

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

Im Stadtbezirk Lindenthal wurde der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vom 17.11.2011 bis zum 16.12.2011 öffentlich ausgelegt. Während der Offenlage konnten Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgegeben werden.

1. Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft (Schreiben vom 21.11.2011)
2. Bürgerin (Schreiben vom 23.11.2011)
3. Braunsfelder Apotheke e.K. (Schreiben vom 05.12.2011)
4. Klarenbach-Buchhandlung (Schreiben vom 05.12.2011)
5. Lederwaren Gaertner (Schreiben vom 05.12.2011)
6. Annette Tänzer GmbH (Schreiben vom 09.12.2011)
7. Hairbasics by Michaelis GmbH (Schreiben vom 09.12.2011)
8. Bürgerverein Köln-Müngersdorf e.V. (Schreiben vom 12.12.2011)
9. Frisör José (Schreiben vom 12.12.2011)
10. Interessengemeinschaft Braunsfeld e.V. (Schreiben vom 13.12.2011)
11. Bürger (Schreiben vom 14.12.2011)
12. Bürger (Schreiben vom 17.01.2012, nicht fristgerecht)
13. Papillon (Schreiben vom 05.12.2011)

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>Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft</i> (Schreiben vom 21.11.2011)</p> <p>Der Verfasser schreibt im Namen eines Mandanten, der Eigentümer des Odemshofs in Köln-Lövenich ist. Wesentliche Teile des zwischen der Kölner Straße und dem Heckenweg gelegenen Grundstücks des Mandanten liegen innerhalb der Grenze des ZVB Nahversorgungszentrum Lövenich, Brauweiler Straße, mit Ausnahme der Teilfläche zwischen Hof und Heckenweg.</p> <p>Der Verfasser regt im Namen des Mandanten an, auch diese Fläche in das Nahversorgungszentrum mit aufzunehmen, da man auf der Fläche an der Kölner Straße bereits die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geplant hat und es darüber hinaus kaum Potentialflächen gebe, obwohl u. a. ein Drogeriefachmarkt oder ein Bio-Fachmarkt durchaus vorstellbar seien. Man weist abschließend besonders auf mögliche Synergieeffekte aufgrund der schon vorhandenen Einzelhandelsstruktur im Umfeld des Grundstücks an der Brauweiler Straße (REWE, Eiscafé, Gastronomie etc.) hin. Man sieht daher einen logischen Abschluss des Nahversorgungszentrums am Heckenweg.</p>	<p>Der Anregung der Verfasser steht der Denkmalschutz entgegen. Die vorgeschlagene Grundstücksfläche zwischen Odemshof und Heckenweg ist aufgrund der Sichtbeziehung zum Baudenkmal Odemshof von Bebauung frei zu halten. Dieser Teil der den Hof umgebenden Freiflächen ist explizit Bestandteil des Denkmals („Unterschuttextext“). Durch die im Konzept berücksichtigte Potenzialfläche nordöstlich des Odemshofs ist das formulierte Ziel: Ausbau der Nahversorgungsfunktion v. a. durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters“ (S. 436) kurzfristig zu erreichen. Konkret ist für diesen Standort ein REWE Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² vorgesehen. Dadurch wird das Zentrum seine Nahversorgungsfunktion auch langfristig erfüllen können. Vor diesem Hintergrund wird kein Bedarf für eine weitere Potenzialfläche gesehen.</p>
<p>Schreiben Nr. 2 <i>Bürgerin</i> (Schreiben vom 23.11.2011)</p> <p>Zum Bezirksteilzentrum Sülz / Klettenberg bemerkt sie positiv, dass die Feststellungen und Bewertungen begrüßenswert und der aktuellen Situation angemessen sind.</p> <p>1) Die Verfasserin spricht sich aber gegen die Handlungsempfehlung „kein weiterer Ausbau von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an der benachbarten Rhöndorfer Straße“ im Zentrenpass aus. Sie ist der Meinung, dass die beiden Geschäftsbereiche nicht miteinander konkurrieren, sondern sich vielmehr ergänzen. Die Anwohner im Bereich Sülzburgstraße / Berrenrather Straße gingen meist zu Fuß oder mit dem Rad in den umlie-</p>	<p>Ad 1) Die Ansiedlung an der Rhöndorfer Straße widerspricht den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK (S. 71). Im Sinne des Steuerungsschemas (S. 75) ist die vorhandene Fachmarkttagglomeration als siedlungsräumlich nicht integrierte Gewerbegebietslage zu klassifizieren, in denen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche <i>zukünftig</i></p>

