

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (4.12.2008 – 23.12.2008)

Anlage 1

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
1	Stellungnahme Bürgerin/Bürger vom 6.12.2008	Nachdem die Planungs-Zeichnungen in den Tageszeitungen standen, kam mir ein lustiger – vielleicht innovativer – Gedanke, der zum „Einstampfen“/Vergessen zu schade ist (nach Rücksprache mit einer Stadtverwaltungs-Mitarbeiterin im Foyer des Rathauses: Wäre es (schon) möglich, beim Neubau einer größeren Verkaufs- und Wohnanlage wie die hier geplante eine wie auch immer gestaltete und geführte Mucki-, Dynamo-, Energie-Bude über „Fit und Fun“ oder auch über bzw. durch die Stadtwerke etc. einzurichten für jedermann? Die erzeugte Energie könnte ins Netz eingespeist werden – gegen ein kleines Leistungs-Entgelt (das sich bei Fleiß summiert), Schüler und Studenten hätten einen Anreiz und bleiben/würden sinnvoll und ohne Unkosten fit, Senioren und ZeittotschlägerInnen mittleren Alters ebenso und Umwelt-/Klimaschützer hätten in der Nähe einen perfekten „Tatort“.	<p>Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind Aussagen zu energetischen Konzepten nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Obwohl die dargestellte Energieversorgung unseres Wissens nach bisher in der Realität nicht umgesetzt worden ist, wird diese Anregung an den Investor weitergegeben.</p>
2	Stellungnahme Bürgerin vom 7.12.2008	Die drei „Riesen“ sind auch für mich eine Schande. Doch bevor sie abgerissen werden, bitte ich zu bedenken. Unser Ort soll eine Uni bekommen, da wäre es doch angebracht, daraus Studentenwohnungen zu machen. Oder sind die Gebäude so marode, dass ein Abriss billiger wird. Das Vorhaben, kleine Geschäfte zur Verfügung zu stellen, ist nicht gut. Solange wir die großen Läden hier haben wird niemand da rein gehen, haben wir doch schon genug Läden leer stehen. Nach meiner Meinung wäre es angebracht, eine kleine Grünanlage herzurichten.	<p>Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Stand liegen zwar bereits erste Erkenntnisse über den Bedarf an Studentenwohnungen vor. Die bauliche Instandsetzung und die erforderlichen Umbauten der vorhandenen Wohnungsbestände an die spezifische Nachfragegruppe der Studenten sind jedoch finanziell betrachtet kritisch einzuschätzen.</p> <p>In Bezug auf die angeführten Leerstände ist zu beachten, dass die Magnetwirkung der neuen Fachmärkte und die Realisierung des sog. Knochenprinzips für mehr Laufkundschaft in der gesamten Innenstadt sorgen würde, so dass sich letztendlich auch eine bessere Kaufkraftbindung einstellen wird. Erforderlich ist jedoch auch ein Engagement der Einzelhändler und Eigentümer in der Moerser Straße. Vor diesem Hintergrund wird auch zukünftig eine bauliche Nutzung des Plangebietes befürwortet.</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (4.12.2008 – 23.12.2008)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
3	Stellungnahme Bürger vom 9.12.2008	<p>Gegen die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplans STA 147 „Entwicklungsbereich Weiße Riesen“ gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 18.11.2008 erhebe ich Einwendungen.</p> <p>Bekanntlich beruht der Entwurf des Bebauungsplans entsprechend der Drucksache Nr. 301/5 auf dem Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbs der Firma Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, Bocholt. In der Preisgerichtssitzung vom 22.10.2008 wurde der Entwurf des Architekturbüros BOB-Architektur, Köln, mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Dieser Entwurf soll nach den Vorgaben der Verwaltung und dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.11.2008 als Bebauungsplan STA 147 verwirklicht werden.