

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

Im Stadtbezirk Nippes gab es am 8. Mai 2012 eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Darüber hinaus konnten bis zum 22. Mai 2012 schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgegeben werden.

1. LIDL Immobilienbüro West GmbH & Co. KG (Schreiben vom 21.05.2012)
2. REWE Markt GmbH (Schreiben vom 21.06.2012 – außerhalb der Frist)

Die Schreiben sind im Anhang dieser Anlage original (mit Schwärzung personenbezogener Daten) wiedergegeben.

Nachfolgend die tabellarische Aufstellung und Zusammenfassung der schriftlichen Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahme der Verwaltung.

<b>Schriftliche Anregungen und Bedenken</b> (Zusammenfassungen – Originalschreiben im Anhang dieser Anlage)	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><b>Schreiben Nr. 1</b> <i>LIDL Immobilienbüro West GmbH &amp; Co. KG (Schreiben vom 21.05.2012)</i></p> <p>Die Verfasser bitten um eine Korrektur des EHZK-Entwurfs durch aktuelle Daten (mind. von 2010), so dass der Ratsbeschluss auf Grundlage eines aktualisierten Entwurfs gefasst werden kann. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch um Prüfung der bestehenden Lebensmittelversorger auf ihre momentane Existenz gebeten. Besonderes Augenmerk solle hierbei auf den Filialen des Lebensmitteldiscounters Plus liegen, da diese zwischenzeitlich meist von Netto, teilweise auch von Penny übernommen bzw. ganz geschlossen worden seien. Darüber hinaus weisen sie darauf hin, dass in der Sebastianstraße in Niehl ein Kaiser’s Lebensmittelmarkt bereits 2010 geschlossen habe.</p>	<p>Die Fortschreibung des EHZK inkl. einer vollständigen Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten soll in einem Zeitraum von 5 - 7 Jahren erfolgen. Gravierende Veränderungen im Einzelhandelsbestand, welche die vorgenommenen Zentrenabgrenzungen oder -einordnungen in Frage stellen könnten, werden in den Beratungen zum EHZK berücksichtigt und der jeweiligen Bezirksvertretung, den Fachausschüssen sowie dem Rat als Alternativen zum Beschluss vorgelegt. Die Übernahmen der ehemaligen Plus-Filialen durch Netto haben i. d. R. keine Auswirkungen auf die Versorgung. Am Standort des ehemaligen Kaiser’s hat Mitte September 2012 auf Betreiben des „Zug um Zug e.V.“ ein Integrations-Supermarkt eröffnet, behinderte und nicht behinderte Menschen arbeiten dort zusammen. Damit ist die Nahversorgung in Alt-Niehl wieder gesichert. Der Markt dient darüber hinaus den kleinen dort ansässigen Geschäften als Frequenzbringer.</p>

Die Verfasser weisen zudem auf die vergleichsweise unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich im Stadtbezirk Nippes hin. Aufgrund kleinflächiger Gebäudestrukturen, die wegen unterschiedlicher Eigentümerverhältnisse selten zu einer Gesamtfläche vereint werden könnten, seien viele Objekte für Einzelhandelsnutzungen ungeeignet.

Sie kritisieren den 700 m-Radius um die zentralen Versorgungsbereiche, in denen kein Einzelhandel > 400 qm VKF möglich sei. Dadurch werde ein sehr starres und statisches System vorgegeben, das in der Praxis kaum umsetzbar sei.

Weiterhin wird kritisiert, dass in Bilderstöckchen [Ergänzung: innerhalb des 700 Meter Radius der Nahversorgungslage Bilderstöckchen, Schiefersburger Weg/West] die Ansiedlung des Vollsortimenters REWE, trotz Zustimmung der Bürger, verhindert worden sei.

Die Wünsche der Bevölkerung und der Einzelhandelsunternehmen müssten mehr Berücksichtigung finden.

Die Aussagen der Verfasser bezüglich der im Vergleich zu anderen Stadtbezirken unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich im Stadtbezirk Nippes entsprechen nicht den Analyseergebnissen des EHZK. Dort wurden für den Stadtbezirk Nippes Kennziffern ermittelt (Zentralität und VKF je 1.000 EW in qm), die im „kurzfristigen Bedarfsbereich“ auf dem Niveau der Bezirke 2 - 9 liegen. Darüber hinaus ist die Lebensmittelversorgung in Bilderstöckchen quantitativ und räumlich gut. 99,9 % der EW im Stadtteil erreichen fußläufig einen Discounter oder Supermarkt (Teil B, Tabelle S. 549). Qualitativ ist das Angebot jedoch unausgewogen, da es sich nahezu ausschließlich um Discounter handelt.

