

**Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept
für den Bebauungsplan;
Arbeitstitel: Dorotheenstraße in Köln-Porz**

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung.....	1
2. Erläuterungen zum Plangebiet	2
2.1. Abgrenzung des Plangebiets.....	2
2.2. Bestandssituation / Vorhandene Struktur	2
2.3. Erschließung	3
2.4. Alternativstandorte	3
2.5. Planungsrechtliche Situation	3
3. Planungsvorgaben	4
3.1. Regionalplan	4
3.2. Flächennutzungsplan	4
3.3. Landschaftsplan	4
4. Städtebauliches Konzept.....	4
4.1. Ausgangssituation, Annahmen Raumprogramm	4
4.2. Entwurf und Gestaltung	5
4.3. Städtebauliche Kenndaten im Überblick	5
5. Auswirkung der Planung / Umweltbericht	6
5.1. Tiere und Pflanzen	6
5.2. Immissionsschutz.....	6
5.3. Klima / Starkregen.....	6
5.4. Altlasten	6
6. Planverwirklichung	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, auf dem städtischen Grundstück (Gemarkung 4995, Flur 2, Flurstück 1376) das Planungsrecht für eine zwei-zügige Schulnutzung für den Primarbereich, in Form einer zwei-zügigen Grundschule, zu schaffen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, sollen gleichwohl die Rahmenbedingungen für einen alternativen Standort (Gemarkung 4995, Flur 2, Flurstück 1454) der bestehenden Spiel-/Bolzfläche in direkter Nähe geprüft werden sowie diese planungsrechtlich gesichert werden. Eine ersatzlose Entfernung der Spiel-/Bolzfläche ist ausgeschlossen, da sie auf dem Grundstück erhalten und aufgewertet werden kann.

Der stadtweite Bedarf an Schulstandorten oder Erweiterungsflächen an bestehenden Standorten ist unter anderem aufgrund der weiterhin stark steigenden Schülerzahlen, dem Wandel der Schulstruktur, der Umstellung der Sekundarstufen von G8 auf G9 sowie der Erfüllung des Inklusionsanspruches sehr umfangreich. So wird vom Rat der Stadt Köln insbesondere gefordert, dass die Verwaltung

notwendige Flächen für die erforderlichen neuen Schulen aufgrund stark steigender Kinder- und Schülerzahlen durch ein Flächenbereitstellungskonzept Schulen sichert und planungsrechtlich entwickelt. (Vgl. https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?__kvonr=93854)

In der aktualisierten und am 18.06.2020 beschlossenen „Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung Köln 2020 (0418/2020)“ wird wiederholt eine zunehmend angespannte Bestandssituation festgestellt. Entsprechende Gegenmaßnahmen werden im Maßnahmenkatalog unter M80/M80b priorisiert. Gefordert wird die Suche nach geeigneten Grundstücken für den Grundschulbau im Suchraum Eil, Porz, Urbach, Elsdorf und Finkenbergr. Dabei muss beachtet werden, dass das Gebiet eine stark defizitäre soziale Infrastruktur, insbesondere in Bezug auf das Angebot an Grundschulplätzen, aufweist. Aufgrund des Mangels, ist die weitere Entwicklung von Wohnbauvorhaben, wie beispielsweise an der Hauptstraße/ dem Urbacher Weg sowie an der Friedrichstraße zurzeit erheblich eingeschränkt. Eine städtebauliche Lösung des Defizites von Grundschulplätzen ist somit dringend geboten und genießt oberste Priorität.

Im betrachteten Suchraum weist lediglich das Grundstück an der Dorotheenstraße über eine geeignete Fläche für die Entwicklung einer Grundschule auf, die die notwendigen Eigenschaften, wie Erreichbarkeit, Zentralität, soziale und technische Infrastruktur erfüllt sowie eine ausreichende Dimensionierung bietet. Alternative Flächen wurden untersucht, wobei jedoch keines die notwendigen Anforderungen erfüllte. Somit wird das Grundstück an der Dorotheenstraße für die Entwicklung einer zwei-zügigen Grundschule vorgeschlagen und im Folgenden als Plangebiet definiert. Eine Verlagerung des bisherigen Spiel- und Bolzplatzes ist unumgänglich und kann in der näheren Umgebung erfolgen. Die Verlagerung sowie der neue Standort des Spiel- und Bolzplatzes werden langfristig planungsrechtlich gesichert und städtebaulich aufgewertet.

