

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

Im Stadtbezirk Ehrenfeld gab es am 25. Januar 2012 in Ehrenfeld und am 26. Januar 2012 in Vogelsang eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Darüber hinaus konnten bis zum 09. Februar 2012 schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgegeben werden.

1. Bürgerin (Mail vom 23.01.2012)
2. Bürger (Schreiben vom 28.01.2012)
3. Bürger aus Köln-Bickendorf (Schreiben vom 30.01.2012)
4. SPD Ortsverein Köln-Vogelsang/Westend (Mail vom 04.02.2012)
5. Forum Am Butzweilerhof (Schreiben vom 26.01.2012)
6. Veedelsmanagement Ehrenfeld e.V. (Schreiben vom 06.02.2012)
7. Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG (Schreiben vom 09.02.2012)
8. Bürger (Einsendung eines Wortmeldezettels, Eingang 02.02.2012)
9. Bürgerinitiative Helios (persönlich übergeben am 25.01.2012)
10. Schreinerei Buchal & Krings (Schreiben vom 05.02.2012)
11. Bürgerin (Schreiben vom 06.02.2012)
12. SPD-Ortsverein Ehrenfeld (E-Mail vom 07.02.2012)
13. Bürger (Schreiben vom 09.02.2012)
14. Neptunplatz e.V. (E-Mail vom 09.02.2012)
15. REWE Markt GmbH (außerhalb der Beteiligungsfrist - Schreiben vom 21.06.2012)
16. REWE Markt GmbH (außerhalb der Beteiligungsfrist - Schreiben vom 21.06.2012)
17. REWE Markt GmbH (außerhalb der Beteiligungsfrist - Schreiben vom 21.06.2012)
18. Bürger (außerhalb der Beteiligungsfrist - Schreiben vom 25.10.2012)

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

Nachfolgend die tabellarische Aufstellung 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>Bürgerin</i> <i>(Mail vom 23.01.2012)</i></p> <p>Die Verfasserin lebt in einer Seniorenwohnanlage in Bocklemünd-Mengenich. Sie bezeichnet den Stadtteil als trostlos.</p> <p>Der Mensch habe ein Recht auf ein anspruchsvolles und vielfältigeres Sortiment. Vor Ort gebe es jedoch nur schlecht sortierte Supermärkte, Billigläden und Marktbeschicker.</p> <p>Die Verfasserin konstatiert, dass jede/r das Recht habe, sich in Ruhe etwas anzusehen und sich beraten zu lassen. So würden z. B. ein Textilgeschäft, ein Schuh-/Lederwarengeschäft, ein Optiker und eine Drogerie mit Bedienung gebraucht. In Bocklemünd-Mengenich seien jedoch nach kurzer Zeit ein Optiker, ein Reisebüro und ein Schuster wieder geschlossen worden. Außerdem mangle es an Fachärzten, der letzte Orthopäde habe vor gut einem Jahr geschlossen.</p> <p>Abschließend spricht die Verfasserin das Fehlen eines gemütlichen Cafes/ Restaurants an, welches besonders für die weniger mobilen und älteren Menschen eine erhebliche Qualitätssteigerung bedeute.</p> | <p>Im EHZK wird darauf hingewiesen, dass die Lebensmittelversorgung im Stadtteil Bocklemünd-Mengenich unter quantitativen Gesichtspunkten deutlich unterdurchschnittlich ist. Auch die Standortrahmenbedingungen (z. B. geringe Verkaufsfläche der bestehenden Lebensmittelanbieter) werden als unzeitgemäß beurteilt. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Lebensmittelbetriebe wird die Prüfung von Modernisierungs- und Erweiterungsoptionen im EHZK empfohlen.</p> <p>Für die beantragte Erweiterung des REWE Lebensmittelmarktes liegt inzwischen eine Baugenehmigung vor. Die Genehmigung der Erweiterung des Discounters Netto steht bevor.</p> <p>Die Einschätzung der Verfasserin wird in Bezug auf die Angebotsdefizite geteilt. Im EHZK werden Ausbaupotenziale in den Sortimenten Lebensmittel, Gesundheit / Körperpflege sowie Bekleidung und Schuhe festgestellt. Die Stadt kann hierzu jedoch leider nur Empfehlungen aussprechen. Sie kann nicht vorschreiben, welches Geschäft wo eröffnet werden soll. Dies liegt in der Verantwortung der Hauseigentümer.</p> <p>Wenn Geschäfte wieder schließen, ist das i. d. R. ein Zeichen dafür, dass die Nachfrage nicht groß genug war.</p> <p>Das EHZK kann auch keinen Einfluss darauf nehmen, welche Fachärzte sich niederlassen.</p> <p>Auch im Bereich der Gastronomie kann die Stadt nur Empfehlungen aussprechen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Schreiben Nr. 2 <i>Bürger</i> <i>(Schreiben vom 28.01.2012)</i></p> <p>Der Verfasser bedankt sich für die Möglichkeit als Bürger Stellung zur Nahversorgung nehmen zu können. Er hebt die seiner Meinung nach außerordentliche Leistung hervor, für die Gesamtstadt die zonalen Auswirkungen und Einflüsse von Handel und Gewerbe mit handfesten Daten überschaubar darzustellen. Kritisch wäre jedoch anzumerken, dass die Datenbasis nach 5 Jahren veraltet und eine Aktualisierung fällig sei.</p> <p>Des Weiteren vermisst er in der Ausarbeitung Zahlen zur Altersstruktur der einzelnen Nahversorgungsgebiete sowie Bezüge auf die jeweiligen sozialen Verhältnisse, die großen Einfluss auf die Attraktivität der einzelnen Standorte hätten. Für das Neubaugebiet Köln-Bocklemünd/Mengenich mit seinen rund 7.000 Einwohnern nennt er beispielweise: 20% Arbeitslosigkeit, 20% Ausländeranteil sowie rund 30% Einwohner über 60 Jahre.</p> <p>Außerdem möchte er gerne wissen, ob Sachverständig und Erfahrungen der Sparkasse oder der Kölner Bank in den Nahversorgungsgebieten abgefragt wurden. Beide Institute gäben Hinweise, wenn sie ein Engagement im Stadtteil finanzieren sollen. Sie nähmen somit Einfluss auf die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Ladengeschäften.</p> | <p>Die Datenbasis im Bezirk Ehrenfeld stammt von Sommer 2008. Eine Fortschreibung des EHZK ist nach 5 - 7 Jahren vorgesehen. Vorherige 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.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung eines EHZK für eine Großstadt wie Köln können kleinräumige Analysen der Alters- und Sozialstruktur nicht erfolgen. Für die Beurteilung der Geschäftszentren wichtige Indikatoren wie die aktuelle und prognostizierte Anzahl der Einwohner im Versorgungsgebiet sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Stadtteil sind in den jeweiligen Zentrenpässen jedoch berücksichtigt worden.</p> <p>Die Standorte von Banken und Sparkassen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden als wichtige Dienstleistung / Komplementärnutzung erhoben. Die Institute wurden jedoch nicht befragt.</p> |
| <p>Er spricht in Bezug auf das Görlinger Zentrum das Schrumpfen der Branchenvielfalt sowie das Fehlen einer Gaststätte als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens an. Die noch bestehende Raucherkneipe, eine kleine Imbisshalle sowie die Eisdiele, die im Sommer öffnet, könnten den Bedürfnissen nicht gerecht werden.</p> | <p>Die Stadt hat keinen direkten Einfluss auf die Branchenvielfalt oder das gastronomische Angebot. Die Handlungsempfehlungen des EHZK enthalten hierzu Hinweise, die Umsetzung liegt jedoch bei den Hauseigentümern / Vermietern. Sie kann auch von Interessengemeinschaften betrieben werden.</p> <p>Die Stadt kann die Zentren stärken, indem sie die wichtigen Frequenzbringer wie Supermärkte und Discounter <u>in</u> die Geschäftszentren lenkt. Im Görlinger Zentrum wurden die Voraussetzungen für Neuansiedlungen beispielsweise durch die Neugestaltung der Fußgängerzone wesentlich verbessert.</p> |

Er stellt heraus, dass im EHZK zwar alle Kindergärten eingetragen wurden, jedoch die Jugendbegegnungsstätten fehlen.

