

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Arbeitstitel: "Revitalisierung Innenstadt Köln-Porz" in Köln-Porz****Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2016
Bezirksvertretung 7 (Porz)	19.04.2016
Stadtentwicklungsausschuss	28.04.2016

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Umfeld des Friedrich-Ebert-Platzes im Ortszentrum von Köln-Porz, welches im Norden begrenzt wird durch die Wilhelmstraße zuzüglich des Gebäudeteils der Wohnbebauung an der Nordseite des Friedrich-Ebert-Platzes, im Osten durch die Josefstraße, im Westen durch die Hauptstraße unter Einbeziehung des Brückenbauwerks im Übergang zur Fußgängerzone Alfred-Moritz-Platz des Bezirksrathauses und im Süden durch die Bahnhofstraße einschließlich der Kirche St. Josef sowie der Wohnbebauung Bahnhofstraße 11, 11 a und Josefstraße 7 entsprechend den Vorgaben der am 10.09.2015 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen städtebaulichen Planung Variante B 1 (städtebauliche Neuordnung mit Einzelhandel und Wohnungen) der Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung der Innenstadt Köln-Porz zu entwickeln und einer Wohn- und Handelsnutzung zuzuführen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept –Arbeitstitel: "Revitalisierung Innenstadt Köln-Porz" in Köln-Porz–zur Kenntnis;
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Die städtischen Flächen, die Liegenschaften der Kirchengemeinde, das Grundstück des Reisebüros, das Grundstück Josefstraße 7 sowie die bebaute Brückenkonstruktion verbleiben innerhalb des Anwendungsbereiches des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	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

Problemstellung und Planungsziele:

In den 1970er Jahren wurde das Zentrum von Porz am Rhein zum Gegenstand der Stadtsanierung. Funktionale Veränderungen im Sinne der damaligen Zeit - wie die Entkoppelung von Fußgänger- und Autoverkehr an der Hauptstraße, die Schaffung eines Magnetens mit dem Bau eines Kaufhauses auf dem Friedrich-Ebert-Platz, die Umwandlung der Bahnhofstraße in eine Fußgängerzone - gaben der Innenstadt von Porz ein städtisches Gepräge. Der Zugang zum Rheinufer und der zentrale Platz wurden komplett neu gestaltet. Diese Entwicklung war 1982 abgeschlossen, als die Stadt Köln ihre Zusage aus dem Eingemeindungsvertrag einlöste, ein neues Rathaus zu bauen. In den folgenden dreißig Jahren hat die Innenstadt von Porz zuerst gut und dann zunehmend schlechter die Funktionen des Zentrums eines Stadtbezirkes der Stadt Köln mit mehr als 100 000 Einwohnern wahrgenommen. Spätestens mit der Insolvenz der Hertie GmbH im Jahr 2008 und dem nachfolgenden Leerstand des einstigen Magnetens wurde deutlich, dass diese städtebauliche Konfiguration nicht mehr trägt. Das heutige Stadtbild der Innenstadt von Köln-Porz wird durch den Leerstand der ehemaligen Hertie-Immobilie geprägt. Durch das Solitärgebäude wird eine Zuwegung zum Rhein beeinträchtigt und das Ortsbild nachhaltig gestört. Umgebende Ladenlokale verzeichnen Leerstände aufgrund der fehlenden Nachfrage. Durch eine städtebauliche Neuordnung soll das Bezirkszentrum wieder belebt und aufgewertet werden. Am 10.09.2015 hat der Rat der Stadt Köln das durch "moderne stadt - Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH" vorgelegte städtebauliche Planungskonzept Variante B 1 - städtebauliche Neuordnung mit Einzelhandel und Wohnungen - der Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung der Innenstadt Köln-Porz als Grundlage zur weiteren Entwicklung beschlossen.