Aufgrund der häufig kleinteiligen Siedlungsstruktur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist es - unbestritten - schwieriger dort einen Supermarkt oder Discounter neu anzusiedeln, als auf einem un bebauten Grundstück außerhalb. Das darf aber nicht dazu führen den Zentrumschutz grundsätzlich aufzugeben. Im vorliegenden Fall hätte eine Zustimmung zu dem Vollsortimenter außerhalb der Nahversorgungslagen Bilderstöckchen, Schiefersburger Weg West und Schiefersburger Weg Ost, dazu geführt, dass das Ziel, zumindest eine dieser beiden Lagen durch Ansiedlung eines ggf. kleinflächigen Lebensmittelmarktes wieder zu einem Nahversorgungszentrum auszubauen, absehbar nicht mehr zu erreichen wäre. Nur eine Ansiedlung innerhalb der NVL kann zu deren Aufwertung führen und die Funktion des Frequenzbringers für die dort noch vorhandenen ergänzenden Fachgeschäfte erfüllen.

Ein funktionierendes Zentrum ist grundsätzlich gemäß Anspruch des EHZK auf Grund seiner i. d. R. zentralen Lage im Stadtteil am besten geeignet, die Wünsche von Stadtteilbevölkerung und Einzelhandelsunternehmen in Einklang zu bringen.

**Sollte allerdings aufgrund der begrenzten Potenzialflächen innerhalb der Nahversorgungslagen absehbar keine Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters innerhalb oder in direkter Nachbarschaft der beiden Nahversorgungslagen in Bilderstöckchen gelingen, schlägt die Verwaltung vor, im Rahmen der Fortschreibung**

	<p><b>des EHZK die Möglichkeit eines in die Wohnbebauung integrierten Einzelstandortes für einen kleinflächigen Vollsortimenter auch innerhalb des 700 m Radius zu prüfen.</b></p>
<p><b>Schreiben Nr. 2</b> <i>Rewe Markt GmbH</i> <i>(Schreiben vom 21.06.2012)</i></p> <p>Die Verfasser schlagen zur Optimierung der Versorgungssituation im Stadtteil Bilderstöckchen zwei Alternativen vor:</p> <p>1) Zusammenfassung der beiden Nahversorgungslagen Schiefersburger Weg/West und Schiefersburger Weg/Ost mit dem Standort Escher Straße / Göppinger Straße zu einem „Nahversorgungszentrum Bilderstöckchen“ (wie im alten Zentrenatlas von 1992) oder</p> <p>2) Markierung eines neuen Nahversorger-Standortes unter Beibehaltung der beiden Nahversorgungslagen.</p>	<p>Das EHZK empfiehlt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bilderstöckchen. Diese sollte jedoch mit erster Priorität <u>innerhalb</u> der beiden Nahversorgungslagen Schiefersburger Weg/West oder Schiefersburger Weg/Ost erfolgen.</p> <p>Ad 1) Die beiden Nahversorgungslagen und der vom Verfasser vorgeschlagenen Standort liegen räumlich deutlich voneinander abgesetzt. Der Abstand zwischen den NVL beträgt ca. 300 Meter der Standort Escher Straße / Göppinger Straße liegt ca. 250 Meter außerhalb der NVL (West). Diese drei zu einem Nahversorgungszentrum zusammenzufassen, widerspricht den im gesamten Stadtgebiet einheitlich angewandten Regeln zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche. (Teil C, S. 1039). „Ausläufer mit nur oder fast nur noch Dienstleistungen und Gastronomie (ganz ohne oder mit nur wenig Einzelhandel) bei sonst vorhandener Wohnnutzung werden i.d.R. gekappt.“ Die von den Verfassern genannten Zwischenbereiche sind fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt.</p> <p>Ad 2) Vgl. auch Stellungnahme zu Schreiben Nr. 1. Wie Eingangs ausgeführt empfiehlt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit erster Priorität <u>innerhalb</u> der beiden Nahversorgungslagen Schiefersburger Weg/West oder Schiefersburger Weg/Ost.</p> <p><b>Sollte allerdings aufgrund der begrenzten Potenzialflächen innerhalb der Nahversorgungslagen absehbar keine Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters innerhalb oder in direkter Nachbarschaft der beiden Nahversorgungslagen in Bilderstöckchen gelingen, schlägt die Verwaltung vor, im Rahmen der Fortschreibung des EHZK die Möglichkeit eines in die Wohnbebauung integrierten Einzelstandortes für einen kleinflächigen Vollsortimenter auch innerhalb des 700 m Radius zu prüfen.</b></p>

**Anhang:**

**Kopien der Originalschreiben**

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