Ebenfalls fehlten alle Angaben zur ordnungspolitischen Betreuung und Fürsorge durch städtische Mitarbeiter, welche erheblichen Einfluss auf die Attraktivität der Nahversorgungsgebiete habe. Er verstehe, dass der Hauptteil der 70 städtischen Ordnungskräfte im Bereich Innenstadt zu finden sei, jedoch gehöre auch die sichtbare Betreuung des Umfeldes zur Nahversorgung, da diese Sicherheit suggeriere, welche die Attraktivität steigere. Ein Stadtbezirk wie Ehrenfeld könne kaum mit zwei bis drei Ordnungskräften angemessen versorgt sein. Die gefühlte Sicherheit beeinflusse nicht unerheblich die Entscheidung der Bewohner, wo sie einkaufen.

Abschließend geht er auf das Thema Mobilität ein, das s. E. im EHZK fehle.

Wenn, wie in einem Debattenbeitrag [*Hinweis: auf der Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 26.01.2012*] zu hören war, in Vogelsang mit seinen 8.000 Einwohnern, jeder Haushalt über mehr als ein Kraftfahrzeug verfüge, gleichzeitig Klage über die Verödung des Geschäftslebens geführt werde, dann könne nur eine Radikallösung dieses wieder erwecken. Dann müsse im gesamten Ortsgebiet die Benutzung von Personenwagen untersagt werden, Notfälle ausgenommen.

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wurden innerhalb der Geschäftszentren vollständig erhoben und in den Karten durch gelbe Punkte dargestellt. Dazu gehören im Görlinger Zentrum nicht nur Kindergärten, sondern u. a. auch das Bürgerzentrum und der Kinder & Jugendtreff.

Das besondere Sicherheitsbedürfnis älterer Menschen ist nachvollziehbar. Die Verteilung der verfügbaren Ordnungskräfte der Stadt Köln im Stadtgebiet wird jedoch nicht durch das EHZK geregelt.

Das Thema Mobilität ist zum einen durch die Darstellung der Stadtbahn-, Bus- und S-Bahn-Haltestellen in den Karten „Nutzungsstruktur“ berücksichtigt. Zum anderen finden sich unter „Städtebau, Verkehr, Aufenthaltsqualität“ in den Zentrenpässen Aussagen zur Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr, dem PKW, dem Fahrrad und zu Fuß sowie zu Parkmöglichkeiten. Insbesondere die Darstellung der 700 Meter Radien in den Karten „Zentren- und Standortstruktur“ gibt einen Überblick über die fußläufige Erreichbarkeit.

Dieser Vorschlag, sofern nicht lediglich ironisch gemeint, wird weder als Ziel führend erachtet, noch ist er umsetzbar.

Das Nahversorgungsangebot in Vogelsang hat sich allerdings zwischenzeitlich durch die Eröffnung eines kleinen Supermarktes am Vogelsanger Markt bereits deutlich verbessert. In der Ladenzeile am Goldammerweg ist ein Nahversorgungsangebot nach dem „DORV-Konzept“ geplant (Nahversorgung in Kombination mit Dienstleistungsangeboten und Gastronomie). Die Genossenschaft, die den „Bürgerschaftsladen“ betreiben wird, befindet sich derzeit in der Gründungsphase.

Schreiben Nr. 3

*Bürger aus Köln Bickendorf
(Schreiben vom 30.01.2012)*

Der Verfasser bestätigt die Wichtigkeit der Sicherung der Nahversorgung bei gleichzeitiger Stärkung der Zentren und Einschränkung der Ansiedlungen in Gewerbegebieten.

Die folgenden Anregungen beziehen sich auf die Stadtteile Bickendorf und Ossendorf. Er selbst sei gebürtiger Bickendorfer, lebe dort seit über 50 Jahren und vermiete dort ca. 1.000 m² Einzelhandelsfläche verteilt auf sieben Einheiten. Er arbeite eng mit der BIG zusammen und sei Mitinitiator der IG Künstler für Bickendorf (Rochusplatzkonzept).

Es wird ausgeführt und mit einigen Beispielen illustriert, dass sich die „historisch gewachsene Einkaufsmeile“ im Bereich Rochusstraße und Subbelrather Straße, trotz Verlagerungen auf die „Grüne Wiese“, gut gehalten und ein vielseitiges Angebot aufzuweisen habe. Auch wenn es hier einige „suboptimal“ genutzte Ladenlokale (Büro etc.) gebe, welche jedoch zukünftig wiederbelebt werden sollen.

Der Verfasser lädt die Verwaltung zu einer Ortsbesichtigung ein, um die Situation vor Ort näher bringen zu können.

Der Verfasser regt an, das vorgenannte Gebiet als Nahversorgungszentrum oder -lage in das EHZK aufzunehmen, da hier die Kapazität für 400 m² Einzelhandel sowohl räumlich als auch nachfragetechnisch gegeben sei. Ein größerer Einzelhandel sei in diesem Gebiet aufgrund des Denkmalschutzes (Bickendorfer Erhaltungssatzung) ohnehin ausgeschlossen.

Die vom Verfasser erwähnten Einzelhandelsnutzungen wurden im Rahmen der Erhebungen zum EHZK erfasst. Aufgrund des insgesamt relativ geringen und räumlich auseinandergedezogenen Bestandes, sowie des Fehlens eines Lebensmittelmarktes als Magnetbetrieb war aber weder die Ausweisung als eigenes Zentrum oder einer Nahversorgungslage, noch als Bestandteil des Stadtteilzentrums Bickendorf - entsprechend der gesamtstädtisch angewendeten Kriterien zur Abgrenzung und Klassifizierung der Zentren (Teil C. S. 1039 ff.) - möglich.

Nachrichtlich: Am 20.03.2012 wurde durch Mitarbeiterinnen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik ein Ortstermin mit dem Verfasser durchgeführt, der die vorgenannte Einschätzung bestätigte.