Ziel ist es, die bestehende Hertie-Immobilie niederzulegen und den Friedrich-Ebert-Platz einer neuen Bebauung zuzuführen. Hierbei sollen drei Baufelder entstehen, die im Erdgeschoss eine Handelsnutzung und in den drei Obergeschossen eine Wohnnutzung aufweisen. Es sollen insgesamt 129 Wohneinheiten und circa 5 400 m² Bruttogeschossfläche für Gewerbe verteilt auf die Häuser 1, 2 und 3 entstehen. Zielsetzung für die erforderliche Einzelhandelsentwicklung am Standort ist daher eine Verbesserung der Lagequalität und Ausweitung der Angebotsstruktur. Eine nachhaltige Zunahme der

Besucherdichten ist nur durch eine Attraktivierung des Innenstadtkerns zu bewirken. Die Top-Einzelhandelslage ist neu zu definieren und im Nahversorgungsbereich zu stärken, damit der gesamte ortsansässige Einzelhandel profitiert. Porz-City soll zukünftig im Bereich des täglichen Bedarfs wieder ein so ausreichendes Angebot bieten, dass die Anfahrt zu einem anderen Einkaufsort keinen Mehrwert bietet. Diese "Strahlkraft" soll durch die Ansiedlung eines Magnetanbieters im Lebensmittelbereich erreicht werden. Ein Supermarkt ist daher Ausgangspunkt für eine Wiederbelebung der Innenstadt von Porz, um das Versorgungsdefizit zu beheben. Das Angebot umfasst Nahrungsmittel, Genussmittel einschließlich Frischwaren (Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs sowie weiterer Branchen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Magnetbetrieb im Zentrum von Porz entspricht den Handlungsempfehlungen des Entwicklungskonzeptes Porz-Mitte sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK 2013). Die zentrale Nutzung eines nahversorgenden Vollsortimentes soll im sogenannten Haus 1 nördlich der Kirche St. Josef verortet werden. Die unter dem Friedrich-Ebert-Platz liegende zweigeschossige Tiefgarage soll im Zuge der Neustrukturierung saniert und ausgebaut werden. Fester Bestandteil der Neugestaltung des Porzer Bezirkszentrums ist eine zentrale Marktplatznutzung. Diese Fläche soll sich im Zentrum der drei Gebäudekörper befinden. Die weitere Ausgestaltung wird im Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt. Es ist beabsichtigt nach weiterer Prüfung, den Kernbereich des Ortsteilzentrums bis zur Straße An der Sparkasse als Straßenmarkt zu beleben. Daher ist es neben einer zentralen Freiraumqualität (Stadtplatz) beabsichtigt, eine durchgehend als attraktiv empfundene Wegesituation zu schaffen. Dabei ist die Konzentration auf die 1 A-Lage wesentlich. Sackgassenbildung und der "Lauf ins Leere" sind unbedingt zu vermeiden. Hierfür soll auch der Umgang mit dem bestehenden Dechant-Scheben-Haus kritisch geprüft werden. Gemäß dem am 10.09.2015 im Rat gefassten Grundsatzbeschlusses ist eine Freistellung des Kirchenbauwerks anzustreben und damit eine Öffnung der Wegebeziehungen zu unterstützen. Die vorliegende Planung wurde im Vergleich zu der vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Variante B 1 dahingehend konkretisiert, als dass durch die Modifikation des Hauses 1 die Möglichkeit besteht, unabhängig von der Niederlegung des Dechant-Scheben-Hauses eine Neustrukturierung und Wiederbelebung der Innenstadt einzuleiten. Die Kubatur weist daher einen Rücksprung auf, der die erforderlichen Abstandflächen einhält und den zentralen Platz klar fasst. Auch das Konzept der Straßenmarktnutzung stellt eine nutzungsbezogene Neuerung dar und soll die Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz durch eine lebende Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes unterstützen.

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. Durch den dauerhaften Leerstand der bestehenden Immobilie des ehemaligen Hertie-Kaufhauses sowie die akuten städtebaulichen Missstände im näheren Umfeld des Gebäudes bedarf es einer städtebaulichen Neuordnung und Revitalisierung der Porzer Innenstadt. Hierfür ist eine Niederlegung der Hertie-Immobilie erforderlich. Um eine zeitnahe Umsetzung zu gewährleisten, entschied sich die Stadt Köln, das ehemalige seit dem 31.08.2009 leer stehende Kaufhaus aus der Insolvenzmasse der Hertie GmbH 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, die Sicherstellung der Durchwegung von der Hermannstraße zum Rhein, die Anpassung der Höhenentwicklung an die Umgebung und die Durchmischung der Nutzung gemäß dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 11.07.2013 auf Bitten der Bezirksvertretung Porz mit Antrag vom 10.06.2013.

