

# Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 31.03.2022 bis 19.04.2022

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße/Urbacher Weg“ in Köln-Porz

Variante 1



Variante 2



© ASTOC Architects and Planners, GmbH &amp; Co. KG

Städtebauliches Planungskonzept (M 1:1000)

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Vivawest Wohnen GmbH beabsichtigt auf der Plangebietsfläche, den bestehenden Geschosswohnungsbau im Bereich nördlich und südlich des Urbacher Weges und der Straße Sternenberger Hof durch eine zusätzliche Wohnbebauung zu ergänzen. Die Nachverdichtung soll in Form von mehrgeschossigen Baukörpern erfolgen, die gleichzeitig einen Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm gewährleisten. Die Vivawest Wohnen GmbH als Vorhabenträgerin verfügt über die notwendigen Grundstücke und hat die Absicht die neue Wohnbebauung in Ergänzung der Bestandsbebauung am Sternenberger Hof im eigenen Bestand zu halten, um langfristig Wohnraum zur Miete zur Verfügung zu stellen.

Für das Plangebiet wurde vom Büro ASTOC Architects and Planners GmbH & Co. KG, Köln im Auftrag der Vorhabenträgerin eine Machbarkeitsstudie entwickelt. Ziel der Planung ist neben der Aktivierung von gut erschlossenen Wohnbauflächen eine Ergänzung des vorhandenen Wohnungsgefüges durch eine Mischung aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnraum, um eine Durchmischung verschiedener sozialer Schichten zu ermöglichen.

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung. 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 in die Aufgabenstellung zum städtebaulichen Wettbewerb ein. Dabei werden vor allem die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt.

**2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Porz-Mitte im Südosten von Köln und gehört zum Stadtbezirk Porz. Es umfasst das Grundstück der Vorhabenträgerin (Gemarkung Porz, Flur 2, Flurstück 3261 und rund 2.350 qm des Flurstücks 2873) und wird begrenzt im Norden durch die Flächen des Krankenhauses, im Osten durch die Wohnbauflächen am Urbacher Weg sowie der Straße Sternenberger Hof, im Süden durch die Gebäude der Seniorenresidenz Curanum Köln am Rhein und im Westen durch Verkehrsflächen der Hauptstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 1,0 ha.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche genutzt und ist durch hohen erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Zwei Eiben sind als Naturdenkmäler eingetragen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Durch das benachbarte Krankenhaus ist der Standort sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine direkte Zufahrt zur Hauptstraße besteht derzeit nicht. Die Haltestelle der Deutschen Bahn „Porz-Steinstraße“ mit einem Anschluss an die S- und Regionalbahn befindet sich in einer Entfernung von circa 450 m. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbahnlinie 7 „Porz-Steinstraße“ liegt in circa 250 m Entfernung zum Plangebiet. Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Haltestelle „Krankenhaus Porz“ der Buslinie 159, die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt, an das Busnetz angeschlossen. Das Plangebiet ist über die Hauptstraße / Körner Straße und die Steinstraße gut an die angrenzenden Porzer Ortsteile sowie an das Autobahnnetz angebunden. Darüber hinaus besteht eine direkte Anbindung an das NRW-Radwegenetz (D7, D8 Rheinroute, Knotenpunktnetz, Veloroute Rhein).