<p>genden Geschäften einkaufen und fahren die Discounter an der Rhöndorfer Straße mit dem PKW für den Wochen-/ Monatseinkauf an. Somit sei ausreichend Kundschaft für beide Konzepte vorhanden.</p> <p>2.) Die Geschäfte auf der Rhöndorfer Straße erfüllen einen weiteren wichtigen Zweck: Sie halten den „zunehmend dichteren und aggressiver werdenden Verkehr“ auf der Sülzburg- / Berrenrather Straße von den dortigen Geschäften fern, würden diese somit vom Autoverkehr entlasten, der bereits jetzt dazu führe, dass die Einkaufsqualität im Bezirksteilzentrum leide.</p> <p>Der Verkehr sei auch eine Gefahr für die Radfahrer, daher wird ein gut ausgebauter Radweg entlang der Berrenrather Straße zwischen Innere Kanalstraße und Militärring gefordert. Um die Qualität zu steigern sollte die Infrastruktur an Fußgänger und Radfahrer (Zielgruppe der Geschäfte) angepasst werden. Die Verfasserin schlägt des Weiteren Fahrbahnverengungen auf eine Spur je Richtung sowie das strenge Kontrollieren und Ahnden von Parken in der 2. Reihe für die Berrenrather Straße vor. Die derzeitige Situation wird als entwürdigend bezeichnet, da eine sichere Mobilität selbstverständlich sein sollte; stattdessen hätten Eltern Angst ihre Kinder alleine mit dem Rad fahren zu lassen.</p> <p>3.) Die Verfasserin geht auf Gerüchte ein, nach denen der Aldi auf der Sülzburgstraße ausgebaut und vor allem die Anzahl der Parkplätze erhöht werden soll. Dies widerspreche der von der Verfasserin vorgeschlagenen „Arbeitsteilung“ den PKW-gebundenen Einkauf auf die Rhöndorfer Straße zu konzentrieren.</p> <p>4.) Die Verfasserin bedauert die Schließung der „immer sehr stark genutzten“ Postfiliale auf der Berrenrather Straße, die besonders für ältere Menschen mit ihrer gleichzeitigen Postbankfunktion - die am neuen Standort entfallen ist - sehr wichtig war.</p>	<p><i>tig</i> planungsrechtlich ausgeschlossen werden sollen. Die vorhandenen Betriebe genießen allerdings Bestandsschutz und können so ihre bisherige Versorgungsbedeutung für das Gebiet auch weiterhin behalten. Ein Ausbau dieser Sortimente würde dagegen zu einem weiteren Abzug von Kaufkraft von den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere den beiden Bezirksteilzentren Sülz/Klettenberg sowie Zollstock, Höninger Weg, und damit zu deren Schwächung führen. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung dringend die Beibehaltung und Umsetzung der entsprechenden Handlungsempfehlung im Zentrenpass des BTZ Sülz/Klettenberg.</p> <p>Ad 2) Die Vorschläge der Verfasserin zur Verkehrsführung sind nicht im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu behandeln bzw. zu beschließen. Sie werden aber zur Beurteilung an das zuständige Amt für Straßen und Verkehrstechnik weitergeleitet.</p> <p>Ad 3) Für das genannte Bauvorhaben (Wohnungsbau und Erweiterung Aldi) sind sowohl PKW-Stellplätze als auch Fahrradabstellplätze vorgesehen, wobei die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze - wegen der guten ÖPNV-Anbindung der Sülzburgstraße - um 30% reduziert wurde. Die Erweiterung eines Betriebes in einem ZVB entspricht grundsätzlich der Intention des EHZK und trägt zu dessen Stärkung gegenüber nicht integrierten Standorten bei. Auch zusätzliche Stellplätze im Zentrum sind nicht per se abzulehnen, sondern können zu dessen Stärkung beitragen. Ziel des EHZK ist nicht das autofreie Zentrum sondern eine gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer, natürlich insbesondere für Fußgänger, Radfahrer sowie mit dem ÖPNV, aber auch mit dem PKW.</p> <p>Ad 4) Die Verwaltung teilt die Einschätzung der Verfasserin. Die Standortentscheidungen der Post entziehen sich aber der Einflussnahme durch die Stadt.</p>
<p>Schreiben Nr. 3 <i>N. N. Braunsfelder Apotheke,</i> <i>(Schreiben vom 05.12.2011)</i></p> <p>1) Der Verfasser kritisiert, dass bei der Beurteilung der Versorgungssituation für den Stadtteil Junkersdorf nur die Geschäfte entlang des Kirchwegs berücksichtigt worden</p>	<p>Ad 1) Bei der Erhebung des Einzelhandels im Stadtteil Junkersdorf wurden - analog der Vorgehensweise im gesamten Stadtgebiet - auch einzelne Betriebe sowie Streulagen er-</p>