Aktuell besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Schulstandortes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 8, Köln-Porz, im Stadtteil Porz. Es grenzt im Norden an den städtischen Kindergarten „Dorotheenstraße 61“, im Westen und Süden an die „Sportanlage Humboldtstraße“ an und wird im Osten über die Dorotheenstraße erschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.881m². Geprägt wird das Plangebiet durch die umliegenden Sport- und Bildungseinrichtungen sowie durch die östlich angrenzenden Wohnbebauung und den reichhaltigen Baumbestand. Die verkehrliche Erschließung ist in Ost-West-Richtung durch die Königsberger Straße sowie in Nord-Süd-Richtung durch die Dorotheenstraße gegeben. Für eine mögliche Verlagerung des bisherigen Spiel- und Bolzplatz besteht auf der gegenüberliegenden Seite der Königsberger Straße eine potentielle nahegelegene Fläche.

2.2. Bestandssituation / Vorhandene Struktur

Baustruktur

Die Umgebung des Plangebietes weist eine heterogene bauliche Struktur auf. Diese umfasst Einzel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Zeilenbauten des Bildungsbereiches.

Direkt an das Plangebiet grenzen im Osten größere, freistehende Einfamilienhäuser. Im Norden grenzt die eingeschossige Kindertagesstätte an das Plangebiet an. Wohingegen es im Süden und Westen von zwei Sportplätzen gerahmt wird. In weiterer Entfernung wird im Norden und Süden das Plangebiet von den schulischen Bauten, in Form von zusammengesetzten Zeilenbauten, dominiert. Ebenso finden sich in der weiteren Umgebung drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Der Großteil der Wohnbebauung weist eine geneigte Dachform, vorrangig Satteldächer, auf. Bei den Bildungseinrichtungen sind hingegen Flachdächer vorzufinden.

Soziale Infrastruktur

In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse soziale und schulische Einrichtungen. Neben der städtischen Kindertagesstätte und der GGS Don Bosco, verfügt das Quartier über drei weiterführende Schulen: die Kopernikus-Hauptschule, die Max-Planck-Realschule sowie das Stadtgymnasium Köln-Porz. An der Königsberger Straße liegt zudem das Seniorenzentrum „Johanniter-Haus Köln-Porz“. Über die Kaiserstraße ist eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gesichert.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Köln.

2.3. Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Dorotheenstraße erschlossen. Der Anschluss an die Fernstraßen erfolgt über die Kaiserstraße und die B8 sowie über das nahegelegene Autobahnkreuz der A59. Weitergehende Anbindungen sind durch die A3, die A4 und die A559 gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen Dorotheenstraße (Linie 162), über die Haltestelle Siemensstraße (Linien 160, 162, 165) sowie die Haltestelle Köln Feuerwache (Linien 151, 152, 161, 166). Die Haltestelle Dorotheenstraße liegt fußläufig in ca. 150 m Entfernung, wohingegen die Haltestelle Siemensstraße fußläufig in einer Entfernung von ca. 350 m liegt. Darüber hinaus besteht mit dem Bahnhof Köln Porz (Rhein) in ca. 1 km ein Anschluss an das S- und Regionalbahnnetz. Das Gebiet verfügt über einige kombinierte Fuß- und Radwege und ist im Süden an das Radnetz NRW angebunden.

Einschätzung der Lage

Aufgrund der Lage zwischen diversen schulischen, sportlichen und sozialen Einrichtungen, der vorhandenen guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zu den bestehenden, vielfältigen Wohngebieten, eignet sich das Plangebiet für eine zukünftige Schulnutzung.

2.4. Alternativstandorte

Alternative Flächen vergleichbarer Größe oder Eignung zur kurzfristigen Entwicklung einer Schulnutzung stehen der Stadt im Untersuchungsgebiet nicht zur Verfügung. Ein Alternativstandort für die bisherige Spiel- und Bolzanlage könnte durch Aufwertung umliegender städtischer Flächen gefunden werden.

2.5. Planungsrechtliche Situation

Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan und ist aktuell als sogenannter Außenbereich im Innenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Damit besteht derzeit kein Planungsrecht für eine bauliche Entwicklung, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich wird.

Verfahren

Auch wenn das Plangebiet derzeit dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB („Außenbereich im Innenbereich“) zuzuordnen ist, handelt es sich bei der beabsichtigten Planung um eine Maßnahme der Innentwicklung. Entsprechend ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.

