

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

Im Stadtbezirk Mülheim hat am 27. Februar 2012 in Mülheim und am 29. Februar 2012 in Dellbrück eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts stattgefunden. Darüber hinaus konnten bis zum 14. März 2012 schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgegeben werden.

Schreiben mit Hauptbezug Veranstaltung Mülheim (Stadtteile westlich der A 3)

1. Runder Tisch Buchforst e.V. (Mail vom 28.02.2012)
2. Buchforster Geschichtswerkstatt (Mail vom 02.03.2012)
3. NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG (Schreiben vom 06.03.2012)
4. Lidl-Immobilienbüro West GmbH & Co. KG (Schreiben vom 13.03.2012)
5. Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft (Schreiben vom 14.03.2012)
6. Runder Tisch Buchforst e.V. (Schreiben vom 14.03.2012 mit Unterschriftenliste)
7. Runder Tisch Buchforst e.V. (Mail vom 15.03.2012 / außerhalb der Frist)
8. REWE Markt GmbH (Schreiben vom 21.06.2012 / außerhalb der Frist)

Schreiben mit Hauptbezug Veranstaltung Dellbrück (Stadtteile östlich der A 3)

9. Bürgerverein Köln-Dellbrück e.V. ( Schreiben vom 10.03.2012)
10. Arno Gatz Kanus-Kajaks (Schreiben vom 11.03.2012)
11. Seniorennetzwerk Höhenhaus (Wortmeldezettel, Eingangsdatum 14.03.2012)
12. Deutzmann und Ringel GbR (Schreiben ohne Datum, Eingangsdatum 14.03.2012)
13. 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 der schriftlichen Anregungen und Bedenken sowie die zugehörigen Verwaltungsstellungennahmen.

<b>Schriftliche Anregungen und Bedenken</b> (Zusammenfassungen – Originalschreiben im Anhang dieser Anlage)	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
Hauptbezug Veranstaltung Mülheim (Stadtteile westlich der A 3)	
<p><b>Schreiben Nr. 1</b>  <i>Runder Tisch Buchforst e.V</i>                      (Mail vom 28.02.2012)</p> <p>Die Verfasserin verweist auf die einstimmige Zustimmung der Stadtteilkonferenz im Mai 2011 zur Ansiedlung eines Lidl-Marktes in Buchforst an der Kalk-Mülheimer Straße / Heidelberger Straße [Anmerkung der Verwaltung: Karlsruher Str.]. Dieser könne den Stadtteil Buchforst und insbesondere auch die Nahversorgung in ihrer Angebotsvielfalt qualitativ aufwerten. Darüber hinaus liege der Standort strategisch gut zwischen den Stadtteilen Kalk und Buchheim sowie der Stegerwaldsiedlung und würde in Kombination mit dem 2x wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt ein sinnvolles Gesamtkonzept darstellen. Die Ansiedlung eines Lidl-Marktes stelle besonders für die in Buchforst stark vertretene ältere Bevölkerungsgruppe, aber auch für Familien mit Kindern eine wichtige Angebotsergänzung dar.</p>	<p>Das Votum der Stadtteilkonferenz Buchforst für eine Verbesserung der Angebotsituation im Stadtteil Buchforst ist subjektiv nachvollziehbar. Ein entsprechender Vorschlag fand bereits Niederschlag im Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept, Teilraum Nord, welches vom Rat der Stadt Köln am 05.05.2009 beschlossen wurde. Dort wird für den Stadtteil Buchforst empfohlen: „<i>Kurz- bis mittelfristig Prüfung einer Einzelhandelsnutzung auf dem ehemaligen, jetzt mindergenutzten Tankstellengrundstück Karlsruher Straße (ca. 2.500 qm), Ecke Kalk-Mülheimer Straße, für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (bis 800 qm Verkaufsfläche)</i>“.</p> <p>Unter Würdigung dieser Aussage hat die Verwaltung, nach Voranfrage des potenziellen Betreibers, einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan (VEP) zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters <b>bis maximal 799 m<sup>2</sup> und mit nicht mehr als 50 Stellplätzen</b>, trotz der sensiblen Lage im 700 m Radius um das Stadtteilzentrum Buchforst vorgelegt. Dieser VEP wurde allerdings im März 2011 im Stadtentwicklungsausschuss mit dem Hinweis, die Planung sei mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht vereinbar, zurückgewiesen.</p> <p>Gemäß Steuerungs- und Ansiedlungsschema des EHZK gilt innerhalb des 700 Meter Radius um einen zentralen Versorgungsbereich ein genereller Ausschluss nur für großflächige (ab 800m<sup>2</sup> VKF) Betriebe mit nahversorgungs-, bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment.</p> <p>Betriebe unterhalb dieser Größe sind innerhalb des 700 m Radius nicht generell ausgeschlossen. Es kann allerdings in der Regel davon ausgegangen werden, dass in direkter Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich kein Bedarf für zusätzliche Nahversorgungsangebote besteht. Entsprechende Ansiedlungen sind daher nur dann zu tolerieren, wenn a) ein Bedarf im Stadtteil besteht, der sowohl mangels aktuellem Angebot als auch mangels</p>

