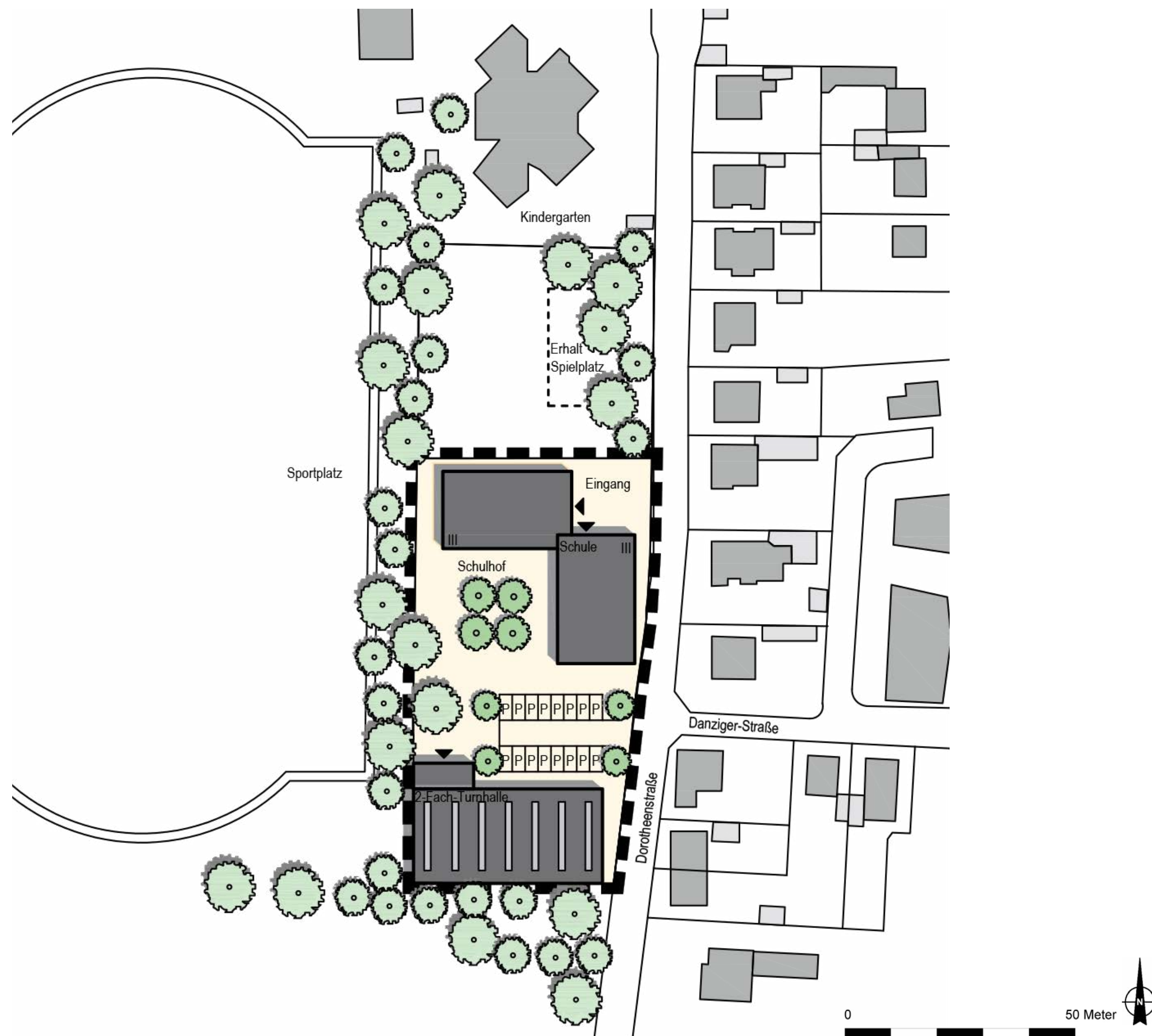


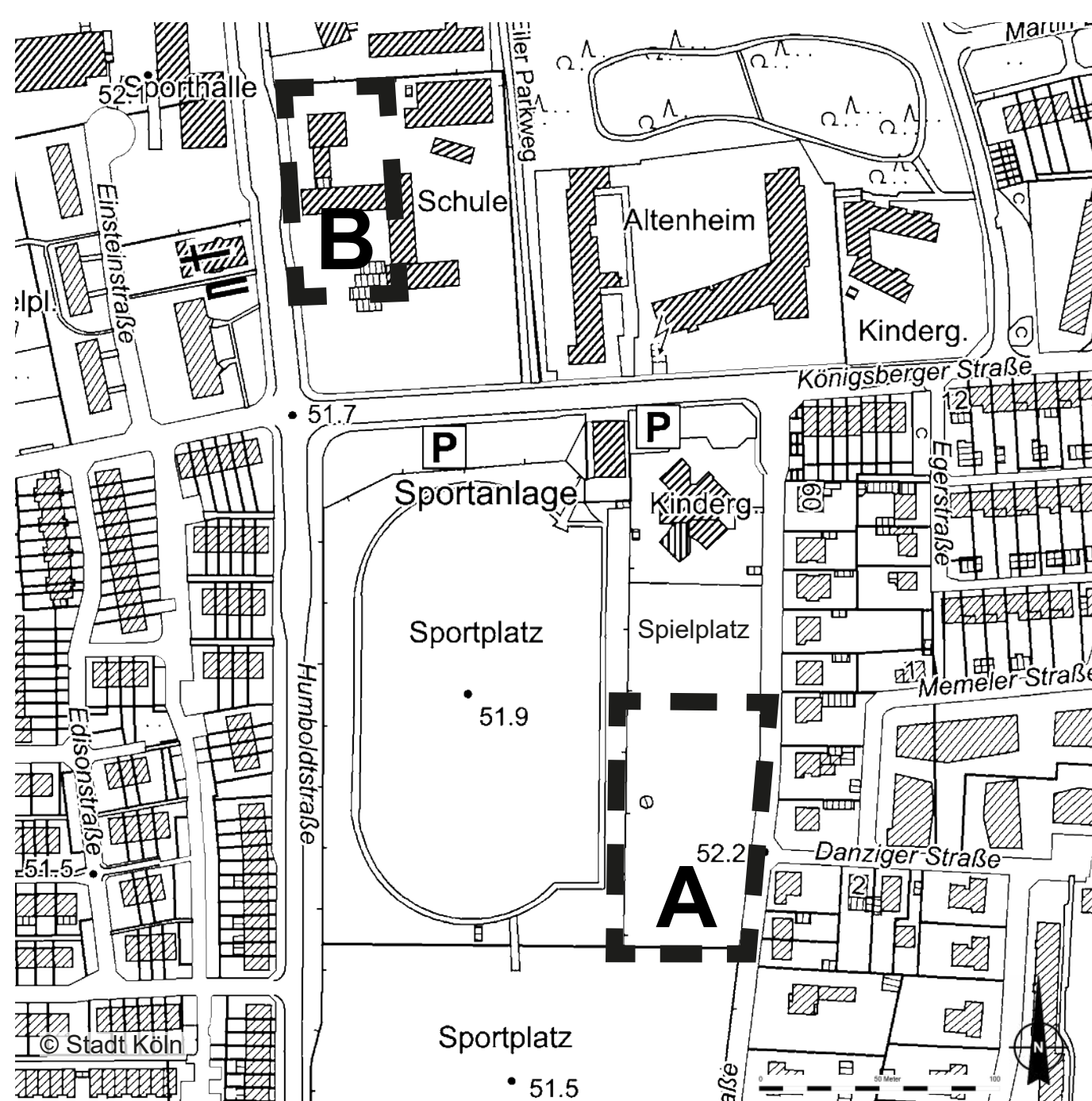
# Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 31.03.2022 - 19.04.2022

