

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2009	
Bezirksvertretung 7 (Porz)	25.08.2009	

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

Sanierung Finkenberg in Köln-Porz

Revitalisierung und Umgestaltung des Nahbereichszentrums Finkenberg

hier: Abschluss der städtebaulichen Verträge

1. Regelungen zum Neubau eines Discounters

2. Regelungen zur Revitalisierung und Umgestaltung des Nahbereichszentrums

1. Sachstand

Das Nahbereichszentrum Finkenberg in Köln-Porz-Finkenberg liegt zwischen der Theodor-Heuss-Straße und Konrad-Adenauer-Straße (siehe Anlage 1, Übersichtsplan).

Das Demonstrativbauvorhaben, Demogebiet Porz - heute Porz-Finkenberg - wurde in den Jahren 1972 bis 1973 zusammen mit den umgebenden Wohnhochbauten mit Ladeneinheiten, einem Verbrauchermarkt auf der Südseite des Platzes sowie einer sechsgruppigen Kindertagesstätte errichtet.

Die Planung zur Revitalisierung und Erneuerung des Nahbereichszentrums richtet sich im Wesentlichen auf die öffentlich gewidmeten Flächen der Fußgängerzone. Gleichzeitig beabsichtigt eine Eigentümerin von Wohnungsbau im Nahbereichszentrum, auch ihre privat vorhandenen Geschäftsflächen durch Umbauten und Veränderungen der Branchenstruktur sowie einer möglichst offenen, funktionalen und visuellen Verbindung der neuen und alten Geschäftsflächen dauerhaft zu revitalisieren. Dadurch wird eine Impulswirkung als Teil des Gesamtkonzeptes in Gang gesetzt, die einen Synergieeffekt auf die bestehenden Geschäftsflächen ausstrahlt, so dass eine langfristige Aufwertung des Nahbereichszentrums erwartet werden kann.

Die Umgestaltungsplanung versucht das Gestaltungskonzept aus den 60er Jahren funktional und ästhetisch den heutigen Ansprüchen und Kundenerwartungen anzupassen. Dies geschieht im Wesentlichen durch die Neuanlage eines Discounters und einer gestalteten Stellplatzanlage an der Theodor-Heuss-Straße und einer Aufwertung der Anbindung an das benachbarte Wohngebiet.

Zur Neugestaltung der Fußgängerzone und zur Stabilisierung der Verkaufsflächen im Zentrum Finkenbergr haben der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) und die Bezirksvertretung Porz (BV 7) im September/Oktober 2008 der flächenhaften Revitalisierung zugestimmt und den Vorentwurf beschlossen (BV 7: 26.02.2008, StEA: 10.04.2008).

Am 23.04.2008 hat die Verwaltung eine Bürgerversammlung vor Ort durchgeführt. Das vorgelegte Konzept zur Revitalisierung des Nahbereichszentrums wurde von den Bewohnerinnen und Bewohnern positiv aufgenommen.

Der Entwurf zum Nahbereichszentrum ist im Sanierungsbeirat Finkenbergr am 30.11.2008 und in der Sitzung der BV 7 am 04.11.2008 beraten und im StEA am 27.11.2008 beschlossen worden.

Zum Umbau und zur Revitalisierung des Nahbereichszentrums Finkenbergr wurden inzwischen zwei getrennte städtebauliche Verträge mit dem Investor abgeschlossen:

1. Städtebaulicher Vertrag Sanierung Finkenbergr in Köln-Porz, Revitalisierung und Umgestaltung des Nahbereichszentrums
Regelungen zum Neubau eines Discounters
2. Städtebaulicher Vertrag Sanierung Finkenbergr in Köln-Porz, Revitalisierung und Umgestaltung des Nahbereichszentrums
Regelungen zum Umbau der Fußgängerzone

Zu 1.:

Ziel des städtebaulichen Vertrages ist es, als Voraussetzung der Baugenehmigung des Discounters, die erforderlichen Voraussetzungen festzulegen.

Durch den Umbau des bestehenden Buskaps wird die Erschließung des Discounters auf die Theodor-Heuss-Straße gesichert.

Die heutige private Spielplatzanlage für das Wohnobjekt Konrad-Adenauer-Str. 72 - 80 muss zugunsten der privaten Stellplatzanlage des Discounters entfallen. Dieser nach Spielplatzsatzung der Stadt Köln für private wohnungsnaher Spielplatzanlagen erforderliche Nachweis kann auf der Fläche des öffentlichen Spielplatzes als Teil der Fußgängerzone mit Kostenübernahme durch den Investor erbracht werden.

Dazu soll der bestehende Spielplatz zwischen der Fußgängerzone und der sechsgruppen Kindertagesstätte für Kinder und Jugendliche neu gestaltet werden. Der verbleibende Freibereich der sechsgruppen Kindertagesstätte reicht für die Bewirtschaftung aus.

Der Vertrag wurde am 11.12.2008 unterzeichnet.

Zu 2.:

Ziel des städtebaulichen Vertrages ist es, die zur Realisierung der Umgestaltung des Nahbereiches Finkenbergr erforderlichen privaten Maßnahmen und Bedingungen zwischen der Stadt Köln und der Eigentümerin zu regeln und die Finanzierung festzulegen.

Der Investor verpflichtet sich in dem Vertrag u. a. zu folgenden Maßnahmen:

- Abriss des Terrassenbauwerkes der ehemaligen Gaststätte,
- Abriss der gesamten Arkaden im nördlichen Bereich der Fußgängerzone zwischen Konrad-Adenauer-Str. 56 - 66 und 72 - 80,
- Neubau eines neuen Treppenaufganges am nordwestlichen Eingang zum Nahbereichszentrum,
- Umnutzung der Liegenschaft Konrad-Adenauer-Str. 40 - 42 (ehemaliger Plusmarkt) sowie der privaten Stellplatzanlage,
- Abriss der Arkaden im Bereich der Liegenschaft Konrad-Adenauer-Str. 40 - 42 (ehemaliger Plusmarkt).

Der Vertrag wurde am 02.07.2009 unterzeichnet.

2. Weiteres Verfahren

Auf dieser Grundlage wurden für die Umgestaltung und Realisierung der öffentlich gewidmeten Flächen der Fußgängerzone folgende Meilensteine vereinbart:

Ausführungsplanung	Juli 2009 bis September 2009
Fertigstellung der Ausschreibung/Vergabe	September bis März 2010
Baubeginn	April 2010

Parallel hierzu hat die Eigentümerin für ihre bestehenden Ladenlokale eine umfangreiche Umbauplanung mit den Geschäftsmietern vereinbart. Es wurden zwei Nutzungsänderungen beantragt, die beide genehmigt und umgesetzt wurden.

Für den Neubau eines Discountermarktes wurde auf der Basis des städtebaulichen Vertrages die Baugenehmigung am 19.02.2009 erteilt.

Neben der beabsichtigten umfassenden Veränderung der Gewerbeflächen und der optischen sowie funktionalen Neugestaltung des Wohnumfeldes, führt die Eigentümerin darüber hinaus aktuell umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten in den Erschließungsbereichen und einzelnen freien Wohneinheiten des Wohnhochhauses Konrad-Adenauer-Str. 72 durch.

gez. Streitberger

Anlagen

- 1 Übersichtskarte
- 2.1 Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrages zum Neubau des Discounters
- 2.2 Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrages zum Umbau des Nahbereichszentrums

3 Entwurf zur stadträumlichen Neugestaltung, Lageplan