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 durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 74393/02 (66 A) –Arbeitstitel: Umgebung Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz– mit Ratsbe-

schluss vom 15.12.2015 vorbereitet wurde. Um die mit dem Plangebiet vernetzten Teilbereiche (Brücke, Umfeld Kirche) ebenfalls einem Aufwertungsprozess zugänglich zu machen, schließt der Geltungsbereich diese Randgebiete ein. Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes –Arbeitstitel: "Revitalisierung Innenstadt Köln-Porz" in Köln-Porz– entspricht dem Teilaufhebungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes 74393/02 (66 A) –Arbeitstitel: Umgebung Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz–. Ziel ist es, eine lückenlose planungsrechtliche Steuerung zu gewährleisten. Die Fußgängerzone soll nach Abschluss der Bauarbeiten wieder öffentlich gewidmet werden.

Der Regionalplan weist das Gebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus (ASB). Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Kerngebiet (MK) dar. Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Es besteht keine Ausgleichspflicht, da gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind beziehungsweise zulässig waren. Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht beeinträchtigt.

Die gesamte überbaubare Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. Das kooperative Baulandmodell findet daher keine Anwendung. Die städtischen Grundstücke sind mit der Maßgabe zu veräußern, dass mindestens 30 % der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu realisieren sind.

Grundlage für die weitere Bearbeitung eines Bebauungsplanverfahrens ist zunächst der Aufstellungsbeschluss. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bereits am 18.02.2016 vollzogen. Über die Ergebnisse sowie deren Einbeziehung in die städtebauliche Planung werden der Stadtentwicklungsausschuss sowie die Bezirksvertretung Porz im Zuge des Vorgabenbeschlusses informiert. Eine erste informelle Bürgerveranstaltung fand bereits am 26.03.2015 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wird von der Verwaltung durchgeführt. Über die Ergebnisse sowie deren Umgang im Rahmen des Verfahrens werden der Stadtentwicklungsausschuss sowie die Bezirksvertretung Porz ebenfalls im Zuge des Vorgabenbeschlusses unterrichtet.

Planungspartner und Vorhabenträger für den Abriss der Hertie-Immobilie sowie der Realisierung des Hauses 1 ist die "moderne stadt - Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH", mit der eine Planungsvereinbarung geschlossen wird. Der Bebauungsplan sowie alle erforderlichen Gutachten sollen durch den Planungspartner (moderne stadt) erbracht werden. Vor Satzungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem vorgenannten Planungspartner geschlossen, der zur weiteren Erfüllung und Konkretisierung der städtebaulichen Aufgaben dient. Dieser soll das Instrument des Bebauungsplanes ergänzen und die Durchführung von Maßnahmen öffentlich-rechtlich sichern, insbesondere gegenüber von weiteren Rechtsnachfolgern und Investoren der Häuser 2 und 3.

Das Planungsgebiet des vom Rat am 23.03.2010 beschlossenen Entwicklungskonzeptes Porz-Mitte soll als Gebiet der "Sozialen Stadt" nach § 171 e Absatz 3 BauGB durch Ratsbeschluss festgesetzt werden. Entsprechend den Anforderungen des Landes Nordrhein-Westfalen kann aus dem Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Neuordnungsabsichten ein "Integriertes Handlungskonzept" (IHK) mit Maßnahmenvorschlägen zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes, der Neuanlage von Grünflächen, sozialintegrativen Maßnahmen etc. abgeleitet werden, die dann zur Förderung angemeldet werden sollen. Die Aufwertung des Brückenbauwerkes soll dabei einbezogen werden. Eine notwendige Bürgerbeteiligung wird von der Verwaltung vorbereitet.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Städtebaulicher Entwurf "Revitalisierung Innenstadt Köln-Porz"
- 3 Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept
- 4 Bilddokumentation
- 5 Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung der Innenstadt Köln-Porz, Variante B 1