Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz

1. Ausgangssituation

Das Hertie-Warenhaus (ehemals Karstadt) in Porz-Mitte steht seit 2009 leer. Seit dem Leerstand der Immobilie erfährt die Porzer Innenstadt einen kontinuierlichen Bedeutungs- und Funktionsverlust. Durch die Aufgabe dieses Magnetbetriebs und Frequenzbringers hat sich die Kundenzahl im Zentrum deutlich reduziert, dies führte zu weiteren Schließungen. Die Verödung des Zentrums hat bereits eingesetzt, deutlich sichtbar in der verstärkten Zunahme von Leerständen und der Eröffnung von Spielhallen. Zur Verhinderung weiterer Spielhallenansiedlungen, die die beschriebenen Abwärtstendenzen zusätzlich verstärken würden, wurden 4 Bebauungspläne für das Porzer Zentrum zwischenzeitlich rechtskräftig geändert.

Das Entwicklungskonzept Porz-Mitte, dass der Rat in seiner Sitzung am 23.03.2010 beschlossen hat, sieht eine randliche Fassung des Friedrich-Ebert-Platzes mit einer straßenbegleitenden Bebauung vor.

Die leerstehende Hertie-Immobilie verfügt über eine Verkaufsfläche über 3 Ebenen (UG, EG und 1. OG) von ca. 6.900 m². Grundsätzlich wird für das Porzer Zentrum im Entwicklungskonzept Porz-Mitte ein zusätzlicher Bedarf an Einzelhandelsflächen konstatiert:

- 3.000 – 4.000 m² Nahrungs- und Genussmittel
- 500 -1.000 m² Gesundheit und Körperpflege
- 2.500 – 3.000 m² aperiodischer Bedarf (Bücher, Spielwaren, Hobby, Hausrat, Informationstechnik, Sport)

Die von der Bezirksvertretung Porz beschlossene potentielle Größenordnung des Einzelhandels mit einer Gesamtfläche von 10.000 m² oder mehr deckt sich mit den Zielgrößen des Entwicklungskonzeptes.

Die Reaktivierung der leerstehenden Hertie-Immobilie war über einen langen Zeitraum nicht möglich. Nun liegt eine Verwertungsvereinbarung zwischen einem Asset-Manager und dem holländischen Insolvenzverwalter vor. Die Vereinbarung erlaubt den freihändigen Verkauf der derzeit noch nicht veräußerten 26 Hertie-Immobilien, darunter auch die Immobilie in Porz. Das Verkaufsverfahren wird dadurch erleichtert. Für jede dieser Immobilien liegt ein Verkehrswertgutachten vor, das als Grundlage für die anstehenden Verkaufsverhandlungen dient.
Inzwischen hat die Verwaltung mehrere Gespräche mit potentiellen Investoren geführt. Wesentliche Fragestellung in allen Gesprächen bildete neben dem Sanierungsaufwand für die Tiefgarage die Bebauungsmöglichkeit des unmittelbaren und mittelbaren Umfeldes. Derzeit sind der Verwaltung 3 verschiedene Konzeptionen von Investoren bekannt:

1. Konzept „Mall“
   Niederlegung der Hertie-Immobilie und fast vollständige Überbauung des Friedrich-Ebert-Platzes mit einer Mall. Realisierung von mind. 10.000 m² VK auf 2 Ebenen, Wohnnutzung in den oberen Ebenen nicht vorgesehen;
2. Konzept „Bestandssanierung“
   Erhalt des Hertie-Gebäudes und Sanierung, anschließend Veräußerung der Immobilie;

3. Konzept „Kleinteilige Bebauung“
   Niederlegung der Hertie-Immobilie und Entwicklung mehrerer kleinteiliger Baukörper, Realisierung von ca. 8.500 m² VK und ca. 2.000 m² Wohnfläche.

Der Umfang der möglichen Überbauung des Friedrich-Ebert-Platzes und auch die von der Bezirksvertretung Porz gewünschte Nutzungsmischung haben unmittelbare Auswirkungen auf die Konzepte.