**3. Planinhalte**

Das städtebauliche Konzept des Büros ASTOC stellt die erste Idee zur Umgestaltung des Areals dar, wobei der städtebauliche Wettbewerb weitere Möglichkeiten aufzeigen soll. Beide Varianten von ASTOC schlagen vier Zeilenbauten mit insgesamt 125 Wohnheiten (WE) vor. Mit vier bis fünf Vollgeschossen inklusive einem Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) greift das Konzept die Geschossigkeit der nachbarlichen Bestandsbebauung im Süden und Osten auf. Die geplanten Gebäude bilden durch ihre Randstellung auf dem Grundstück einen (lärmb-) geschützten Innenbereich, der somit eine hohe Außenflächenqualität erhält. Die bestehenden Naturdenkmäler bleiben erhalten und werden in das Freiflächenkonzept integriert. Die Begrünungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Angestrebt ist die Anlage von Gründächer auf den Gebäuderiegeln. Die begrünten Dächer dienen sowohl der Gestaltung, als auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Starkregenfall und der Verbesserung des Mikroklimas. Eine (Fahr-) Erschließung aller neuen Häuser erfolgt über die Hauptstraße im Westen. Für Fußgänger und Radfahrer erfolgt zusätzlich eine Anbindung an den Urbacher Weg im Osten. Hierdurch ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen gegeben. Die Wohnanlage soll über eine ausreichende Anzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen verfügen. Durch die direkte Anbindung an das NRW-Radwegenetz ermöglicht der Standort eine verstärkte Nutzung des Umweltverbunds.

Das Plangebiet weist eine dichte Begrünung auf. Unter den erhaltenswerten Bäumen haben zwei Eiben als eingetragene Naturdenkmäler eine herausragende Stellung. Darüber hinaus gibt es weitere Einzelbäume und Baumgruppen in freier Wuchsform, die erhaltenswürdig sind. Ein Teil des Baumbestands hat bedingt durch die Baumart (z. B. Birken als Pioniergehölz) oder artspezifische Krankheiten (Rosskastaniensterben durch Rindeninfektion und Rußrindenkrankheit bei Ahornen) nur noch eine geringe Standzeit. Zwischenzeitlich musste der Ahorn-Bestand aufgrund der Rußrindenkrankheit und der damit verbundenen Gefährdung für die Patienten des Porzer Krankenhauses in großen Teilen entfernt werden. Mit dem zweiten Dürresommer in 2019 sind eine Reihe weiterer Bäume, insbesondere Birken, aufgrund des gesunkenen Wasserspiegels beschädigt und in ihrer Standfestigkeit beeinträchtigt worden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit war die Fällung weiterer Bäume durch das Krankenhaus Porz Anfang 2020 erforderlich. Die noch verbliebenen Bäume und Gehölze sollen im Rahmen der Planung möglichst weitgehend erhalten bleiben und im Bebauungsplan gesichert werden.

Da die Machbarkeitsstudie nur eine grobe Richtung für eine zukünftige Bebauung aufzeigen kann und die Anzahl der Bäume, die in Variante 1 und 2 erhalten bleiben können, nicht genau abgeschätzt werden kann, wird die Verwaltung die Thematik als Aufgabenstellung im anstehenden städtebaulichen Wettbewerb behandeln. Neben den in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Varianten gibt es zahlreiche weitere denkbare Lösungsansätze für eine wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes auf dem Areal. Der größtmögliche Erhalt von schützenswerten Bäumen soll als Beurteilungskriterium für die Auswahl des passenden Entwurfes einfließen. Die Jury, bestehend aus Fachleuten und Vertretern der Politik, wird darüber im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs eine Entscheidung treffen.

