

## **Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept Glashüttenstraße in Köln-Porz**

---

### **1. Bestand**

Das Planungsgebiet mit dem Arbeitstitel "Glashüttenstraße" befindet sich im Stadtteil Porz im gleichnamigen Stadtbezirk. Es wird im Norden begrenzt durch die Bergerstraße, im Osten durch die Grenze des Flurstückes 3159, die westlichen Straßenbegrenzungslinien der Glashüttenstraße und der Friedrichstraße, im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Philipp-Reis-Straße und im Westen durch die östliche Umzäunung der KVB-Trasse.

Nördlich des Plangebietes befindet sich jenseits der Glashüttenstraße Geschosswohnungsbau mit bis zu zwölf Geschossen. Östlich der Friedrichstraße liegt eine Fern- und Regionalbahnstrecke, über die eine intensiv genutzte Fußgängerbrücke verläuft. Südlich von dieser befindet sich ein Rewe-Supermarkt. Südlich der Philipp-Reis-Straße schließt sich zum einen eine zweigeschossige Reihenhausbauung an, zum anderen liegt hier die zentrale Stadtbahnhaltestelle "Porz-Markt" mit angeschlossenem Parkhaus als "Tor" zum Porzer Zentrum. Westlich der KVB-Trasse liegen soziale Einrichtungen sowie Wohnbebauung mit zwei bis vier Geschossen.

Das circa 3,8 ha große Gebiet lässt sich räumlich grob in drei Bereiche gliedern: Eine öffentliche Grünfläche im Nordwesten, ein Jugendzentrum mit Außenanlagen im Süden sowie eine kleinere Gemengelage im Südosten. Durch die Grünfläche verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Weg, der an zwei Stellen im Osten an die Glashüttenstraße angeschlossen ist. Eine weitere schmale Fußwegeverbindung befindet sich zwischen dem Jugendzentrum und der Gemengelage.

Im Bereich der Grünfläche befindet sich heute ein temporärer Parkplatz, der für die Zeit während des Umbaus der KVB-Haltestelle Porz-Markt und des Baus des CityCenters provisorisch angelegt wurde. Im Norden dieser Grünfläche liegt ein weiterer Parkplatz. Beide zusammen belegen eine Fläche von circa 6 000 m<sup>2</sup>. Teil der Grünfläche ist des Weiteren ein Ballspielplatz, der direkt westlich an die Glashüttenstraße angrenzt.

Nördlich der Philipp-Reis-Straße befindet sich seit Mitte der 1970er Jahre das Kinder- und Gemeinschaftszentrum "Glashütte", dessen Träger die Jugendzentren Köln gGmbH (JugZ) ist. Es wird regelmäßig von bis zu 300 Jugendlichen insbesondere aus der näheren Umgebung genutzt. Nördlich von diesem liegt zudem eine kleinere Einrichtung der Arbeiterwohlfahrt.

Der Bereich zwischen dem Jugendzentrum und der Friedrichstraße wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt: Nördlich der Philipp-Reis-Straße befindet sich ein städtischer Parkplatz, der durch einen privaten Dauermieter und eine Carsharingstation belegt ist. An der Friedrichstraße liegt ein kleines städtisches Gartengrundstück sowie ein Grundstück der RheinEnergie AG, das derzeit nicht mehr genutzt wird. In seinem Norden wurde auf einem städtischen Grundstück eine temporäre sechszügige Kindertagesstätte fertiggestellt.

### **2. Planungsrecht**

#### **Flächennutzungsplanung**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilen das Plangebiet in folgende Bereiche:

- Wohngebiet entlang der Glashüttenstraße,
- Kerngebiet im Süden,
- Grünfläche im mittleren westlichen Teil.

Des Weiteren ist im Bereich der südlichen Glashüttenstraße eine Sporthallennutzung mit unbestimmtem Standort sowie westlich der Glashüttenstraße ein Spielplatz dargestellt.

### Bebauungsplanung

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74394/03 aus dem Jahr 1982, der hier folgende Festsetzungen vorsieht:

- Im Norden, westlich der Glashüttenstraße, öffentliche Grünfläche mit einem Ballspielplatz,
- im Süden, an die Grünfläche angrenzend, Gemeinbedarfsfläche mit der Spezifizierung "Jugendzentrum",
- im Osten, an der Friedrichstraße, Öffentliche Grünfläche mit der Bestimmung "Bauspielplatz" sowie Kerngebietsfläche für die Einrichtung einer Mehrzweckhalle.

