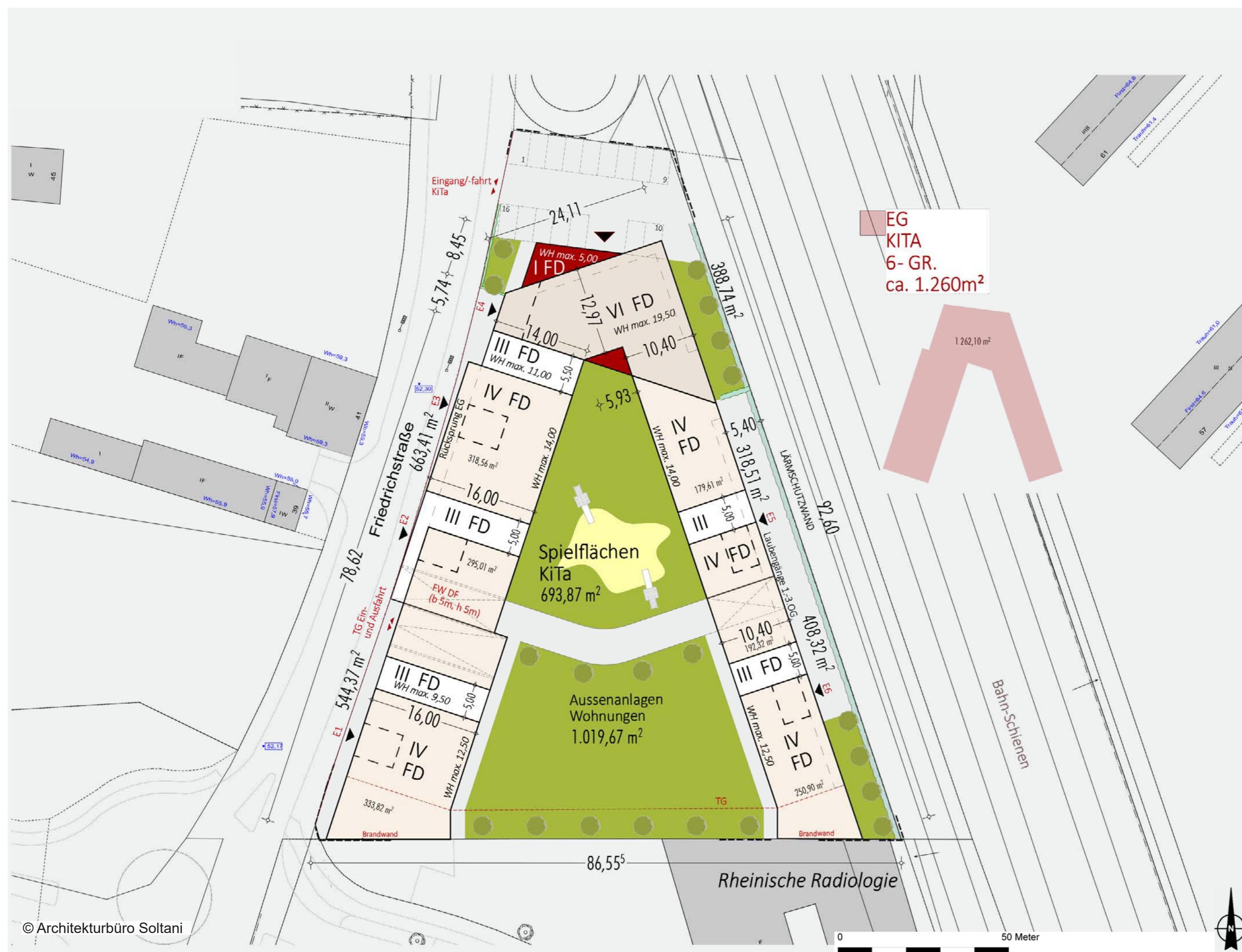


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 31.03.2022 - 19.04.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Friedrichstraße“ in Köln-Porz



Städtebauliches Planungskonzept (M 1:500)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Porz 2020 Projektgesellschaft mbH beabsichtigt auf einem Grundstück an der Friedrichstraße in Köln-Porz den Neubau eines Wohngebäudes mit rund 100 Wohneinheiten – davon 30 % geförderter Wohnungsbau – und einer integrierten sechsgruppigen Kindertagesstätte. Die erste Machbarkeitsstudie sieht einen Baukörper in Winkelform mit drei bis sechs Geschossen vor, welcher mit seinen beiden Schenkeln einen (lärmb-) geschützten Innenhof herausbildet.

