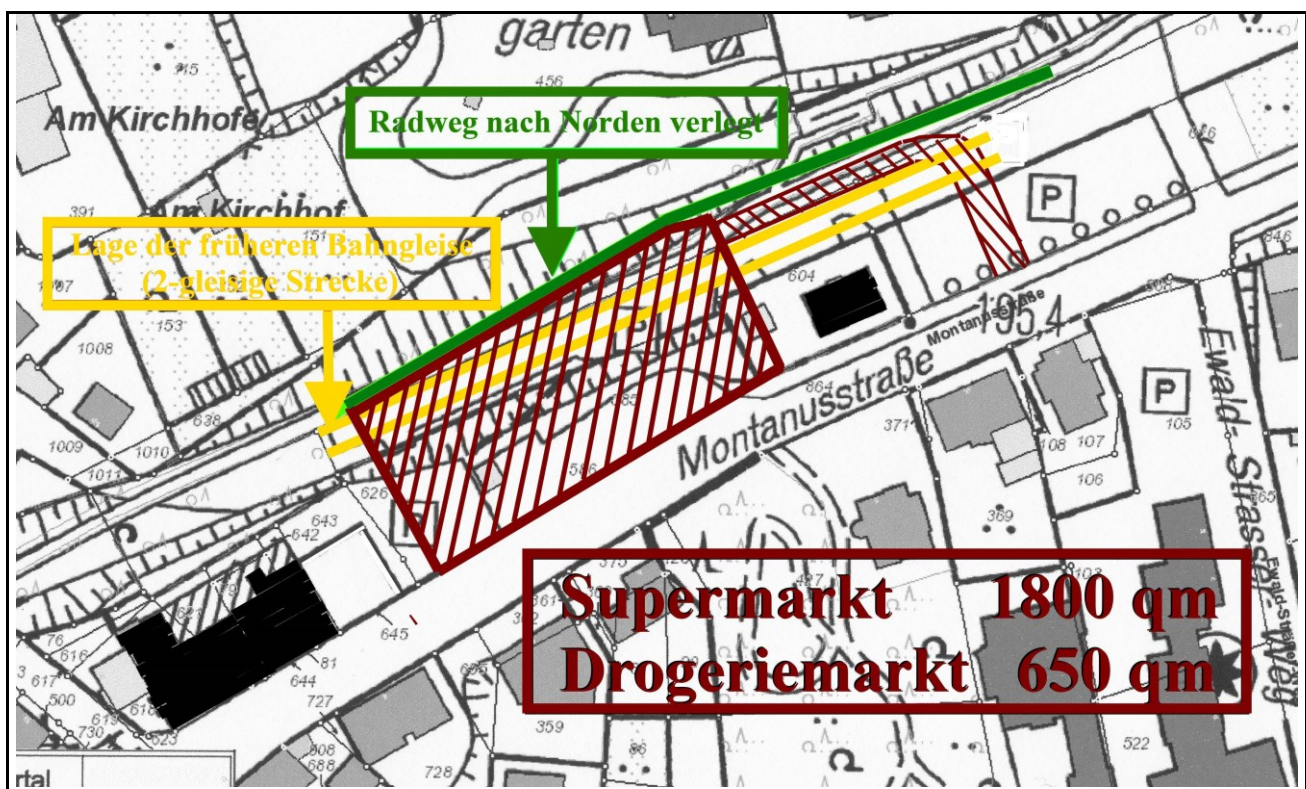


Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger !

Seit der Schließung der 3 Schlecker-Filialen in Burscheid wünschen sich viele von Ihnen einen Drogeriemarkt am Ort – wir auch ! Nach Aussagen der Stadtverwaltung sind die potentiellen Drogerie-Markt-Betreiber aber nur interessiert, wenn im gleichen Gebäude ein Supermarkt einzieht. Die Stadtverwaltung schlägt nun vor, im Bereich des Busbahnhofs in der Montanusstraße Baurecht für eine entsprechende Bebauung zu schaffen. Die Ratsmehrheit hat deshalb für eine solche Kombination die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. **Wir unterstützen die Ansiedlung eines Drogerie-Marktes, sehen aber für den Kombinationsvorschlag eine Reihe von ernsthaften Problemen.**

- Besteht Bedarf für einen 3. Supermarkt ?
- Fügt sich das Gebäude in die Umgebung ein ?
- Kann der Verkehr bewältigt werden ?



Vorläufige Entwurfsplanung und alte Gleiskarten aus den Archiven der Freunde der Eisenbahn Burscheid und von H.D. Hilprecht

Besteht Bedarf für einen 3. Supermarkt ? -- Nein !

Das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept enthält für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Reihe von wichtigen Feststellungen. In diesem Segment liegt Burscheid bereits heute

Stadt + Handel

Tabelle 11: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Burscheid

Warengruppe	2016		2021	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	-	-	-	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	300	300	300	300
Blumen, zoologischer Bedarf	200	200	200	200
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200	200	200	200
kurzfristiger Bedarfsbereich	700	700	700	700
Bekleidung	1.700	2.200	1.700	2.200
Schuhe/Lederwaren	300	400	300	400
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	-	-
Baumarktsortiment i.e.S.	-	-	-	-
GP/K/Hausrat/Einrichtungszubehör	300	400	300	400
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	200	300	200	300
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarfsbereich	2.500	3.300	2.500	3.300
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	-	100	-	100
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	-
Möbel	4.100	4.700	4.100	4.800
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	800	1.000	800	1.000
Medien	700	800	700	800
Uhren/Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	5.600	6.600	5.600	6.700
Gesamt	8.800	10.600	8.800	10.800

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 08/2011; v = realistisches Ziel, Δ = ambitioniertes Ziel; Werte in m² VKF (gerundet)

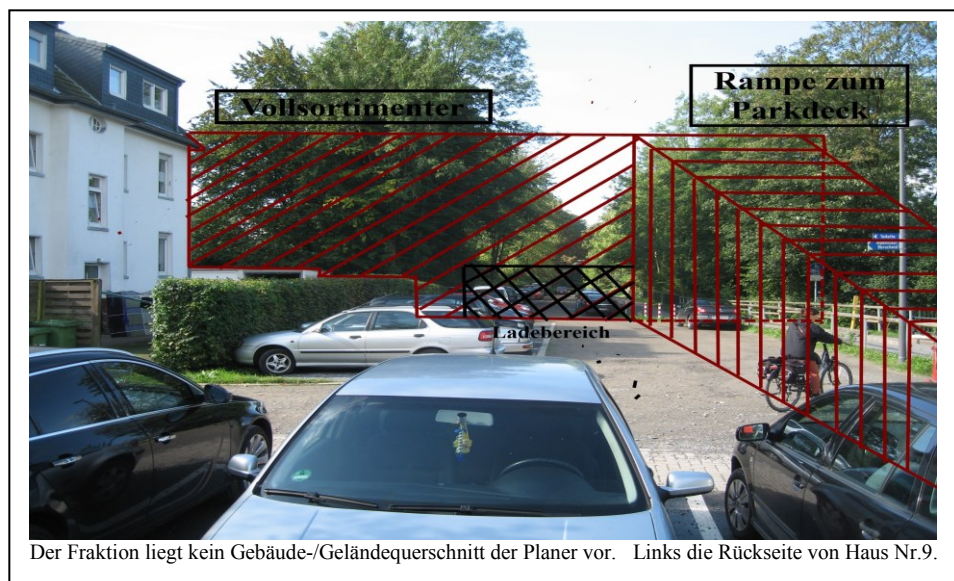
mit 0,52 qm pro Einwohner Verkaufsfläche weit über dem Bundesdurchschnitt mit 0,40 qm/EW (+ 30%). In dieser Warengruppe ist „das Warenangebot derart gut, dass sich die Burscheider Bürger nicht im Umland versorgen müssen“ (S. 52). Das Warenangebot wird präsentiert von 2 Supermärkten (REWE-Kaufparks), 5 Discounter (LIDL, 2 ALDI, PENNY und NETTO) sowie Handwerksbetrieben (Bäckereien und Metzgereien). Mit dem zusätzlichen Supermarkt würde die Verkaufsfläche auf 0.62 qm/EW oder 54 % über dem Bundesdurchschnitt steigen.