Die Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches im Bereich Rochusstraße/Subbelrather Straße widerspricht den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK (Teil A, S. 71 ff.), da sich der Bereich vollständig mit dem Nahbereich des Stadtteilzentrums Bickendorf, Venloer Straße überschneidet. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen jedoch Bestandsschutz und tragen zur Versorgung der Bewohner im Nahbereich bei. Eine Belegung eines zurzeit leerstehenden oder anders genutzten Ladenlokals in der angesprochenen Größenordnung (< 400 m²) ist im Rahmen des EHZK in siedlungsräumlich integrierter Lage grundsätzlich auch ohne Ausweisung als ZVB möglich. Wenn es gelingt, einen kleinen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, ist eine Ausweisung als Nahversorgungslage denkbar.

Der Radius für Nahversorgung müsse nach Meinung des Verfassers zukünftig sogar bei 300 m liegen, da das zukünftige Fortbewegungsmittel der Rollator sei.

Des Weiteren wird Bezug zum NVZ Ossendorf genommen und angemerkt, dass der LIDL in der Rochusstraße dort völlig falsch platziert sei, da der Markt durch die Lage zwischen Parks, Schulen und Schrebergärten eine Randlage besäße und noch dazu an einem der potentiell schönsten Wohnbauungsflächen des ganzen Stadtbezirks stehe. Es wird befürchtet, dass sich dieser Bereich des NVZ Ossendorf zu Lasten des Besatzes an der Margaretastraße entwickeln könnte, insbesondere, wenn es hier zur Ansiedlung eines weiteren großen Discounters kommen würde.

Schreiben Nr. 4

*SPD Ortsverein Köln-Vogelsang/Westend
(Mail vom 04.02.2012)*

Die Verfasser schlagen zur Sicherstellung der Nahversorgung im Ortsteil Alt-Vogelsang eine Fläche am nördlichen Ortsrand, am Ende von Reiherweg und Bussardweg, als Standort für einen Lebensmittelmarkt in der Größenordnung von ca. 800 qm Verkaufsfläche vor. Diese sei bisher von Schaustellern und als Standort für das Festzelt der Schützenbruderschaft genutzt worden. Der Platz sei fußläufig von den Straßen Alt-Vogelsangs gut zu erreichen. Ein entsprechendes Angebot wäre wichtig, um den Bewohnerinnen und Bewohnern Alt-Vogelsangs die Chance auf ein selbstbestimmtes Leben im Alter zu ermöglichen.

Der für das EHZK gewählte 700 m Radius entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses NRW und dient zunächst als Analyseraster für die räumliche Versorgung in Köln. Es ist der Verwaltung bewusst, dass 700 m für Bewohner mit eingeschränkter Mobilität fußläufig schwer zu bewältigen sind.

Die Einschätzung des Verfassers bezüglich der räumlichen Lage des Lidl Lebensmitteldiscounters wird nicht geteilt. Die Lage des Marktes kann zwar durchaus als leicht abgesetzt (ca. 150 m südlich des Kerneinzugsbereiches Frohnhofstraße / Rochusstraße) bezeichnet werden. Dennoch umfasst der Nahbereich (700 m-Radius) dieses Marktes den überwiegenden Einwohneranteil des Stadtteils Ossendorf. Zukünftige Ansiedlungen zwischen Frohnhofstraße und LIDL liegen in fußläufiger Entfernung zu den Bestandbetrieben an der Margaretastraße und werden damit zu einer Stärkung des Zentrums als Ganzes beitragen.

Im EHZK wurden die Möglichkeiten einer Entwicklung des Zentrums Alt-Vogelsang u. a. aufgrund fehlender Potenzialflächen als gering eingestuft, was dazu führte, dass dieses nicht mehr als Zentraler Versorgungsbereich eingestuft worden ist. Grundsätzlich ist eine Prüfung des vorgeschlagenen Standortes als Einzelstandort für ein ergänzendes Nahversorgungsangebot im Rahmen des Steuerungsschemas möglich. Die Randlage zur Wohnbebauung ist jedoch laut Steuerungsschema für großflächige Nahversorger ein Ausschlusskriterium.

Inzwischen (seit November 2012) hat allerdings erfreulicher Weise am Vogelsanger Markt 1 ein neuer kleinflächiger Lebensmittelmarkt „Multishop am Markt“ eröffnet, der an wesentlich zentralerer Stelle zu einer Verbesserung des Versorgungsangebotes in Alt-Vogelsang beiträgt. Darüber hinaus unterstützen Verwaltung und Bezirkspolitik aktiv das Vorhaben des Seniorennetzwerkes Vogel-sang, am Goldammerweg (Neu-Vogelsang) einen Bürgerladen nach dem Modell des DORV Konzeptes zu eröffnen. Das Projekt befindet sich in fortgeschrittenem Stadium.

