

## **Heliosgelände in Köln-Ehrenfeld; hier: Beschluss über das Planungsverfahren**

Vorlage-Nr. 4700/2010

---

### **1. Plangebiet**

Das Heliosgelände umfasst das Gebiet zwischen der Venloer Straße, dem Ehrenfeldgürtel, der Vogelsanger Straße und der Heliosstraße. Es befindet sich mit Ausnahme einiger Grundstücke an der Venloer Straße im Besitz eines Eigentümers. Es ist an der Venloer Straße mit Wohn- und Geschäftsgebäuden, am Ehrenfeldgürtel mit der Rheinlandhalle (Nutzung: Fahrradgeschäft, Möbelhandel, Fitnessstudio) und einem Schnellimbiss, an der Vogelsanger Straße mit dem "Underground" (Disco, Biergarten) und an der Heliosstraße mit älteren, eingeschossigen Gewerbebauten (Delikatessenhandel, Autoreparatur, Kleingewerbe und Künstler, Designquartier Ehrenfeld) bebaut. Größere Flächenanteile liegen brach.

Der überwiegende Teil des Geländes ist Bestandteil des Bezirkszentrums Ehrenfeld.

### **2. Planungsverlauf**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Jahr 2004 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit den Planungszielen "Handel, Dienstleistung und Wohnen" gefasst.

Der Eigentümer plant seit längerem unter anderem die Errichtung eines Einkaufszentrums, ohne dass hierzu bereits konkrete Planungen vorliegen. Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat die Planungsüberlegungen des Eigentümers zum Anlass genommen, ein Einzelhandelsgutachten für die Venloer Straße zu fordern, aus dem hervorgeht, "welche Sortimente der Einzelhandel im Bezirkszentrum Ehrenfeld anbietet und welche Ergänzungsangebote nützlich, verträglich oder schädlich für eine positive Entwicklung wären". Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Verwaltung daraufhin am 27.11.2008 mit der Erstellung einer Potentialanalyse für ergänzenden Einzelhandel im Bezirkszentrum Ehrenfeld beauftragt. Dieses Gutachten liegt seit Dezember 2009 vor und kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Heliosgelände unter Einschluss des Bestandes von circa 7 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt maximal 20 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem auf den Bestand der Venloer Straße Rücksicht nehmenden, also ergänzenden Sortimentsangebot errichtet werden kann.

Das Gutachten wurde der Bezirksvertretung Ehrenfeld im Mai 2010 vorgestellt und dort und in der Folge auch in der Stadtbezirksöffentlichkeit sehr kontrovers diskutiert. Diese Diskussionen führten unter anderem zur Gründung der "Bürgerinitiative Helios".

#### **Beschluss der Bezirksvertretung vom 14.06.2010 (siehe Anlage 3)**

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat in ihrer Sitzung am 14.06.2010 bei einer Gegenstimme beschlossen:

"Der Bezirksbürgermeister wird gebeten, zeitnah - spätestens aber nach den Sommerferien - eine öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung zur geplanten Bebauung des Heliosgeländes in Köln-Ehrenfeld durchzuführen.

Die Verwaltung soll diese Veranstaltung fachlich unterstützen und die Potenzialanalyse zum Heliosgelände vorstellen. Dem Eigentümer des Geländes soll Gelegenheit gegeben werden, den aktuellen Stand seiner Planung vorzustellen. Die Bürgerinnen und Bürger sollen Gelegenheit erhalten, ihre Vorstellungen und Befürchtungen zur Sprache zu bringen.

Unbeschadet davon bleibt eine, im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens durchzuführende vertiefte Bürgerbeteiligung. Für diese sind zur ausführlichen Beratung des Vorhabens mehrere Abendtermine anzusetzen. Die Moderation kann z. B. über die Volkshochschule Köln organisiert werden."

