

Schriftliche Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und zugehörige Verwaltungsstellungennahmen

Im Stadtbezirk Rodenkirchen hat am 19.09.2011 im Stadtteil Rodenkirchen und am 22.09.2011 im Stadtteil Zollstock je eine Abendveranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Darüber hinaus konnten bis zum 06.10.2011 schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgegeben werden.

1. Schreiben vom 06.10.2011, Fa. Lidl
2. Schreiben vom 06.10.2011
3. Schreiben vom 07.10.2011
4. E-Mail vom 23.09.2011
5. E-Mail Datum unbekannt

Die Schreiben sind im Anhang dieser Anlage fortlaufend nummeriert original (mit Schwärzung Personen bezogener Daten) wiedergegeben.

Nachfolgend die tabellarische Auflistung der schriftlichen Anregungen und Bedenken sowie die zugehörigen Verwaltungsstellungennahmen.

Schriftliche Anregungen und Bedenken (Zusammenfassungen – Originalschreiben im Anhang dieser Anlage)	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Schreiben Nr. 1 <i>Fa. Lidl</i> <i>(Schreiben vom 06.10.2011)</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die verwendeten Daten nicht dem heutigen Stand entsprechen. So fehle z.B. der Aldi-Süd-Lebensmittelmarkt an dem „Neuerstrasserweg“ in Zollstock. In der Bürgerbeteiligung vom 22.09.2011 sei von der Verwaltung darauf hingewiesen worden, dass die 2008 erhobenen Daten bis zum endgültigen Ratsbeschluss des Konzeptes Ende 2012 aktualisiert werden sollen.</p> <p>Eine Entwicklungsfähigkeit der Lidl-Filiale an der Raderberger Str. 211, die innerhalb des NVZ Brühler Straße liegt, sei nicht gegeben. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche (650 m²) und Nebenraumsituation (220 m²) sowie der eingeschränkten Stellplatzzahl (21) sei nach entsprechender Überprüfung.- ein zukunftsfähiger Betrieb nicht mehr zu gewährleisten. Eine Vergrößerung ggf. unter Einbeziehung des benachbarten Grundstücks jenseits des Wendehammers – sei nach entsprechender Prüfung für den Betreiber ebenfalls nicht wirtschaftlich darstellbar.</p> <p>Der gesamte definierte zentrale Versorgungsbereich der Brühler Straße weise aufgrund der bestehenden Struktur und Größenordnung auch an anderer Stelle keine potenziellen Entwicklungsflächen auf.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) an der Brühler Straße, wie im Konzept dargestellt zu belassen und auf eine Erweiterung nach Westen zu verzichten.</p> <p>Der für das Neubaugebiet ‚Vorgebirgsgärten‘ notwendige und von den Bürgern in der Öffentlichkeitsbeteiligung am 22.09.2011 geforderte Nahversorger könnte mittels einer Lidl-</p>	<p>Die Eingabe bezieht sich vermutlich auf den Discounter am Neuer Weyerstraßerweg / Bernkasteler Straße. Die Filiale war zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht eröffnet und konnte somit im Zeitraum der Kartierung (Sommer 2008) nicht dargestellt werden. Die Feststellung, dass die Daten bis zum Ratsbeschluss noch einmal aktualisiert werden sollen ist nicht zutreffend. Die Verwaltung hat lediglich darauf verwiesen, dass gravierende, die Zentrenabgrenzungen oder -einordnungen in Frage stellende Änderungen bis zum endgültigen Beschluss ggf. nachgetragen werden. Dies betrifft den o. g. Discounter nicht, da dieser deutlich außerhalb eines ZVB liegt.</p> <p>Eine Fortschreibung des Konzeptes inklusive Aktualisierung der Datenbasis ist etwa alle 5 bis 7 Jahre vorgesehen.</p> <p>Auf die Möglichkeit, das Nahversorgungszentrum Raderberg, Brühler Straße, um eine Potenzialfläche westlich des Wendehammers zu erweitern, wurde seitens der Verwaltung während der Bürgerbeteiligung am 22.09.2011 in Zollstock hingewiesen. Sie war im vorgelegten Konzeptentwurf noch nicht enthalten, da die Fläche zum Zeitpunkt der Abgrenzung des ZVB nicht disponibel war.</p> <p>Ein wichtiges Ziel der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist es, kompakte, fußläufig erlebbare Geschäftszentren zu erhalten bzw. zu stärken. Hierzu zählt es, die Lebensmittelmärkte, ob Discounter oder Vollsortimenter (Supermärkte), als wichtige Frequenzbringer für den benachbarten Facheinzelhandel, innerhalb der Geschäftszentren zu belassen bzw. genau dort auch Erweiterungsflächen zu finden. Koppelt man Lebensmittelmarkt = Magnetbetrieb und kleinteiligen Facheinzelhandel, zentrenorientierte Dienstleistungen und Gastronomie räumlich voneinander ab, ist i. d. R. eine Schwächung des verbliebenen Facheinzelhandels, die bis zur Auflösung des Zentrums führen kann, die Folge.</p> <p>Aus diesem Grund spricht sich die Verwal-</p>