Die zulässige Grundfläche entsprechend des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs der Planung beträgt bei einer Plangebietsgröße von circa 7.900 m² weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Darüber hinaus werden in der direkten Nachbarschaft keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande

Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt weder in einem angemessenen Sicherheitsabstand noch in einem Achtungsabstand einer Störfallanlage.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, kann die Planung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei kommen die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB zur Anwendung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die Planziele entsprechen den Darstellungen des Regionalplans.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als „Grünfläche mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung“ aus. Die derzeitige Darstellung macht eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Aufgrund des angestrebten beschleunigten Verfahrens soll der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung nachrichtlich angepasst werden.

3.3. Landschaftsplan

Der Bereich des Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

4. Städtebauliches Konzept

Der potentielle Schulstandort soll über eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB gesichert werden. Gleiches gilt für den im Bestand vorzufindenden Spiel-/ und Bolzplatz, welcher auf dem Grundstück erhalten und aufgewertet werden soll, bzw. alternativ an den Standort Ecke Humboldtstraße / Königsberger Straße verlagert, planungsrechtlich gesichert und städtebaulich aufgewertet werden soll. Das folgende städtebauliche Konzept soll eine erste, rechnerische Machbarkeit aufzeigen sowie die getroffenen Annahmen des Raumprogrammes darstellen und als Diskussionsgrundlage für die weiteren Planungen dienen.

4.1. Ausgangssituation, Annahmen Raumprogramm

Im Hinblick auf den festgestellten, erheblichen Bedarf an Schulplätzen im Primarbereich (vgl. „Fortbeschreibung der Schulentwicklungsplanung Köln 2020 (0418/2020)“), wird für das Grundstück an der Dorotheenstraße eine 2-zügige Grundschule für insgesamt 224 Schülerinnen und Schüler geplant. Die Deckung des lokalen Bedarfs ist außerdem für die Sicherstellung der mittelfristigen und langfristigen Weiterentwicklungen des Stadtbezirkes erforderlich und somit Voraussetzung für künftige Bauvorhaben. Dabei ist eine Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestaltung erforderlich, welche im Folgenden grob skizziert wird. Zur Sicherstellung eines transparenten Planungsprozesses sind die ermittelten und getroffenen Annahmen, welche dem Planungskonzept zu Grunde liegen in der Anlage 3 detailliert aufgeführt. Grundlage bildet der Leitfaden „Planungsrahmen für pädagogische Raumkonzepte an Kölner Schulen“ (2. Auflage, 2016) des Amtes für Schulentwicklung der Stadt Köln.

4.2. Entwurf und Gestaltung

Baukörper

Das Hauptgebäude der Grundschule setzt sich aus zwei quaderförmigen Baukörpern zusammen, die rechtwinklig, in einer L-Form, miteinander verbunden sind. Dieser Verbindungsbereich würde den Haupteingang der Grundschule darstellen und räumlich eine städtebauliche Eingangssituation ermöglichen. Der Baukörper wird an der Dorotheenstraße ausgerichtet, sodass im rückwärtigen und damit von der angrenzenden Wohnnutzung abgewandten Seite geschützte Pausenhofflächen entstehen. Darüber hinaus bietet die Anordnung der Gebäudekörper einen gewissen Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung. Eine Anknüpfung und Verbindung zur nördlich benachbarten Kita kann bei Bedarf ebenfalls erfolgen. Auf dem Flachdach soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden.

Die Turnhalle wird an der rückwärtigen Grundstückslinie orientiert, sodass die notwendigen Stellplätze straßenseitig ausgerichtet werden und über die Kreuzung Dorotheenstraße/Danziger Straße erschlossen werden. Durch die Erschließung über die Kreuzung Dorotheenstraße/Danziger Straße ist die Turnhalle sowie auch die Grundschule für Rettungsfahrzeuge erreichbar. Eine Prüfung der Zufahrtswege, besonders im Hinblick auf den Baumbestand, wird in der weiteren Planung erfolgen. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, deren Anzahl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden weiter konkretisiert wird, soll vollständig auf dem vorgesehenen Grundstück erfolgen. Aufgrund der planerischen Annahmen werden derzeit 16 Stellplätze nachgewiesen.