seien. Daher stelle sich im Konzept die Versorgungssituation schlechter dar, als sie tatsächlich ist. Konkret wird bemängelt dass z. B. ein Edeka Markt in der Jungbluthgasse sowie ein Lebensmittelgeschäft auf dem Vogelsanger Weg Ecke Aachener Straße fehle.

2) Die Erforderlichkeit des geplanten Nahversorgungszentrums auf dem ehemaligen RTL-Gelände wird bezweifelt. Die Unterversorgung der Siedlung Egelspfad sei seinerzeit „politisch gewollt“ worden, außerdem sei die Siedlung durch zwei Discounter im Gewerbegebiet Lövenich ausreichend versorgt. Auch eine Verbesserung der Versorgung in Alt-Müngersdorf sei durch das geplante NVZ aufgrund der nicht gegebenen fußläufigen Erreichbarkeit nur eingeschränkt nachvollziehbar.

3) Stattdessen wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Vitalisstraße vorgeschlagen.

4) Die Planung eines NVZ auf dem RTL-Gelände sei des Weiteren auch durch die Nähe zum kürzlich ausgebauten Rheincenter kritisch zu sehen. Negative Auswirkungen durch ein NVZ an dieser Stelle werden auch auf die Nahversorgungslage Kirchweg in Junkersdorf und auf das Stadtteilzentrum Braunsfeld, Aachener Straße befürchtet.

5) Anstelle des geplanten NVZ solle das RTL-Gelände besser als Standort für pädagogische Einrichtungen z. B. eine Schule für die ansässige Wohnbevölkerung (insbesondere für die Bewohner des ehemaligen belgischen Kasernengeländes) oder die nahegelegene Sporthochschule genutzt werden.

hoben. Auch die vom Verfasser genannten Betriebe in der Jungbluthgasse (Edeka) sowie am Vogelsanger Weg sind im Rahmen der Erhebung berücksichtigt worden. Aufgrund der relativ geringen Geschäftsgröße (jeweils deutlich unter 400 m² VKF) wurden diese Betriebe lediglich in der Gesamtbezirkkarte nicht kartographisch dargestellt.

Ad 2) Setzt man die vorhandenen Verkaufsflächen in Relation zu der Einwohnerzahl im Stadtteil, ergibt sich für Junkersdorf zwar quantitativ eine deutlich überdurchschnittliche Versorgung. Räumlich beschränkt sich diese jedoch überwiegend auf den Sonderstandort Marsdorf, so dass über 50 % der Wohnbevölkerung im Siedlungsgebiet ohne fußläufige Versorgung bleibt. Durch das geplante Nahversorgungszentrum Junkersdorf / Müngersdorf an der Aachener Straße können sich zukünftig im Radius von 700 Metern um das Zentrum weitere 5.900 Bewohnerinnen und Bewohner der Stadtteile Junkersdorf und Müngersdorf fußläufig versorgen. **Die Verwaltung sieht daher den Bedarf an einem entsprechenden Angebot zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung gegeben und empfiehlt die Beibehaltung des geplanten Nahversorgungszentrums** (s. auch unten ad 4).

Ad 3) Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Vitalisstraße - jedoch nicht im Gewerbegebiet - ist laut Steuerungsschema des EHJK grundsätzlich möglich (Teil A, S. 71 ff.). Dieser Bereich liegt außerhalb des 700 m Radius um das Stadtteilzentrum Braunsfeld. In diesem Fall sind die Regeln für Einzelansiedlungen in siedlungsräumlich integrierter Lage anzuwenden. Demnach ermittelt sich die standortangepasste Verkaufsfläche gemäß der sog. 35 % Regel.

