Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
613 müss ma

Vorlagen-Nummer
2256/2013

Freigabedatum 03.07.2013

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss BV Porz - Aufstellung eines Bebauungsplanes Porz-City

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.07.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. dass der Beschluss der BV Porz vom 11.06.2013 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Friedrich-Ebert-Platzes umgesetzt wird.
2. nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das circa 1,8 ha große Grundstück, Gemarkung Porz, Flur 2, östlich der Hauptstraße, nördlich der Bahnhofsstraße, westlich der Josefstraße und südlich der Wilhelmstraße — Arbeitstitel: "Friedrich-Ebert-Platz" in Köln-Porz— aufzustellen mit dem Ziel, das Umfeld des ehemaligen Hertie-Gebäudes städtebaulich neu zu ordnen.

Alternative:
Der Stadtentwicklungsausschuss lehnt den Beschluss der Bezirksvertretung Porz ab.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 74393/02 aus 1978 mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Tiefgarage für den überwiegenden Teil des Friedrich-Ebert-Platzes und lediglich einer untergeordneten baulichen Ergänzung in Randlage bleibt weiterhin bestehen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ **Nein**

☐ **Ja, investiv** Investitionsauszahlungen _____€

Zuwendungen/Zuschüsse ☐ Nein ☐ Ja _____ __%

☐ **Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme _____€

Zuwendungen/Zuschüsse ☐ Nein ☐ 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:

Die Bezirksvertretung Porz hat in ihrer Sitzung am 11.06.2013 u.a. folgenden Beschluss einstimmig gefasst:

"Die Bezirksvertretung Porz bittet den Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, den für das Gebiet zwischen Wilhelmstraße, Josefstraße, Bahnhofstraße und Hauptstraße bestehenden Bebauungsplan mit dem Ziel zu ändern, dass

(1) eine städtebauliche Neuordnung für das Umfeld des ehemaligen Hertie-Gebäudes ermöglicht wird, wobei auch großflächiger Einzelhandel mit einer Gesamtfläche von 10.000 qm oder mehr zuzulassen, eine Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzung bei Wohnnutzung in geringem Umfang zwingend vorzuschreiben sowie eine möglichst große Bandbreite von Gebäudeanordnungen und Flächennutzungen zu ermöglichen ist, worunter auch ausdrücklich der Abriss und (Teil-)Neubau des ehemaligen Hertie-Gebäudes zu verstehen ist und

(2) eine Neufassung des Friedrich-Ebert-Platzes, wobei auch eine teilweise Bebauung der Platzfläche unter teilweiser Berücksichtigung von vorhandenen Wege- und Sichtbeziehungen sowie der qualitätsvollen Gestaltung eines Platzes ermöglicht wird, in deren Folge ggf. notwendige Veränderungen bei der Widmung von Straßen- und Platzbereichen vorzunehmen sind.

Darüber hinaus soll die Verwaltung beauftragt werden, sich in Abstimmung mit dem Eigentümer der Hertie-Immobilie in Porz-Mitte aktiv und mit höchster Priorität um Investoren zu bemühen sowie vorhandene Interessenten mit hohen Engagement bei der Bauplanung zu unterstützen und dabei sicherzustellen, dass im Zuge einer Entwicklung des Areals der heutigen Hertie-Immobilie auch die Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz saniert oder neugebaut wird. Dies soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geschehen" (AN/0692/2013).

Stellungsnahme der Verwaltung:

Das Hertie-Warenhaus (ehemals Karstadt) in Porz-Mitte steht seit 2009 leer. Seit dem Leerstand der Immobilie erfährt die Porzer Innenstadt einen kontinuierlichen Bedeutungs- und Funktionsverlust. Durch die Aufgabe dieses Magnetbetriebs und Frequenzbringers hat sich die Kundenzahl im Zentrum deutlich reduziert, dies führte zu weiteren Schließungen. Die Verödung des Zentrums hat bereits eingesetzt, deutlich sichtbar in der verstärkten Zunahme von Leerständen und der Eröffnung von Spielhallen. Zur Verhinderung weiterer Spielhallenansiedlungen, die die beschriebenen Abwärtstendenzen zusätzlich verstärken würden, wurden 4 Bebauungspläne für das Porzer Zentrum zwischenzeitlich rechtskräftig geändert.

Das Entwicklungskonzept Porz-Mitte, dass der Rat in seiner Sitzung am 23.03.2010 beschlossen hat, sieht eine randliche Fassung des Friedrich-Ebert-Platzes mit einer straßenbegleitenden Bebauung vor. Diese bauliche Ergänzung ermöglicht nicht die von der Bezirksvertretung Porz beschlossene mögliche Verkaufsfläche von 10.000 m² und mehr in diesem Platzumfeld.

Die leerstehende Hertie-Immobilie verfügt über eine Verkaufsfläche über 3 Ebenen (UG, EG und 1. OG) von ca. 6.900 m². Grundsätzlich wird für das Porzer Zentrum im Entwicklungskonzept Porz-Mitte ein zusätzlicher Bedarf an Einzelhandelsflächen konstatiert:

- 3.000 bis 4.000 m² Nahrungs- und Genussmittel
- 500 bis 1.000 m² Gesundheit und Körperpflege
- 2.500 bis 3.000 m² aperiodischer Bedarf (Bücher, Spielwaren, Hobby, Hausrat, Informationstechnik, Sport)

Die von der Bezirksvertretung Porz beschlossene potentielle Größenordnung des Einzelhandels mit einer Gesamtfläche von 10.000 m² oder mehr deckt sich mit den Zielgrößen des Entwicklungskonzeptes. Der Umfang der möglichen Überbauung des Friedrich-Ebert-Platzes und auch die von der Bezirksvertretung Porz gewünschte Nutzungsmischung haben unmittelbare Auswirkungen auf mögliche Konzepte von Investoren.

Eine (städtebauliche) Positionierung der Stadt Köln ist dringend erforderlich, da nur auf dieser Grundlage alle Projektbeteiligten eine solide Finanzkalkulation aufstellen können. Auch für den Eigentümer ist dieses Signal im Hinblick auf die Wertermittlung wichtig. Daher empfiehlt sich nun die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Anlagen

1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 74393/02
3 Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept Porz-Mitte
4 Städtebauliches Konzept
5 Erläuterungsbericht