Erschließung

Der Zugang zum Schulgebäude soll zum einen über den nördlichen Haupteingang erfolgen. Dadurch kann eine direkte, ebenerdige, fußläufige Verbindung zwischen Grundschule und Bushaltestelle erfolgen. Eine Querungshilfe für die Dorotheenstraße an dieser Stelle, bzw. alternativ im Kreuzungsbereich Dorotheenstraße/Danziger Straße, gilt es zu prüfen, um einen sicheren Fußweg zur Schule sicherzustellen. Ebenso die Lage und Dimensionierung der erforderlichen Rettungswege und –zufahrten sowie der Aufstellungsflächen.

Freiraum

Der raumprägende Großbaumbestand soll nach Möglichkeit erhalten werden. Die städtebauliche Anordnung der Gebäudekörper reagiert auf den vorhandenen Baumbestand. Die straßenseitigen Bäume werden in einen Grünstreifen integriert und sorgen für eine räumliche Trennung gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Der umfangreiche Baumbestand auf dem Grundstück kann in die Freiraumplanung der Schulhofflächen integriert werden.

Die Planungsskizze in Anlage 3 gibt einen Überblick über die städtebauliche Anordnung der Gebäudekörper. Aufgrund des Zuschnitts und der Größe des Grundstücks bieten sich vielfältige und flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Der aufgezeigte Flächenbedarf kann problemlos auf dem Grundstück realisiert werden, inkl. eines Spiel-/Bolzplatzes.

4.3. Städtebauliche Kenndaten im Überblick

Planungsparameter	Kennwert
Grundstücksgröße	ca. 7.880 m ² / 0.7880 ha
BGF Grundschule (3 Geschosse)	3.600 m ²
BGF Sporthalle (2-Fach-Halle)	1.600 m ²
Außenfläche Pausenhof	3.150 m ²
Restfläche/Reservefläche	1.930 m ² , u.a. für Erschließung, Spiel-/Bolzplatz
Bauform	mehrgeschossiger Baukörper mit Flachdach
Geschossigkeit	I bis III vorgesehen
Stellplätze	mind. 16 Stellplätze, Flächenbedarf mind. 310 m ² (Annahme: Pro Klasse eine Lehrkraft + eine Betreuungsperson = 16 Personen = 16 PKW)
Grün- und Freiraum	Erhalt der raumprägenden Bäume und Einbezug in ein Freiraumkonzept; Aufwertung und Sicherung des bestehenden Spiel-/Bolzplatzes auf Grundstück oder Umgebung

5. Auswirkung der Planung / Umweltbericht

Vorbehaltlich der noch durchzuführenden Abstimmung mit den maßgeblichen Fachdienststellen und in ihren Belangen betroffenen sonstigen Behörden im Laufe des weiteren Verfahrens ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Betroffenheit der nachstehenden Umweltbelange erkennbar:

5.1. Tiere und Pflanzen

Es ist eine Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1 durchzuführen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der ASP 1 ist zu entscheiden, ob in einer ASP 2 planungsrelevante Arten zu untersuchen sind.

5.2. Immissionsschutz

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet und die Auswirkungen der Planung auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld werden im weiteren Verfahren durch noch zu beauftragende Gutachten untersucht. Die für den Schutz vor Lärmemissionen erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

5.3. Klima / Starkregen

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder der Anpassung an den Klimawandel zu dienen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Boden und Gewässer werden im weiteren Verfahren geprüft. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Es wird auch geprüft, inwieweit anfallendes Niederschlagswasser versickert werden kann. Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünungen, die zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss beitragen, können planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus ist ein Energiekonzept zu erstellen, welches die Energiebilanz des Vorhabens und mögliche alternative Energieversorgungen aufzeigt und bewertet.

5.4. Altlasten

Auf dem südlichen Bereich des Plangebietes besteht eine Altlast mit schädlicher Bodenveränderung. Eine weitergehende Prüfung hierzu ist erforderlich und wird im weiteren Verfahren geprüft. Durch die im Planungskonzept vorgeschlagene Ausrichtung der Turnhalle und der Meidung der betroffenen Flächen für Spiel- und Freiräume, wird die vermeintliche Altlast durch städtebauliche Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen berücksichtigt.

6. Planverwirklichung

Nach Ablauf der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger der öffentlichen Belange werden die Stellungnahmen ausgewertet und fließen in eine weitere Konkretisierung der Planung ein.