

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes 74393/02 (66 A)**

**- Einleitungsbeschluss -**

**Arbeitstitel: Umfeld Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium                    | Datum      |
|----------------------------|------------|
| Bezirksvertretung 7 (Porz) | 30.04.2015 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 07.05.2015 |

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 74393/02 (66 A) für den Bereich der Kirche St. Josef und des Dechant-Scheben-Hauses an der Bahnhofstraße, einem Brückenelement über der Hauptstraße als Verbindung zwischen Friedrich-Ebert-Platz und Friedrich-Ebert-Ufer, dem Friedrich-Ebert-Platz, der Fußgängerzone an der Wilhelmstraße und der Josefstraße im Bereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses und dem Grundstück des Hertie-Kaufhauses selbst in Köln-Porz —Arbeitstitel: Umfeld Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz— nach § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten;

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

|   |                               |   |         |
|---|-------------------------------|---|---------|
| <input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>        | Investitionsauszahlungen      | _____€  |         |
|   | Zuwendungen/Zuschüsse         | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |
| <input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b> | Aufwendungen für die Maßnahme | _____€  |         |
|   | Zuwendungen/Zuschüsse         | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| a) Personalaufwendungen       | _____€ |
| b) Sachaufwendungen etc.      | _____€ |
| c) bilanzielle Abschreibungen | _____€ |

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

|   |        |
|---|--------|
| a) Erträge                                | _____€ |
| b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten | _____€ |

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| a) Personalaufwendungen  | _____€ |
| b) Sachaufwendungen etc. | _____€ |

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung:**

Der Rat der Stadt Köln hat am 23.03.2010 das Entwicklungskonzept Porz-Mitte beschlossen. Für das Bezirks- und Geschäftszentrum Porz wurde das Entwicklungsziel formuliert, die Ortsmitte zu stärken und zu entwickeln. Neben einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll eine Stärkung und Entwicklung des Zentrums vor allem durch zusätzliche Einzelhandels- und Wohnstandorte, insbesondere im Umfeld des Friedrich-Ebert-Platzes, erfolgen.

Mit Beschluss vom 11.07.2013 folgte der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln dem Wunsch der Bezirksvertretung Porz, einen Bebauungsplan für den Bereich des Friedrich-Ebert-Platzes in der Porzer Innenstadt aufzustellen. Anlass für diese Entscheidung ist der dauerhafte Leerstand der bestehenden Immobilie des ehemaligen Hertie-Kaufhauses sowie die akuten städtebaulichen Missstände im näheren Umfeld des Gebäudes. Aufgrund der Insolvenz der Hertie GmbH war damals jedoch ein Ende des bereits vier Jahre andauernden Stillstands und damit die Grundlage für die vom Stadtentwicklungsausschuss gewünschte städtebauliche Neuordnung nicht in Sicht. Daher entschied sich die Stadt Köln, das ehemalige Hertie-Kaufhaus aus der Insolvenzmasse zu erwerben. Im April 2014 wurde der Kaufvertrag beurkundet. Unmittelbar nachdem die Stadt im Oktober 2014 die Schlüsselgewalt über das Gebäude erlangte, hat die moderne stadt - Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des ehemaligen Hertie-Kaufhauses und zur Revitalisierung der Innenstadt beauftragt. Dementsprechend ist Ziel der Planung, das Umfeld des ehemaligen Hertie-Gebäudes neu zu ordnen. Zur Erreichung dieses Zieles lautet eine Forderung des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 11.07.2013, ein städtebauliches Gutachterverfahren unter Beteiligung von mindestens sieben Büros zur Erstellung eines Entwurfes vorzubereiten. Die Auslobung soll eine Reihe von Kriterien berücksichtigen, die eine Durchwegung von der Hermannstraße zum Rhein sicherstellen, eine durchmischte Nutzungsstruktur sowie eine an die Umgebung angepasste Höhenentwicklung gewährleisten sollen.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie ist Grundlage für die weitere Entwicklung der Porzer Innenstadt, da unterschiedliche Alternativen im Umgang mit der leer stehenden Hertie-Immobilie untersucht wurden. Ziel der Studie ist es, unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten mit stadtwirtschaftlichen Betrachtungen zu verbinden, um den politischen Gremien und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu eröffnen, eine Empfehlung für den Umgang mit der ehemaligen Hertie-Immobilie zu geben. Die Machbarkeitsstudie untersucht vier unterschiedliche Varianten (A 1 - B 2):

- A 1 Umnutzung der Kaufhaus-Immobilie als Rathaus mit Stadtteilbibliothek
- A 2 Umnutzung der Kaufhaus-Immobilie + städtebauliche Ergänzung auf dem Friedrich-Ebert-Platz
- B 1 Städtebauliche Neuordnung mit Einzelhandel und Wohnungen
- B 2 Städtebauliche Neuordnung mit Einzelhandel, Wohnungen, Rathaus und Bibliothek

Um das Areal zeitnah einer Bebauung zuzuführen und den bestehenden Missstand in der Ortsmitte von Porz zu beseitigen, sollen die städtischen Grundstücke innerhalb des Plangebietes veräußert werden. Dies setzt eine Entwidmung der Fläche voraus, die im bestehenden Bebauungsplan als Fläche für den öffentlichen Straßenverkehr festgesetzt ist (siehe Anlage 2). Ziel ist es, im Anschluss an das vorgenannte Gutachterverfahren ein neues Bebauungskonzept im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss und damit für die Realisierung der Bebauung ist, dass die Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers sind.

Um die mit den Plangebiet vernetzten Teilbereiche (Brücke, Umfeld Kirche) ebenfalls einem Aufwertungsprozess zugänglich zu machen, schließt der Aufhebungsbereich diese Randgebiete ein. Städtebauliche Ziele sind hierbei die Freilegung der Kirche durch die Niederlegung des Dechant-Scheben-Hauses sowie die Freilegung der Brückenkonstruktion ohne Gebäudeaufbauten.

Um eine zügige Beschlussfassung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 74393/02 vor den Sommerferien 2015 herbeizuführen, wurde die Beratungsfolge dementsprechend modifiziert.

### **Auswirkungen:**

Durch den Teilaufhebungsbeschluss soll das Einziehungsverfahren gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vorbereitet werden. Eine entsprechende Erreichbarkeit und Durchwegung der Fläche im Umfeld des Friedrich-Ebert-Platzes zugunsten der Öffentlichkeit soll im Rahmen der Kaufverträge als Bedingung festgeschrieben werden und im anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert werden und nachfolgend im Grundbuch dinglich gesichert werden.

Die weiterhin rechtskräftigen Teilgebiete des Bebauungsplanes 74393/02 werden aufrechterhalten, um Vergnügungsstätten im Umfeld des Friedrich-Ebert-Platzes auszuschließen.

In der Übergangszeit zur Schaffung von neuem Baurecht ist Planungsrecht im Sinne von § 34 BauGB anzuhalten.

### **Anlagen**

- 1 Übersichtsplan im Maßstab 1 : 3 500
- 2 Verkleinerter Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Teilaufhebungsgebietes