### 3. Anlass und Ziel

Der Rat der Stadt Köln hat am 23.03.2010 das Entwicklungskonzept Porz-Mitte beschlossen. Dabei wurde ermittelt, dass kurz- bis mittelfristig im Bereich des Plangebietes die Realisierung einer neuen Wohnbebauung sowie die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche östlich der Stadtbahntrasse einschließlich der Anlage eines Spielplatzes und einer Ballspielwiese erforderlich sind.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, soll der gültige Bebauungsplan Nr. 74394/03 von 1982 in diesem Teilbereich aufgehoben und neu aufgestellt werden. Für den ehemals festgesetzten Bauspielplatz sowie die Mehrzweckhalle besteht heute kein Bedarf mehr.

Ziele des Bebauungsplanes sind die Entwicklung von Wohnraum, die Weiterentwicklung der öffentlichen Grünfläche sowie die Sicherung der Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Erst nach Verabschiedung des Entwicklungskonzeptes hat sich herausgestellt, dass zur Deckung des Bedarfes an Kindertagesstättenplätzen dringend eine neue sechszügige Einrichtung (Kita) in diesem Bereich notwendig ist. Zunächst ist eine provisorische Kita auf dem städtischen Grundstück "Glashüttenstraße 20" für eine temporäre Nutzung gebaut worden. Sie soll durch eine endgültige Kita im Planbereich mit einer Bruttogeschoßfläche von 1 200 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von circa 2 500 bis 4 000 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Aufgrund der neuen Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zum Kinderlärm (vergleiche § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz) steht dem aus Lärmschutzgründen nichts entgegen.

Im Hinblick auf eine positive Entwicklung des Kernbereiches von Porz soll die Bevölkerungsstruktur stabilisiert und gefördert werden und sozialen Segregationseffekten vorgebeugt werden. Innerhalb des Bezirkszentrums soll eine Stärkung der Wohnfunktion erfolgen, um eine größere Nutzungsmischung zu erhalten. Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches ist nach den Leitlinien des Kölner Wohnungsgesamtplans und Wohnungsbauprogramms 2015 eine Innenentwicklung und damit eine Überplanung bereits versiegelter Flächen anzustreben. Kurz- bis mittelfristig sollen gemäß dem Entwicklungskonzept Porz-Mitte zur Deckung des Wohnungsbedarfes im Untersuchungsbereich des Entwicklungskonzeptes zusätzlich 435 Wohneinheiten geschaffen werden. Innerhalb des Planbereichs "Glashüttenstraße" sollen bis zu 135 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen.

Der Erhalt und die Aufwertung der bestehenden Grünflächen einschließlich der Herstellung und Bereitstellung einer ausreichenden bedarfsgerechten Ausstattung mit Kinderspielplätzen sollen durch die Beseitigung des temporären Parkplatzes und die so ermöglichte Vergrößerung der bestehenden Grünfläche erfolgen. Ein neuer Spielplatz mit 1 000 m<sup>2</sup> für Kinder und Jugendliche sowie eine zusätzliche Ballspielwiese mit 600 m<sup>2</sup> sollen daher in die vorhandene Grünfläche integriert werden. Der vorhandene Bolzplatz, das bestehende Kinder- und Jugendzentrum sowie die Einrichtung der Arbeiterwohlfahrt sollen in ihrem Bestand erhalten und gesichert werden.

Im Rahmen der Planungsmaßnahme soll das Quartier zudem besser mit der Umgebung vernetzt werden. Es sollen attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen entstehen; die vorhandenen Fußwe-

geverbindungen sollen für den Radverkehr nutzbar gemacht und ausgebaut werden. Insbesondere ist eine Verbindung zwischen der intensiv genutzten Fußgängerbrücke über die Bahngleise und dem Porzer Zentrum wünschenswert.

#### **4. Inhalte**

Zentrale Vorgabe für die Planung ist eine städtebauliche Arrondierung entlang der Friedrichstraße, um eine Abschirmung der Immissionen für die rückwärtigen Bereiche sowie eine Ordnung der Raumsituation zu erreichen. Als Art der Nutzung wird ein Wohngebiet vorgeschlagen. Es stärkt die Wohnfunktion innerhalb des Bezirkszentrums Porz. Eine mögliche Konfliktsituation mit den Lärmimmissionen der Eisenbahn und der Friedrichstraße ist zu untersuchen. Als Maß der Nutzung wird eine GFZ von bis zu 1,6 gemäß dem Entwicklungskonzept angestrebt. Die Bauweise ist aus oben genannten Gründen entlang der Friedrichstraße überwiegend geschlossen, im Innenbereich werden je nach Variante (siehe unten) unterschiedliche Bebauungstypologien vorgeschlagen.

