

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 74393/02 (66A);  
Arbeitstitel: Umgebung Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz**

---

### **Rechtskraft**

Der Bebauungsplan 74393/02 trat mit dem Datum seiner Schlussbekanntmachung am 03.07.1978 in Kraft.

Am 30.07.2001 erfolgte unter dem Arbeitstitel Josefstraße eine 1. Teilaufhebung.

### **Geltungsbereich**

Sein räumlicher Geltungsbereich, umfasst das Gebiet zwischen der Bahnhofstraße, dem Rhein, der Rathausstraße, einer Linie nördlich der Karlstraße, der Philipp-Reis-Straße und der Straße An der Sparkasse in Köln-Porz.

Die damalige Teilaufhebung "Josefstraße" beschränkte sich auf den Bereich nördlich der Karlstraße, östlich der Josefstraße und westlich der Hermannstraße in Köln-Porz.

Die aktuelle Teilaufhebung gilt 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.

### **Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft für seinen verbliebenen Plangeltungsbereich im Wesentlichen Festsetzungen in Form von

- Kerngebiet -MK-,
- Flächen für Gemeinbedarf –Kirche– –Verwaltungs- und Bildungszentrum–,
- öffentliche und private Grünflächen mit Kinderspielplätzen,
- Straßenbegrenzungslinien,
- Baulinien und Baugrenzen,
- Straßenverkehrsflächen.

### **Grund der aktuellen Teilaufhebung**

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 Köln-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 sie 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 leerstehenden 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 (A1-B2):

- **A1** Umnutzung der Kaufhaus-Immobilie als Rathaus mit Stadtteilbibliothek
- **A2** Umnutzung der Kaufhaus-Immobilie + Städtebauliche Ergänzung auf dem Friedrich-Ebert-Platz
- **B1** Städtebauliche Neuordnung mit Einzelhandel und Wohnungen
- **B2** 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 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 dem 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.

## **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.

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.

Da sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, soll von einer vorgezogenen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 2 BauGB abgesehen werden.

Durch die Teilaufhebung entstehen keine Kosten. Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff. BauGB sind nicht erkennbar.

## **Umweltbericht**

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 66 A/74393/02 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB einschließlich Prognose der Nullvariante (Plan wird nicht aufgehoben) durchgeführt. Für die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt. Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB ergeben sich nicht.

Das betroffene Plangebiet ist bis auf marginale Grünflächen (Kinderspielplatz, privater Pflanzstreifen) fast vollständig versiegelt, durch eine Tiefgarage unterbaut und bebaut. Die Teilaufhebung dient der Vorbereitung eines Einziehungsverfahrens als Voraussetzung für einen Eigentümerwechsel. Im Anschluss soll neues Planungsrecht zur Sanierung und Wiederbelebung des leerstehenden ehemaligen Kaufhauses Hertie in Porz-Mitte geschaffen werden.

Eingriffe in den Naturhaushalt über den heutigen Zustand hinaus sind nach der Teilaufhebung nicht möglich. Im Rahmen der Schaffung des neuen Planungsrechtes sind dann mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu prüfen und gegebenenfalls zu mindern oder auszugleichen.