

Begründung

Revitalisierung des Nahbereichszentrums Finkenberg

Vorgeschichte:

Die in 2003 beschlossene Planungskonzeption zum Umbau des Nahbereichszentrums Finkenberg konnte nicht realisiert werden, da sich die für die Umgestaltungsabsichten einzubeziehende Liegenschaft Konrad-Adenauer-Str. 44 - 46 und 72 - 82 auch nach der Beschlussfassung noch in Zwangsverwaltung befand. Durch die Investitionsbereitschaft der neuen Eigentümerin bietet sich nunmehr die Chance, das grundlegende strukturelle Defizit des Nahbereichszentrums – die versteckte und abseitige Lage – durch die Zusetzung eines Discounters und ausreichender Stellplätze an der Theodor-Heuss-Straße in einen Standortvorteil umzuwandeln.

Gleichzeitig beabsichtigt die Eigentümerin, die vorhandenen Geschäftsflächen durch Umbauten und Veränderung der Branchenstruktur sowie einer möglichst offenen funktionalen und visuellen Verbindung der neuen und alten Geschäftsflächen dauerhaft zu revitalisieren. Der Sachstand zum Nahbereichszentrum wurde bereits durch Mitteilungen der Verwaltung in 2006 und 2007 dargestellt.

So steht die Planung der öffentlich gewidmeten Flächen in unmittelbarem Zusammenhang mit den ebenfalls im Gestaltungsplan dargestellten privaten Investitionsabsichten.

Erläuterung des Vorentwurfes

Der Schwerpunkt der zur Beschlussfassung stehenden Planung richtet sich im Wesentlichen auf die öffentlich gewidmeten Flächen des Nahbereichszentrums (siehe Anlage 2).

Die Umgestaltungsplanung versucht das Gestaltungskonzept aus den 60er Jahren funktional und ästhetisch den heutigen Ansprüchen und Kundenerwartungen anzupassen.

So zielen zunächst die öffentlichen als auch privaten Maßnahmen darauf ab, den Einkaufsbereich aus seiner abseitigen in eine erkennbar attraktive Lage zu versetzen. Dies geschieht im Wesentlichen durch die Neuanlage eines Discounters und einer gestalteten Stellplatzanlage an der Theodor-Heuss-Straße und einer Aufwertung der Anbindung an das benachbarte Wohngebiet. Durch die vollständige Wegnahme der vorhandenen Unterpflanzungen und mehrstämmigen Bäume zugunsten ausschließlich hochstämmiger Solitäräume gewinnt das Nahbereichszentrum an Übersichtlichkeit. Diese wird darüber hinaus durch die Aufgabe der quer laufenden Arkadengänge gestärkt.

Die Gestaltung des neuen Belages soll die Fußgängerführung entlang der Geschäftsflächen unterstreichen und die Raumbildungen insbesondere an den Platzaufweitungen unterstützen. Ebenso nimmt der neue Belag Rücksicht auf die Tragfähigkeit des Anlieferverkehrs der Geschäftsflächen und lässt eine bessere Pflege und Instandhaltung erwarten.

Da die Attraktivität eines Einkaufszentrums wesentlich davon abhängt, dass alle Geschäftsbereiche barrierefrei erreichbar sind, stellt der einkaufs- und behindertengerechte Umbau der bisher vorhandenen Treppenanlagen innerhalb des Zentrums eine wichtige Maßnahme dar. Ebenso soll die aufgeweitete und visuell wahrnehmbare Verbindung zwischen dem neuen Discounterstandort und der übrigen Geschäftsfläche eine für die Revitalisierung bedeutsame Erhöhung der Kundenfrequenz bewirken.

Entgegen der in der Vergangenheit angestellten Überlegungen, den jetzigen Standort des Plus-Marktes niederzulegen und durch eine Neubebauung zu ersetzen, sieht die Eigentümerin nunmehr einen Umbau vor. Neben einer vollständigen Veränderung des Erscheinungsbildes ist beabsichtigt, die dem Platz zugewandte Wandfläche großzügig zu öffnen und den Eingangsbereich dorthin zu verlegen. Hierbei wird die Anlieferung als auch die Stellplatzanlage funktional und gestalterisch optimiert (siehe Vorentwurf Anlage 5).

Weiteres Verfahren

Nach erfolgter politischer Beschlussfassung zum Vorentwurf soll unmittelbar im Anschluss eine Bürgerbeteiligung vor Ort durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsfassung eingearbeitet, die dann dem Stadtentwicklungsausschuss, dem Sanierungsbeirat und der Bezirksvertretung Porz zur Beratung im Sommer 2008 vorgelegt werden.

Auswirkungen auf die vorhandene Kindertagesstätte

Die beabsichtigte Ansiedlung eines Discounters wirkt sich auf die auf der Ostseite des Nahbereichszentrums vorhandene sechsstufige Kindertagesstätte aus: Die Kindertagesstätte befindet sich auf einem städtischen Grundstück und nutzt auf ihrer Nordseite zusätzlich ca. 1 200 m² unbebaute private Freifläche für ihre Außenanlagen. Dabei handelt es sich um eine vertraglich nicht gesicherte Nutzung. Für das Bauvorhaben des Discounters, für das bereits ein positiver Vorbescheid erteilt wurde, wird der Grundstückseigentümer diese private Außenfläche in Anspruch nehmen. Damit reduziert sich die Außenfläche der Kindertagesstätte auf ca. 800 m² und entspricht nicht mehr dem Freiflächenbedarf einer sechsstufigen Anlage (1 800 m²). Die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf die Kindertagesstätte werden zurzeit von der Verwaltung geprüft und Lösungsmöglichkeiten unabhängig von der Revitalisierung des Nahbereichszentrums Finkenbergs entwickelt.