	<p>erforderlicher Potenzialflächen für eine Ansiedlung absehbar nicht im Zentralen Versorgungsbereich abgedeckt werden kann und wenn b) keine schädlichen Auswirkungen auf den ZVB zu erwarten sind.</p> <p>Aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stellt sich die Nahversorgungssituation in Buchforst nur bedingt unvollständig dar (vgl. Teil B S. 890). So kann die Nahversorgung zwar hinsichtlich der quantitativen Aspekte (Verkaufsfläche/Einwohner) als unterdurchschnittlich bezeichnet werden. In qualitativer (Vollsortimenter, Discounter, Wochenmarkt sowie Lebensmittelfachgeschäfte sind vorhanden) wie auch in räumlicher (100 % der Stadtteilbewohner wohnen innerhalb des 700 m Radius um das Stadtteilzentrum Buchforst, Waldecker Straße) Hinsicht kann die Versorgung dagegen als gut bezeichnet werden. Dies spiegelt sich auch in der guten Zentralität des Einzelhandelsangebotes (kurzfristiger Bedarf = 64) im Stadtteilzentrum wider. Der Bedarf für einen <i>zusätzlichen</i> Lebensmitteldiscounter im Stadtteil wird deshalb nur bedingt anerkannt.</p> <p><b>In enger Auslegung der Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK wäre das Vorhaben daher grundsätzlich nicht zu empfehlen.</b></p> <p><b>Aufgrund der Aussagen des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes, des planerischen Vorlaufs des Vorhabens (Vertrauensschutz) sowie unter Würdigung des eindeutigen Bürgervotums im Rahmen der Beteiligung zum EHZK, kann die Verwaltung im vorliegenden Fall ausnahmsweise der Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes - analog der Aussagen für Einzelstandorte in siedlungsräumlich integrierter Lage - bis maximal 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie mit maximal 50 Stellplätzen zustimmen.</b></p> <p><b>Eine Änderung des EHZK im Sinne einer expliziten Festschreibung des Standortes, z. B. durch Änderung der Zentrenabgrenzung, wird dagegen nicht befürwortet.</b> In diesem Falle wäre nämlich die Feinsteuerung im Sinne der o. g. Größenbegrenzung der Ansiedlung in Hinblick auf Verkaufsfläche und Stellplatzzahl nicht mehr möglich und eine Gefährdung des bestehenden Stadtteilzentrums sehr wahrscheinlich.</p>
--	--

<p><b>Schreiben Nr. 2</b> <i>Buchforster Geschichtswerkstatt</i> (Mail vom 02.03.2012)</p> <p>Der Verfasser kritisiert die ablehnende Haltung der Verwaltung bezüglich der beabsichtigten Ansiedlung des Lidl-Marktes in Buchforst an der Ecke Karlsruher Straße / Kalk-Mülheimer Straße (s. o.). Viele der älteren Mitbürger würden im nordwestlichen Teil des Stadtteils wohnen. Für diese sei der Weg zu Norma und Rewe extrem lang. Er plädiert dafür, Lidl an diesem Standort zuzulassen.</p>	<p>→ siehe Stellungnahme zu Schreiben Nr. 1</p>
<p><b>Schreiben Nr. 3</b> <i>NORMA Lebensmittelhandels Stiftung &amp; Co. KG</i> (Schreiben vom 06.03.2012)</p> <p>Der Verfasser stimmt den Handlungsempfehlungen des EHZK für das Stadtteilzentrum Buchforst zu (Teil B. S. 922 f.). Die Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungssituation des Zentrums Waldecker Straße durch Modernisierungen der Magnetbetriebe REWE und NORMA sowie ein konsequenter Ausschluss von Ansiedlungen in nicht integrierter Lage werden geteilt. Aufgrund der Aussagen des Bezirksbürgermeisters auf der Veranstaltung am 27.02. befürchtet der Verfasser, dass die Bezirkvertretung sich über diese Empfehlung hinwegsetzen und eine Genehmigung für den Discounter [Kalk-Mülheimer Straße, Ecke Karlsruher Straße] fordern wird.</p> <p>Er weist darauf hin, dass die Bauarbeiten auf dem o. g. Grundstück bereits begonnen hätten.</p> <p>Der Verfasser geht davon aus, nach der Ansiedlung eines modernen Discounters nicht mehr wettbewerbsfähig zu sein und teilt mit, dass der Standort aufgrund einer ungleichen Ausgangssituation vermutlich aufgegeben werde.</p>	<p>→ siehe Stellungnahme zu Schreiben Nr. 1</p> <p>Die Befürchtungen des Verfassers können nachvollzogen werden. Ein direkter Konkurrenzschutz einzelner Betriebe durch die Bauleitplanung ist aber nicht zulässig. Durch die oben ausgeführte Begrenzung der Verkaufsfläche sowie der Stellplatzzahl des Vorhabens soll aber darauf hingewirkt werden, dass, die Auswirkungen auf die Betriebe im zentralen Versorgungsbereich begrenzt werden.</p> <p>Richtigstellung der Verwaltung: <b>Eine Baugenehmigung für den Discounter liegt nicht vor.</b> Auf dem Gelände haben allerdings Erdbewegungen stattgefunden, weil die ehemalige Tankstelle abgerissen wurde. Aus diesem Grund ist das gesamte Areal auch von einem Bauzaun umgeben. An diesem hängen jedoch tatsächlich zwei große Werbeplakate der Fa. von Lidl. Sie zeigen eine Simulation des geplanten Gebäudes, sowie die Aufschrift: „Hier planen wir für Sie! Die Entstehung einer neuen Lidl-Filiale!“</p>

