

## **Erläuterungen**

### **zum städtebaulichen Planungskonzept**

### **Arbeitstitel: "Revitalisierung Innenstadt Köln-Porz" in Köln-Porz**

---

#### **1. Bestand**

Das circa 1,3 Hektar große Plangebiet liegt im Zentrum der Innenstadt von Köln-Porz. Gegenstand der städtebaulichen Planung sind der Friedrich-Ebert-Platz mit dem Reisebüro, das Grundstück der ehemaligen Hertie-Immobilie inklusive dem leer stehenden Kaufhaus sowie die angrenzenden Teilbereiche im umgebenden Stadtraum der Fußgängerzone. Zu den angrenzenden Teilbereichen zählen das Umfeld der Kirche St. Josef zuzüglich des angebauten Dechant-Scheben-Hauses, die bebaute Brückenkonstruktion, die den Friedrich-Ebert-Platz über die tiefer liegende Hauptstraße hinweg mit dem Bezirksrathausvorplatz verbindet, das Grundstück Josefstraße 7 sowie die Bereiche der Fußgängerzone an der Wilhelmstraße, der Josefstraße und der Bahnhofstraße. Der Friedrich-Ebert-Platz wird durch eine nördlich angrenzende drei- bis sechsgeschossige Wohnbebauung gefasst, die im Erdgeschoss durch Handelsnutzungen belegt ist. Im Süden befindet sich die neuspätgotische Kirche St. Josef mit dem angebauten drei- bis viergeschossigen Dechant-Scheben-Haus. An der Ostflanke des Friedrich-Ebert-Platzes im Übergang zur seit 2009 leer stehenden Hertie-Immobilie befindet sich eine ein- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit einem dienstleistungs- und gastronomisch orientierten Angebot. Mit dem Rhein, dem Bezirksrathaus und weiteren drei- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden grenzen westlich der plangebietsbegrenzenden Hauptstraße für den Stadtbezirk bedeutsame Funktionen an. Östlich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses befindet sich ein dreigeschossiges Einkaufszentrum (City-Center). Die Haltestelle Porz-Markt wird durch ein Parkhaus überbaut und schließt an die östliche Fassade des Einkaufszentrums an.

Das Bezirkszentrum Porz umfasst den kompakten, vor allem in den 1970er und 1980er Jahren geplanten Zentrumsbereich ("Porzcity") zwischen Rheinufer und Stadtbahntrasse der Linie 7 mit den historisch gewachsenen Geschäftsstraßenabschnitten der Bahnhofstraße, der Hauptstraße und der Mühlenstraße. Grundsätzlich sind angrenzende Bauten im Umfeld der Bahnhofstraße, der Hauptstraße und der Josefstraße durch eine viergeschossige Wohnbebauung mit einer handels- und dienstleistungsgenutzten Erdgeschossesetage geprägt. Der Angebotsausweitung im Zentrenkern durch attraktive, großflächige Fachmärkte besonders im City-Center, die qualitativ und quantitativ zu einer Erhöhung der Attraktivität des Zentrums insgesamt beigetragen haben, stehen Erosionsprozesse durch Leerstände und teilweise weniger niveauvolle Angebote beim inhabergeführten Facheinzelhandel in den Zentrumsausläufern besonders an der Hauptstraße sowie auch in der Bahnhofsstraße als traditionelle Fußgängerzone und am Friedrich-Ebert-Platz gegenüber. Zum Erhalt und zur Stärkung und damit einhergehend der Funktionalität des Zentrums ist eine moderate Arrondierung des Bezirkszentrums mit einer Abrundung beziehungsweise Ergänzung des Waren- und Geschäftsangebotes auf den dafür geeigneten Flächen im Zentrum oder in Zentrumsnähe in der Planung zu berücksichtigen.

Der Standort verfügt über eine hohe Lagegunst, gepaart mit einer guten Erreichbarkeit mit allen Verkehrsarten. Das Rückgrat des öffentlichen Personennahverkehrs bildet die Stadtbahnlinie 7 mit dem Haltepunkt Porz-Markt. Buslinien ergänzen das Angebot, und auch der DB- und S-Bahn-Haltepunkt Porz liegt in fußläufiger Entfernung. Das Angebot ist hier auch in den Nebenverkehrszeiten insgesamt attraktiv. Die Porzer Innenstadt ist für den motorisierten Individualverkehr großräumig über das BAB-Netz gut zu erreichen; lokal gelangt man dann in Nord-Süd-Richtung im Wesentlichen über die Hauptstraße (L 82) und von Osten über die Kaiserstraße (L 99) ins Zentrum.

## **2. Planungsrecht**

### **Regionalplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Planungsgebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Planungsgebiet wie folgt dar:

- Kerngebiet (MK)

Des Weiteren werden im FNP punktuelle Nutzungen, wie zum Beispiel Kirche und Kindereinrichtung, dargestellt.