Filiale auf dem ehemaligen DuPont Gelände realisiert werden. Das Gelände liege derzeit außerhalb des NVZ und sei im B-Plan als GE ausgewiesen. Die dabei vorgesehene Flächengröße von bis zu 800 m² Verkaufsfläche sei für einen Lidl-Lebensmittelmarkt durchaus geeignet.

Die Verlagerung der Lidl-Filiale würde keine Beeinträchtigung der bereits bestehenden Einkaufsmöglichkeiten darstellen.

tung gegen den Vorschlag der Firma Lidl aus, die Filiale vom jetzigen Standort nach außerhalb des ZVB zu verlagern, zumal von der Bevölkerung und der Bezirksvertretung explizit ein Vollsortimenter zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Bereich Raderberg und Raderthal gewünscht wird.

Zur Sicherung der Nahversorgung auch für die zukünftigen Bewohner des ehemaligen DuPont Geländes schlägt die Verwaltung eine Ertüchtigung des bereits bestehenden Nahversorgungszentrums Raderberg, Brühler Straße vor. Hierzu wird vorgeschlagen, eine Erweiterungsfläche westlich des Wendehammers Radeberger Straße in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Siehe hierzu Anlage 4.4 sowie 4.4a.

Die Verwaltung teilt die Einschätzung der Firma Lidl nicht, dass eine Verlagerung bzw. Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der möglichen Erweiterungsfläche wirtschaftlich nicht darstellbar sei. Angesichts des großen Kundenpotenzials im fußläufigen Einzugsbereich (aktuell ca. 10.700 Einwohner im 700 m Radius, im Zuge der Umsetzung des Vorhabens „Vorgebirgsgärten“ zukünftig sogar rund 12.000 Einwohner) dieser Fläche ist hier auch ein Lebensmittelmarkt mit eingeschränkter Stellplatzkapazität (z. B. City-Konzept) rentabel.

Schreiben Nr. 2

(Schreiben vom 06.10.2011)

Es wird „im Namen von unzähligen Bürgern“ dringend angeregt, auf dem DuPont Gelände, das mit 500 Wohnungen bebaut werden soll, ein Nahversorgungszentrum vorzusehen.

Zur Sicherung der Nahversorgung auch für die zukünftigen Bewohner des ehemaligen DuPont Geländes schlägt die Verwaltung eine Ertüchtigung des bereits bestehenden Nahversorgungszentrums Raderberg, Brühler Straße vor. Die vorgeschlagene Erweiterungsfläche (s. o.) könnte als Standort einen Vollsortimenter beherbergen, der auch vom DuPont Gelände („Vorgebirgsgärten“) aus fußläufig gut erreichbar wäre. Ein neues Nahversorgungszentrum in direkter Nachbarschaft des bestehenden Zentrums d. h. deutlich innerhalb des 700 m Radius würde das vorhandene, gewachsene NVZ an der Brühler Straße weiter schwächen und widerspricht daher den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes (Teil A, S. 71 ff.).