Ad 4) Um sicher zu stellen, dass das vorgeschlagene Zentrum keine gravierenden Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche (Weiden, Braunsfeld) oder die Nahversorgungslage Junkersdorf hat, wurde bewusst eine Einordnung als Nahversorgungszentrum (NVZ) gewählt. Dies ist die niedrigste Hierarchiestufe im Zentralsystem. Die gesamte Verkaufsfläche eines NVZ liegt bei ca. 1.000 m² bis ca. 2.300 m² für alle Betriebe des Einzelhandels zusammen. Hinzu kommen ergänzende Nutzungen wie Gastronomie und Dienstleistungen. Entsprechend ist

	<p>für einen Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb des Zentrums eine Verkaufsfläche von ca. 800 bis ca. 1200 m² denkbar. Da die Stellplatzzahl eines Lebensmittelmarktes in Nahversorgungszentren lt. Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK (Teil A S. 71ff.) ebenfalls auf max. 50 begrenzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Zentren zu erwarten.</p> <p>Ad 5) Die Planung von Standorten für pädagogische, soziale oder bildende Einrichtungen liegt außerhalb des Regelungsbereiches eines EHZK.</p>
<p>Schreiben Nr. 4 <i>N. N. Klarenbach-Buchhandlung (Schreiben vom 05.12.2011)</i> Gleichlautender Text wie Schreiben 3</p>	<p>s.o.</p>
<p>Schreiben Nr. 5 <i>N. N. Lederwaren Gaertner (Schreiben vom 05.12.2011)</i> Gleichlautender Text wie Schreiben 3</p>	<p>s.o.</p>
<p>Schreiben Nr. 6 <i>Annette Tänzer, Modegeschäft (Schreiben vom 09.12.2011)</i> Gleichlautender Text wie Schreiben 3</p>	<p>s.o.</p>
<p>Schreiben Nr. 7 <i>N. N. Hair basics (Schreiben vom 09.12.2011)</i> Gleichlautender Text wie Schreiben 3</p>	<p>s.o.</p>
<p>Schreiben Nr. 8 <i>Bürgerverein Köln-Müngersdorf e.V. (Schreiben vom 12.12.2011)</i></p> <p>1) Es wird deutlich auf die starken quantitativen, qualitativen und räumlichen Mängel bei der Nahversorgung in Müngersdorf hingewiesen.</p> <p>Die im EHZK vorgesehene Ausweisung eines Nahversorgungszentrums auf dem RTL-Gelände würde nur Teile von Müngersdorf fußläufig versorgen; besonders der alte Ortskern von Müngersdorf und die weiter östlich gelegenen Wohnviertel können keinen Nutzen daraus ziehen. Gleiches gelte für den Bebauungsplan „Neue Vitalisstraße“, der im Umfeld des S-Bahn-Haltepunktes ein mögliches Einzelhandelsangebot von bis zu 500 m² Verkaufsfläche zulässt. Auch hier wird bemängelt, dass der Standort nur für wenige Bewohner Müngersdorfs eine fußläufige Versorgung</p>	<p>Ad 1) Diese Einschätzung wird durch das EHZK bestätigt, im Stadtteil Müngersdorf können sich nur 39,3 % der Bewohner fußläufig versorgen.</p> <p>Durch das geplante NVZ Junkersdorf/ Müngersdorf können fast 6.000 Bewohner im Einzugsgebiet von 700 Metern erreicht werden, davon rund 1.200 im Stadtteil Müngersdorf, die vorher ohne fußläufige Versorgung waren. Es trifft jedoch zu, dass die Bewohner der östlichen Ortsteile von Müngersdorf nicht hierzu gehören.</p> <p>Ad 2) Der Vorschlag des Bürgervereins ist mit den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK vereinbar (Teil A, S. 71ff.). Für die Versorgung der östlichen Wohnviertel ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bspw. an</p>