**Schreiben Nr. 4**

*Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG  
(Schreiben vom 13.03.2012)*

Die Verfasser möchten eine derzeit an der Kalk-Mülheimer Straße 241 bestehende Filiale verlagern und ca. 500 m nördlich an der Kalk-Mülheimer Straße / Ecke Heidelberger Straße [Karlsruher Straße] neu ansiedeln. Als wesentlicher Grund für das Vorhaben wird der Wunsch nach einer kundengerechten Warenpräsentation genannt, die aufgrund der beengten Verhältnisse am aktuellen Standort nicht möglich sei. Zudem sei die Lagerkapazität an diesem Standort vollkommen ausgelastet, es fehle eine Rampe für die Anlieferung und man könne den Kunden keine ausreichenden Stellplätze bieten.

Der gewünschte Standort liege nicht innerhalb des Nahversorgungszentrums [Anm. der Verw. Stadtteilzentrum] von Buchforst, die Verfasser verweisen jedoch auf das im Jahr 2009 beschlossene Rechtsrheinische Entwicklungskonzept, das den Standort als Ergänzungsstandort ausweise.

Die Verfasser gehen davon aus, dass die Aussagen des rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes bei der Erstellung des EHZK bewusst außer Acht gelassen wurden.

Die Verfasser kritisieren, dass dem EHZK in Hinblick auf die Empfehlungen zum Stadtteil Buchforst die Praktikabilität und Funktionalität fehle und lediglich die Aussage getroffen werde, dass innerhalb der Abgrenzung die notwendige Flexibilität vorhanden sei, um die Nahversorgung des Stadtteils zu sichern.

→ siehe Stellungnahme zu Schreiben Nr. 1

Die Verfasser weisen darauf hin, dass sich die Bürger des Stadtteils Buchforst eindeutig für den neuen Lidl-Standort einsetzen und dies als qualitative Aufwertung der Nahversorgung betrachten. Sie verweisen auch auf die Unterschriftenaktion der Senioren sowie auf die positive Stellungnahme des Runden Tisches Buchforst e.V. (s. Schreiben 1 und x). Diese ausdrückliche Meinung der Bürger finde im Konzept jedoch keine Beachtung.

Abschließend bitten die Verfasser darum, den gewünschten Standort unter Berücksichtigung des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes, in das EHZK zu integrieren.

