

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	19.04.2016

**Beschluss der Bezirksvertretung Porz aus der Sitzung vom 02.06.2015,  
TOP 6.11 Antrag der Fraktionen CDU, SPD und Grüne: Neugestaltung der Innenstadt  
von Porz-Mitte (AN/0795/2015);  
hier: Stellungnahme der Verwaltung**

Strategische Grundlage für die Einleitung der städtebaulichen Planung ist das durch den Rat der Stadt Köln am 23.03.2010 beschlossene Entwicklungskonzept Porz-Mitte. 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. 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 ist beabsichtigt, insgesamt 129 Wohneinheiten und circa 5 400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Gewerbe verteilt auf drei Baufelder zu errichten und zu erschließen. Die Entwicklung soll als investorenfinanzierter angebotsbezogener Bebauungsplan realisiert werden. Die "moderne stadt - Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH" strebt die städtebauliche Entwicklung des Geländes an. Die Darstellung und Bewertung der durch die Bezirksvertretung Porz (BV 7) beschlossenen Handlungsansätze (Antrag AN/0795/2015 zur Neugestaltung der Innenstadt von Porz-Mitte in der aktuellsten Fassung vom 08.09.2015) wurden wie folgt geprüft:

AN/0795/2015 in der Fassung vom:	Maßgabe der BV 7:	Beantwortung durch die Verwaltung:
02.06.2015	Nach Beauftragung des Projektentwicklers bittet die BV 7 um ein Fachgespräch mit der zuständigen Fachverwaltung und dem Projektentwickler.	- Fachgespräch am 07.09.2015 - Fachgespräch am 10.12.2015 - Fachgespräch am 11.02.2016  Weitere Gespräche sind geplant.
02.06.2015	Die nach der Umgestaltung neu entstehenden Plätze und Wege sind der Stadt Köln zu übertragen und öffentlich zu widmen. Der Einfluss der Bürger und der Politik muss auch nach einem Verkauf des Geländes gewährleistet bleiben.	Die Maßgabe wird im Bebauungsplanverfahren umgesetzt. Es ist beabsichtigt, die Platzflächen und Fußgängerzonen als öffentliche Fläche festzusetzen und zu widmen.

AN/0795/2015 in der Fassung vom:	Maßgabe der BV 7:	Beantwortung durch die Verwaltung:
		Die liegenschaftlichen Umsetzungsinstrumente befinden sich in Erarbeitung und Prüfung. Eine Rückübertragung an die Stadt ist beabsichtigt.
02.06.2015	In welcher Form und an welcher Stelle im Prozess sind weitere Bürgerbeteiligungen geplant?	Es hat eine erneute Öffentlichkeitsveranstaltung am 18.02.2016 gegeben, in der die konkretisierte Variante vorgestellt wurde. Eine weitergehende Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Rahmen des Verfahrens zur Erstellung des "Integrierten Handlungskonzeptes" (IHK) geplant.
02.06.2015	Die Porzer Innenstadt soll über die Einkaufsmöglichkeiten hinaus ein Alleinstellungsmerkmal bieten, das Anziehungskraft deutlich über Porz hinaus bietet. Inwiefern wurden die diversen Ideen geprüft, die in die Diskussion eingebracht wurden? (Beispiele: Die Entwicklung zu einer Online-City nach dem Vorbild von Wuppertal; die Einrichtung einer Markthalle, die Ansiedlung eines "Miniatur-Wunderlandes"; die Ansiedlung eines Kinos.)	<p>Die Verwaltung hat bezüglich der Attraktivierung des Einzelhandels im Bezirkszentrum Porz den Kontakt zu der örtlichen Interessengemeinschaft (IG) aufgenommen und die Idee "Online-City Wuppertal" thematisiert. Eine Rückmeldung seitens der IG steht noch aus. Mit der IG wird ein Gesprächstermin zur Erörterung und Prüfung weiterer Alleinstellungsmerkmale angestrebt. Darüber hinaus soll mit der Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) die Tragfähigkeit für weitere handelssteigernde Konzepte geprüft werden.</p> <p>Das Konzept der Markthalle leidet unter der Risikobehaftung von Betreiberimmobilien. Um die Auflagen zur Erreichung einer ununterbrochenen Kühlkette zu erreichen, sind hohe Investitionskosten erforderlich, die schon bei der Bewirtschaftung nicht zu refinanzieren sind und bei einem Betreiberausfall komplett verloren gehen. Daher erscheint es auch nicht sinnvoll, diese Kosten durch kommunale Investitionen abzufedern. Das vorliegende Konzept sieht die Etablierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters vor. Gleichzeitig ermöglicht die städtebauliche Struktur die Attraktivierung des Wochenmarktes. Auf diese Weise werden zwei Komponenten vereint, die zu einer völlig neuen, erweiterten Angebotsstruktur in Porz führen werden.</p>