<p>gewährleiste.</p> <p>2) Daher schlägt der Bürgerverein vor, zur Verbesserung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, einen zusätzlichen Einzelstandort für einen Lebensmittelmarkt an der Stolberger Straße im Bereich der Gewerbeflächen zwischen Vitalisstraße und Eupener Straße auszuweisen. Dieser könnte auch zur Versorgung der neuen Bewohner des nachverdichteten Wohngebietes Manstedter Weg/Dansweilerweg sowie der Neubauwohnungen auf dem ehemaligen Sidol-Gelände beitragen.</p>	<p>der Vitalisstraße oder der westlichen Stolberger Straße lt. EHZK grundsätzlich möglich, allerdings nicht im Gewerbegebiet (vgl. oben Stellungnahme zu Schreiben 3). Satt dessen ist zu beachten, dass der Standort siedlungsräumlich in eine Wohngebietslage integriert ist. Einzelstandorte werden jedoch in dem EHZK nicht explizit ausgewiesen.</p>
<p>Schreiben Nr. 9 <i>Frisör José</i> (Schreiben vom 12.12.2011)</p> <p>Gleichlautender Text wie Schreiben 3</p>	<p>s.o.</p>
<p>Schreiben Nr. 10 <i>Interessengemeinschaft Braunsfeld e.V.</i> (Schreiben vom 13.12.2011)</p> <p>1) Der Ansatz des EHZK 2010, eine systematische, allgemein zugängliche Planungs- und Handlungsgrundlage zu schaffen wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>2) Kritik wird jedoch an den „überaus restriktiven Regelungen für Sonderstandorte“ geübt. Dementsprechend wären etwa am Sonderstandort Marsdorf zukünftig Neuansiedlungen von Fachmärkten mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment wie beispielsweise Media Markt, Toys 'R' Us oder Aldi etc. unzulässig. Die Verfasser kritisieren die Zielsetzung des Konzeptes „den hohen Bestand an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten an diesem Standort [Marsdorf] langfristig zu reduzieren“ (S. 379). Gerade die Mischung aus zentren- und nicht zentrenrelevanten Angeboten mache die Attraktivität des Sonderstandortes Marsdorf aus, der zudem auch zur Nahversorgung des „Stadtwaldviertels“ Salzburger Weg / Dürener Straße beitrage.</p> <p>Grundsätzlich wird kritisiert, dass die klassifizierende Einordnung eines zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der Zentren- und Standortstruktur Interpretationsspielräume und damit Unschärfen enthalte. Dies wird insbesondere am Beispiel des neu ausgewiese-</p>	<p>Ad 2) Die umfangreichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebote am Sonderstandort Marsdorf widersprechen den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK (Teil A, S. 71 ff.). Im Sinne des Steuerungsschemas (S. 75) ist die vorhandene Fachmarkttagglomeration aufgrund des Bestandes als Sonderstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in siedlungsräumlich nicht integrierter Lage zu klassifizieren, in denen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche <i>zukünftig</i> planungsrechtlich ausgeschlossen werden sollen. Die vorhandenen Betriebe genießen allerdings Bestandsschutz und können so ihre bisherige Versorgungsbedeutung für das Gebiet zunächst auch weiterhin behalten. Ein künftiger Ausbau dieser Sortimente würde dagegen zu einem weiteren Abzug von Kaufkraft von den zentralen Versorgungsbereichen, nicht nur im Stadtbezirk Lindenthal, und damit zu deren Schwächung führen. Langfristig ist es nach Ansicht der Verwaltung im Rahmen der planungsrechtlichen Spielräume durchaus erstrebenswert, zur Sicherung der Entwicklungsperspektive der zentralen Versorgungsbereiche auf eine sukzessive Reduzierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten An-</p>