Die öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung hat am 15.09.2010 mit rund 700 Teilnehmerinnen und Teilnehmern stattgefunden. In dieser Veranstaltung hat die Verwaltung aktuelle Planungen im Bezirk kurz vorgestellt und die Entwicklung des Heliosgeländes in diesen Kontext gestellt. Der Eigentümer des Geländes hat seine Planungsziele für das Gelände dargelegt. Diese umfassen neben circa 20 000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen auch Wohnungen, Büroflächen und kulturelle Einrichtungen (Designquartier Ehrenfeld, Forum für Alte Musik). Eine konkrete Planung liegt noch nicht vor, sie soll in einem Realisierungswettbewerb ermittelt werden. Der Verfasser des Einzelhandelsgutachtens hat die wesentlichen Ergebnisse der Potentialanalyse vorgetragen.

In der anschließenden Diskussion wurde deutlich, dass

- ein Bedarf für zusätzliche Einzelhandelsflächen überwiegend nicht gesehen wird und die Planung einer Einkaufsmall deshalb abgelehnt wird,
- die Entwicklung eines vielfältigen, die vorhandenen Nutzungen und Raumbeziehungen berücksichtigenden Quartiers erwartet wird und
- der Verlust der Ehrenfelder Musikszene ("Underground" und andere Veranstaltungsorte) befürchtet wird.

In der Folge der Veranstaltung sind bisher rund 3 000 meist gleich lautende E-Mail-Nachrichten bei der Verwaltung eingegangen, mit denen die vorgestellten Planungsziele, insbesondere der geplante Einzelhandel, strikt abgelehnt werden (siehe Anlage 6).

### **Beschluss der Bezirksvertretung vom 04.10.2010**

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat, ebenfalls in Folge der Informations- und Diskussionsveranstaltung vom 15.09.2010 in ihrer Sitzung am 04.10.2010 folgenden Beschluss gefasst:

"Es soll ein städtebaulicher Planungswettbewerb für das "Heliosgelände" in Köln Ehrenfeld ausgelobt werden. Erst danach und auf dieser Grundlage soll ein Architektenwettbewerb zur Erzielung einer angemessenen architektonischen Gestaltung ausgelobt und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Die Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb sollen mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet werden. Hiervon unbeschadet bleibt das Bürgerbeteiligungsverfahren im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens entsprechend dem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 14. Juni 2010.

Die Bezirksvertretung ist kontinuierlich über den Stand der Planung in Kenntnis zu setzen."

Die Beschlüsse der Bezirksvertretung vom 14.06.2010 und vom 04.10.2010 werden dem Stadtentwicklungsausschuss hiermit zur weiteren Beratung vorgelegt.

### **3. Verfahrensvorschlag**

Im Unterschied zu den bisher durchgeführten Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit, in denen das "wie" einer Planung im Vordergrund steht, geht es in diesem Fall vordringlich um die Ziele der Planung. Ebenfalls im Unterschied zu den üblichen Verfahren soll die vertiefte Beteiligung der Öffentlichkeit ohne eine vorangehende Entscheidung des Stadtentwicklungsausschusses über Planungsinhalte erfolgen. Das von der Verwaltung vorgeschlagene Verfahren lehnt sich an den bisher

üblichen Verfahrensablauf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behandlung ihrer Ergebnisse an.

#### 1. Schritt:

In einem von externen Fachleuten moderierten Beteiligungsverfahren werden die für das Heliosgelände bestehenden unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen zusammengetragen und zwischen den Gruppen erörtert. Ziel ist es, alle Betroffenen und bisher Beteiligten wie den Eigentümer, die Nutzer, die BI Helios, die IG Venloer Straße und weitere unabhängig von ihrer Organisationsform in die Diskussion einzubeziehen. Ferner sollen die unterschiedlichen städtebaulichen Zielvorstellungen in städtebauliche Bilder umgesetzt und damit verdeutlicht werden.

Die Beteiligung wird von der Verwaltung durchgeführt. Die Moderation wird ausgeschrieben. Abgefragt werden neben den Honorarforderungen auch und vor allem geeignete methodische Ansätze für die Durchführung der Beteiligung. Erfahrungen mit bisher durchgeführten Verfahren (zum Beispiel Rahmenplanung Braunsfeld, Müngersdorf, Ehrenfeld; Schanzenstraße) werden einbezogen.