### **Bebauungsplanung**

Mit Ratsbeschluss vom 15.12.2015 wurde die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 74393/02 (66 A) –Arbeitstitel: Umgebung Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz– beschlossen (Bekanntmachung am 09.03.2016).

Das Plangebiet befindet sich seitdem innerhalb des Anwendungsbereiches des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

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. Das Plangebiet soll die kerngebietstypische Prägung der Umgebung fortführen und den Ortskern einheitlich städtebaulich ordnen.

Der weiterhin rechtskräftige Bereich des Bebauungsplanes 74393/02 (66 A) ordnet die umgebenden Grundstücke des Plangebietes. Ziel der 1978 beschlossenen Planung ist es, die umgebenden Flächen einer kerngebietstypischen Bebauung zuzuführen (Festsetzung MK, Bekanntmachung am 03.07.1978). Im Jahr 2001 erfolgte bereits eine Teilaufhebung im Bereich des heutigen City-Centers, um Planungsrecht für die Einzelhandelsimmobilie zu schaffen (Bekanntmachung am 30.07.2001). Die Planung für das Bezirkszentrum wurde erneut im Rahmen der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 74393/02 (66 A) –Arbeitstitel: Porz-Innenstadt in Köln-Porz– dahingehend modifiziert, dass Vergnügungsstätten unzulässig wurden (Bekanntmachung am 31.10.2012).

## **3. Anlass und Ziel**

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 durch Handels- und Wohnnutzungen 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Gewerbe verteilt auf drei Baufelder entstehen. Zielsetzung für die erforderliche Einzelhandelsentwicklung am Standort ist daher eine Verbesserung der Lagequalität und Ausweitung der Angebotsstruktur. Eine nachhaltige Zunahme der Besucherfrequenzen 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.

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 erforder-

derlich. 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 Bebauungsplans 74393/02 (66 A) –Arbeitstitel: Umgebung Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz– mit Ratsbeschluss 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.

#### **4. Inhalte**

Die geplanten drei Baufelder sollen als Kerngebiet (MK 1, MK 2, MK 3) festgesetzt werden. Bei der vorgeschlagenen viergeschossigen Kubatur soll die ortstypische Dichte fortgeführt werden. Die Baufelder werden als Baugrenzen gemäß dem städtebaulichen Entwurf (vergleiche Anlage 2) gefasst und stellen somit die überbaubare Grundstücksfläche dar. Die voraussichtliche Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0, die mit der viergeschossigen Bebauung einhergehenden Geschossflächenzahl (GFZ) 4,0. Um die ortstypische Dichte fortzuführen, werden kerngebietstypische Abstandflächenwerte der Planung zugrunde gelegt, um die geplanten viergeschossigen Gebäude planungsrechtlich zu sichern. Für die Umsetzung des angestrebten Wohnanteils, ist die Baugebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dahingehend zu konkretisieren, dass sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses (hier ab dem ersten Obergeschoss) zulässig sind. Darüber hinaus soll Baurecht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb geschaffen werden. Außer in Kerngebieten sind solche Betriebe nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Vergnügungsstätten sollen ebenfalls planungsrechtlich unzulässig sein und ausgeschlossen werden. Im Bereich Baufeld 3 ist eine Blockrandarrondierung vorgesehen, so dass die zukünftigen Festsetzungen einer eingehenden bauordnungsrechtlichen Prüfung bedürfen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird "moderne stadt" geeignete Investoren ansprechen, um die Baufelder 2 und 3 einer Nutzung zuzuführen. Hierfür soll die Festsetzung eines Kerngebietes (MK 2, MK 3) flexible Anpassungsmöglichkeiten während des Verfahrens ermöglichen. Die Festsetzung als Kerngebiet trägt einer konsequenten Umsetzung aus dem Flächennutzungsplan Rechnung. Dieser stellt für das Gebiet die Baufläche "Kerngebiet" dar. Ziel der Revitalisierung der Innenstadt von Porz ist es, auf Grundlage von flexiblen Gebäudezuschnitten eine langfristig wandelbare Grundstruktur zu schaffen, die innenstadtrelevante Nutzungen aufnehmen kann. Die charakteristische Satteldachkonstruktion soll über eine Nebenzeichnung verbindlich für alle drei Baufelder festgeschrieben werden.