<p>Bezogen auf den Stadtteil Buchheim äußern sich die Verfasser kritisch dazu, dass der Autohausstandort (Opel Bauer) im südlichen Bereich des „Stadtteilzentrums Buchheim“ als Potenzialfläche ausgewiesen werde, um dort einen Vollsortimenter anzusiedeln zu können. Dieser Standort liege eindeutig außerhalb des definierten „Nahversorgungszentrums“.</p> <p>Gegenüber dem o. g. Ergänzungsstandort in Buchforst werde hier mit zweierlei Maß gemessen.</p> <p>Darüber hinaus wird befürchtet, dass im Falle der Ansiedlung eines Vollsortimenters auf der Vorgenannten Potenzialfläche, Kaufkraft aus dem nördlichen Kalk und dem Stadtteil Buchforst abgezogen werde.</p>	<p>Wegen der qualitativ einseitigen Angebotssituation im NVZ Buchheim - hier gibt es lediglich einen Discounter - soll durch die Potenzialfläche <b>innerhalb</b> der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, die Ansiedlung eines Vollsortimenters ermöglicht werden (s. Karte 9.15).</p> <p>Im Gegensatz hierzu liegt der Standort westlich des STZ Buchforst räumlich abgesetzt von sonstigen zentrenrelevanten Nutzungen und dem entsprechend auch vom ZVB (s. Karte 9.8).</p> <p>Bei einer angemessenen Dimensionierung der VKF eines künftigen Vollversorgers im NVZ Buchheim, sind keine negativen Auswirkungen auf den benachbarten ZVB in Buchforst zu erwarten (s. „Grundsatz“ Steuerungsschema, Teil A, S. 75)</p>
<p>Im Stadtteil Mülheim befindet sich an der Grenze zu Stammheim, eine Lidl-Bestandsfiliale (Düsseldorfer Str.177). Der Stadt Köln sei der Wunsch des Unternehmens bekannt, diese Filiale abzureißen und parallel zur Düsseldorfer Straße, mit einer VKF von 1.200 m<sup>2</sup> neu zu errichten. Der rückwärtige Grundstücksbereich könne für eine Wohnsiedlung „Wohnen am Strom“ genutzt werden. Erste vergebliche Bemühungen dies zu realisieren reichen bis in das Jahr 2006 zurück.</p> <p>Der Fokus der Stadt habe in der Vergangenheit auf dem Böcking-Gelände gelegen, mit dem Ziel, [innerhalb der definierten Nahversorgungslage] einen Vollsortimenter anzusiedeln. Durch die Eröffnung eines Fitness-Studios am potentiellen Standort, werde [nach Aussage der Stadtverwaltung auf der Veranstaltung am 27.02.2013] die Ausweisung als Nahversorgungslage überprüft.</p>	<p>Das Standortumfeld dieser Lidl-Filiale wird zurzeit überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt und gilt deshalb als <u>städtebaulich nicht integriert</u>. Der bereits bestehende Betrieb genießt zwar Bestandsschutz, eine Erweiterung, insbesondere über die Großflächigkeit (ab 800m<sup>2</sup> VKF) hinaus, widerspricht aber in der gegenwärtigen städtebaulichen Situation den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Darüber hinaus sind aufgrund der günstigen autokundenorientierten Lage Auswirkungen auf das nördlich gelegene Nahversorgungszentrum Stammheim zu erwarten. Im Zuge der Gespräche mit der Firma Lidl ist bereits seitens der Stadt vorgeschlagen worden, die Bestandsfiliale bei gleichbleibender Verkaufsfläche zur Düsseldorfer Straße hin zu verlagern und damit Platz zu schaffen für die erwähnte Wohnbebauung. Für die Fa. Lidl hätte dies den Vorteil einer Erhöhung der Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich. Der Standort würde dadurch von der zurzeit nicht integrierten zumindest zu einer teil- (wohngebietsintegrierten Lage) aufgewertet.</p> <p>Da die Ansiedlung eines Vollversorgers innerhalb der Nahversorgungslage Mülheim, Böckingstraße mangels Interesse der Expansionsleiter aller potenziellen Filialisten nicht gelungen ist und das leerstehende Ladenlokal inzwischen längerfristig von einem Fitness-Studio belegt ist, ist das im Einzelhandelskonzept (Teil B, S. 988) formulierte Ziel, hier langfristig eine Entwicklung in Richtung Nahver-</p>

Die Verfasser bitten vor diesem Hintergrund darum, die Überlegungen für die Neuplatzierung der vorgenannten Lidl-Filiale erneut aufzugreifen. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnnutzung im Bereich stelle sich eine Sondersituation dar, die im EHZK Berücksichtigung finden sollte.

sorgungszentrum zu ermöglichen absehbar nicht mehr erreichbar. **Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Böcking-Gelände nicht mehr als NVL, sondern als ehemaliges Zentrum Mülheim, Böckingstraße darzustellen.** Dem muss im Zentrenpass die Kurzcharakteristik angepasst werden. Der 700 m (Schutz-)Radius um die Nahversorgungslage, als genereller Ausschlussbereich für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment entfällt hierdurch ebenfalls (**Konkreter Beschlussvorschlag siehe Anlage 10.4).**

Auch wenn die Nahversorgungslage Böckingstraße nicht mehr im EHZK enthalten sein wird, und damit diesbezüglich keine besondere Schutzwürdigkeit mehr gegeben wäre, bleibt die Einschätzung bestehen, dass es sich bei dem heutigen Standort des Lidl zum jetzigen Zeitpunkt im Sinne des EHZK um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt (s.o.). Darüber hinaus ist die Schutzwürdigkeit des Nahversorgungszentrums Stammheim im Norden sowie des Stadtteilzentrums Mülheim, Berliner Straße im Süden weiterhin zu berücksichtigen. Der Standort liegt in einem lediglich schmalen Korridor zwischen den 700 Meter Radien um beide ZVB.

**Die Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums ist hier aufgrund der nicht integrierten, stark autokundenorientierten Lage gemäß EHZK grundsätzlich abzulehnen.**

Im Falle der tatsächlichen Zusetzung von Wohnungsbau wäre jedoch die Prüfung eines Einzelstandortes gemäß Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung (Teil A, S. 77f.) unter Zugrundelegung der 35%-Regel möglich. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Integration des Handelsstandortes in die zu ergänzende Wohnbebauung sowie grundsätzlich eine Begrenzung der Stellplätze auf max. 50.