</p> <p>Der Entwurf für das geplante Einkaufszentrum gründet sich auf Vorgaben des Auslobers Ten Brinke und beinhaltet nach der Vorlage der Verwaltung eine Verkaufsfläche von 7.500 qm bis 8.300 qm, nachdem zuvor von einer Verkaufsfläche von 8.850 qm netto ausgegangen worden ist. Diese Verkaufsfläche erscheint mir im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation der Stadt Kamp-Lintfort nicht vertretbar. Sie wird zu Lasten des bestehenden Einzelhandels zu einem Verdrängungswettbewerb und damit zu einer Umverteilung der Umsätze führen. Das halte ich für den Einzelhandel in der Stadt für nicht verträglich.</p> <p>In der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort GMA wird daher auch ausgeführt, dass die derzeitige Einzelhandelsstruktur unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, nämlich einer negativen Bevölkerungsprognose bis 2020, allenfalls eine zusätzliche Verkaufsfläche von 5.000 qm für angemessen gehalten wird. Dementsprechend hat auch die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32, Regionale Entwicklung, in ihrer Stellungnahme zum Nahversorgungs- und Zentrenkonzept Kamp-Lintfort (Drucksache Nr. 246/7 vom 24.10.2008) empfohlen, die geplante Verkaufsfläche vor diesem</p>	<p>Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Rahmen des angeführten GMA-Einzelhandelsgutachten wird zwar aufgeführt, dass das Vorhaben die empfohlene Verkaufsfläche übersteigt. Gleichwohl wird in dem Gutachten am Standort „Weiße Riesen“ die Verkaufsflächenerweiterung aus folgenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen befürwortet: Der Planstandort liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt, so dass im Falle einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung eine Stärkung und Aufwertung der Stadtmitte als Einzelhandelschwerpunkt zu erwarten ist. Da es sich um einen städtebaulich und funktional integrierten Standort handelt, ist grundsätzlich keine bauleitplanerische Beschränkung der Verkaufsflächenentwicklung zu empfehlen, da gerade die Innenstadt als Investitionsstandort des Einzelhandels gefördert werden soll; eine Verschärfung des Wettbewerbs innerhalb des Versorgungszentrums ist planerisch gewünscht, um die Zentralität der Stadtmitte zu erhöhen. Diese gutachterliche Empfehlung ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass im Rahmen dieser Ersteinschätzung der GMA sogar noch von einer projektierten Verkaufsfläche von 10.680 qm für das Vorhaben „Weiße Riesen“ ausgegangen wurde. Zudem stellt die Wirkungsanalyse zu dem geplanten Vorhaben (BulwienGesa AG) heraus, dass die angestrebte Größenordnung erforderlich ist, um die städtebauliche/stadtplanerisch verfolgten Ziele der Aufwertung der Innenstadt und der Stärkung des Mittelzentrums erreichen zu können. Eine Beschränkung auf die genannten 5.000 qm Verkaufsfläche würde diese Zielvorstellung nicht ermöglichen, so dass die Planung nicht wie angeregt geändert werden kann. Die ausgelösten Umverteilungseffekte sind mit den gemäß Städtebau und Raumordnung relevanten Zielen der Sicherung zentraler Lagebereiche sowie von Nahversorgungsstrukturen vereinbar, es werden weder in der Stadt Kamp-Lintfort noch in den untersuchten Umlandgemeinden diesbezügliche Strukturschädigungen ausgelöst.</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (4.12.2008 – 23.12.2008)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Hintergrund zu beachten.</p> <p>Ich bitte daher, die Planung insofern zu ändern, als allenfalls von einer Verkaufsfläche von 5.000 qm ausgegangen wird.