Die Genehmigung eines zusätzlichen Le-

| | |
|---|--|
| | <p>Lebensmittelmarktes an der vorgeschlagenen Stelle zum jetzigen Zeitpunkt würde diese Initiative zunichte machen, da ein Bürgerladen voraussichtlich nicht gegen einen etablierten Filialisten konkurrenzfähig ist.</p> <p>Aus diesem Grund rät die Verwaltung dringend von einem Einzelstandort am Reiherweg ab.</p> <p>Wenn sich die beiden vorgenannten Angebote in den nächsten Jahren nicht etablieren bzw. am Markt behaupten können, kann der Standort erneut geprüft werden.</p> |
| <p>Schreiben Nr. 5 <i>Forum Am Butzweilerhof</i> <i>(Schreiben vom 26.01.2012)</i></p> <p>Der Verfasser ist Sprecher einer Initiative der Unternehmerschaft im Gewerbegebiet Am Butzweilerhof.</p> <p>Er beklagt die „katastrophale“ Versorgungssituation für die rund 11.000 Beschäftigten im größten Gewerbegebiet Kölns. Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs müssten dort an Imbissbuden, Kiosken oder im Tankstellenshop besorgt werden. Besonders problematisch wäre die Situation für die vielen alleinerziehenden Mütter und Väter unter den Beschäftigten, für die Einkäufe nach Dienstschluss oder in der Mittagspause unmöglich seien. Dies stehe im Widerspruch zu der Auszeichnung des Areals als „familienfreundliches Gewerbegebiet“.</p> <p>Der Verfasser bittet darum, diese „unhaltbare Einkaufssituation“ abzustellen und die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für ein entsprechendes Angebot zu schaffen.</p> | <p>Das Anliegen wurde vom Verfasser auch mündlich auf der Veranstaltung am 26.01.2012 vorgetragen. Konkret wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet Butzweilerhof gewünscht. Eine entsprechende Ansiedlung steht grundsätzlich im Widerspruch zu den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK (Teil A, S. 71 ff.). Demnach sollen Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eindeutige Priorität der Einzelhandelssteuerung hat eine Versorgung der Wohnbevölkerung.</p> <p>Dieser Grundsatz wurde im breiten Konsens mit der Projektgruppe Einzelhandelskonzept abgestimmt und trägt der Tatsache Rechnung, dass inzwischen jedes neue Angebot im Lebensmittelbereich zu Kaufkraftumverteilungen, häufig zulasten der Anbieter innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche führt. Dies steht dem Ziel des Zentrumschutzes entgegen.</p> <p>Durch abends und am Wochenende deutlich längere Öffnungszeiten, insbesondere der Lebensmittel Vollsortimenter, sind die Möglichkeiten für Arbeitnehmer, sich in den wohnortnahen zentralen Versorgungsbereichen zu versorgen, deutlich verbessert. Andererseits gibt es eine große Bevölkerungszahl, die nicht (mehr) im Erwerbsleben steht, und daher auch keine Möglichkeit hat, den Wocheneinkauf mit der Fahrt zur Arbeit zu koppeln. Gerade diese Bewohnerinnen und Bewohner sind auf funktionierende Zentren und damit wohnungsnah Angebote angewiesen.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Die Anregung des Verfassers widerspricht damit grundsätzlich den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK (Teil A, S. 71 ff.)</p> <p>Im Gewerbegebiet Butzweilerhof besteht jedoch aufgrund geltendem Planungsrechts im Bereich Von Hünefeld Straße / Matthias-Brüggen-Straße die Möglichkeit, einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt (bis 799 m²) anzusiedeln.</p> <p>In dem Fall, dass dieser Standort genehmigt werden muss, ist aber zwingend neben der vorgenannten Obergrenze der Verkaufsfläche, auch durch eine Begrenzung der Stellplätze gemäß Steuerungs- und Ansiedlungsregeln (Teil A, S. 71 ff.), sicher zu stellen, dass kein ausschließlich autokundenorientierter Standort entsteht, der Kaufkraft aus den benachbarten Nahversorgungszentren Ossendorf, Bocklemünd-Mengenich und Alt-Longerich abzieht.</p> <p>Darüber hinaus ist aus den vorgenannten Gründen - nach Beschluss des EHZK durch den Rat der Stadt Köln - jegliche weitere Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet Butzweilerhof konsequent auszuschließen.</p> |
| <p>Schreiben Nr. 6 <i>Veedelsmanagement Ehrenfeld e.V.</i> <i>(Schreiben vom 06.02.2012)</i></p> <p>Die Verfasserin weist darauf hin, dass die Siedlung „Ossendorfpark“ aufgrund ihrer räumlichen Umgrenzung (Äußere Kanalstraße, Butzweilerstraße und Franz Raveauxstraße) mit ihren knapp 500 EW sehr isoliert liege. Sie liege zwar gerade noch am Rande des 700 m Radius' um den LIDL Discounter, der tatsächliche Fußweg sei aber wesentlich weiter. Besser zu erreichen sei der EDEKA an der Frohnhofstraße.</p> <p>Ähnliches gelte auch für die Siedlung am nördlichen Ende der Rochusstraße, westlich der JVA.</p> <p>Auch wenn die Versorgung für junge Familien, die meist den PKW zum Einkauf nutzen, ausreichend erscheine, so sei eine Einkaufsmöglichkeit nicht nur im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit, sondern auch wegen eines sozialen Treffpunkts, sehr wichtig um die Lebensqualität im Quartier zu verbessern.</p> <p>Beiden Siedlungen wäre daher mit einer An-</p> | <p>Die Siedlung „Ossendorfpark“ wird aktuell durch das NVZ Ossendorf versorgt. Zur Verbesserung der Versorgung, insbesondere für ältere Bewohner/innen, sind ggf. alternative oder mobile Nahversorgungskonzepte zu prüfen. Zu diesem Zweck hat am 15.05.2012 bereits ein Ortstermin von Mitarbeitern des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik mit der Sozialraumkoordinatorin Bickendorf/Westend/Ossendorf stattgefunden, auf dem erste Ideen, u. a. zur Förderung von Lebensmittel-Bringdiensten für die Siedlung, gesammelt wurden. Eine Lösung wurde bislang noch nicht gefunden, die Gespräche werden fortgesetzt.</p> <p>Die Anregung der Verfasserin widerspricht</p> |

| | |
|---|---|
| <p>siedlung eines größeren Vollsortimenters an der Rochusstraße zwischen Hermann-Josef-Schmitt-Straße und August-von-Willich-Straße [Freifläche südlich der JVA] sehr geholfen.</p> <p>Als weitere zweite Möglichkeit wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters an der Butzweilerstraße vorgeschlagen, der sowohl die Bewohner der Wohnsiedlung, als auch Berufspendlern des Gewerbegebietes Butzweilerhof zur Versorgung dienen könne. Als Frequenzbringer könne dieser ggf. sogar anderen kleineren Einzelhandel anziehen.</p> <p>Abschließend bedauert die Verfasserin die aktuelle Schließung des letzten Kiosks in der Siedlung Ossendorfpark.</p> | <p>den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK (Teil A, S. 71 ff.), da der geforderte Mindestabstand von 700 m um den zentralen Versorgungsbereich NVZ Ossendorf nicht eingehalten wird. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das notwendige Kaufkraftpotenzial für den wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes in den genannten Siedlungsbereichen nicht gegeben ist.</p> <p>Auch der zweite Vorschlag ist mit den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK nicht vereinbar, da es sich um einen stark autokundenorientierten Standort in deutlicher Randlage zum Wohnbereich handeln würde.</p> |
| <p>Schreiben Nr. 7 <i>Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG</i> <i>(Schreiben vom 09.02.2012)</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 dieser zwischenzeitlich meist von Netto, teilweise auch von Penny übernommen bzw. ganz geschlossen worden sei.</p> <p>Aus dem EHZK sei ersichtlich, dass die Hälfte der ansässigen Lebensmitteleinzelhändler (Vollsortimenter und Discounter) außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) liege. Daraus wird die Schlussfolgerung gezogen, dass eine exakte (parzellengenaue) Festlegung der ZVBs mehr als schwierig zu beurteilen sei. Ganz besonders schwierig sei dies in Bereichen mit bereits sehr dichten Einzelhandelsstrukturen, wie der Venloer Straße im Stadtteil Ehrenfeld, die daher einer Einzelfallprüfung jedes Standortes bedürften.</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. Im Übrigen haben die Übernahmen der ehemaligen Plus-Filialen durch Netto i. d. R. keine Auswirkungen auf die Versorgung.</p> <p>Die Abgrenzung der ZVB orientiert sich an der jeweiligen vorhandenen Nutzungsstruktur vor Ort nach gesamtstädtisch einheitlichen Kriterien (Teil C. S. 1039 ff.). Die Abgrenzungen erfolgten, wo möglich, parzellenscharf, da dies den Anforderungen des Gesetzgebers entspricht und eine ungenaue Abgrenzung der gezielten Steuerung zukünftiger Entwicklungen entgegen steht. Vorhandene Einzelstandorte außerhalb der ZVB genießen Bestandsschutz und können z. T. gemäß Steuerungsschema als siedlungsräumlich integriert eingestuft werden. Eine Einzelfallprüfung ist im Falle einer beabsichtigten Veränderung/Vergrößerung ohnehin erforderlich.</p> |

Grundstücke, die nicht integriert bzw. außerhalb eines ZVB liegen, jedoch an einen ZVB angrenzen, würden nicht zwangsläufig zur Schwächung der Zentrenstruktur vor Ort führen. Die Nahversorgung solle nicht ausschließlich von einer „Linie“, die die Abgrenzung der ZVB kennzeichnet, abhängig sein.

Die Ausweisung des Helios-Geländes als Potentialfläche für großflächigen Einzelhandel wird ausdrücklich begrüßt.

Ebenso werde die Handlungsempfehlung des EHZK bzgl. der Zusammenlegung von Grundstücken begrüßt, da dadurch attraktivere Einzelhandelsflächen geschaffen werden könnten.