AN/0795/2015 in der Fassung vom:	Maßgabe der BV 7:	Beantwortung durch die Verwaltung:
		<p>Die Analysen der Firma BBE Handelsberatung zeigen, dass die Porzer Innenstadt vorwiegend durch Einkaufsaktivitäten frequentiert wird. Ein Schwerpunkt liegt hierbei in der Versorgung des täglichen Bedarfs. Dieses Potenzial soll für die Innenentwicklung genutzt werden. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Baufeld 1 spielt hierbei eine Schlüsselrolle, um das Marktpotenzial für die anderen Baufelder und auch für die gesamte Porzer Innenstadt zu heben. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht besteht das Ziel, eine möglichst nachhaltige Entwicklung zu betreiben. Ein Kino ist als klassische Betreiberimmobilie hierfür nicht geeignet. Ein Kino wäre bei Ausfall des Betreibers keinesfalls drittverwendungsfähig.</p>
02.06.2015	Wie kann das Rheinufer als "Visitenkarte" von Porz noch enger an die Innenstadt angebunden werden?	<p>Neben der Aufwertung der Brückenkonstruktion soll auch die Neugestaltung des Rheinufers im Rahmen der Erarbeitung des "Integrierten Handlungskonzeptes" (IHK) konkretisiert werden. Hierfür ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit geplant, in der die Bürgerinnen und Bürger aktiv mitgestalten können. Durch die Anordnung der neuen Gebäude auf dem Friedrich-Ebert-Platz wird eine aktive Lenkung und Qualifizierung der Wegeverbindung von der Hermannstraße aus zum Rheinufer hin begünstigt</p>
02.06.2015	Ist der zwischen den Baukörpern entstehende Platz groß genug, um hier den Wochenmarkt, sowie Veranstaltungen durchführen zu können, um in der Porzer Mitte angemessene Lebens- und Aufenthaltsqualität zu bieten?	<p>Die Grundlage für die Darstellung des Marktplatzkonzeptes ist eine Tiefe von 3 m für jeden Marktstand und eine Mindestbreite von 3 m als Laufbreite zwischen den einzelnen Ständen. Die Länge der Marktstände ist variabel und kann sich dem zur Verfügung stehenden Raum anpassen. An der engsten Stelle bleiben zu den Gebäudeaußenwänden mindestens noch 3,5 m Abstand zu jeder Marktstandseite.</p>

AN/0795/2015 in der Fassung vom:	Maßgabe der BV 7:	Beantwortung durch die Verwaltung:
08.09.2015	Es ist eine mehrstufige Beteiligung der Bürgerinnen, Bürger und Vereine sowie der direkten Anlieger durchzuführen, um die Größe und Abstände der Baukörper, die Gestaltung der Wege und Plätze sowie die Nutzung der Gebäude optimal und bedarfsgerecht zu gestalten. Auf eine angemessene Lebens- und Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Entwicklung zum Rheinufer ist zu achten.	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am 18.02.2016 im Bezirksrathaus Porz wurden die Bürger ein zweites Mal zu der vorgenannten Konzeption beteiligt. Die erste Beteiligung fand am 26.03.2015 statt. Weitergehende Mitgestaltungsmöglichkeiten im Rahmen anstehender Konkretisierungsphasen (Ausgestaltung der Baufelder, Beteiligungsverfahren IHK) sind geplant und bedürfen noch der Konkretisierung.
08.09.2015	Prüfung, ob Städtebaufördermittel, zum Beispiel über die Projekte "Ab in die Mitte" oder "Aktive Orts- und Stadtteilzentren", gewährt werden können, ist zu forcieren. Durch den Einsatz von Zuschüssen kann die Umsetzung einfacher und gegebenenfalls schneller durchgeführt werden.	Das Planungsgebiet des vom Rat am 23.03.2010 beschlossenen Entwicklungskonzeptes Porz-Mitte soll als Gebiet der "Sozialen Stadt" nach § 171e Absatz 3 Baugesetzbuch durch Ratsbeschluss festgesetzt werden. Entsprechend den Anforderungen des Landes NRW kann aus dem Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Neuordnungsabsichten ein "Integriertes Handlungskonzept" mit Maßnahmenvorschlägen zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes, der Neuanlage von Grünflächen, sozialintegrativen Maßnahmen etc. abgeleitet werden, die dann zur Förderung angemeldet werden sollen.
08.09.2015	Die BV 7 ist in jeder Sitzung über den aktuellen Planungsstand und die weitere zeitliche Abwicklung zu informieren. Dies ermöglicht es, Planänderungen, beispielsweise aufgrund von Vertragsverhandlungsproblemen, kurzfristig vornehmen zu können.	Zu Beginn jeder Sitzung der BV 7 informiert die Verwaltung über den aktuellen Sachstand.