Im „Absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen“ wird für die Zukunft auch unter Berücksichtigung demographischer Entwicklungen **für den Lebensmittelbereich kein Entwicklungspotential** gesehen (s. Tabelle 11 S. 77), weil keine Umsatzgewinne zu erzielen wären sondern „nur Umverteilungen“ (S. 77) stattfinden würden. Schwierig würde das Bestreben zu begründen sein, am ehemaligen Bahnhof in Hilgen einen weiteren Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Das Entwicklungspotential stellt einen Orientierungswert dar, der bei einer „deutlichen Überschreitung zu ruinösem Wettbewerb“ führen würde (s. 78). Die Konzentration auf wenige, große Betriebe würde auch den Einzelhandel (Bäcker, Metzger, Schreibwaren) schwächen, die Konsequenzen insgesamt würden Leerstände sein, die sich ungünstig auf die Attraktivität der Stadt auswirken.

Fügt sich das Gebäude in die Umgebung ein ? -- Nein !

Laut vorläufigem Entwurf soll das Gebäude ein Untergeschoß für die Haustechnik auf der Ebene der früheren Bahntrasse erhalten. Ebenerdig zur Montanustraße sollen die Verkaufsräume des Drogeriemarktes (650 qm + 150 qm für Nebenräume) und des Supermarktes (1800qm + 400 qm) entstehen. Davon liegt die Hälfte außerhalb des von der Bezirksregierung genehmigten „zentralen Versorgungsbereiches“

ZVB). Da für diese Grundfläche von 3000 qm der Bereich des Busbahnhofs nicht ausreicht, soll die frühere Bahntrasse in voller Breite überbaut werden – in einer Länge von etwa 90 m. Der nördliche Steilhang würde sich oberhalb der Balkantrasse um etwa 9 m erhöhen. Die Parkplätze (125) würden oberhalb der Läden angelegt - dafür wäre eine Rampe von der Balkantrasse aus nötig. Würde das Bauvorhaben realisiert



Der Fraktion liegt kein Gebäude-/Geländequerschnitt der Planer vor. Links die Rückseite von Haus Nr.9.

und der Radweg verlegt, müßte die Balkantrasse sicher für ein Jahr gesperrt werden. Die Gebäudehöhen entlang der Montanusstraße mit 3½ (Volksbank) und 2½ Geschossen (Planung weiter östlich) würden durch das neue Gebäude mit 1½ Geschossen (einschl. Parkdeck) unterbrochen. **Das Gebäude würde sich mit seiner Ausdehnung und Höhe nicht in das Stadtbild einfügen.**

Die geplante Inanspruchnahme der ehemaligen Bahntrasse würde die erste Bebauung zwischen Opladen und Burscheid sein. Die Burscheider FDP hat sich immer dafür eingesetzt, **künftige Verkehrsoptionen auf der Trasse nicht zu blockieren**. Niemand weiß heute, welche technischen Lösungen für ein schienengebundenes öffentliches Verkehrsmittel (mit Boden- oder Hängeschienen) in 30/50 Jahren zur Verfügung stehen.

Kann der fließende und ruhende Verkehr bewältigt werden ? -- Mit viel Geld !