<p><b>Schreiben Nr. 5</b> <i>Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft, im Namen von LIDL Vertriebs GmbH &amp; Co. KG Leverkusen</i> (Schreiben vom 14.03.2012)</p> <p>Im Namen ihres Mandanten nimmt die Kanzlei Lenz und Johlen wie folgt Stellung:</p>	
<p>Die Verfasserin zitiert Passagen des EHZK, die sich mit der Analyse und Bewertung der Nahversorgung im Stadtteil Buchforst befassen: Auf S. 889 des EHZK werde dargelegt, dass der Stadtteil Buchforst mit leichten Einschränkungen über ein sehr gutes bis zufriedenstellendes Nahversorgungsangebot verfüge. Es werden die strukturprägenden Betriebe NORMA, Schlecker und REWE aufgeführt sowie auf ergänzenden Nahversorgungsangebote hingewiesen. Der Rewe befinde sich in südlicher Randlage des Zentrums. Die Ausstattung des Zentrums werde explizit als rückläufig bezeichnet. Es wird das Ziel aufgeführt, den REWE als Magnetbetrieb zu sichern sowie Ansiedlungen in nicht integrierten Lagen konsequent auszuschließen.</p> <p>In Karte 9.8 werde der ZVB des STZ Buchforst zeichnerisch abgegrenzt, Ein Ergänzungsstandort im Eckbereich Heidelberger Straße / Kalk-Mülheimer Straße sei darin nicht ausgewiesen. Dies widerspreche jedoch dem Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept Nord, das am 05.05.2009 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde. Dort werde, wegen des quantitativ und qualitativ abnehmenden Geschäftsbesatzes, die Prüfung einer Einzelhandelsnutzung auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück Heidelberger Straße Ecke Kalk-Mülheimer Straße empfohlen.</p> <p>Die Verfasserin regt daher an, den im Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept ausgewiesenen Ergänzungsstandort im Bereich Kalk-Mülheimer Straße in den aktuellen Entwurf des EHZK aufzunehmen. Ein Lebensmittelmarkt an diesem Standort werde das Nahversorgungsangebot in Buchforst quantitativ und qualitativ aufwerten, ohne die Magnetbetriebe im ZVB zu gefährden.</p>	<p>→ siehe grundsätzlich Stellungnahme zu Schreiben Nr. 1</p> <p>Die Aussagen des rechtsrheinischen Entwicklungskonzepts werden in der o. g. Stellungnahme wie auch in der internen Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf zum Vorhaben der Fa. Lidl (s. oben) berücksichtigt. Wie die Verfasser richtig ausführen, handelt es sich bei der Aussage des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes lediglich um einen Prüfauftrag. Dieser wurde bei der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der Erstellung des EHZK berücksichtigt, und zwar mit dem Resultat, dass eine Erweiterung der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches bis zu diesem Standort wegen der deutlich unterbrochenen Einzelhandelsnutzung entlang des westlichen Anschnitts der Heidelberger Straße (analog der gesamtstädtisch geltenden Kriterien) nicht möglich ist. Die Prüfung erfolgt stattdessen einzelfallbezogen (s. Verwaltungsempfehlung zu Schreiben Nr. 1), was keiner expliziten Aufnahme in das EHZK bedarf.</p>

<p><b>Schreiben Nr. 6</b> <i>Runder Tisch Buchforst e.V.</i> <i>(Schreiben vom 14.03.2012 / Unterschriftenliste)</i></p> <p>Die Verfasserin überreicht im Namen der Buchforster SeniorInnen eine Unterschriftenliste <u>für</u> den geplanten LIDL-Markt, da dieser das Angebot attraktiver machen und die Auswahl qualitativ aufbessern würde. Die Unterschriftenliste umfasst 77 Unterschriften.</p>	<p>→ siehe Stellungnahmen zu Schreiben Nr. 1</p>
<p><b>Schreiben Nr. 7</b> <i>Runder Tisch Buchforst e.V.</i> <i>(Mail vom 15.03.2012)</i></p> <p>Die Verfasserin spricht sich nochmals für den LIDL-Standort aus. Sie plädiert dafür, die kleine finanziell und sozial stärkere Bevölkerungsgruppe, die bisher zur sozialen Stabilisierung des Vorortes beigetragen habe, hier zu halten - durch ein weiteres attraktives Angebot in der Nahversorgung. Sie weist auch auf die Insellage des Stadtteils hin, die vieles erschwere. Es gebe noch gute Einzelhandelsgeschäfte, die es zu stärken gelte, aber diese decken bei weitem nicht, auch nicht in der Qualitätsvielfalt, die Basisversorgung.</p>	<p>→ siehe Stellungnahmen zu Schreiben Nr. 1</p>
<p><b>Schreiben Nr. 8</b> <i>REWE Markt GmbH</i> <i>(Schreiben vom 21.06.2012 – außerhalb der Frist)</i></p> <p>Die Verfasser schlagen - zur Optimierung des unterversorgten Bereiches Mülheim-Nord - vor, den Standort eines mittlerweile geschlossenen REWE-Marktes an der Düsseldorfer Straße 209, als einen neuen „Nahversorger-Standort“ auszuweisen. Dadurch solle die Lücke zwischen den NVZ und der NVL geschlossen werden, zumal der HIT-Lebensmittelmarkt in der NVL Mülheim, Böckingstr. nicht mehr existiere.</p>	<p>→ siehe Stellungnahmen zu Schreiben Nr. 4, insbesondere zur NVL Mülheim, Böckingstr.</p> <p>Auch wenn die Nahversorgungslage Böckingstraße ggf. nicht mehr im EHZK enthalten sein wird, damit diesbezüglich keine besondere Schutzwürdigkeit mehr gegeben wäre, bleibt die Einschätzung bestehen, dass es bei dem Standort Düsseldorfer Straße 209 im Sinne des EHZK um einen <u>städtebaulich nicht integrierten</u> Standort handelt. Darüber hinaus sind die Schutzwürdigkeit des Nahversorgungszentrums Stammheim im Norden sowie des Stadtteilzentrums Mülheim, Berliner Straße im Süden zu berücksichtigen. Der vorgeschlagene Standort liegt in einem lediglich schmalen Korridor zwischen den 700 Meter Radien um beide ZVB.</p> <p><b>Die Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums ist hier aufgrund der nicht integrierten, stark autokundenorientierten Lage gemäß EHZK grundsätzlich abzulehnen.</b></p>