## Bebauungsplan „Dorotheenstraße“ in Köln-Porz

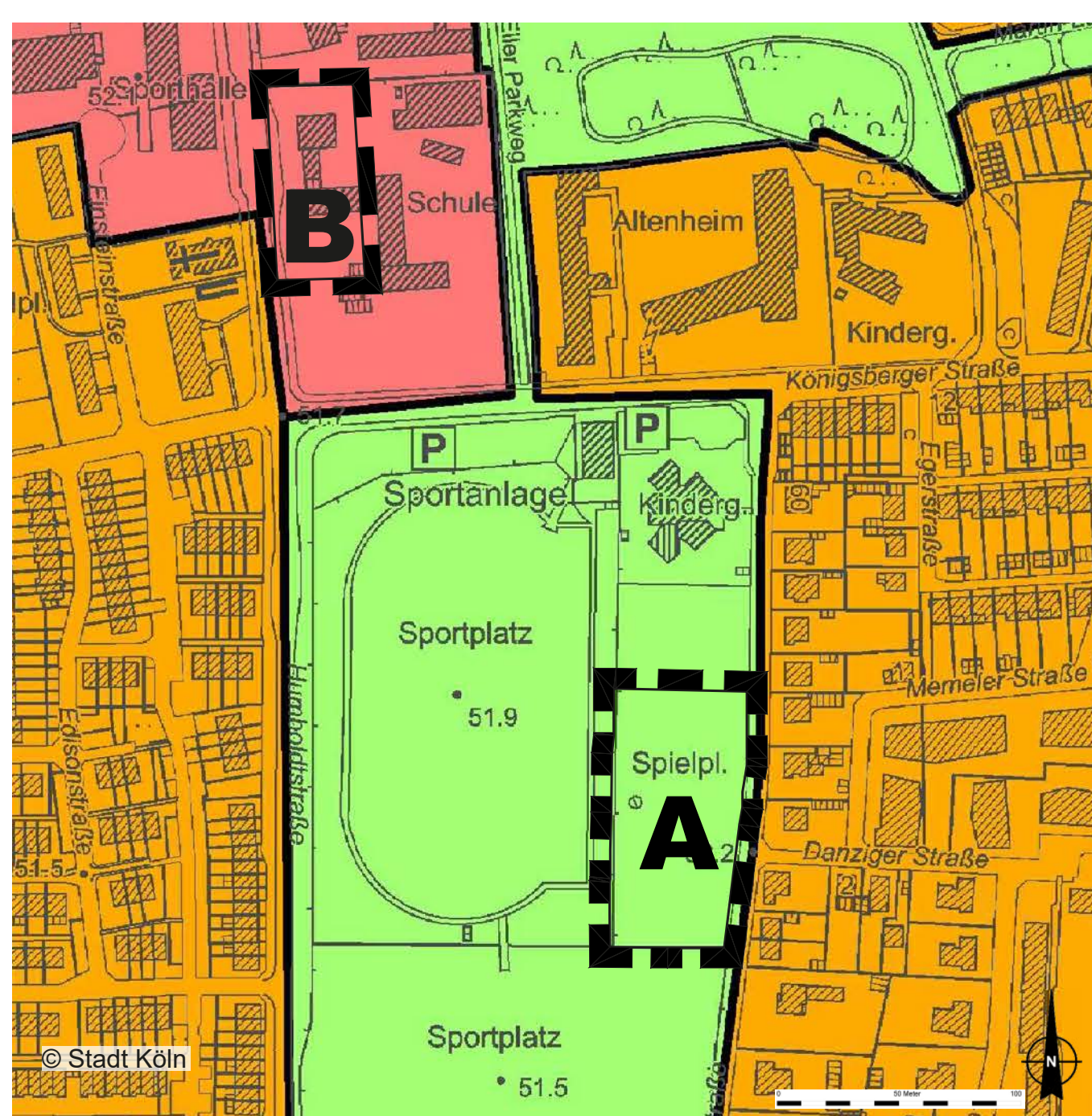


© Stadt Köln

Städtebauliche Konzeptskizze



Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses (M 1:2500)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (M 1:2500)

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht im Stadtteil Porz ein Defizit im Angebot an Grundschulplätzen. Dieser wird durch benachbarte Planverfahren, welche der Schaffung von Wohnraum dienen, weiter verschärft. Aufgrund des Mangels ist die weitere Entwicklung von Wohnbauvorhaben, wie beispielsweise an der Hauptstraße / Urbacher Weg sowie an der Friedrichstraße, zurzeit erheblich eingeschränkt. Eine städtebauliche Lösung zur Ausweitung des Angebots an Grundschulplätzen ist somit dringend geboten. Ein Baustein zur Bedarfsdeckung ist die Verlagerung und Vergrößerung der Don-Bosco-Grundschule. Aufgrund der erforderlichen Vorarbeiten ist dieser Lösungsansatz jedoch nur langfristig umsetzbar. Um eine schneller realisierbare Alternative zu schaffen, hat die Verwaltung die Suche nach einem neuen Grundschulstandort durchgeführt.