Eine (städtebauliche) Positionierung der Stadt Köln ist dringend erforderlich, da nur auf dieser Grundlage alle Projektbeteiligten eine solide Finanzkalkulation aufstellen können. Auch für den Eigentümer ist dieses Signal im Hinblick auf die Wertermittlung wichtig. Daher empfiehlt sich nun die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. Planungsrecht

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Gemischte Baufläche – Kerngebiet – dar.

Bebauungsplan
Für das Areal liegt der rechtskräftige Bebauungsplan 74393/02 aus dem Jahr 1978 vor. Er trifft für das Hertie-Gebäude und die südlich angrenzende Geschäftsbebauung folgende Festsetzungen: MK, III/IV-geschossig, GFZ 2,2/4,0 und geschlossene Bauweise. Entlang der Hauptstraße ist als platzfassende Bebauung ebenfalls ein MK-Gebiet festgesetzt (GFZ 1,6, 2 Geschosse). Der Friedrich-Ebert-Platz ist als öffentliche Verkehrsfläche mit darunterliegender Tiefgarage festgesetzt. Die Kirche St. Josef und das östlich anschließende Pfarrzentrum sind als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche mit Kirchenzentrum) festgesetzt (s. Anlage 2).

Entwicklungskonzept Porz-Mitte (als informelle Planung)
Das vom Rat beschlossene Entwicklungskonzept Porz-Mitte formuliert für das Plangebiet als Zielsetzung neben einer teilweisen Überbauung des Friedrich-Ebert-Platzes entlang der Hauptstraße die qualitätvolle Gestaltung des Platzes mit Aufenthaltsqualität sowie die weitere Schaffung zusätzlicher Einkaufsflächen durch Erweiterung der Erdgeschossflächen (s. Anlage 3).

3. Planungsziel

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die zum Teil maßstabssprengenden Baukörper im Zentrum von Porz niederzulegen (Hertie-Immobilie) und durch kleinteiligere Gebäudestrukturen zu ersetzen. Der Planungsgedanke einer großflächigen Mall, der die Kundinnen und Kunden in das Gebäude zieht und damit die umgebenden Plätze und Straßen veröden lässt, erscheint für die Entwicklung von Porz kontraproduktiv. Vielmehr wird der Ansatz sich um Platzfolgen gruppierender Einzelgebäude verfolgt. Dabei soll durch eine neu zu schaffende Platzfolge die Aufenthaltsqualität deutlich angehoben werden. Die heute vorhandenen äußerst unattraktiven Fußgängerpassagen sollen dabei so weit wie möglich durch offene Wege ersetzt werden. So entsteht auch in den Abend- und Nachtstunden ein erleb- und nutzbarer öffentlicher Raum.

Die angestrebte Gebäudehöhe von 4 Geschossen ermöglicht eine Einzelhandelsnutzung auf mindestens 2 Geschossen mit darüberliegenden Wohnungen. Damit wird sowohl dem Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen Rechnung getragen als auch der großen Wohnungsnachfrage. Zudem tragen die zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohner zur Belebung der Porzer Innenstadt bei.

Der Stellplatzbedarf soll wie bereits heute durch eine Tiefgarage unterhalb des Friedrich-Ebert-Platzes gedeckt werden.

Die entstehenden Nutzflächen können wie folgt angenommen werden:

- Handel ca. 9.600 m² BGF
- Wohnen ca. 9.600 m² BGF

4. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung schlägt vor, das städtebauliche Konzept den weiteren Gesprächen mit potentiellen Investoren als auch mit der Eigentümerin zugrunde zu legen. Hierauf aufbauend ist es den Investoren möglich, eine verlässliche Kalkulation zu erstellen.

Das Konzept sollte in der weiteren Bearbeitung durch eine vom Investor durchzuführende Mehrfachbeauftragung konkretisiert werden. Aufbauend auf dem Ergebnis dieser städtebaulichen Qualifizierung wird das Bebauungsplanverfahren dann fortgeführt.