	<p>Im Falle einer tatsächlichen Ergänzung durch Wohnungsbau wäre prinzipiell die Prüfung eines Einzelstandortes gemäß Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung (Teil A, S. 77f.) unter Zugrundelegung der 35%-Regel möglich (vgl. oben, Stellungnahme zu Schreiben 4). Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Integration des Handelsstandortes in die zu ergänzende Wohnbebauung sowie eine Begrenzung der Stellplätze auf max. 50.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist jedoch zusätzlich zu berücksichtigen, dass sich im betreffenden Bereich mit dem oben schon erwähnten Lidl Discounter bereits ein Lebensmittelmarkt befindet. Die Zulassung eines weiteren Lebensmittel-Marktes in direkter Nachbarschaft würde zu einer Summenwirkung führen, die eine deutliche Verschärfung der Konkurrenzsituation zu den benachbarten Zentralen Versorgungsbereichen darstellt. Gemäß Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK für sonstige Lagen S. (Teil A, hier insbesondere S. 72) sind diese Summenwirkungen explizit zu beachten bzw. zu vermeiden.</p> <p><b>Der Vorschlag der Verfasser ist gemäß Steuerungs- und Ansiedlungsschema des EHZK aufgrund der gegenwärtigen städtebaulichen Situation (städtebaulich nicht integrierte Gewerbegebietslage) sowie der zu erwartenden Summenwirkungen mit dem bereits existierenden Lidl-Discounter strikt abzulehnen.</b></p>
--	---

<b>Schriftliche Anregungen und Bedenken</b> (Zusammenfassungen – Originalschreiben im Anhang dieser Anlage)	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
Hauptbezug Veranstaltung Dellbrück (Stadtteile östlich der A 3)	
<p><b>Schreiben Nr. 9</b>  <i>Bürgerverein Köln-Dellbrück e.V.</i>                      (Schreiben vom 10.03.2012)</p> <p>Die Verfasser begrüßen zunächst die Bemühungen der Verwaltung zur Stärkung der Ortszentren.</p> <p>Sie weisen darauf hin, dass eine Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten als dringend notwendig erachtet wird, da ansonsten zwischenzeitlich erfolgte Baumaßnahmen (z. B. an der Diepeschrather Straße und am Steinweg) keine Berücksichtigung fänden.</p> <p>Darüber hinaus vermischen und empfehlen die Verfasser eine Abstimmung der Planung für den Raum Dellbrück mit Bergisch Gladbach wegen der dort vorhandenen großflächigen Einzelhandelsflächen. Dort sei ebenfalls ein Einzelhandelskonzept weitgehend abgeschlossen.</p>	<p>Die Fortschreibung des EHZK inkl. einer vollständigen Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten ist nach 5 – 7 Jahren vorgesehen. Bis zum endgültigen Beschluss des aktuellen EHZK werden gravierende Veränderungen im Einzelhandelsbestand, welche die vorgenommenen Zentrenbegrenzungen oder -einordnungen in Frage stellen, berücksichtigt. Sie werden der jeweiligen Bezirksvertretung, den Fachausschüssen und dem Rat als Alternativen zum Beschluss vorgelegt. (s. hierzu z. B. Stellungnahme zu Schreiben Nr. 4 und Nr. 8 bzgl. Herausnahme der Nahversorgungslage Böckingstraße aus dem EHZK).</p> <p>Bei den genannten Beispielen für zwischenzeitliche Baumaßnahmen handelt es sich um Wohnbauvorhaben am Rande des 700 m Radius um das Stadtteilzentrum Dellbrücker Hauptstraße. Sie wurden bei der Erstellung des Konzeptes antizipiert rechtfertigen aber nach Ansicht der Verwaltung weder eine Ausweitung des ZVB über die S-Bahn Trasse hinaus, noch die Ausweisung einen zusätzlichen Zentrums in direkter Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum.</p> <p>Eine interkommunale Abstimmung der beiden Einzelhandelskonzepte fand bereits 2010 in Form von gegenseitigen Stellungnahmen statt. (s. hierzu Anlage 3 der Beschlussvorlage zum EHZK).</p> <p>Darüber hinaus sind, etwa bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, welche ihre Marktwirkung auch über das jeweilige Stadtgebiet hinaus entfalten, Abstimmungen nach den Vorgaben der Landesplanung obligatorisch.</p>