Das Bauvorhaben verdrängt den zentral gelegenen Busbahnhof. Der Busbahnhof hat 4 Haltebereiche und 2 Plätze für Busstandzeiten. Er wird an Werktagen von 150 Linienbussen (nach Hilgen, Opladen, Solingen, Bergisch Gladbach und Lützenkirchen) sowie durch den Bürgerbus und von etwa 20 weiteren Bussen (Einsatz- und Sonder-Fahrten) genutzt. Eine eventuelle Verlegung entlang der Montanusstraße würde erschwert durch die vielen Grundstücksausfahrten und den Taxisstand.

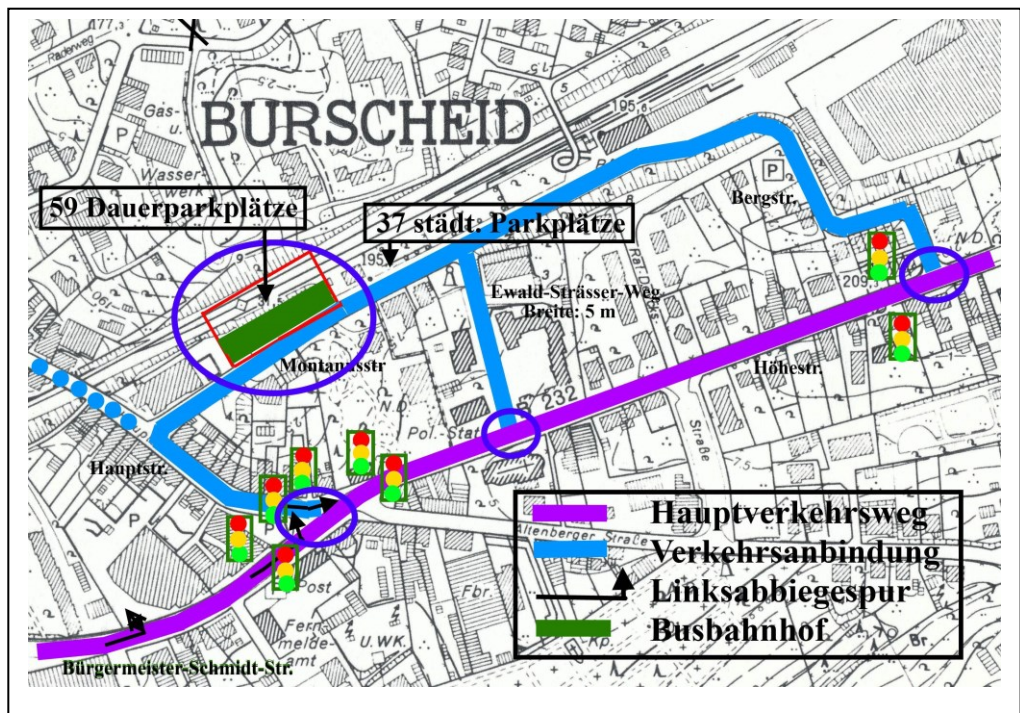


Insbesondere der Supermarkt mit seinen 125 Parkplätzen, die täglich mehrfach genutzt werden würden, erzeugt zusätzlichen Verkehr. Von der Bürgermeister-Schmidt-Straße/Höhestraße gibt es nur eine Linksabbiegerspur (Einmündung Hauptstraße). Es wäre zu befürchten, dass die erhöhte Nutzung des

Ewald-Sträßer-Weges zu Rückstaus auf der Höhestraße führen würde.

