

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

1. Anlass und Ziel der Planung

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

Der stadtweite Bedarf an Schulstandorten oder Erweiterungsflächen an bestehenden Standorten ist 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 M79 aufgeführt. 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. In Anlage 2 zur Schulentwicklungsplanung, S. 14 wird dazu ausgeführt:

„In der Gesamtsumme der Stadtteile Eil, Porz, Urbach, Elsdorf und Finkenbergr ergibt sich erheblicher zusätzlicher Platzbedarf, der nicht in benachbarten Stadtgebieten gedeckt werden kann. Selbst mit den bereits vorgesehenen Erweiterungen an der GGS Humboldtstraße (M79), der KGS Kupfergasse (M80, 1. Schritt mit Ratsbeschluss vom 22.09.2016 vollzogen) und der Erweiterung der GGS Hauptstraße (M78) kann möglicherweise der Bedarf nicht in Gänze gedeckt werden. Daher sollte auch am Standort Schulstraße (Eil) eine Erweiterung vorgesehen werden.

Als Planungsvariante könnte die KGS Kupfergasse am Standort Kupfergasse 31 als 4-zügige Grundschule geführt werden und der bisherige Teilstandort Kupfergasse 3 als 2-zügige neue Grundschule „verselbständigt“ werden.

Darüber hinaus sind weitere Schulplätze erforderlich, um den erwarteten Bedarf decken zu können. Aus diesem Grund und um die regionale Verteilung der Schulplätze zu verbessern, sollte im Stadtteil Elsdorf ein neues Grundschulangebot (2 Züge) eingeplant werden.

Nur durch die Summe der Maßnahmen ist es rechnerisch möglich, den erwarteten Bedarf an Grundschulplätzen in der Planungsregion zu decken.“

Bereits heute besteht ein Defizit im Angebot an Grundschulplätzen. Dieser wird durch benachbarte Planverfahren, die der Schaffung von Wohnraum dienen weiter verschärft.

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.

Ein Baustein zur Bedarfsdeckung für diese Stadtteile ist bisher die Verlagerung und Vergrößerung der Don-Bosco-Grundschule. Diese Überlegung erscheint jedoch aufgrund der erforderlichen Vorarbeiten eher eine langfristig umsetzbare Lösung zu sein. Eine kurz- oder mittelfristige Entlastung der Situation kann damit nicht erreicht werden. Um eine schneller realisierbare Alternative zu schaffen, hat die Verwaltung die Suche nach einem neuen Grundschulstandort durchgeführt.

Im betrachteten Suchraum weist lediglich das Grundstück an der Dorotheenstraße über eine geeignete Fläche für die bauliche Realisierung einer eigenständigen 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 keine die notwendigen Anforderungen erfüllte. Somit wird das Grundstück an der Dorotheenstraße für den Bau eines zwei-zügig ausgerichteten Grundschulgebäudes vorgeschlagen und im Folgenden als Plangebiet definiert. 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.

Aus diesem Grund ist die Möglichkeit zur Realisierung eines neuen Grundschulgrundstückes aus Sicht der Verwaltung zwingend an den wohnortnahen Erhalt des Bolzplatzangebotes gekoppelt.

Aktuell besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Schulstandortes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erforderlich.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 8, Köln-Porz, im Stadtteil Porz. Es besteht aus den Teilbereichen A und B.

- Das gesamte Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8.880 m², die sich aus den Teilbereich A mit ca. 5.380 m² und Teilbereich B mit ca. 3.500 m² zusammensetzt
- Teilbereich A (Gemarkung 4995, Flur 2, Flurstück 1376) umfasst das neue Schulgebäude und die neue Zweifach-Sporthalle. Der Teilbereich liegt westlich der Dorotheenstraße, grenzt im Norden an den bestehenden öffentlichen Spielplatz (ca. 2.500m²) und den städtischen Kindergarten „Dorotheenstraße 61“ an, im Westen und Süden an die „Sportanlage Humboldtstraße“ an und wird im Osten über die Dorotheenstraße erschlossen.
- Teilbereich B (Gemarkung 4995, Flur 2, Flurstück 1454) umfasst den von Teilbereich A verlagerten Bolzplatz. Der Teilbereich liegt östlich der Humboldtstraße und grenzt mit drei Seiten an das Grundstück der Kopernikus-Hauptschule.
- Geprägt wird das Plangebiet durch die umliegenden Sport- und Bildungseinrichtungen sowie durch die östlich angrenzende 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 und Humboldtstraße gegeben.

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 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. 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 Grundschule Don Bosco (zukünftig mit veränderter Kapazi-

tät), verfügt das Quartier über drei weiterführende Schulen: die Kopernikus-Hauptschule (mit weiterhin gut auskömmlicher Grundstücksgröße), 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 gesamte Plangebiet (Bereich A und B) befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Köln.

2.3. Erschließung

Äußere Erschließung

Der Teilbereich A ist über die Dorotheenstraße erschlossen, der Teilbereich B über die Humboldtstraße. Der überörtliche 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. Für die Nutzung als Grundschulstandort und Bolzplatz ist die überörtliche Erschließung jedoch nicht relevant.

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.

2.5. Planungsrechtliche Situation

Ausgangssituation

Für das gesamte Plangebiet, besteht kein Bebauungsplan. Teilbereich A 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. Der Begriff der Innentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich auch auf die sog. „Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe, allerdings entgegenstehen. Entscheidend ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Im Falle des hier beschriebenen Plangebiets an der Dorotheenstraße ist eine bauliche Vorprägung gegeben. Das Gebiet grenzt im Norden und im Osten vollständig an eine Bebauung an. Darüber hinaus handelt es sich um keine Fläche, welche isoliert in den Außenbereich vorstößt.