Die Resonanz der Bürger auf der Versammlung am 26.01.2012 in Vogelsang habe die zwingende Notwendigkeit einer Verbesserung der dortigen Nahversorgung gezeigt. Über die Initiative des Seniorennetzwerkes für einen „Bürgerladen“ hinaus sei die Firma Lidl gerne bereit an einer kooperativen Lösung zur Suche eines Standortes für einen Lebensmittelmarkt mitzuwirken.

Die Versorgung des ZVB Nahversorgungszentrum Bocklemünd mit einem REWE und einem Netto wird als nicht ausreichend erachtet, da dieses Zentrum auch Vogelsang mitversorgen müsse.

Daher wird die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel entlang der Stadtteilränder (Militärstraße, Venloer Straße und Freimersdorfer Weg) vorgeschlagen. Diese Standorte würden eine Versorgung über die Stadtteilgrenzen hinaus ermöglichen.

In die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurden mögliche Entwicklungsflächen aufgenommen, sofern diese für eine sinnvolle Erweiterung des Zentrums in Frage kommen. Diese liegen idealerweise im Kern des Zentrums. Sinnvoll bedeutet insbesondere, dass die von einer Neuansiedlung ausgehenden Kundenfrequenzwirkungen zur Stärkung des Zentrums als Ganzes beitragen können und nicht Kaufkraft von diesem abziehen, weil die Distanz zu groß ist.

→ zum Helios-Gelände s. u. Stellungnahme zu Schreiben Nr. 9 ff.

Es wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass diese Empfehlung nur in aktiver Kooperation mit den Grundstückseigentümern vor Ort umgesetzt werden kann.

Die Einschätzung zur Versorgungssituation in Vogelsang wird geteilt. Auch im Rahmen des EHZK wurde die Empfehlung abgegeben, die Versorgungsfunktion durch einen integrierten Einzelhandelsstandort im zentralen oder südwestlichen Siedlungsbereich zu verbessern. Aufgrund der aktuellen Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes in Alt-Vogelsang sowie der Initiative für einen Bürgerladen in Neu-Vogelsang, rät die Verwaltung aber zum jetzigen Zeitpunkt von einer weitergehenden Standortsuche ab.

→ vgl. hierzu Stellungnahme zu Schreiben Nr. 4

Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist nur in Ausnahmefällen möglich. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung müssen bei Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die im Rahmen des EHZK festgelegten Prüfkriterien (Standort außerhalb eines Radius von 700 m um einen ZVB, Standort in städtebaulich integrierter Lage, 35 %-Regel) eingehalten werden. Bei den von den Verfassern vorgeschlagenen Standorten werden die notwendigen Kriterien mit Einschränkungen (Randlage) lediglich im Bereich Westend (Bickendorf) erreicht, wo sich bereits ein Lebensmittel-Discounter befindet.

| | |
|---|--|
| <p>Auch im Bereich Neuehrenfeld werden noch Potentiale für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel gesehen, wobei für LIDL besonders der Standort des Postverteilerzentrums am Ehrenfeldgürtel 125 interessant wäre.</p> | <p>Der genannte Standort am Ehrenfeldgürtel 125 liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße, in räumlicher Nähe zum Stadtteilzentrum Neuehrenfeld, Landmannstraße und dem Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße. Der Ansiedlung eines Discounters innerhalb eines Nahversorgungszentrums steht nach EHZK grundsätzlich nichts entgegen.</p> |
| <p>Schreiben Nr. 8 <i>Bürger</i> <i>(Einsendung eines Wortmeldezettels, Eingang 02.02.2012)</i></p> <p>Der Verfasser verweist darauf, dass im Vogelsanger Einkaufscenter-Goldammerweg drei Ladenlokale leer ständen und zwei weitere nur für wenige Stunden genutzt würden.</p> <p>Konkret wird angeregt, den Senioren- und den Jugendtreff im Ecklokal zusammen zu legen, um dadurch vier Lokale nebeneinander frei zu haben. Hier könne so Raum für einen mittelgroßen Lebensmittelladen geschaffen werden. Ferner solle man nur einen Anbieter für die unterversorgten Zentren nehmen, damit dieser günstigere Preise anbieten könne.</p> <p>In einem gemeinsamen Jugend- und Seniorentreff könne auch ein Austausch bzw. Lernen zwischen zwei Generationen stattfinden.</p> | <p>Diese Anregung umzusetzen, liegt nicht in der Hand der Verwaltung, sondern müsste von Senioren und Jugend-Treff gewollt sein und gemeinsam betrieben werden.</p> <p>Der geplante Bürgerladen für Vogelsang soll die Nahversorgung sicher stellen und auch Frequenzbringer für benachbarte Ladenlokale sein, so dass ggf. deren Neuvermietung wieder attraktiver werden kann.</p> <p>→ vgl. Antwort zu Schreiben Nr. 4</p> |
| <p>Schreiben Nr. 9 <i>Bürgerinitiative Helios</i> <i>(am 25.01.2012 persönlich übergeben sowie per Schreiben ohne Datumsangabe)</i></p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Verfasser sprechen sich gegen die Ausweisung des kompletten Helios-Geländes als Erweiterungsfläche für den zentralen Versorgungsbereich „Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße“ aus. Die Abgrenzung des Zentrums solle wie in der Zentrenkonzeption von 1992 belassen werden. <p>Die Verfasser bitten des Weiteren um folgende Korrekturen:</p> <ol style="list-style-type: none">2. S. 482 Kurzcharakteristik letzter Absatz: die Formulierung „des Helios-Geländes“ sei zu streichen3. S. 485, 4. Absatz: die Formulierung „Einbeziehung des gesamten Helios-Geländes“ sei zu streichen | <p>Ad. 1. Die Verwaltung empfiehlt der Einwendung bezüglich der Abgrenzung des Bezirkszentrums nach zu kommen (vgl. Karte 4.3 alternativ).</p> <p>Zur Stärkung des Bezirkszentrums hält es die Verwaltung dabei nach wie vor für geboten, den nord-östlichen Teil des Geländes, insbesondere die Randbebauung zur Venloer Straße, als Bestandteil des ZVB zu erhalten, damit diese Flächen im Rahmen einer möglichen Fluktuation von Handelsbetrieben anderen frequenzerzeugenden und bedarfsdeckenden Angeboten zur Verfügung stehen. Hierbei ist, der hierarchischen Stellung als Bezirkszentrum entsprechend, zu beachten, dass nicht nur das engere Umfeld der Venloer Straße</p> |