Mit dem geplanten Bauvorhaben würden 9 Parkplätze mit zeitlicher Begrenzung, 50 Dauerpark-

plätze auf der ehemaligen Bahntrasse und etwa die Hälfte der 37 Parkplätze für die Bediensteten der Stadtverwaltung entfallen. Das bestehende Defizit an innenstadtnahen Parkplätzen würde dadurch verschärft – es sei denn, dass für die Beschäftigten des Gewerbegebietes, die teilweise auch die bestehenden Parkmöglichkeiten in der Montanus-



straße und am Radweg belegen, ein anderer Standort im Bereich des früheren Rangierbahnhofs geschaffen wird. **Die Maßnahmen zur Anpassung des fließenden Verkehrs und der Ersatz von 75 Parkplätzen und des Busbahnhofs werden Ausgaben auslösen, deren Finanzierung offen ist.**

Alternativen:

- Es kann nach unserer Meinung nicht richtig sein, dass ein Drogerie-Markt durch seine Anforderungen an das Umfeld (Ansiedlung nur zusammen mit einem Supermarkt oder gar nicht) die Stadtplanung bestimmt. Die Montanusstraße liegt in der Innenstadt mit einem Supermarkt, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern, mit Banken, Ärzten, Apotheke, Post und Rathaus – alle fußläufig zu erreichen und gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Drogerie-Markt könnte seine Parkplätze ebenerdig anlegen. Die Drogerie-Märkte sind erklärtermaßen auf Expansionskurs und wollen weitere Filialen eröffnen. Deshalb könnte der Standort in Zukunft durchaus das Interesse eines Drogeriemarktes - ohne Supermarkt - auf sich ziehen.
- Ein so günstig gelegenes Grundstück muss baulich besser ausgenutzt werden. Neben dem Erdgeschoß mit Läden muss es weitere Geschosse mit Büroräumen und Wohnungen geben - daran besteht Bedarf in Burscheid.
- Es bestand auch Interesse an einer Ansiedlung im Bereich der Unteren Hauptstraße/Mittelstraße/Friedrich-Goetze-Straße, dem alten Ortskern. Das setzt allerdings eine Flächenzusammenlegung voraus. Offenbar waren einige Eigentümer mit der Abgabe von Grundstücksteilen bzw. den Verkaufsbedingungen nicht einverstanden. Die Grundstücke in diesem Bereich unterliegen aber einem schleichenden Wertverlust, weil die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten wegen des fehlenden Publikumszuspruches dort schwinden.
- Für Dünweg gibt es einen Antrag auf Baurecht für die Filiale eines Drogerie-Marktes. Über dessen Genehmigung wird ein gerichtliches Streitverfahren geführt – das Ergebnis ist offen. Die Entscheidung wird vermutlich im Frühjahr beim OVG Münster fallen. Je nach Ausgang könnte das bedeuten, dass es in einem Jahr im Stadtgebiet einen Drogerie-Markt gibt.

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger !

Wir erleben immer mehr Verdrossenheit und Misstrauen gegenüber der Politik. Das gefährdet unsere Demokratie mit persönlicher Freiheit, Gleichberechtigung, unabhängiger Justiz und anderen als selbstverständlich angesehenen Werten.

Deshalb müssen die politischen Akteure gerade auf kommunaler Ebene ihre Bemühungen verstärken, Ihr Interesse zu wecken und Ihnen frühzeitig und noch leichter Zugang zu den Inhalten politischer Entscheidungen zu ermöglichen. Dafür gibt es **viele Formen der Bürgerbeteiligung**. Ein Mehr an unmittelbarer Mitwirkungsmöglichkeit schließt aber die Bereitschaft ein, sich aktiv mit allen verfügbaren Informationen und Überlegungen auseinanderzusetzen. Dies bedeutet eine intensive und umfassende Beschäftigung mit den jeweiligen Themen sowie Übernahme von Verantwortung. Entscheidungen müssen zum Wohle der ganzen Stadt getroffen werden.

Mit dieser Ausgabe von „Information und Meinung“ versuchen wir, Ihnen die uns bekannten Fakten und kritischen Argumente zum Thema Bebauung Montanusstraße darzulegen, damit **Sie sich eine Meinung bilden** können. Wir bitten Sie, Ihre Meinung in die Ratsfraktionen und in die Presse zu tragen oder andere Formen der Bürgerbeteiligung zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen **Die Burscheider FDP**