Die heutige Tiefgarage soll saniert und ausgebaut werden. Es ist beabsichtigt, die sanierte und ausgebauten Tiefgaragenanlage planungsrechtlich zu sichern. Hierzu soll die bestehende Zufahrt von der Hauptstraße aus ertüchtigt werden. Die Tiefgarage soll die Häuser 1 bis 3 so auf der Ebene -1 flächendeckend erschließen. Lediglich für das Haus 1 soll die entsprechende Andie-

nung (Anlieferung, Kundenparkplätze etc.) für den Vollsortimenter auf einer tiefer liegenden Ebene -2 erfolgen. Entsprechende öffentlich-rechtliche Bindungen, wie zum Beispiel das Überbau-recht der Sahle Wohnen GmbH & Co.KG für die über der Erschließungsrampe liegenden Wohn-bebauung oder die Erschließungsbau-last für das Grundstück Josefstraße 7, werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Ziel ist es ebenfalls, die Brücke über die Hauptstraße freizulegen und als reines Bauwerk ohne Überbauung zu sichern. Die Fußgängerzone soll nach Abschluss der Bauarbeiten öffentlich gewidmet werden. Im Bebauungsplan soll die Fußgängerzone als öffentli-che Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt werden. In diesem Bereich soll die Nutzung eines Straßenmarktes möglich sein. Entsprechende Baumpflanzungen oder Kinderspielmöglichkeiten sollen auf Basis eines noch zu erstellenden Freiraumkonzeptes in die Planung übernommen werden. Die vorhandenen Baumplantungen sollen erhalten werden.

Baufeld	Anzahl Wohneinheiten (WE)	Bruttogeschossfläche (BGF) Gewerbe	Tiefgarage umfasst Baufelder 1 bis 3
Haus 1	51 WE (1. bis 3. OG)	2 100 m <sup>2</sup> (EG)	1. bis 2. UG
Haus 2	48 WE (1. bis 3. OG)	1 950 m <sup>2</sup> (EG)	1. UG
Haus 3	30 WE (1. bis 3. OG)	1 350 m <sup>2</sup> (EG)	1. UG

OG: Obergeschoss - EG: Erdgeschoss - UG: Untergeschoss

## **5. Ersteinschätzung der Umweltbelange**

Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a Nummer 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) erforderlich. Es besteht keine Ausgleichspflicht, da gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind beziehungswei-se zulässig waren. Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (die Erhal-tungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgeset-zes) sind nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich der noch durchzuführenden Abstimmung mit den maß-geblichen Fachdienststellen und in ihren Belangen betroffenen sonstigen Behörden lässt sich für folgende Umweltbelange eine Betroffenheit feststellen:

### **Pflanzen und Tiere**

Das Plangebiet ist großflächig bebaut und versiegelt. An Vegetation sind Einzelbäume und Zier-pflanzen in Pflanzkübeln vorhanden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Grünord-nungsplan erstellt, in dem zu erhaltende Bäume und geplante Pflanzmaßnahmen dargestellt wer-den. Aufgrund des Leerstandes des ehemaligen Kaufhauses und der darunter liegenden Tiefgara-ge empfiehlt sich die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I bezüglich des Vor-kommens von Fledermaus-Quartieren. Diese ASP ist spätestens im Zuge der Niederlegung des ehemaligen Kaufhauses durchzuführen.

### **Wasser**

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlags- und Abwassers wird im weiteren Verfahren gere-gelt. Geprüft wird ebenfalls, ob Untergeschosse im Grundwasserschwankungsbereich des Rheins bei Rheinhochwasser liegen.

### **Lärm**

Gutachterlich untersucht werden die vorhandene Verkehrslärmbelastung aus dem Kfz-Verkehr und dem Schienenverkehr der Stadtbahnlinie 7 sowie die Auswirkungen der Planung, hier insbesonde-re die geplanten Tiefgaragenaus- und -einfahrten und der Lärm durch Mehrverkehr im Umfeld.

### **Luft/Klima**

Die Luftgüte ist aufgrund der Rheinnähe grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet. Inwieweit die Simulation von verkehrsbedingten Luftschadstoffen erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren

geprüft. Um den Auswirkungen des Klimawandels, hier sommerliche Überwärmung, vorzubeugen, sollten die verbleibenden Freiflächen durchgrünt werden.

### **Energie/Besonnung**

Die zukünftige Energie-/Wärmeversorgung wird im weiteren Verfahren geprüft. Das geplante Haus 2 rückt etwas näher an die vorhandene Wohnbebauung an der Wilhelmstraße heran als das Bestandsgebäude. Daher wird das Erfordernis einer Besonnungsuntersuchung im weiteren Verfahren geprüft.

### **Boden**

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Bodenverhältnisse. Bodenbelastungen aus der bestehenden baulichen Nutzung (insbesondere der Tiefgarage) werden im Zuge des Rückbau-/Entsorgungskonzeptes betrachtet.

### **Gefahrenschutz**

Belange des Gefahrenschutzes wie Hochwassergefahr oder Störfallrisiko sind nicht erheblich betroffen. Im weiteren Verfahren wird der Umgang mit Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels betrachtet.

### **Kulturelles Erbe**

Die entsprechenden Dienststellen werden im weiteren Verfahren beteiligt.

## **6. Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die "moderne stadt - Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH" strebt die städtebauliche Entwicklung des Geländes an. Mit ihr soll eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes getroffen werden, in der unter anderem die Kostenübernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt werden.