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung. Gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells sind unter anderem 30 % der neu entstehenden Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau zu realisieren, ein ausreichender Anteil an begrüntem Freiraum herzustellen, sowie ein Qualifizierungsverfahren in Form eines städtebaulichen Wettbewerbs bzw. einer Mehrfachbeauftragung durchzuführen.

Für die Konkretisierung der Planung des Vorhabens beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei welchem die teilnehmenden Büros unterschiedliche Entwürfe für das Plangebiet erstellen. Der städtebauliche Wettbewerb findet unter Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Porz sowie in enger Abstimmung mit der Stadt Köln statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung fließen dabei ebenso in die Aufgabenstellung zum städtebaulichen Wettbewerb ein wie der Auftrag des Stadtentwicklungsausschusses an die Verwaltung folgende Punkte zu prüfen:

- die Parkplätze im Norden entfallen zu lassen
- die Realisierbarkeit von 5 Geschossen und Satteldach wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite und Nutzung von Solarenergie
- die Reduktion von Parkflächen entlang der Straße durch Nutzung des nahegelegenen Parkhauses

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Porz im Südosten von Köln und gehört zum Stadtbezirk Porz. Es umfasst die Grundstücke der Vorhabenträgerin der Gemarkung Urbach, Flur 2, Flurstück 510 und der Gemarkung Porz, Flur 2, Flurstücke 2944, 3142, 3145 und 3147. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch ein Brückenbauwerk der Deutschen Bahn, im Osten durch die Bahngleise der Deutschen Bahn, im Süden durch das Grundstück einer Radiologie-Praxis und im Westen durch die Friedrichstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 0,55 ha. Im Bestand ist das Plangebiet zu 100 % versiegelt. Aktuell befindet sich hier ein REWE-Supermarkt mit integriertem Bäcker und zahlreichen Stellplätzen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von der Friedrichstraße aus.

Der Bahnhof Porz ist in 600 m fußläufig zu erreichen. Von hier verkehrt die S-Bahn S12 im 10-min-Takt nach Köln-Ehrenfeld und Troisdorf. Die Regionalexpresszüge (RE) nach Troisdorf, Siegburg/Bonn und Rommerskirchen halten hier stündlich. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle ist in ca. 300 m die Haltestelle Köln-Porz-Markt. Hier verkehren die Stadtbahlinie 7 und die Busse der Linien 151, 152, 154, 160, 161, 162, 165 und 166. Das Plangebiet ist über die Friedrichstraße gut an die Mitte von Porz und die angrenzenden Porzer Ortsteile sowie nach Osten über die Kennedystraße an das Autobahnnetz (BAB A 59, Anschlussstelle Flughafen) angebunden.

3. Planinhalte

Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Soltani stellt die erste Idee zur Umgestaltung des Areals dar, wobei der städtebauliche Wettbewerb weitere Möglichkeiten aufzeigen soll. Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte vor. Des Weiteren sieht das Konzept einen drei- bis sechsgeschossigen Winkel vor, dessen Schenkel einen Innenhof bilden, der als Außenfläche für die Kita und als Garten für die Bewohner dienen soll. Die geplanten Gebäude bilden durch ihre Randstellung auf dem Grundstück einen (lärmb-) geschützten Innenbereich, der somit eine hohe Aufenthaltsqualität erhält. Als Art der baulichen Nutzung soll „Wohnen“ festgesetzt werden.

