



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2010	
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	03.05.2010	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Entwicklung des ehemaligen Helios-Geländes in Ehrenfeld durch einen privaten Investor - Ergebnisse der von der Stadt beauftragten Standortpotenzialanalyse für das Bezirkszentrum Ehrenfeld

Mit der Übernahme des ehemaligen Helios-Geländes südwestlich des Kreuzungsbereichs Venloer Str. / Ehrenfeldgürtel (Anlage 1) durch einen Investor ergibt sich die Möglichkeit, den Einzelhandelsbesatz in bezirkszentraler Lage erheblich zu ergänzen. Seitens des Investors ist ein gemischtes Bauvorhaben mit Handel, Wohnen, Freizeit und Büronutzungen (Projekttitle „Helios - Höfe“) vorgesehen, in das als Kern ein Shopping-Center mit zunächst bis zu 30.000 m² Einzelhandels-Verkaufsflächen integriert werden soll. Der Investor hatte zu diesem Zweck im Sommer 2008 eine Verträglichkeitsanalyse vorgelegt.

Das Helios-Gelände stellt aufgrund seiner Größe und Lage ein Schlüsselgrundstück für die zukünftige Entwicklung Ehrenfelds dar. Die Entscheidung über seine zukünftige Nutzung ist daher auch besonders sorgfältig abzuwägen. Um sicher zu stellen, dass sich der potenziell dem Bezirkszentrum Venloer Straße (Anlage 2) zuzusetzende Einzelhandel zu der von Stadt- und Bezirkspolitik sowie der Fachverwaltung gewünschten sinnvollen Ergänzung und Stärkung des Bezirkszentrums und nicht zu einer schädlichen Konkurrenz entwickelt, hat die Stadtverwaltung hierzu eine neutrale gutachterliche Analyse beauftragt, entsprechend dem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 15.09.2008 und des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.11.2008.

Ende August 2009 wurde diese „Potenzialanalyse für ergänzenden Einzelhandel im Bezirkszentrum Ehrenfeld“ vom Dortmunder Gutachter „Stadt + Handel“ der Fachverwaltung vorgelegt (s. Anlage 3).

Der Gutachter befürwortet in Hinblick auf die Potenzialfläche Helios-Gelände zunächst einen Einzelhandelsbesatz von 15.000 bis 17.000 m² VKF zentrenrelevanter Sortimente.

Diese werden sortimentsscharf aufgegliedert (Anlage 3, S. 4; bzw. Anlage 6). Neben den quantitativen Aussagen ist bei der zukünftigen Nutzung vor allem zu beachten, dass in Hinblick auf Sortimente aber auch auf Betriebsformen (z. B. Fachmarkt, Fachgeschäfte) bewusst ein ergänzender und kein konkurrierender Branchenmix zum vorhandenen Bestand realisiert wird, um die Austauschbeziehungen des Vorhabens mit der Venloer Straße zu sichern bzw. zu ermöglichen.

Insgesamt kann sich so zwischen den beiden Polen des Bezirkszentrums - Barthonia-Forum und Helios-Gelände - eine attraktive „Knochenstruktur“ ergeben, von deren Frequenz auch der jetzige Kernbereich des Bezirkszentrums profitieren würde (Anlage 3, Karte 2). Grundvoraussetzung dabei ist, dass die Attraktivität der beiden Pole im Wesentlichen gleichgewichtig bleibt und der potenzielle neue Pol Helios-Gelände nicht übergewichtig auf die Kundenströme einwirkt. Da das Barthonia-Forum u. a. mit dem SB-Warenhaus „Kaufland“ und einem Drogerie-Fachmarkt einen deutlichen Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf hat, fielen dem Helios-Gelände im Sinne einer Arbeitsteilung ein Schwerpunkt im mittelfristigen (z. B. Bekleidung) und langfristigen (z. B. Elektrowaren) zu, mit nur ergänzendem Angebot im kurzfristigen Bedarf.

Mit dem Ziel, dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Ehrenfeld ein sowohl im Sinne des Zentrenschutzes verträgliches als auch für den Betreiber wirtschaftlich realisierbares Verkaufsflächenprogramm vorzuschlagen, wurden die Aussagen des Gutachtens inhaltlich mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers abgeglichen. Dabei wurden einzelne Sortimente (Bekleidung, Drogeriewaren, Bücher, Apotheke, Heimtextilien, Elektrowaren) nochmals ergänzenden Verträglichkeitsanalysen durch den städtischen Gutachter „Stadt + Handel“ unterzogen (Anlagen 4 u. 5).

Als Ergebnis konnte in nahezu allen Sortimentsbereichen ein für die Verwaltung im Sinne des Zentrenschutzes als auch für den Vorhabenträger im Sinne der Wirtschaftlichkeit akzeptables Verkaufsflächenprogramm von rd. 19.600 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß Kölner Sortimentsliste sowie weitere 1.000 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente ermittelt werden (Anlage 6, Spalte 3).

Nach den konstruktiven Gesprächen werden zwei Vorgaben vom Investor bislang nicht akzeptiert:

1. Der Investor möchte, entgegen dem städtischen Gutachten, einen Drogeriefachmarkt (500 m² VKF) in das Einkaufszentrum integrieren, da dieser als zusätzlicher Frequenzbringer (kurzfristiger Bedarf) im Branchenmix die Gesamtflächenproduktivität hebt und damit die Wirtschaftlichkeit des Gesamtobjektes erhöht.

Der städtische Gutachter und die Fachverwaltung lehnen dies ab, da damit ein vollständiger Branchenmix entstünde. Dieser stünde jedoch dem planerischen Anspruch an die im Sinne der Entwicklung des Gesamtzentrums wichtigen Austauschbeziehungen mit dem Einzelhandel auf der Venloer Straße entgegen.

2. Der Investor wünscht einen höheren Anteil an Bekleidung am Gesamtflächenprogramm (insgesamt 7.500 m² VKF).

Der städtische Gutachter und die Fachverwaltung lehnen dies ebenfalls ab. Der ursprüngliche Gutachtenvorschlag von 6.000 m² VKF wurde in Rahmen einer nachträglichen Prüfung bereits auf 7.000 m² VKF heraufgesetzt. Bis zu dieser Größenordnung liegen die prognostizierbaren Umverteilungsquoten der Umsätze gerade noch im tolerablen Bereich unterhalb von 10 %. Oberhalb dieser Verkaufsfläche können gravierende Auswirkungen auf den Bestand im Bezirkszentrum Ehrenfeld und auch auf die benachbarten Mittelbereichszentren bis in den Bezirk Lindenthal hinein nicht ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung bittet den Stadtentwicklungsausschuss und die Bezirksvertretung Ehrenfeld um Kenntnisnahme der Ergebnisse des städtisch beauftragten Gutachtens und der ergänzenden Berechnungen. Zum Schutz des Bezirkszentrums Ehrenfeld und der Kölner Zentrenlandschaft sollen diese im weiteren Bebauungsplanverfahren als verbindliche Obergrenzen für den zu realisierenden Einzelhandel festgelegt werden. Die Sicherung soll über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger erfolgen, der im Überschreitungsfall Konventionalstrafen vorsieht. Aussagen zur städtebaulichen Gestaltung, verkehrlichen Erschließung und Berücksichtigung weiterer Nutzungen etc. sind im anschließenden Bebauungsplanverfahren noch umfassend zu beraten.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 6

gez. Roters