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 gesamten Plangebietsgröße von 8.880 m² deutlich 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 wurden geprüft und in der Abwägung berücksichtigt.

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan

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

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Teilbereich A als „Grünfläche mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung“ und den Teilbereich B als „Gemeinbedarfsfläche“ aus. Die derzeitigen Darstellungen machen eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Aufgrund des angestrebten beschleunigten Verfahrens soll der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung nachträglich angepasst werden.

3.3. Landschaftsplan

Der Bereich des gesamten Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

3.4. Schulentwicklungsplanung

Gemäß der aktualisierten und am 18.06.2020 beschlossenen „Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung Köln 2020 (0418/2020)“ soll das Vorhaben an der Dorotheenstraße zukünftig die Maßnahme M79 ersetzen.

Sofern die mit diesem B-Plan vorgesehen planrechtliche Absicherung für ein neues zweizügiges Grundschulgebäude erfolgt, wird zwingend die bisherige Planung zur Verlagerung und Vergrößerung der Don Bosco Grundschule aufgegeben. Vielmehr besteht dann auch die Möglichkeit, die Don Bosco Grundschule von der bisherigen Festlegung auf 3,5 Züge um einen halben Zug auf 3 Züge zu reduzieren. Hierdurch ist es möglich ohne Baumaßnahme die Raumsituation auch schon mit Blick auf den Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter ab 2026 zu verbessern.

Mit dieser Alternativplanung ergeben sich ebenso fünf Grundschulzüge (drei an der Don Bosco Grundschule und zwei am neuen Standort Dorotheenstraße) wie in der bisherigen Planung (fünf Züge an der verlagerten Don Bosco Grundschule). Gleichzeitig wird das Angebot des Bolzplatzes erhalten und die ohnehin erforderliche Beseitigung der Altlast auf dem Bolzplatz in einem Schritt miterledigt.

Bei der Fortschreibung / Aktualisierung der Schulentwicklungsplanung Köln wird die hier dargestellte Planung – sofern der B-Plan beschlossen wird – übernommen. Die bisherige Anmeldung in der Schulbaumaßnahmenliste (Auftragsnummer 26: 106, Prio A) zur Verlagerung und Erweiterung der Don Bosco Grundschule wird dann durch einen Schulneubau Dorotheenstraße zu ersetzen sein.

4. Städtebauliches Konzept

Der potentielle Schulstandort auf dem Teilbereich A soll über eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB gesichert werden. Gleichzeitig soll der Bolzplatz an den Standort an der Humboldtstraße verlagert und planungsrechtlich gesichert werden. Das folgende städtebauliche Konzept soll die Machbarkeit aufzeigen sowie die getroffenen Annahmen des Raumprogrammes darstellen.

4.1. Ausgangssituation, Annahmen Raumprogramm

Im Hinblick auf den festgestellten, erheblichen Bedarf an Schulplätzen im Primarbereich (vgl. „Fort-schreibung der Schulentwicklungsplanung Köln 2020 (0418/2020)“), wird für das Grundstück an der Dorotheenstraße eine 2-zügige Grundschule für maximal 224 Schülerinnen und Schüler geplant. Dieser Beitrag zur Deckung des lokalen Bedarfs ist außerdem für die Sicherstellung der mittelfristigen und langfristigen Weiterentwicklungen des Stadtbezirkes erforderlich und somit Voraussetzung für aktuelle und 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

Machbarkeitsstudie

Die in Anlage 3 aufgeführte Planungsskizze gibt einen Überblick über die mögliche städtebauliche Anordnung der Gebäudekörper. Aufgrund des Zuschnitts und der Größe des Grundstücks bieten sich vielfältige und flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Der aufgezeigte Flächenbedarf kann problemlos auf den aufgezeigten Teilbereichen abgebildet werden.

5. Auswirkung der Planung / Umweltbericht

Das vorgesehene Vorhaben weist einen Eingriff in die Umwelt auf. Der Erhalt des Bestandes an raumprägsamen Bäumen ist nur teilweise möglich, sodass Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Vorbehaltlich der weiteren 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 Teilbereiches A ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt, während die Umgebung des Teilbereiches B durch die soziale Infrastruktur und den Grünraum geprägt ist. 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.

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 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.

6. Planverwirklichung

Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB, im Zeitraum 28.06.-05.08.2021, wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend aktualisiert. Die zu überplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Köln. Grundstücksankäufe oder ein Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich. Die Kosten für die Realisierung des Bebauungsplans gehen zu Lasten des städtischen Haushalts.

7. Städtebauliche Kenndaten im Überblick

Planungsparameter	Kennwert	
Fläche Teilbereich A (Schule)	ca. 5.380 m² (0,5380 ha)	Gesamt (A+B) = 8.880 m²
Fläche Teilbereich B (Bolzplatz)	ca. 3.500 m² (0,3500 ha)	
BGF Grundschule (3 Geschosse)	3.600 m²	
BGF Sporthalle (2-Fach-Halle)	1.600 m²	
Außenfläche Pausenhof	1.500 m² (gemäß Annahme KMK: 5 m² pro Person)	
Bolzplatz (Teilbereich B)	3.500 m²	
Bauform	mehrgeschossiger Baukörper mit Flachdach	
Geschossigkeit	III-Vollgeschosse	
Stellplätze	mind. 16 Stellplätze, Flächenbedarf mind. 310 m² Annahme: Pro Klasse eine Lehrkraft + eine Betreuungsperson = 16 Personen = 16 PKW	
Grün- und Freiraum	Tlw. Erhalt der raumprägsamen Bäume und Einbezug in ein Freiraumkonzept; Aufwertung und Sicherung des bestehenden Spielplatzes auf A & Bolzplatzes auf B	