Im betrachteten Suchraum ist lediglich das Grundstück an der Dorotheenstraße eine geeignete Fläche für die bauliche Realisierung einer eigenständigen Grundschule, welches die notwendigen Eigenschaften wie Erreichbarkeit, Zentralität, soziale und technische Infrastruktur erfüllt und eine ausreichende Dimensionierung aufweist. Somit wird das Grundstück an der Dorotheenstraße für den Bau eines zweizügig ausgerichteten Grundschulgebäudes vorgeschlagen. Eine Verlagerung des bisherigen Bolzplatzes ist unumgänglich und kann in der näheren Umgebung erfolgen. Der neue Standort des Bolzplatzes wird planungsrechtlich gesichert und städtebaulich aufgewertet. Der Bolzplatz bildet einen wesentlichen Baustein für die wohnortnahe Versorgung mit Spiel- und Freizeitangeboten. Ein Wegfall des Angebotes stellt keine Option dar.

Ziel der Planung ist es, auf dem städtischen Grundstück (Gemarkung 4995, Flur 2, Flurstück 1376), gekennzeichnet als Teilbereich A, Planungsrecht für eine Schulnutzung in Form einer zweizügigen Grundschule zu schaffen. Der auf dem Teilbereich A befindliche Bolzplatz soll auf dem Teilbereich B (Gemarkung 4995, Flur 2, Flurstück 1454) entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

### 2. Erläuterungen zum Plangebiet

Die Umgebung des Plangebietes weist eine heterogene bauliche Struktur auf. Diese umfasst Einzel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie mehrere Bildungseinrichtungen. Direkt an das Plangebiet A 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. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse soziale und schulische Einrichtungen. Neben der städtischen Kindertagesstätte und der Grundschule 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.

Der Teilbereich A ist über die Dorotheenstraße erschlossen, der Teilbereich B über die Humboldtstraße. 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. Das Gebiet verfügt über einige kombinierte Fuß- und Radwege und ist im Süden an das Radnetz NRW angebunden. 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.

### 3. Planinhalte

Im Hinblick auf den festgestellten erheblichen Bedarf an Schulplätzen im Primarbereich wird für das Grundstück an der Dorotheenstraße eine zweizügige Grundschule für maximal 224 Schülerinnen und Schüler geplant. Dieser Beitrag zur Deckung des lokalen Bedarfs ist außerdem für die Sicherstellung der mittel- bzw. langfristigen Weiterentwicklung des Stadtbezirkes erforderlich. Dabei ist die Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestaltung erforderlich, welche im Folgenden grob skizziert wird. Der potentielle Schulstandort auf dem Teilbereich A soll über eine Fläche für Gemeinbedarf gesichert werden. Gleichzeitig soll der Bolzplatz an den Standort an der Humboldtstraße (Teilbereich B) verlagert werden.

### 4. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Das geplante Vorhaben weist einen Eingriff in die Umwelt auf. Der Erhalt der raumprägenden Bäume ist nur teilweise möglich, sodass dafür Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Die Auswirkungen der Planung auf den Boden und Gewässer werden im weiteren Verfahren geprüft. Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünungen, die zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss beitragen, können planungsrechtlich gesichert werden.

Im südlichen Bereich des Teilbereiches A besteht eine Altlast mit schädlicher Bodenveränderung. Diese Altlast resultiert aus der Nutzung der Fläche als Bolzplatz. Für die Beseitigung der Altlast ist eine Abtragung der oberen Geländeschicht erforderlich. Hierzu ist eine weitergehende Prüfung erforderlich und wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Die durch die Planung betroffenen Umweltbelange (Tiere, Pflanzen, Boden, Lärm, Verkehr, Klima, und Kulturgüter) werden im Rahmen der weiteren Planung untersucht, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Eine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht nach §2, Absatz 4 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich, weil das Verfahren nach §13a Baugesetzbuch durchgeführt wird.

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln).  
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 22872 oder unter der Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 31.03.2022 bis 19.04.2022 an das Stadtplanungsamt der Stadt Köln, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln oder per E-Mail an [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Porz beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.