





Entwicklungskonzept Porz-Mitte

Bestandsanalyse, Entwicklungsziele und -konzept,
Planungs- und Handlungsempfehlungen

Entwurf – Juli 2008

Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Gliederung

	Seite
0. Kurzfassung	5
I. Einführung	7
1. Ausgangs- und Beschlusslage	7
2. Weiteres Vorgehen, Öffentlichkeitsbeteiligung	8
II. Entwicklungskonzept Porz-Mitte	11
zur Inwertsetzung und Wiedernutzung disponibler Flächen	
und zur Aufwertung des Bezirkszentrums	
1. Bevölkerung und Wohnen	11
2. Einkaufen und Arbeiten	23
3. Soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur	38
4. Grün- und Freiflächen, Umweltsituation	46
5. Verkehr	53
III. Zusammengefasste Planungs- und Handlungsempfehlungen	
des Entwicklungskonzeptes nach Sachbereichen	63

Anlage-Pläne

- Karte 1 Nutzungskonzept (Entwurf)
- Karte 2a Bezirkszentrum Porz, Einzugsgebiete
- Karte 2b Bezirkszentrum Porz, Nutzungsstruktur
- Karte 2c Bezirkszentrum Porz, Nahversorgung
- Karte 3 Freiraum- und Fußwegekonzept (Entwurf)
- Karte 4a Verkehrskonzept – Straßen- und Radwegenetz (Entwurf)
- Karte 4b Verkehrskonzept – ÖPNV-Erschließung (Entwurf)
- Karte 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Karte 6 Übersicht rechtsgültiger Bebauungspläne

0. Kurzfassung

Planungsgebiet

- Bezirkszentrum Porz mit den umliegenden Baublöcken zwischen Rhein, Bergerstraße, DB-Bahntrasse, Am Rheinbrauhaus und Heinrich-v.-Kleist-Straße (Plangebiet rd. 45 ha groß).

Entwicklungskonzept

Bevölkerung und Wohnen

- Im Plangebiet lebten am 31.12.2007 insgesamt 4.001 Einwohner, davon 2.218 (55,4 %) mit Migrationshintergrund; im Stadtteil Porz waren es 13.291 Einwohner, davon 6.110 (46,0 %) mit Migrationshintergrund.
- Die vorhandenen Wohnbereiche sind durch Minimierung von Nutzungskonflikten zu sichern und zu stärken.
- Mit zwei Wohnbauflächen westlich Friedrichstraße und nördlich Karlstraße für zusammen bis zu rd. 305 Wohneinheiten sollen bestehende Wohnbereiche im Plangebiet arrondiert und miteinander verknüpft werden.
- Durch Nachverdichtung und Baulückenschließungen können weitere ca. 105 Wohneinheiten hinzukommen.
- In neuer Wohnbebauung ist barrierefreier Wohnraum, eventuell auch Mehrgenerationenwohnen nach dem Fördermodell der Stadt Köln, zu berücksichtigen.
- Mit der Erweiterung der „Germania-Siedlung“ an der Glasstraße, der Nachverdichtung in der Physiker-Siedlung und neuen Wohnprojekten am Urbacher Weg und am Krankenhaus Porz sind zusätzlich im Stadtteil Porz weitere knapp 800 Wohneinheiten geplant.

Einkaufen und Arbeiten

- Im Geschäftszentrum gab es im Juni 2007 insgesamt 394 Betriebe, davon 118 im Einzelhandel, 233 Dienstleistungsbetriebe und 43 im Gastgewerbe. 40 Ladenlokale im Erdgeschoss standen leer.
- Wesentliche Zielsetzung ist der Erhalt und die Stärkung des gewachsenen Einkaufszentrums mit bezirklicher Bedeutung und die Verhinderung sog. nicht integrierter Einzelhandelsstandorte.
- Angestrebt wird die Verbesserung der Attraktivität und Funktionalität des Zentrums durch Erweiterung und Ergänzung des Angebotes in qualitativer und quantitativer Hinsicht.
- Das Erscheinungsbild und die Ausstattung der Straßen und Plätze im Geschäftszentrum ist für eine barrierefreie Nutzbarkeit und gute Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur

