westen Kölns erreichen als große Teile der Bürgerschaft aus dem Stadtbezirk Porz, obwohl dort eine eigene bzw. nahe Ausstattung mit größeren Möbelhäusern vorhanden ist. Grundsätzlich konnte man das vorhabenbezogene Einzugsgebiet demnach im Norden enger abgrenzen. Eine Sondersituation ergibt sich dabei jedoch für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach, das in großen Teilen nur unzureichend in das übergeordnete Verkehrsnetz eingebunden ist, den Vorhabenstandort jedoch gut über untergeordnete Verkehrsverbindungen erreicht.

Das Rösrather Möbelhaus wird sich im Wettbewerb als „Marke“ gegenüber vorhandenen größeren Anbietern (z. B. Porta, Smidt, Ikea, Möbel Hausmann) positionieren und großräumige Einzugsgebiete erschließen, da der Verbraucher beim Kauf langlebiger Produkte auch größere Wegstrecken akzeptiert. Die Unterschiede in der Anbindungsintensität zwischen den Zonen dürften daher eher gering sein.

## **6 Umgang mit Grundsatz 4 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW/ „Kongruenzgebot“**

Die Stadt Köln bezieht sich kritisch auf die Aussage, dass die Abwägung dadurch vermeintlich vereinfacht wird, dass die Kongruenz von Vorhabenumsatz und Kaufkraft in der Standortgemeinde bereits jetzt, vor der beabsichtigten Erweiterung, nicht gegeben ist.

Grundsatz 4 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW basiert auf dem Ergebnis der bereits zitierten Grundlagenuntersuchung, dass die Intensität negativer Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens auch bei einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment nicht nur von der Gesamtdimensionierung abhängt, sondern auch von dem Verhältnis von Vorhabenumsatz und Kaufkraft in der Standortgemeinde. So könnte eine dort bereits bestehende hohe Zentralität „auch bei vergleichsweise geringen Zuwächsen in besonderem Maße schädliche Auswirkungen in der Region hervorrufen“.

Ziel der Vorgabe, die Vorhabendimensionierung an der verfügbaren Kaufkraft auszurichten, ist die Weiterführung des Zentrale-Orte-Systems, somit eine an der Bevölkerungsverteilung ausgerichtete Versorgungsstruktur zu gewährleisten.

Wie in der Wirkungsanalyse ausgeführt, spiegelt bereits die derzeitige Marktsituation im Untersuchungsraum die seit Jahrzehnten bestehende hohe Marktbedeutung des ehemaligen Rösrather Möbelzentrums, das sich als inhabergeführter Einzelhandelsbetrieb auch bei einer zunehmenden Wettbewerbsdichte bundesweiter Filialisten des Möbelsektors behaupten konnte. Die eigene Marktbedeutung und die Wettbewerbsintensivierung hatten zur Folge, dass eine Reihe überwiegend kleiner Möbelhäuser in der Untersuchungsregion nicht mehr im Markt sind. Vor diesem Hintergrund wurden die zu erwartenden Folgen der Erweiterungsmaßnahme eingeschätzt und die Folgen auf die jeweilige Standortkommune des betroffenen Hauses bewertet. Die vorgenommene Prüfung versorgungsstruktureller Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungs-

funktionen der Kommunen im Untersuchungsraum zu erwarten ist.

In einer abschließenden Würdigung ist hervorzuheben, dass das Kongruenzgebot in erster Linie dazu beitragen soll, die Ansiedlungssteuerung zu unterstützen. Bei Erweiterungsvorhaben, speziell im Möbeleinzelhandel, wäre eine strikte Orientierung am Kongruenzgebot mit fehlenden Expansionsmöglichkeiten für viele bestehende Häuser verbunden. Damit wären auch die Möglichkeiten zur Erhaltung oder Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit vieler Grund- und Mittelzentren nicht mehr gegeben – zugunsten einer Filialisierung und Vergrößerung von Möbelhäusern in den Oberzentren.

Abschließend ist darauf zu verweisen, dass sich der Rat der Stadt Rösrath im Rahmen der Abwägung mit dem Kongruenzgebot auseinandersetzen wird, und die Abwägung unter Berücksichtigung aller Belange, damit auch unter Würdigung der Interessen der heimischen Wirtschaft erfolgen wird.