<p>nen Nahversorgungszentrums Junkersdorf/Müngersdorf (ehemaliges RTL-Gelände) festgemacht. Hier wird befürchtet, dass sich dessen zukünftiger Einzugsbereich deutlich mit dem des Stadtteilzentrums Braunsfeld überschneide.</p> <p>3) Es wird kritisiert, dass das bestehende Einzelhandelsangebot im Stadtteil Junkersdorf sowie die dort vorhandenen Komplementärnutzungen im EHZK unterschätzt würden. Gewisse Angebote seien im Rahmen der Klassifizierung unberücksichtigt geblieben, so z. B. ein Edeka Markt. Es sei zu prüfen, ob das Zentrum Junkersdorf tatsächlich lediglich eine Nahversorgungslage darstelle oder nicht doch als schützenswertes Nahversorgungszentrum „hochgestuft“ werden könne.</p> <p>4) In diesem Zusammenhang werden erhebliche Zweifel an der Notwendigkeit des neuen Nahversorgungszentrums auf dem RTL-Gelände geäußert. Auch die Bewohner der Siedlung Egelspfad seien durch die Bahntrasse weit von diesem geplanten Zentrum entfernt und überdies durch die Discounter im Gewerbegebiet Lövenich sowie durch die Angebote im neu entstandenen Fachmarktzentrum Widdersdorf gut versorgt. Als unterversorgte Bevölkerung verblieben demnach nur die Bewohner des Gebietes um den Brauweiler Weg. Es wird daher angeregt, zu erörtern, ob nicht eine Nahversorgungslage anstelle eines NVZ für die Versorgung dieser Bevölkerung ausreichend wäre.</p> <p>5) Es wird angeregt, über alternative Nutzungen des RTL-Standortes nachzudenken, besonders unter Berücksichtigung mangelnder Kapazitäten an Schulen und Kindergärten. Es wird eine entsprechende Mitwirkung an den Planungen im Rahmen der Möglichkeiten angeboten.</p>	<p>gebote hinzuwirken. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung dringend die Beibehaltung und Umsetzung der entsprechenden Handlungsempfehlung.</p> <p>Das „Stadtwaldviertel“ zwischen Dürener Straße, Bert-Fenger-Str. und Salzburger Weg mit 1.830 Einwohnern liegt nicht im fußläufigen Einzugsbereich des Sonderstandorts Marsdorf. Zur fußläufigen Versorgung der Bewohner dient der Netto-Markt an der Dürener Straße.</p> <p>Ad 3) Die während des Erhebungszeitraums erfassten Einzelhandels- und Komplementärangebote im Stadtteil Junkersdorf reichen nach dem Kriterienkatalog, der gesamtstädtisch angewendet wurde, nicht aus, um an dieser Stelle ein NVZ auszuweisen. Die erforderlichen Orientierungswerte werden nicht erreicht. Aufgrund fehlender Potenzialflächen zur Ausweitung des Lebensmittelangebotes werden auch die Entwicklungschancen der Nahversorgungslage zu einem NVZ als gering eingeschätzt. (vgl. auch oben, Stellungnahme zu Schreiben Nr. 3.).</p> <p>Ad 4) Setzt man die vorhandenen Verkaufsflächen in Relation zu der Einwohnerzahl im Stadtteil, ergibt sich für den Stadtteil Junkersdorf zwar quantitativ eine deutlich überdurchschnittliche Versorgung. Räumlich beschränkt sich diese jedoch überwiegend auf den Sonderstandort Marsdorf, so dass über 50 % der Wohnbevölkerung im Siedlungsgebiet ohne fußläufige Versorgung bleibt. Durch das geplante Nahversorgungszentrum Junkersdorf / Müngersdorf an der Aachener Straße können sich zukünftig im Radius von 700 Metern um das Zentrum weitere 5.900 Bewohnerinnen und Bewohner der Stadteile Junkersdorf und Müngersdorf fußläufig versorgen. Die Verwaltung sieht daher den Bedarf an einem entsprechenden Angebot zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung gegeben und empfiehlt die Beibehaltung des geplanten Nahversorgungszentrums.</p> <p>Ad 5) Die Planung von Standorten für pädagogische, soziale oder bildende Einrichtungen liegt außerhalb des Regelungsbereiches eines EHZK.</p>
<p>Schreiben Nr. 11 N.N. Bürger (Schreiben vom 14.12.2011)</p>	