| | |
|--|---|
| <p>4. S. 488, Handlungsempfehlungen, 2. Unterpunkt: die Formulierung „z. B. durch Neustrukturierung der Bebauung auf dem Helios-Gelände“ sei zu streichen</p> <p>5. S. 488, Handlungsempfehlungen, 5. Unterpunkt: die Formulierung „Helios-Gelände als Potentialfläche zur Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe“ sei zu streichen</p> <p>Die Verfasser sehen in der mit der vorgeschlagenen Zentrenenerweiterung verbundenen (zusätzlichen) Ansiedlungsmöglichkeit für großflächigen Einzelhandel eine Gefahr für den bestehenden Einzelhandel in Ehrenfeld.</p> <p>Außerdem sei eine damit verbundene stärkere Verkehrsbelastung im Bereich Ehrenfeldgürtel / Vogelsanger Straße / Venloer Straße untragbar.</p> | <p>sondern der gesamte Stadtbezirk Ehrenfeld das Versorgungsgebiet darstellt.</p> <p>Im Rahmen des moderierten Planungsverfahrens zur zukünftigen Nutzung des ehemaligen Helios-Geländes im Frühjahr 2012 wurden die Grundzüge der Neuordnung des Geländes partizipativ erörtert, insbesondere mit einem eindeutigen Votum für einen Schulstandort.</p> <p>Der Ausschuss für Schule und Weiterbildung hat die Verwaltung am 29.10.2012 beauftragt, bei den weiteren Planungen für das Helios-Gelände einen Schulstandort für die "Inklusive Universitätsschule" auf dem Heliosgelände zu berücksichtigen und zusammen mit der Universität zu Köln die Inklusive Universitätsschule im Hinblick auf das weitere Verfahren zu konkretisieren. Die Ausweisung des gesamten Helios-Geländes als Potenzialfläche zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches ist für diese Planungsvorgabe nicht erforderlich und sollte daher, wie in Karte 4.3 alternativ dargestellt, zunächst schematisch auf den Bereich der Zentrenkonzeption von 1992 zurückgezogen werden. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungsvorgaben für das Helios-Gelände ist diese Abgrenzung ggf. im Rahmen der Fortschreibung des EHZK an den späteren Bebauungsplan anzupassen.</p> <p>Ad. 2. Da eine Neuordnung des Helios-Geländes auch für die Verwirklichung des Schulstandortes erforderlich ist, ist der Halbsatz nach Ansicht der Verwaltung bei entsprechender Rücknahme der Abgrenzung auf den an die Venloer Straße gelegenen Teil des Geländes (s. oben) weiterhin zutreffend und sollte nicht gestrichen werden.</p> <p>Ad. 3. Dieser Satz ist bei entsprechender Änderung der Abgrenzung zu streichen.</p> <p>Ad. 4. s. ad. 2, dieser Satz sollte nicht gestrichen werden.</p> <p>Ad. 5. entsprechend der Änderung der Abgrenzung wird vorgeschlagen, den Satz wie folgt zu ändern: „Nord-östlicher Bereich des Helios-Geländes als Potenzialfläche zur Ansiedlung zusätzlicher, ggf. auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe, zur Stärkung des Zentrums in seiner bezirkszentralen Funktion;...“</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>Schreiben Nr. 10 <i>Schreinerei Buchal & Krings</i> (Schreiben vom 05.02.2012)</p> <p>In den wesentlichen Aussagen mit Schreiben Nr. 9 identisch. Ergänzend wird betont, dass in den Ehrenfelder Geschäftslagen (Venloer Str., Landmannstraße etc.) in jüngerer Zeit „zarte Ansätze“ einer positiven Entwicklung zu beobachten seien, die durch eine „Ausfranzung“ der Zentrenfläche [Ausweisung des kompletten Helios-Geländes als Potenzialfläche für den ZVB] wieder zunichte gemacht würde.</p> <p>Die gewünschten Änderungen sollten noch vor Beschluss des Konzeptes durch den Rat in das Konzept einfließen.</p> | <p>→ siehe Stellungnahme zu Schreiben Nr. 9</p> <p>Die Würdigung und Kommentierung der Eingaben vor der abschließenden Beratung ist grundsätzlicher Bestandteil des Beteiligungs- und Beratungsverfahrens zum EHZK.</p> |
| <p>Schreiben Nr. 11 Bürgerin (Schreiben vom 06.02.2012)</p> <p>In den wesentlichen Aussagen mit Schreiben Nr. 9 identisch.</p> | <p>→ siehe Stellungnahme zu Schreiben Nr. 9</p> |
| <p>Schreiben Nr. 12 <i>SPD-Ortsverein Ehrenfeld</i> (Mail vom 07.02.2012)</p> <p>Die Verfasser nehmen zu mehreren Punkten Stellung:</p> <p>1. Das Helios-Gelände soll als mögliche Erweiterungsfläche des Bezirkszentrums explizit ausgenommen werden, da eine entsprechende Festlegung einem offenen Diskussionsprozess im Rahmen des moderierten Beteiligungsverfahrens entgegen stehen würde.</p> <p>2. Die Verfasser fordern die Verwaltung auf, die Werbesatzung Venloer Straße unverzüglich in Kraft treten zu lassen, da die dazugehörigen politischen Beschlüsse der Bezirksvertretung Ehrenfeld sowie des Rates bereits im Mai 2010 getroffen wurden.</p> <p>Darüber hinaus werden konkrete rechtliche Maßnahmen zur Verhinderung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Wettbüros sowie ein „runder Tisch“ der Vermieter gefordert, um den Branchenmix der Venloer Straße bedarfsgerecht steuern zu können.</p> | <p>→ siehe Stellungnahme zu Schreiben Nr. 9 – 11</p> <p>Das moderierte Beteiligungsverfahren zur zukünftigen Nutzung des Helios-Geländes wurde inzwischen abgeschlossen. Der Verwaltungsvorschlag zur Abgrenzung (Karte 4.3 alternativ) berücksichtigt die Ergebnisse des Verfahrens.</p> <p>Die Werbesatzung Venloer Straße wurde am 20.05.2010 vom Rat beschlossen und am 30.06.2010 im Amtsblatt der Stadt Köln veröffentlicht. Die Werbesatzung ist damit bereits in Kraft getreten. Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat am 03.05.2010 beschlossen, dass die Verwaltung zeitnah einen Leitfaden zur Umsetzung der Werbesatzung erstellt und diesen auf der Homepage der Stadt Köln veröffentlicht. Inzwischen ist eine Bebilderung der Werbesatzung erstellt worden, die als Hilfestellung bei der Umsetzung der Werbesatzung dienen soll. Die durch die Skizzen ergänzte Werbesatzung soll kurzfristig im Amtsblatt der Stadt Köln erneut veröffentlicht werden und</p> |

3. Die Verfasser bemängeln den hohen Flächenverbrauch im Stadtteil Ehrenfeld infolge der Ansiedlung mehrerer Lebensmitteldiscounter in siedlungsräumlich und zentralörtlich nicht integrierter Lage. Es wird gefordert, zukünftige Ansiedlungen von Discountern nur noch in integrierter Lage („Blockrandbebauung“) zu ermöglichen.

4. Die Verfasser regen eine zeitnahe Umnutzung der Bahnbögen entlang der S-Bahn-Strecke durch verschiedene „Komplementär-

danach auf der städtischen Internetseite abrufbar sein.

Zur Verhinderung der zusätzlichen Ansiedlung von Spielhallen und weiteren Vergnügungstätten hat die Stadt Köln bereits für den gesamten Bereich der Venloer Straße zwischen Innerer Kanalstraße und Stadtteilzentrum Bickendorf Bebauungspläne beschlossen, die die vorgenannten Nutzungen ausschließen. Außerhalb liegen nur das Helios-Gelände, das Bezirksrathaus und das Kino Cinenova. Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Wettbüros werden sich mit dem neuen Glücksspiel-Staatsvertrag 2013 generell deutlich verringern. Dementsprechend sind Schutzradien (350 m) um Schulen und Jugendeinrichtungen sowie ein Abstand der einzelnen Wettbüros untereinander (250 m) bei Neuansiedlungen zwingend einzuhalten.