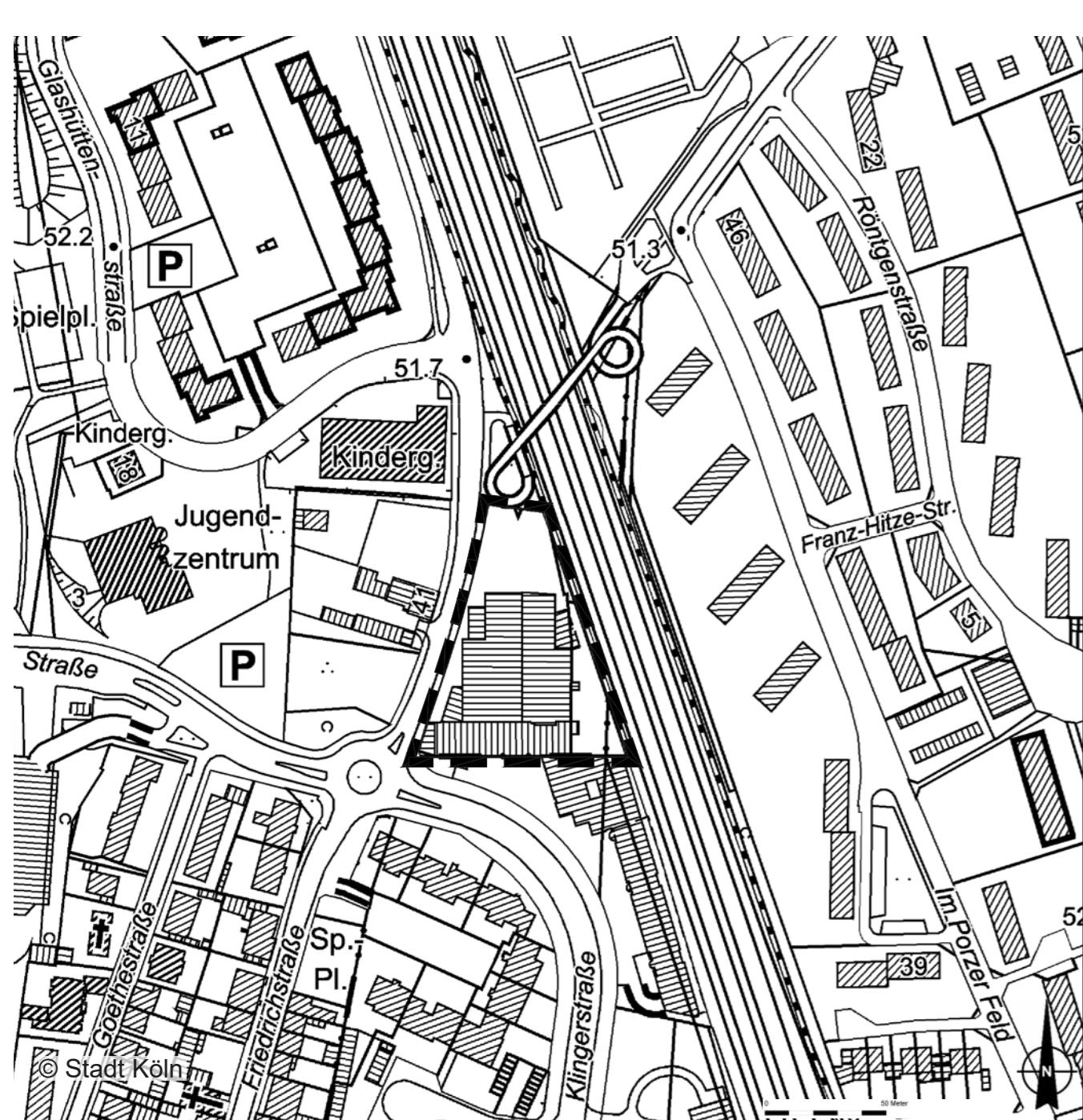
Die Fahrersicherung des Plangebietes (Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage) soll über einen Anschluss an die Friedrichstraße im Westen des Plangebiets erfolgen. Die fußläufige Erreichbarkeit der Porzer Mitte und der nächsten ÖPNV-Haltestellen ist über einen vorhandenen Gehweg gegeben. Die Wohnanlage soll über eine ausreichende Anzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen verfügen. Durch die zentrale Lage mit direkter Anbindung an das Fuß- und Radwegennetz und durch die Nähe zum Bahnhof Porz ermöglicht der Standort eine verstärkte Nutzung des Umweltverbunds. Die Herstellung von attraktiven Radabstellanlagen gemäß Kölner Stellplatzsatzung wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

4. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

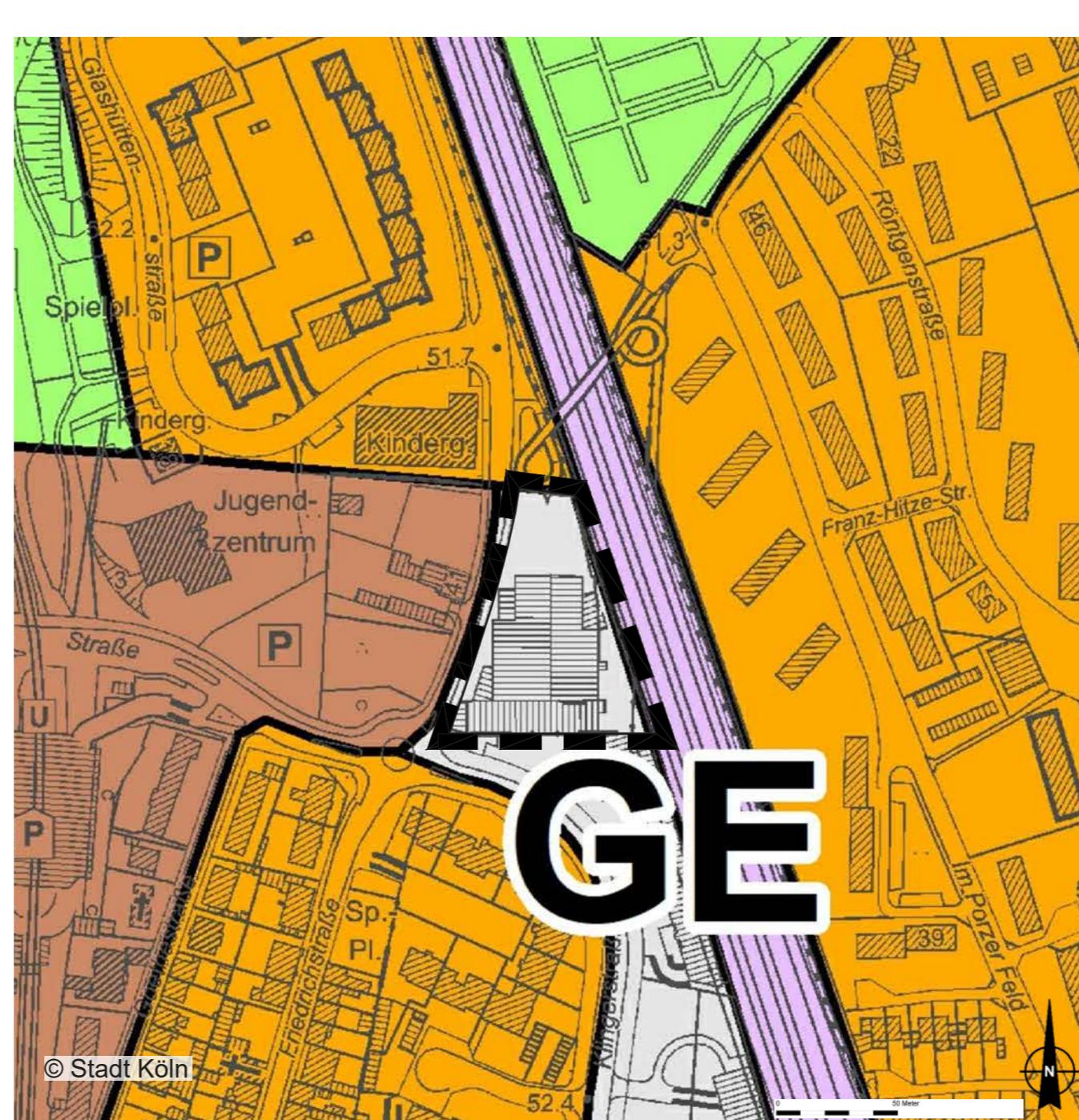
Der vom Vorhaben ausgelöste Mehrbedarf an Kitaplätzen wird durch den Neubau der 6-gruppigen Kindertagesstätte im Plangebiet gedeckt. Zusätzlich entsteht ein Mehrbedarf an Schulplätzen im Primärbereich in der Größenordnung von circa sechs zusätzlichen Schülerinnen und Schülern je Jahrgangsstufe. Daher wird als Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ der Bebauungsplan „Dorotheenstraße“ mit der Schaffung von Planungsrächen für eine zweizügige Grundschule aufgestellt. Der Bebauungsplan „Friedrichstraße“ soll daher erst Rechtskraft erhalten, wenn auch der Bebauungsplan „Dorotheenstraße“ als Satzung beschlossen wurde.

Im Rahmen dieses Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr sowie aus dem Gewerbebereich und punktuell in Form von farbigen Lärmkarten dargestellt hat. Die Ergebnisse in den oben genannten Karten zeigen, dass die höchstbelasteten Fassaden im Plangebiet im nordöstlichen Bereich längs der DB-Trasse liegen und dort maximale Beurteilungspegel aus dem Schienenverkehr von tags/nachts 79 dB(A) zu erwarten sind. Es ist daher notwendig, zumindest an den Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von größer 75 dB(A) oder Beurteilungspegeln nachts von größer 65 dB(A) keine öffnaren Aufenthaltsraumfenster anzudrucken oder alternativ auf Prallscheiben vor den Aufenthaltsraumfenstern zurückzugreifen. Darüber hinaus ist zum Schutz vor Schienenverkehrslärm entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand geplant.

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.



Übersichtskarte (M 1:2500)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (M 1:2500)

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln.
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 32558 oder unter der Mailadresse 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 gerichtet werden.

Die eingehenden Stellungnahmen werden der Bezirksvertretung Porz vorgelegt, die darüber berät und entscheidet, wie die Planung aus Sicht der Bezirksvertretung weiter betrieben werden soll. Danach wird der Stadtentwicklungsausschuss Vorgaben für die weitere Bearbeitung beschließen.