<p>1) N.N. befürchtet Negative Auswirkungen für Braunsfeld aufgrund der vorgesehenen Planung eines NVZ auf dem ehemaligen RTL-Gelände, und spricht sich vehement gegen diese Planung aus, da hierfür kein Bedarf gegeben sei.</p> <p>Die Planung eines NVZ auf dem RTL-Gelände sei des Weiteren auch durch die Nähe zum kürzlich ausgebauten Rheincenter kritisch zu sehen. Negative Auswirkungen durch ein NVZ an dieser Stelle werden auch auf die Nahversorgungslage Kirchweg in Junkersdorf und auf das Stadtteilzentrum Braunsfeld, Aachener Straße befürchtet.</p> <p>2) Anstelle des geplanten NVZ solle das RTL-Gelände besser als Standort für pädagogische Einrichtungen z. B. eine Schule für die ansässige Wohnbevölkerung (insbesondere für die Bewohner des ehemaligen belgischen Kasernengeländes) oder die nahegelegene Sporthochschule genutzt werden.</p> <p>3) Zusammenfassend wird das Urteil gefällt, dass das Konzept weder den tatsächlichen Gegebenheiten in den entscheidenden Kriterien noch dem tatsächlichen Willen der Bevölkerung der hier betroffenen Stadtteile Rechnung trage.</p>	<p>Ad 1) Der Bedarf für das geplante NVZ ergibt sich aus der defizitären wohnortnahen Versorgungssituation in den Stadtteilen Junkersdorf und Müngersdorf. Mit dem geplanten NVZ werden in Zukunft knapp 6.000 Bewohner die Möglichkeit haben, sich fußläufig zu versorgen.</p> <p>Das Rheincenter erfüllt als wesentlicher Bestandteil des Bezirksteilzentrums Weiden die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern aller Bedarfsbereiche (insbesondere auch mittel- und langfristig) für die Stadtteile Junkersdorf, Lövenich, Müngersdorf, Weiden, und Widersdorf. Das geplante NVZ orientiert sich ausschließlich auf die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung der Stadtviertel Junkersdorf, Neu-Müngersdorf und Siedlung Egelspfad. Negative Auswirkungen auf das benachbarte BTZ oder STZ sind nicht zu erwarten (s. auch Stellungnahmen zu Schreiben Nr. 3. und Schreiben Nr. 10).</p> <p>Ad 2) Die Planung von Standorten für pädagogische-, soziale oder bildende Einrichtungen liegt außerhalb des Regelungsbereiches eines EHZK.</p> <p>Ad 3) Das EHZK ist aus dem zum Erhebungszeitpunkt faktischen Einzelhandelsbestand abgeleitet. Den Bewertungen und Empfehlungen liegt ein Kriterienkatalog für die Definition von Geschäftszentren und ein Steuerungsschema für zukünftige Planungen zugrunde.</p>
<p>Schreiben Nr. 12 <i>N. N. Bürger</i> <i>(Schreiben vom 17.01.2012, Eingang nicht fristgerecht)</i></p> <p>N. N. bemerkt, dass für den Stadtteil Köln-Lövenich ein zentraler Versorgungsbereich festgelegt wurde, welcher u. a. die Gebäude des Odemhofes und die nördlich und nordwestlich der Gebäude des Odemhofes gelegenen unbebauten Flächen der Hofstelle des Odemhofes beinhaltet. Die südwestlich der Gebäude des Odemhofes an der Brauweilerstraße und dem Heckenweg gelegenen Freiflächen wurden allerdings in den zentralen Versorgungsbereich nicht eingeschlossen, da diese Flächen unter Denkmalschutz stehen.</p> <p>Jedoch verweist er auf Gespräche mit der Denkmalbehörde der Stadt Köln, bei denen eine mögliche Aufhebung des Denkmalschutzes für den o. g. Bereich diskutiert wurde. Ein entsprechender Antrag sei bereits gestellt. Er</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege muss dieser Darstellung widersprochen werden. Demnach beabsichtigt das Amt nicht, den Denkmalschutz für die Freifläche aufzuheben. Selbst wenn der Denkmalschutz aber für diese Freifläche aufgehoben würde, bliebe eine Bebauung - wegen des Umgebungsschutzes des Baudenkmals Odemshof - ausgeschlossen.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme zu Schreiben Nr. 1.</p>

<p>rechne damit, dass dem Aufhebungsantrag entsprochen werde. N. N. sieht dann keine Hinderungsgründe mehr das Grundstück Brauweilerstraße / Heckenweg in den ZVB Nahversorgungszentrum Lövenich einzubeziehen.</p> <p>(vgl. auch Schreiben 1)</p>	
<p>Schreiben Nr. 13 <i>N. N. Papillon</i> (Schreiben vom 05.12.2011)</p> <p>Gleichlautender Text wie Schreiben 3</p>	<p>s. o. Stellungnahme zu 3.</p>

Anhang:

Kopien der Originalschreiben 1 – 13

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