Die Idee eines runden Tisches der Eigentümer zur Optimierung des Branchenmixes für die Venloer Straße wird von der Verwaltung grundsätzlich befürwortet. Allerdings muss die maßgebliche Initiative hierzu von der Privatwirtschaft ausgehen. Mögliche Organisationsform könnte eine „Immobilien Eigentümer Gemeinschaft“ (IEG) nach Vorbild der Dellbrücker Hauptstraße oder eine Immobilien- und Standortgemeinschaft sein. Eine entsprechende Initiative im Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße steht kurz vor Einleitung des erforderlichen Satzungsverfahrens und könnte im Erfolgsfall als Vorbild herangezogen werden.

Die Anmerkungen der Verfasser werden durch die Verwaltung bestätigt, tatsächlich weist gerade der Stadtteil Ehrenfeld eine große Anzahl (7) von Lebensmittel-Discountern in nicht integrierter Lage auf. Es ist Ziel des EHJK solche Ansiedlungen zukünftig nur noch innerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. (in klar definierten Ausnahmefällen) siedlungsräumlich integriert in Wohngebietslagen zu ermöglichen. Dabei ist auch die städtebauliche Integration in die umgebende Bebauung, der schonende Umgang mit Siedlungsfläche sowie in Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen und an integrierten Einzelstandorten auch eine absolute Obergrenze für Stellplätze (50) zu beachten (vgl. Teil A., S.73).

Die Anregung einer Nutzung der Bahnbögen zur Stärkung des Bezirkszentrums Ehrenfeld, Venloer Straße entspricht den Aussagen und

| | |
|---|--|
| <p>nutzungen“ (EHZK) wie Gastronomie, Gewerbe oder kulturelle Angebote an. Diese könnten eine Magnetfunktion für das BZ entwickeln.</p> <p>Des Weiteren wird ein Durchgang durch die Bahnbögen zwischen Cinenova / Bezirksrathaus und dem Helios-Gelände vorgeschlagen. Die Verfasser kritisieren den zunehmenden Verfall der S-Bahnstrecke, welche zunehmend als für das Stadtbild störend wahrgenommen werde. Sie fordern die politischen Entscheidungsgremien dazu auf, diesbezüglich Einfluss auf die Deutsche Bahn AG zu nehmen. Die für April 2012 vorgesehene Bahnhofskonferenz wird als wichtiger Schritt in die richtige Richtung gesehen.</p> | <p>Handlungsempfehlungen des EHZK (S. 482 ff.). Dementsprechend wurden diese beidseitig der Bahntrasse zwischen Bahnhof Ehrenfeld und Helios-Gelände bzw. Parkhaus am Bezirksrathaus Ehrenfeld in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen. Die Anregung eines Durchgangs wird ebenfalls begrüßt und kann als allgemeine Handlungs- bzw. Prüfempfehlung in den Zentrenpass zum Bezirkszentrum Ehrenfeld aufgenommen werden.</p> <p>Die Umsetzung der entsprechenden Umnutzungen liegt allerdings außerhalb des Regelungsbereichs des EHZK.</p> |
| <p>Schreiben Nr. 13 <i>N.N.</i> <i>(Schreiben vom 09.02.2012)</i></p> <p>Der Verfasser schlägt eine Anbindung der Bahnsteige für S-Bahn und DB über Aufzüge und Rolltreppen an den Ehrenfeldgürtel vor. Dies sei bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Umbau des Ehrenfelder Bahnhofes versprochen, jedoch bisher von der Deutschen Bahn AG ignoriert worden.</p> <p>Darüber hinaus könnten weitere Zu- und Abgänge von den Bahnsteigen vor allem für ältere Menschen, Behinderte und Mütter mit Kinderwagen eine große Erleichterung darstellen und zur Belebung der umliegenden Geschäfte beitragen.</p> <p>Abschließend betont der Verfasser, dass die Zahl der Nutzer der öffentlichen Verkehrsmittel ebenfalls steigen könnte, wenn die Zugänge zu den Bahnsteigen verbessert würden.</p> | <p>Die Umsetzung entsprechender Verbesserungsvorschläge zur Erreichbarkeit der Gleisanlagen am Bahnhof Ehrenfeld liegt außerhalb des Regelungsbereichs des EHZK.</p> |
| <p>Schreiben Nr. 14 <i>Neptunplatz e.V.</i> <i>(Mail vom 09.02.2012)</i></p> <p>Die Verfasserin weist in ihrem Schreiben auf zwei wesentliche Empfehlungen, welche im Rahmen des moderierten Workshops zum Bürgerbeteiligungsverfahren zur zukünftigen Nutzung des Helios-Geländes erarbeitet wurden, hin.</p> <p>Demnach dürfe das Helios-Gelände nicht als „Zentrum“ oder Potentialfläche zur Versorgung des Stadtbezirks definiert werden und die Ausweisung des gesamten Geländes als Einzelhandelsfläche sei zurückzunehmen. Die Zentrenabgrenzung dürfe die Festlegung von</p> | <p>→ siehe im wesentlichen Stellungnahmen zu Schreiben Nr. 9-11</p> <p>Die Festsetzung einer absoluten Obergrenze für zulässigen Einzelhandel ist so pauschal für ein Gesamtvorhaben weder planungsrechtlich möglich noch Ziel führend, da je nach Art der Sortimente sehr unterschiedliche Auswirkungen auf diesen, oder benachbarte zentrale Versorgungsbereiche erfolgen können. Statt dessen ist bei größeren Einzelhandelsvorhaben die Zentrenverträglichkeit über eine Wirkungsanalyse nachzuweisen. Dies ent-</p> |