Das zweite wichtige Element der Planung ist die Einrichtung einer sechszügigen Kita mit mindestens 1 200 m<sup>2</sup> BGF auf einem mindestens 2 500 m<sup>2</sup> großem Grundstück mit den entsprechenden Freiflächen und Stellplätzen als Puffer zwischen dem Jugendzentrum und der neuen Wohnbebauung. Für das Gebäude sind zwei Geschosse geplant.

Die Gesamtneubaumaßnahme erfordert ein schrittweises Vorgehen. Der Entwurf ist in allen Varianten so konzipiert, dass der erste, für die Errichtung einer Wohnbebauung vorgesehene Bauabschnitt im südlichen Teil erfolgen soll. Wenn die endgültige Kita fertig gestellt ist, soll die Aufgabe der temporären Kita erfolgen. An ihrer Stelle wird dann die restliche Wohnbebauung als letzter Bauabschnitt realisiert.

Ebenfalls gemeinsam haben alle drei Entwürfe eine Inanspruchnahme eines Teils der Außenfläche des Jugend- und Gemeindezentrums "Glashütte". Die neue Grenze ist in Vorgesprächen mit dem Betreiber abgestimmt worden.

Im Bereich der Grünfläche im Norden des Plangebietes sind kleinere Maßnahmen vorgesehen. Es soll hier die Einrichtung eines Spielplatzes mit 1 000 m<sup>2</sup> sowie eines zusätzlichen Ballspielplatzes mit 600 m<sup>2</sup> erfolgen. Die Wege sollen zu attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen ausgebaut werden.

Für die Wohnbebauung und die Kindertagesstätte werden im Bereich zwischen der Glashüttenstraße und der Phillip-Reis-Straße drei Planungsvarianten vorgeschlagen:

##### Variante 01:

Eine aus zwei Gebäuden bestehende viergeschossige Riegelbebauung entlang der Friedrichstraße stellt für die dahinter liegenden Bereiche und innen liegenden Aufenthaltsbereiche einen Lärmschutz dar und bildet straßenseitig eine markante bauliche Kante aus. Entlang eines Wohnweges in Ost-West-Richtung ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Auf allen Gebäuden ist jeweils ein Staffelgeschoss geplant. Die Grundrisse sind so anzuordnen, dass die lärmempfindlichen Nutzungen im Innenbereich liegen.

Die Stellplätze werden ausschließlich in Tiefgaragen angeordnet.

Die Kita ist zwischen der Wohnbebauung und dem Jugendzentrum auf einem circa 4 000 m<sup>2</sup> großen Grundstück vorgesehen. Es erstreckt sich von der Glashüttenstraße bis zur Phillip-Reis-Straße. Die Erschließung erfolgt von Norden aus, hier sind auch die Stellplätze der Kita angeordnet.

Um die bestehende Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung erhalten zu können, wird diese nach Osten verschoben. Sie wird ergänzt durch eine Anbindung an die Friedrichstraße, um den Anschluss an die Fußgängerüberführung über die Bahn herzustellen.

Die Kennwerte verteilen sich wie folgt:

Variante	Bauabschnitte	Grundstück	Geschosse	GRZ	GFZ*	BGF*
01 (ca. 130 WE)	1.	3 056 m <sup>2</sup>	IV	0,4	1,5	5 412 m <sup>2</sup>
	2.	3 920 m <sup>2</sup>	II	0,2	0,3	1 200 m <sup>2</sup>
	3.	4 008 m <sup>2</sup>	II - IV	0,5	1,7	6 725 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>7 064 m<sup>2</sup> (ohne Kita)</b>	-	-	-	<b>12 137 m<sup>2</sup> (ohne Kita)</b>

\* Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) werden gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO nur die Vollgeschosse zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung einer aussagekräftigen Bruttogrundfläche (BGF) werden dagegen auch Staffelgeschosse dazugezählt.

#### Variante 02:

In dieser Variante werden zwei unterschiedlich große Baublöcke vorgeschlagen, die jeweils aus einer viergeschossigen Bebauung entlang der Straßen bestehen. Im Süden sind zusätzlich dreigeschossige Punkthäuser im Inneren vorgesehen. Es erfolgt somit eine klare Trennung in nach außen und nach innen gerichtete Bebauung. Nur bei der Bebauung an der Straße sind Staffelgeschosse vorgesehen.

Während sich bei den Punkthäusern die Grundrissgestaltung relativ frei gestalten lässt, sind die Grundrisse in der Riegelbebauung zwingend so anzuordnen, dass die lärmempfindlichen Nutzungen im Innenbereich liegen.

Die Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen.

Die Kita befindet sich auf einem circa 2 780 m<sup>2</sup> großem Grundstück an der Glashüttenstraße und korrespondiert städtebaulich mit dem direkt angrenzenden Jugendzentrum. Die Erschließung erfolgt von Norden aus, hier sind auch die Stellplätze angeordnet.