</p> <p>Besonders ist zu bemängeln, dass sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten erhebliche Bedenken gegen die geplante Bebauung ergeben. Städtebaulich ist das geplante Objekt – bei dem beabsichtigten Bebauungsplan handelt es sich bekanntlich um eine projektbezogene Maßnahme – nicht vertretbar. Der massive Baukörper – es fügt sich nicht in die Umgebung ein. Die „Abschottung“ des Baukörpers durch eine 6 m hohe und 300 m lange Mauer zur Ringstraße hin verhindert eine Einbeziehung des Einkaufszentrums zum Bergwerksgelände hin. Es wird bei der Planung des Objektes zur Ringstraße hin nicht berücksichtigt, dass in naher Zukunft eine anders geartete Nutzung des Zechengeländes nach Aufgabe des Bergbaus erfolgen wird, so dass die derzeitige Randlage des Areals zu einer zentralen Lage aufgewertet wird. Die geplante Anbindung wird dieser Situation nicht gerecht.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Areals ist nicht nachhaltig gelöst (Ringverkehr).</p> <p>Im Übrigen wird der Entwurf der CDU-Fraktion einer Planstraße (Verlängerung der Montplanetstraße in westlicher Richtung über das nördliche Zechengelände bis zur Friedrich-Heinrich-Allee) nicht berücksichtigt. Gerade durch diese Planung würde aber eine Änderung des Verlaufs der Ringstraße möglich, und somit zu einer Änderung der Anbindung des Objektes zum Zechengelände hin,</p>	<p>Die Darstellung, dass lediglich 5.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche als angemessen eingeschätzt werden, ist nicht richtig. In dem zitierten Gutachten wird ausdrücklich erläutert, dass es sich nicht um eine Obergrenze handelt. Im Gegenteil, da der Standort des Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich liegt, wird keine Verkaufsflächenbeschränkung empfohlen. Bei einem Überschreiten der genannten Grenze sind jedoch Umverteilungseffekte zu erwarten, die unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten – wie hier geschehen – zu bewerten sind.</p> <p>Die architektonische Qualität des Einkaufszentrums wurde durch den Wettbewerb sowie die Begleitung durch den Gestaltungsbeirat gewährleistet. Der Baukörper reagiert insbesondere mit seiner Höhenentwicklung auf seine Umgebung und soll auf diese Weise nicht als „Fremdkörper“ wahrgenommen werden. Besonders der großzügige lichtdurchflutete Innenhof, in dem drei große Eichen gepflanzt werden sollen, trägt maßgeblich zur Qualität bzw. Leichtigkeit des neuen Baukörpers bei. Entlang der Ringstraße wird eine vielfältig strukturierte Fassade ausgebildet, die auch durch die Idee der »kinetischen Werbung« aufgelockert wird. Darüber hinaus soll der Baukörper – gemäß des angestrebten Knochenprinzipes – den Endpunkt der Moerser Straße ausbilden und sich dementsprechend explizit auf diesen Straßenzug beziehen. Die Anbindung des Entwicklungsbereiches des Bergwerk West soll dagegen zukünftig über die Friedrichstraße erfolgen.</p> <p>Eine abgestimmte Trassenführung für die Verlängerung der Montplanetstraße in Richtung Westen liegt derzeit nicht vor. Unabhängig davon kann auch bei Realisierung des Einkaufszentrums die dargestellte Straßenplanung realisiert werden.</p>

Bebauungsplan STA 147 „Einkaufszentrum Drei Eichen“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (4.12.2008 – 23.12.2008)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>auf dem bekanntlich u. a. auch die Errichtung eines Bahnhofes für Personenverkehr angedacht ist. Durch die „Planstraße“ bestünde auch die Möglichkeit, die Ringstraße im nördlichen Bereich (gegenüber dem „ABC-Gebäude“) verkehrsberuhigt zu gestalten und damit auch das Umfeld des Zechengeländes sowie des Areals der 3 Weißen Riesen nachhaltig und positiv im Sinne einer Stärkung des Stadtzentrums herbeiführen.</p> <p>Die beabsichtigte Planung des Bereichs „Weiße Riesen“ ist städtebaulich nicht vertretbar und für die Entwicklung des Einzelhandels in Kamp-Lintfort nicht verträglich.</p> <p>Nur durch eine Umgestaltung des Entwurfs könnte diese Situation nachhaltig geändert werden. Dieses ist bei der Abwägung der verschiedenen Interessen zu bedenken.</p>	