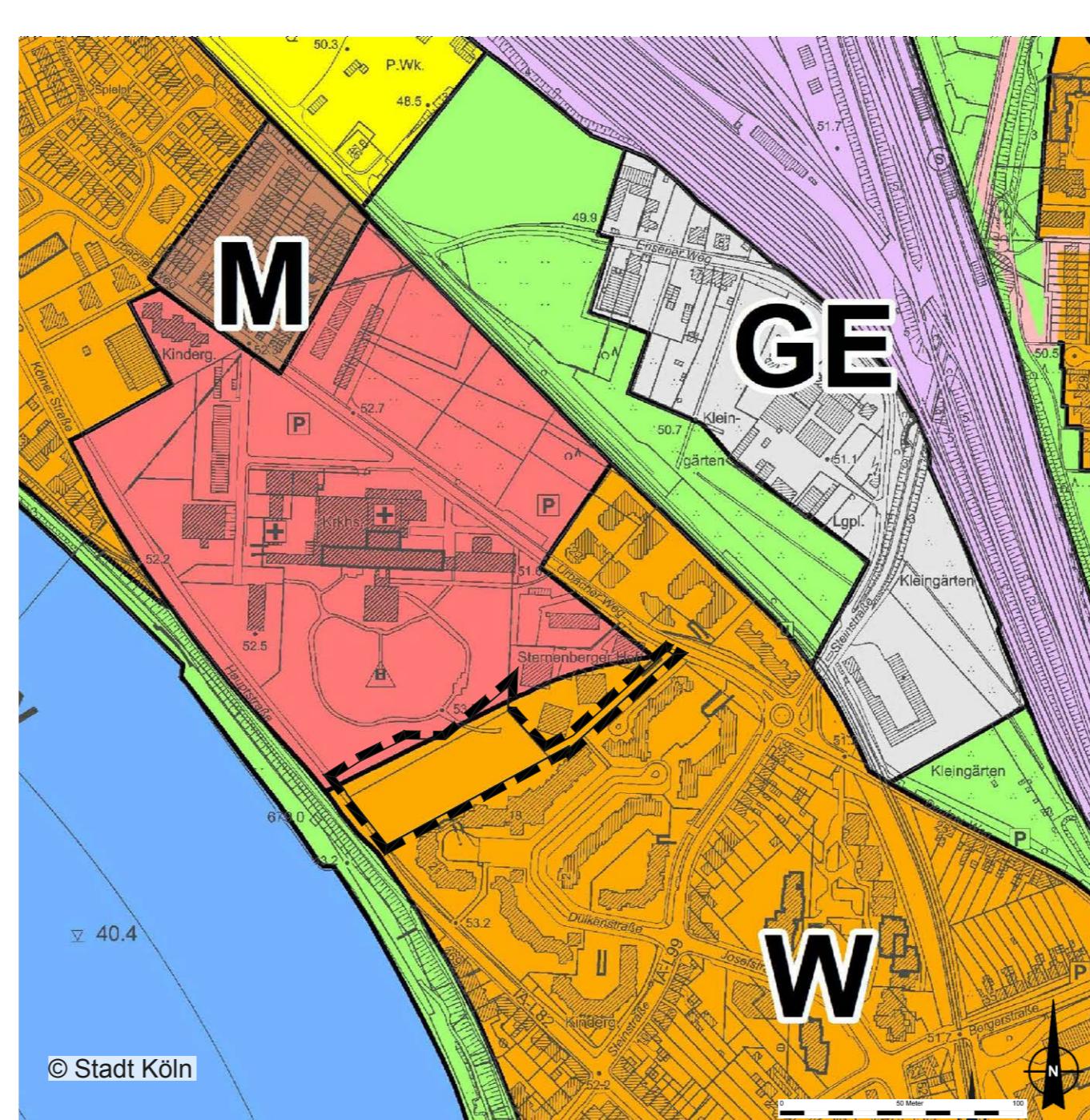
**4. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange**

Das Vorhaben löste einen Mehrbedarf von ca. 14 Kita-Plätzen aus, welcher durch den Bestand in Porz abgedeckt werden kann. Zusätzlich entsteht ein Mehrbedarf an Schulplätzen im Primärbereich in der Größenordnung von circa sieben zusätzlichen Schülerinnen und Schülern je Jahrgangsstufe. Daher wird als Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Urbacher Weg“ der Bebauungsplan „Dorotheenstraße“ mit der Schaffung von Planungsrecht für eine zweizügige Grundschule aufgestellt. Der Bebauungsplan „Hauptstraße/Urbacher Weg“ soll daher erst Rechtskraft erhalten, wenn auch der Bebauungsplan Dorotheenstraße als Satzung beschlossen wurde.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO). Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.



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](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln). Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221-32558 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 die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Porz, Frau Sabine Stiller, Bezirksrathaus Porz, Friedrich-Ebert-Ufer 64-70, 51143 Köln oder per E-Mail an [sabine.stiller@stadt-koeln.de](mailto:sabine.stiller@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.