Zum Schutz des Zentralen Versorgungsbe-

	<p>reiches „Nahversorgungszentrum Raderberg, Brühler Straße“ empfiehlt die Verwaltung, kein weiteres Nahversorgungszentrum auf dem DuPont Gelände auszuweisen. Sollte absehbar keine Ertüchtigung des Nahversorgungszentrums Raderberg, Brühler Straße möglich sein, schlägt die Verwaltung alternativ einen Einzelstandort für einen Lebensmittel-Vollsortimenter im westlichen Bereich des ehemaligen DuPont Geländes (Ecke Raderthalgürtel/Leichweg) vor. Dieser muss jedoch zwingend kleinflächig (< 800 m² Verkaufsfläche) bleiben, um den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht zu widersprechen. Der rechtskräftige Bebauungsplan 67419 / 08 schließt Einzelhandel aus und müsste hierfür geändert werden werden. (vgl. Beschlussvorschlag, Anlage 4.4)</p>
<p>Schreiben Nr. 3</p> <p><i>(Schreiben vom 07.10.2011)</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das „Wohlfühlgefühl“ eines Viertels nachhaltig auch von dessen Architektur abhängt. Es wird für eine „kleinteilige, vielfältige, visuell kreative und traditionsbewahrende Bebauung“ plädiert. So habe die Goltsteinstraße im Vergleich zur „eintönigen Wohnparkbebauung“ der Koblenzer Straße mehr „Flair“.</p> <p>Gewünscht wird die Erhaltung alter, repräsentativer Gebäude, wie das „Bolder-Haus“ an der Koblenzer Straße.</p>	<p>Die Einschätzung wird geteilt. Die architektonische Gestaltung der Geschäftsstraßen ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des EHZZ</p>
<p>Schreiben Nr. 4</p> <p><i>(E-Mail vom 23.09.2011)</i></p> <p>Es wird ein Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten im neuen Wohngebiet am Raderthalgürtel, Zollstock (DuPont Gelände) bemängelt. Dort sollten ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei oder kleine Geschäfte für den täglichen Bedarf angesiedelt werden. Konkret wird hierfür der Standort Ecke Raderthalgürtel / Leichweg vorgeschlagen.</p>	<p>Die Möglichkeit einer kleinen gebietsbezogenen Versorgung (z. B. Bäcker, Zeitungskiosk) ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans 67419 / 08 grundsätzlich gegeben. Für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am vorgeschlagenen Standort müsste der Bebauungsplan entsprechend geändert werden (s. Beschlussvorschlag, Anlage 4.4).</p> <p>Die Verwaltung priorisiert jedoch eine Versorgung des DuPont Geländes über das NVZ Raderberg, Brühler Straße, in dessen 700 m Radius es liegt. Die künftigen Bewohner können mit Ihrer Kaufkraft zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des</p>

	Angebots in dem vorhandenen Zentrum beitragen.
<p>Schreiben Nr. 5</p> <p><i>(E-Mail Datum unbekannt)</i></p> <p>An der Abgrenzung des Bezirksteilzentrums Rodenkirchen wird kritisiert, dass diese die historischen Bezüge Rodenkirchens zum Rhein mit seinen gastronomischen und gestalterischen Qualitäten nicht angemessen Rechnung trage und stattdessen Erweiterungspotenziale im Westen beinhalte. Dies wird als Verlagerung des Zentrums begriffen.</p> <p>Insbesondere die Kappung des Zentrums um ca. 80 m entlang der nördlichen Hauptstraße wird kritisiert. Bereits heute sei in diesem Abschnitt ein Abbau der Einzelhandelsnutzung durch die Aufgabe einer Bäckerei (2011) sowie die Betriebsaufgabe einer Gaststätte in der „Uferzone“ abzulesen. Dieser Trend würde durch die vorgeschlagene Zentrenabgrenzung noch gefördert.</p> <p>Es wird angeregt, dass das „städtebauliche Entwicklungskonzept“ den städtebaulich geplanten Standortvorteil des Ortsteils Rodenkirchen auch wirklich im Sinne seiner rheinbezogenen Vorgaben stärkt und den Rheinbezug bewusst und attraktiv hält. Das bedeute eine Stärkung der Attraktivität der Rheinfront und eine Stärkung des wasserbezogenen Erlebnisraumes.</p>	<p>Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Bezirksteilzentrum Rodenkirchen richtet sich nach den vorhandenen Nutzungen, insbesondere den Einzelhandelsbetrieben, und schließt Potenzialflächen für mögliche Neuansiedlungen ein, die hier im wesentlichen im südwestlichen Abschnitt des Zentrums (u. a. Fläche nördlich der Feuerwache) vorhanden sind. Die Abgrenzungskriterien (s. Teil C S. 1039 f.) werden stadtweit einheitlich angewendet. Gegen eine Einbeziehung der Rheinfront und der nördlichen Hauptstraße in den Zentralen Versorgungsbereich sprechen demnach die vorherrschende Prägung durch Wohnnutzung und Gastronomie sowie das Fehlen von Einzelhandelsnutzungen bzw. Potenzialflächen für deren Ansiedlung. Die Anregung, sofern sie auf die Abgrenzung des ZVB zielt, widerspricht damit den Abgrenzungskriterien des Einzelhandels und Zentrenkonzepts und wird von der Verwaltung nicht befürwortet.</p> <p>Die für die Rheinfront und den nördlichen Abschnitt der Hauptstraße prägenden gastronomischen Einrichtungen werden aber nicht über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gesteuert und von daher durch die Abgrenzung auch nicht beeinträchtigt. Auch ohne die Einbeziehung der Rheinfront oder der nördlichen Hauptstraße in den zentralen Versorgungsbereich sind diese Nutzungen dort weiterhin im Rahmen des örtlichen Baurechts zulässig und erwünscht.</p>

Anhang 4.3a:

Kopien der Originalschreiben 1 – 5

(Aus Datenschutzgründen wurden bei Einzel- bzw. Privatpersonen die Anschriften und Telefonnummern aus den Schreiben entfernt.)