### **Schreiben Nr. 10**

*Arno Gatz Kanus-Kajaks*

*(Schreiben vom 11.03.2012)*

Der Verfasser legt Widerspruch gegen die räumliche Zuordnung des Betriebes zum Sonderstandort Dellbrück und der damit verbundenen Einschränkungen des aktuellen Geschäftsbetriebes und der zukünftigen Entwicklung ein.

Des Weiteren kritisiert der Verfasser die Zuordnung des Kernsortimentes (Kanus, Kajaks) in der Kölner Sortimentsliste („Sportartikel“) und legt ausführlich dar, dass er die diesbezügliche Einordnung der Fa. Gatz als „zentrenrelevant“ für falsch hält. Er führt u. a. folgende Argumente an: Kanus, Kajaks, Kanu- und Outdoorzubehör werden vor Ort nicht nur verkauft, sondern auch hergestellt. Der Betrieb wurde nur deshalb der generellen Kategorie „Sportartikel“ zugeordnet, weil es keine eigene Kategorie Bootsbau und Handel gebe. Kanus werden ausschließlich mit dem KFZ transportiert [Ergänzung der Verwaltung: Was einem Merkmal für nicht zentrenrelevante Sortimente entspricht].

Der Verfasser befürchtet, dass, falls es bei einer Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten bleibt, zukünftige Entwicklungen (z. B. Verkaufsflächenerweiterung, Neubau) am Sonderstandort Dellbrück unter Berücksichtigung der im EHZK erarbeiteten Steuerungs- und Ansiedlungsregeln nicht möglich sein werden.

**Dem Widerspruch des Verfassers bezüglich der räumlichen Zuordnung des Betriebes zum Sonderstandort Dellbrück kann seitens der Verwaltung nicht gefolgt werden.** Der Betrieb, auf der Rückseite der Wohnbebauung an der Heidestraße gelegen, ist räumlich und bezüglich der Nutzung eindeutig dem Sonderstandort Dellbrück zuzuordnen.

**In Bezug auf die Einordnung des Kernsortimentes des Anbieters in die Sortimentsliste der Stadt Köln bestätigt die Verwaltung die Aussagen des Verfassers.** Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Kernsortiment Kanus / Kajaks um solche Artikel handelt, die der Gruppe der Sport- und Campingartikel zugeordnet werden. Allerdings ist aus Sicht der Verwaltung in diesem speziellen Fall eine qualitative Beurteilung des Sortimentes durchzuführen. Eine Vergleichbarkeit des Kernsortimentes mit klassischen Sport- und Campingartikeln ist u. a. aufgrund der Größe der Waren nicht gegeben. Vielmehr sind diese als Sport- bzw. Campinggroßgeräte zu bezeichnen womit auch ein Bezug zur Dimensionierung dieser Artikel hergestellt wird. Unter Berücksichtigung des Sortimentscharakters, der geringen funktionalen Verbindung mit den sonstigen Innenstadtnutzungen und der generellen Markt- und Standortentwicklung in diesen Branchen können sie somit als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

**Dementsprechend wird seitens der Verwaltung eine Konkretisierung der Sortimentsliste mit dem Zusatz Sport- und Campinggroßgeräte als nicht zentrenrelevantes Sortiment geprüft und ggf. den Fachauschüssen und dem Rat im Rahmen der abschließenden Beratungen zum EHZK als Beschlussvorschlag vorgelegt.**

Für den Falle einer entsprechenden Konkretisierung der Sortimentsliste im o. g. Sinne sind im Falle einer Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes der Firma Gatz dennoch die im Rahmen des EHZK verfassten Steuerungsregelungen, insbesondere zur Verkaufsflächenbegrenzung zentrenrelevanter Randsortimente (Teil A, S. 77) zu beachten.