Ebenfalls einbezogen wird der von der "BI Helios" entwickelte Verfahrensvorschlag (siehe Anlage 5).

Das Ergebnis der Ausschreibung und der Vergabevorschlag der Verwaltung wird dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Ehrenfeld zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### 2. Schritt:

Das von der Moderation dokumentierte und zusammengefasste Ergebnis der Beteiligung wird der Bezirksvertretung zur Beratung vorgelegt, die entlang dieser Ergebnisse eigene Zielvorstellungen entwickelt und beschließt. Eine Kommentierung der Beteiligungsergebnisse durch die Verwaltung erfolgt nicht.

Dieser Schritt entspricht dem Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung.

#### 3. Schritt:

Die von der Bezirksvertretung entwickelten Ziele werden zusammen mit einer Kommentierung durch die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss zum Beschluss über die verbindlichen Vorgaben für die weitere Planung vorgelegt. Dieser Beschluss enthält die städtebaulichen Ziele und Vorgaben für den durch den Grundstückseigentümer auszulobenden städtebaulichen Realisierungswettbewerb.

Auch dieser Schritt entspricht dem Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung.

#### 4. Schritt:

Der vom Grundstückseigentümer zugesagte städtebauliche Realisierungswettbewerb wird von ihm auf der Grundlage der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses ausgelobt.

Dieser Verfahrensschritt weicht vom Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 04.10.2010 ab. Die Bezirksvertretung hatte die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs und darauf aufbauend Realisierungswettbewerbe für einzelne Bauvorhaben angeregt. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Größe des Gebiets und die Aufgabenstellung mehrstufige Wettbewerbsverfahren nicht rechtfertigen und ein einstufiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausreicht, um tragfähige Planungsalternativen für die Entwicklung des Gebiets zu erhalten. Für die gestalterische Qualitätssicherung der einzelnen Hochbaumaßnahmen bietet sich die Beratung durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Köln an. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, der Anregung der Bezirksvertretung in diesem Punkt nur teilweise zu folgen.

#### 5. Schritt

Die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs sollen in einem nächsten Verfahrensschritt der Öffentlichkeit in einer Abendveranstaltung (Modell 2) vorgestellt werden.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden anschließend dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung zusammen mit dem Ergebnis der Beteiligung zum Beschluss über die Planungsvorgaben für den Bebauungsplan vorgelegt.

Dieser Schritt entspricht dem üblichen Verfahren. Anders als bisher sollen die Beteiligten des moderierten Verfahrens über die gefassten Beschlüsse informiert werden. Es schließt sich das übliche Bebauungsplanverfahren an.

#### 6. Schritt

Der Bebauungsplan-Entwurf wird vor der öffentlichen Auslegung zusammen mit den Ergebnissen der Umweltprüfung, des Verkehrsgutachtens und weiterer ggf. erforderlich gewordener Gutachten und in einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese Veranstaltung dient neben der Information über die Entwicklung der Planung von der vertieften Beteiligung bis zum Bebauungsplanentwurf vor allem der Vorbereitung der abschließenden Beteiligung der Öffentlichkeit, nämlich der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

### **4. Zeitlicher Ablauf**

Die Ausschreibung der Moderation, die Auswertung der Ergebnisse und die Vergabe des Auftrags werden mehrere Monate in Anspruch nehmen, so dass die Beratung und Beschlussfassung über das Beteiligungsverfahren (Ziffer 1. des Beschlussvorschlags) zu Beginn des zweiten Quartals 2011 erfolgen kann. Mit der vertieften Beteiligung soll in jedem Fall vor der Sommerpause 2011 begonnen werden.

### **5. Kosten**

Es ist mit Kosten von geschätzt circa 75.000 € für die vertiefte Beteiligung zu rechnen, die von der Verwaltung zu tragen sind. Die Kosten des Wettbewerbs trägt der Grundstückseigentümer.