



Öffentliche Berichtsvorlage

Vorl.-Nr.: 225/2003
Fachbereich: Planung, Bauordnung, Verkehr
Produktnummer: 60.01.01
Datum: 22.07.2003
Gez.: Thomas Backes

23.07.2003	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen
Top:	Bemerkung:

Betreff Entwicklungsbereich Post / Davidstrasse Zwischenbericht

Der Zwischenbericht zur Entwicklung des Geländes Post/Davidstraße wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Einzelhandelsgutachten der GMA wurde empfohlen, das Plangebiet I *Post/Davidstraße* vorrangig zu entwickeln.

Der Rat hat hierzu am 14.02.2002 verschiedene Grundsatzbeschlüsse gefasst.

1. Die Konzentration innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf die Innenstadt.
2. Die Entwicklung integrierter Standorte (Planbereich I-IV) ohne Einschränkung bei der Verkaufsflächenentwicklung.
3. Im Bereich des Plangebietes I *Post/Davidstraße* soll das Parkraumangebot erhöht werden.
4. In diesem Bereich ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe als Magnetbetriebe zu fördern.

Im Zusammenhang mit Standortfragen des großflächigen Einzelhandels (Dieker) hat der Rat am 21.03.2002 diese Absicht bekräftigt. Durch aktive Projektentwicklung soll die Ansiedlung eines Magnetbetriebes in dem Entwicklungsbereich Plangebiet I *Post/Davidstraße* erreicht werden.

In der Begründung zu diesem Ratsbeschluss vom 21.03.2002 hatte die Verwaltung unter anderem vorgeschlagen, bis Mitte 2003 den bis dahin erzielten Planungsstand dem Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen erneut zur Beratung vorzulegen.

Bisherige Aktivitäten:

Seitens der Verwaltung wurden zunächst alle für eine Projektentwicklung notwendigen Ermittlungen durchgeführt (Grundbesitzverhältnisse, Baurecht, baurechtliche Vorgaben, Erschließung, Verkehr). Es wurden verschiedene Varianten für die Erschließung (Gerichtsring, Kupferstraße, Süringstraße) und eine mögliche Bebauung des Plangebietes geprüft. Die Ergebnisse wurden mit der Deutschen Post Immobilien GmbH diskutiert. Die Ergebnisse wurden der Post zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse wurden darüber hinaus auch mit einigen Grundstückseigentümern in diesem Bereich erörtert.

Die Deutsche Post Immobilien GmbH hat ihrerseits eine Prüfung der Entbehrlichkeit der Immobilie durchgeführt. Dabei wurde auch der weitere Standort der Posteinrichtungen untersucht. Die Ergebnisse liegen seit Anfang 2003 vor. Grundsätzlich ist das Gelände für andere Nutzungen verfügbar. Die Post hat sich positiv zu einer Entwicklung des Geländes gestellt. Die Post möchte aber in jedem Fall diesen zentralen Standort für Ihre Filiale in Coesfeld beibehalten. Die Flächen werden allerdings auf das für den Kundenservice notwendige reduziert. Der Stützpunkt für die Postverteilung würde ausgelagert. Der aus logistischen Gründen optimale künftige Standort wurde ermittelt und mit der Stadt abgestimmt.

Die Deutsche Post Immobilien GmbH hat Ende 2002 die Consulting-Gesellschaft Kemper's Immobilien mit der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes und einer Marktanalyse beauftragt. Die Entwicklungskonzeption und die Marktanalyse wurden im Juni 2003 vorgelegt. Sie dienen als Grundlage für die jetzt anstehende Suche nach einem Investor.

Aufgrund der Marktanalyse liegen für rund 70% der insgesamt ca. 5.800 m² neuer Nutzflächen Interessenbekundungen aus verschiedenen Branchen, unter anderem Damen- und Herrenoberbekleidung, Unterhaltungselektronik, Drogerieerzeugnisse, Schuhe vor. Dies ist eine ausreichende Basis für die Erarbeitung einer konkreten Planung durch einen Investor.

Die Planung wurde auch mit der Ärzteversorgung als Eigentümer der angrenzenden Kupferpassage erörtert. Die Ärzteversorgung ist an einer Zusammenarbeit bei der Entwicklung des Standortes interessiert. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im benachbarten Entwicklungsbereich stellt gleichzeitig eine Standortstärkung der Kupferpassage sicher.

Weitere Schritte

Am 22.07.2003 wurde mit einem namhaften Investor ein erstes Gespräch geführt. Der Investor ist an dem Standort interessiert. Er würde das Objekt entwickeln und in den eigenen Bestand übernehmen. Das würde grundsätzlich eine langfristig angelegte Konzeption des Objektes garantieren. Der Investor wird jetzt aufgrund der vorgelegten Unterlagen prüfen, ob der in die konkrete Entwicklung einsteigt.

Die Deutsche Post Immobilien wird in den nächsten 6 Wochen mit dem Investor die Grundlagen für eine mögliche Zusammenarbeit festlegen. Für die Planung und abschließende wirtschaftliche Kalkulation des Objektes würden dann nach Angaben des Investors ein Zeitraum bis Ende 1. Quartal 2004 benötigt. Anschließend könnte dann auch eine Planung im Ausschuss und Rat vorgestellt werden.

Zwischenfazit

Der bisherige Projektverlauf hat folgende Ergebnisse gebracht:

1. Bereitschaft der Post, die Immobilie trotz erheblicher notwendiger Eingriffe in die vorhandene Substanz in die Projektentwicklung einzubringen
2. planerische Realisierbarkeit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von mindestens ca. 5.800 m²
3. Vorhandensein von entsprechendem Mieterinteresse
4. Vorhandensein von Interesse potenzieller Investoren

Dieses Zwischenergebnis ist vor dem Hintergrund der derzeit äußerst schwierigen Lage im Einzelhandel positiv zu werten. Das Entwicklungspotenzial ist offensichtlich vorhanden. Die Wirtschaftlichkeit des Objektes muss jetzt in einer konkreten Planung ausgelotet werden.

Nur bei einer dauerhaften Konzentration aller Bemühungen auf diesen Standort ist allerdings bei der derzeitigen wirtschaftlichen Lage eine Umsetzung zu erreichen. An den beschlossenen Zielsetzungen, den Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten an anderen Standorten auszuschließen, muss daher dauerhaft festgehalten werden.