<p><b>Schreiben Nr. 11</b> <i>Seniorennetzwerk Höhenhaus</i> <i>(Wortmeldezettel aus der Veranstaltung in Dellbrück, Eingangsdatum 14.03.2012)</i></p> <p>Der Verfasser nutzt die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgeteilten Wortmeldezettel und nimmt zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>Er schlägt ein WC-Konzept vor, das v. a. älteren Menschen die Möglichkeit zur WC-Nutzung in Geschäften und Lokalen ermöglicht, auch ohne dort etwas kaufen oder verzehren zu müssen.</p> <p>Der Verfasser bittet zudem darum, bei der Gestaltung des Straßenraums generell das Thema der Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Er wünscht sich genügend Straßenüberquerungen und auch ein Tempolimit im Bereich der Geschäfte / Lokale.</p> <p>Des Weiteren wünscht er einen Ausbau der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an den Geschäften, auch um PKW-Verkehr zu vermeiden. Diese sollten zudem den Anforderungen des Diebstahlschutzes gerecht werden. Hierzu schlägt er rahmenhohe Ständer vor, an die man von beiden Seiten Fahrräder anschließen kann.</p> <p>Ganz konkret bemängelt er den Fußweg Im Weidenbruch zwischen Honschaftsstraße und Johannesweg, der teilweise abschüssig und eng sei. Mit Rollator sei es sehr schwierig dort durchzufahren.</p>	<p>Die nachfolgenden Vorschläge gehen über den Regelungsanspruch des EHZK hinaus und können daher hier lediglich kommentiert werden.</p> <p>Das Bauverwaltungsamt erarbeitet zusammen mit örtlichen Interessenvertretungen des Einzelhandels ein Konzept „Köln Toilette“, das genau diesen Vorschlag beinhaltet. Zunächst ist dieses Konzept für die Innenstadt Kölns vorgesehen, es ist aber grundsätzlich – die Kooperationsbereitschaft des örtlichen Einzelhandels vorausgesetzt, auch auf Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu übertragen.</p> <p>Bei Straßen Neu- und Umbaumaßnahmen wird die Barrierefreiheit heutzutage generell berücksichtigt. Auch über Straßenüberquerungen und Tempolimit kann nicht flächendeckend entschieden werden. Diese Aspekte fließen immer dann in die Überlegungen ein, wenn ein Straßenabschnitt umgestaltet / umgebaut werden soll.</p> <p>Die Verwaltung ist generell bemüht zusätzliche Fahrradständer im öffentlichen Raum aufzustellen. Konkrete Hinweise an den Fahrradbeauftragten der Stadt Köln sind erwünscht. Geschäftsleute können ebenfalls auf ihrem eigenen Grundstück tun, was auch zunehmend geschieht. Neue öffentliche Fahrradständer ermöglichen stets ein Anschließen des Rades am Rahmen.</p> <p>Das geschilderte Problem ist nachvollziehbar. Ein Umbau des genannten Fußweges kann jedoch nicht im Rahmen des EHZK erfolgen oder veranlasst werden.</p>
<p><b>Schreiben Nr. 12</b> <i>Deutzmann und Ringel GbR</i> <i>(Schreiben ohne Datum, Eingangsdatum 14.03.2012)</i></p> <p>Der Verfasser ist Eigentümer der Flurstücke 990 und 991 an der Dellbrücker Hauptstraße und erhebt Einspruch gegen die Abgrenzung des ZVB Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße, welche die beiden Grundstücke trennt.</p> <p>Die Abgrenzung schließe lediglich das Flurstück Nr. 990 ein so dass eine zusammen-</p>	<p><b>Die Anregung ist nachvollziehbar und im Hinblick auf eine nachhaltige Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Dellbrück sinnvoll. Es wird daher empfohlen, die Abgrenzung des ZVB wird entsprechend zu ändern (vgl. hierzu Karte 9.13 alternativ).</b></p>

<p>hängende Entwicklung der Gesamtfläche ggf. beeinträchtigt werden könnte. Er bittet darum, die Abgrenzung des ZVB so zu ändern, dass beide Flurstücke innerhalb des ZVB liegen, was eine zukünftige Projektentwicklung vereinfachen würde.</p>	
<p><b>Schreiben Nr. 13</b> <i>REWE Markt GmbH</i> <i>(Schreiben vom 21.06.2012)</i></p> <p>Die Verfasser stellen den Antrag, im Stadtteil Dünwald die Abgrenzung des Stadtteilzentrums um ein zurzeit als Lagerfläche genutztes Areal [im Anschluss an den vorhandenen Lidl] zwischen Meinerzhager Straße und Marienheider Straße zu erweitern. Dadurch solle der unterversorgte Stadtteil Dünwald optimiert werden.</p>	<p><b>Der Vorschlag wird nicht befürwortet.</b></p> <p>Obwohl zwischenzeitlich ein Netto-Markt am nördlichen Rand Zentrums geschlossen hat, kann das STZ Dünwald mit einem Vollsortimenter (Kaiser's), und zwei Discountern (Aldi, Erweiterung steht bevor, und Lidl) nicht als unterversorgt bezeichnet werden. Gemäß Kriterienkatalog zur Abgrenzung der ZVB ist es abzulehnen, ein Grundstück in 3. Reihe hinter dem eigentlichen Geschäftszentrum als Potenzialfläche einzufangen. Für den bestehenden Lidl Markt, in 2. Reihe, konnte ein Kompromiss geschlossen werden, weil dieser sowohl über die Prämonstratenserstraße, als auch über einen Durchgang in der Blockrandbebauung auf kurzem Weg von der Berliner Straße aus zu erreichen ist und damit zur auch Fußgängerfrequenz auf der Berliner Straße beiträgt.</p>

**Anhang:**

**Kopien der Originalschreiben**

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