| | |
|--|---|
| <p>1992 in diesem Bereich nicht überschreiten. Des Weiteren solle der Bestand von derzeit 8.000 m² Einzelhandelsfläche auf dem Helios-Gelände reduziert oder als maximal zulässige Handelsfläche definiert werden.</p> | <p>spricht bereits den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK (Teil A. S. 76 u. 78).</p> |
| <p>Schreiben Nr. 15 <i>REWE Markt GmbH</i> <i>(Schreiben vom 21.06.2012)</i></p> <p>Die Verfasser schlagen vor, einen Standort im Ortsteil Alt-Vogelsang am nördlichen Ortsrand zwischen Reiherweg und Bussardweg als Nahversorgungsstandort im Entwurf des EHZK zu ergänzen. Die Aufnahme des Standortes soll vor dem Hintergrund der Verbesserung der Versorgung des Stadtteils Vogelsang erfolgen.</p> | <p>Im Rahmen des EHZK wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungssituation im Stadtteil Vogelsang sowohl unter quantitativen als auch qualitativen Gesichtspunkten als unzureichend zu beschreiben ist. Dementsprechend ist eine Prüfung des vorgeschlagenen Standortes als Einzelstandort für ein ergänzendes Nahversorgungsangebot unter Berücksichtigung der Steuerungs- und Ansiedlungsregeln grundsätzlich möglich. Die Randlage zur Wohnbebauung ist jedoch laut Steuerungsschema für großflächige Nahversorger ein Ausschlusskriterium (Teil A. S. 76 u. 78).</p> <p>Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass inzwischen (seit November 2012) am Vogelsanger Markt 1 ein neuer kleinflächiger Lebensmittelmarkt „Multishop am Markt“ eröffnet hat, der an wesentlich zentralerer Stelle zu einer Verbesserung des Versorgungsangebotes in Alt-Vogelsang beiträgt. Darüber hinaus unterstützen Verwaltung und Bezirkspolitik aktiv das Vorhaben des Seniorennetzwerkes Vogelsang, am Goldammerweg (Neu-Vogelsang) einen Bürgerladen nach dem Modell des DORV Konzeptes zu eröffnen. Das Projekt befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium.</p> <p>Die Genehmigung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes an der vorgeschlagenen Stelle zum jetzigen Zeitpunkt würde diese Initiative zunichte machen, da ein Bürgerladen voraussichtlich nicht gegen einen etablierten Filialisten konkurrenzfähig ist.</p> <p>Aus diesem Grund rät die Verwaltung dringend von einem Einzelstandort am Reiherweg ab.</p> <p>Wenn sich die beiden vorgenannten Angebote in den nächsten Jahren nicht etablieren bzw. am Markt behaupten können, kann der Standort erneut geprüft werden.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Schreiben Nr. 16 <i>REWE Markt GmbH</i> <i>(Schreiben vom 21.06.2012)</i></p> <p>Die Verfasser schlagen zur Optimierung der Nahversorgung im Stadtteil Ehrenfeld die handelsseitige Entwicklung einer Fläche unmittelbar angrenzend an das Nahversorgungszentrum Ehrenfeld-West, Venloer Straße, vor. Bei dem Standort handelt es sich um ein durch den Theaterfundus der städtischen Bühnen genutztes Grundstück in rückwärtiger Lage zur Venloer Straße.</p> | <p>Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Ehrenfeld-West, Venloer Straße, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich ein großflächiger Lebensmitteldiscounter ansässig. Aus Sicht der Verwaltung wird der Vorschlag der Verfasser grundsätzlich befürwortet, eine Verbesserung der Nahversorgungssituation durch die Ansiedlung eines Supermarktes zu erreichen. Trotz der rückwärtigen Lage des Grundstücks zur Venloer Straße steht die Verwaltung einer detaillierten Prüfung des Standortes offen gegenüber.</p> <p>Um eine zukünftige Entwicklung in diese Richtung zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung vor, die Abgrenzung des ZVB zu erweitern (vgl. Karte 4.6 alternativ).</p> <p>Das Grundstück wird jedoch nicht kurzfristig zur Verfügung stehen.</p> |
| <p>Schreiben Nr. 17 <i>REWE Markt GmbH</i> <i>(Schreiben vom 21.06.2012)</i></p> <p>Die Verfasser regen an, zur Optimierung der Versorgung im Gewerbegebiet Ossendorf einen Nahversorgungsstandort im Kreuzungsbereich Matthias-Brüggen-Straße / Von-Hünfeld-Straße im Entwurf des EHZK zu ergänzen.</p> | <p>Gemäß den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK (Teil A, S. 71 ff.) sollen Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungssowie zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Sinne einer nachhaltigen Einzelhandelssteuerung wird im Rahmen des EHZK das konkrete Ziel formuliert, insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.</p> <p>Das Anliegen der Verfasser widerspricht damit grundsätzlich den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK.</p> <p>Aufgrund geltendem Planungsrechtes im Bereich Von Hünfeld Straße / Matthias-Brüggen-Straße besteht jedoch die Möglichkeit, einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt (bis 799 m²) anzusiedeln.</p> <p>Für den Fall, dass dieser Standort genehmigt werden muss ist aber zwingend neben der vorgenannten Obergrenze der Verkaufsfläche, auch durch eine Begrenzung der Stellplätze gemäß Steuerungs- und Ansiedlungsregeln (Teil A, S. 71 f.), sicher zu stellen, dass kein</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>ausschließlich autokundenorientierter Standort entsteht, der Kaufkraft aus den benachbarten Nahversorgungszentren Ossendorf, Bocklemünd-Mengenich und Alt-Longerich abzieht.</p> <p>Darüber hinaus ist aus den vorgenannten Gründen - nach Beschluss des EHZK durch den Rat der Stadt Köln - jegliche Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet Butzweilerhof konsequent auszuschließen.</p> |
| <p>Schreiben Nr. 18 <i>Bürger</i> <i>(Schreiben vom 25.11.2012)</i></p> <p>Der Verfasser ist Eigentümer der Grundstücke Klarastraße 6 – 10 sowie Wahlenstraße 7, 9 und 11. Er beantragt, die Objekte Klarastraße 10 und Wahlenstraße 11 in den Zentralen Versorgungsbereich Bezirkzentrum Ehrenfeld, Venloer Straße einzubeziehen. Die jetzige Abgrenzung erscheine ihm willkürlich, da es sich bei den Objekten Klarastraße 8 und 10 sowie Wahlenstraße 9 und 11 jeweils um zusammengehörige Einheiten handele, die heute sowie auch historisch baulich verbunden waren und einheitlich genutzt wurden (Früher Tabakwarengroß- und -einzelhandelsbetrieb Barthel).</p> <p>Abschließend regt der Verfasser an, die Abgrenzung des ZVB im Bereich Klara-, Körner- und Wahlenstraße weiter nach Nordosten, bis hin zur Stammstraße zu erweitern. Diese Bereiche hätten sich in den letzten Jahren positiv entwickelt und es bestehe Entwicklungspotenzial für weitere innovative Betriebe.</p> | <p>Die Verwaltung empfiehlt die Beibehaltung der Abgrenzung wie im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes.</p> <p>Bei genauer Betrachtung der Liegenschaftskarte und Übertragung der Grenze des ZVB ergibt sich, dass die Gebäude Klarastraße 8 – 10 und Wahlenstraße 9 – 11 komplett außerhalb der Abgrenzung liegen. Sie werden durch die Abgrenzung nicht geteilt. Die Abgrenzung des ZVB wurde nach (gesamtstädtisch) einheitlichen Kriterien vorgenommen. Sie orientiert sich an der vorhandenen Nutzung im Erdgeschoss, primär am Einzelhandel. Ausläufer mit nur noch oder fast nur noch Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz bei sonst vorherrschender Wohnnutzung werden i. d. R. gekappt (Teil C. S. 1039). Diese Kriterien wurden auch hier angewandt (s. Karte 4.3, Nutzungsstruktur BZ Ehrenfeld). Im weiteren Verlauf der Klarastraße und der Wahlenstraße befindet sich fast ausschließlich Wohnnutzung im Erdgeschoss.</p> <p>Die positive Entwicklung der Körnerstraße mit zunehmendem Besatz innovativer Einzelhandelsbetriebe wird nicht dadurch behindert, dass Abschnitte der Straße außerhalb des ZVB liegen. Kleinteiliger Einzelhandel ist und bleibt hier grundsätzlich möglich.</p> |

Anhang:

Kopien der Originalschreiben (Anlage 9.3a)

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