Die Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung ist zwischen der Kita und dem Jugendzentrum vorgesehen. Es handelt sich dabei um die kürzeste Verbindungsmöglichkeit zwischen der Glashüttenstraße und der Phillip-Reis-Straße. Ein weiterer Fuß- und Radweg verläuft diagonal in Verlängerung der Bahnüberführung. Diese ist zugleich Wohnweg für die hier liegenden zwei Punkthäuser.

Die Kennwerte verteilen sich wie folgt:

Variante	Bauabschnitte	Grundstück	Geschosse	GRZ	GFZ	BGF
02 (ca. 135 WE)	1.	4 613 m <sup>2</sup>	III – IV	0,4	1,5	7 589 m <sup>2</sup>
	2.	2 781 m <sup>2</sup>	II	0,2	0,5	1 360 m <sup>2</sup>
	3.	3 127 m <sup>2</sup>	III – IV	0,4	1,6	5 071 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>7 740 m<sup>2</sup> (ohne Kita)</b>	-	-	-	<b>12 660 m<sup>2</sup> (ohne Kita)</b>

#### Variante 03:

Mehrere Gebäuderiegel bilden eine prägnante städtebauliche Figur, bei der die Fluchten der umliegenden Bebauung aufgenommen werden. Auch in dieser Variante soll eine Lärminderung im Innenbereich erreicht werden. Bei allen Gebäuden sind Staffelgeschosse vorgesehen. Entlang der Friedrichstraße und der Phillip-Reis-Straße sind die Grundrisse so anzuordnen, dass die lärmempfindlichen Nutzungen innen liegen.

Die Kita liegt an der Glashüttenstraße; das Grundstück reicht bis zur Phillip-Reis-Straße und umfasst ein circa 3 400 m<sup>2</sup> großes Grundstück westlich des Jugendzentrums. Die Erschließung erfolgt von der Glashüttenstraße aus, hier liegen auch die erforderlichen Stellplätze im Eingangsbereich der Kita.

Im Blockinnenbereich erfolgt sowohl die Fuß- und Radwegeerschließung in Nord-Süd-Richtung als auch die Anbindung an die Bahnüberführung.

Die Kennwerte verteilen sich wie folgt:

Variante	Bauabschnitte	Grundstück	Geschosse	GRZ	GFZ	BGF
03 (ca. 123 WE)	1.	4 028 m <sup>2</sup>	IV	0,3	1,2	5 527 m <sup>2</sup>
	2.	3 398 m <sup>2</sup>	II	0,2	0,4	1 200 m <sup>2</sup>
	3.	3 500 m <sup>2</sup>	IV	0,4	1,4	5 981 m <sup>2</sup>
	Gesamt	7 528 m <sup>2</sup> (ohne Kita)	-	-	-	11 508 m <sup>2</sup> (ohne Kita)

## 5. Ersteinschätzung der Umweltbelange

Für folgende Umweltbelange lässt sich eine erhebliche Betroffenheit feststellen:

**Pflanzen:** Teile des Plangebietes fallen unter die Eingriffsregelung. Im Bereich der heutigen Parkplatzfläche im nördlichen Plangebiet, die als Grünfläche angelegt werden soll, besteht die Möglichkeit zur ökologischen Aufwertung.

**Lärm:** Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm belastet. Insbesondere der Schienenverkehrslärm der Bahntrassen östlich des Plangebietes ist für die höheren Geschosse der Planbebauung trotz der vorhandenen Lärmschutzwand zu untersuchen. Darüber hinaus sind Maßnahmen für den passiven Schallschutz zu entwickeln. Weiterhin ist der Gewerbelärm der Betriebe östlich der Friedrichstraße zu untersuchen.

**Energieeffizienz:** Die geplante Wohnbebauung ist hinsichtlich ihres passiv-solarenergetischen Potenzials zu überprüfen.

**Boden:** Die Eingriffe in den Boden sind im Bereich der unversiegelten Flächen zu qualifizieren; Minderungsmaßnahmen sind zu prüfen. Für die bislang vorgenutzten Bereiche ist ein mögliches Vorliegen von Bodenverunreinigungen zu klären.

Die Betrachtung weiterer Umweltbelange kann sich im weiteren Bebauungsplan-Verfahren ergeben.

## 6. Weiteres Verfahren

Nach der Stellungnahme der Bezirksvertretung Porz zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses über die Vorgaben für den Bebauungsplan-Entwurf werden die erforderlichen Gutachten eingeholt. Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

Es ist eine geringfügige Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.