- Zur Deckung bestehender und absehbarer Bedarfe werden zwei öffentliche Spielplätze im neu geplanten "Porzer Stadtgarten" (nördlich Karlstraße) und in der erweiterten Grünfläche östlich der Stadtbahnlinie vorgeschlagen.
- Fehlende Betreuungsplätze für die Altersgruppe der unter 3jährigen Kinder sind in bestehenden Kindertagesstätten zu schaffen.
- Es wird geprüft, ob die Grundschule Hauptstraße teilerneuert und renoviert wird, oder ob sie am Standort neu gebaut wird.
- Das Berufskolleg 10 wird mittelfristig verlagert, die freiwerdende Fläche ist mit neuer Wohnbebauung und öffentlicher Grünfläche beplant.
- Für die Carl-Stamitz-Musikschule wird eine Verlagerung an die Hauptstraße in das denkmalgeschützte Schulgebäude und einen angrenzenden Neubau vorgeschlagen (alternativ zur Erhaltung des bestehenden Standorts).

Grün- und Freiflächen, Umweltsituation

- Für die in der Porzer Innenstadt gelegenen Wohnbereiche mit einer Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen ist nördlich der Karlstraße auf einem Teilbereich des heutigen Schulgrundstücks zwischen Hauptstraße und Josefstraße eine neue öffentliche Grünfläche (Arbeitstitel "Porzer Stadtgarten") mit Kinderspielplatz geplant.
- Die disponible Parkplatzfläche östlich der Stadtbahnlinie, westlich der öffentlichen Grünfläche an der Glashüttenstraße, soll zur Erweiterung der öffentlichen Grünfläche ausgebaut werden.

Verkehr

- Die gute Erreichbarkeit des Bezirkszentrums Porz durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie motorisierten und nichtmotorisierten Individualverkehr ist einschließlich eines ausreichenden Stellplatzangebotes zu sichern.
- Die zukünftige Verkehrserschließung ist im Verkehrskonzept (Karten 4a – 4b) dargestellt.
- Durch den Umbau des Bahnhofs Porz wird der Zugang zum Bahnverkehr und dessen Verknüpfung mit dem Busliniennetz verbessert.
- Die Wohnstraßen sind durch die Herausnahme von gebietsfremden Verkehren angemessen zu beruhigen.
- Das Rad- und Fußwegenetz ist zusammenhängend und flächendeckend auszubauen und zu verdichten.

I. Einführung

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Das rd. 45 Hektar große Planungsgebiet bildet angrenzend an den Rhein den historisch gewachsenen Ortskern der bis 1975 selbständigen Stadt Porz ab. Seit der Eingemeindung nach Köln stellt dieser das Bezirkszentrum des Stadtbezirks 7 mit (seit der Abtrennung Finkenbergs als selbständiger Stadtteil im Sommer 2007) insgesamt 16 Stadtteilen im rechtsrheinischen Kölner Süden dar. Die unter allen Kölner Stadtbezirken konkurrenzlos große Zahl an Stadtteilen im Bezirk 7 weist auf die ursprünglich dörfliche und weiterhin sehr kleinteilig gegliederte Siedlungsstruktur hin. Im Gegensatz zu anderen Bezirkszentren (z.B. Kalk, Ehrenfeld, Nippes) befinden sich angrenzend zum Porzer Zentrum keine weiteren hoch verdichteten großstädtisch geprägten Stadtteile.

Nach der Erlangung der Stadtrechte in 1951 wurden in Porz die Bemühungen um einen Ausbau der Innenstadt über die traditionellen Geschäftsadressen Bahnhofstraße und Hauptstraße hinaus verstärkt. Unterstützt durch die positive Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung, den neuen Flughafen und die Eröffnung des ersten SB-Warenhauses im Großraum Köln auf der „grünen Wiese“ in Porz-Eil („plaza“ 1968) verfolgten Rat und Verwaltung der Stadt Porz Ende der 1960er Jahre eine weitgehende städtebauliche Neuordnung mit einer ganz erheblichen Verdichtung des Zentrums. Umgesetzt hiervon wurden in der ersten Hälfte der 1970er Jahre vor allem der Neubau des vormaligen Karstadt-Warenhauses, das benachbarte (überdimensionierte) Parkhaus und das Wohnhochhaus ‚Lindenhof‘ am Rhein. Ergänzend hierzu wurde die Bahnhofstraße zur Fußgängerzone umgestaltet. Da Investoren für die weitere Umsetzung der großmaßstäblichen Planung ausblieben, konnten in den 1980er Jahren die Neuordnungsvorstellungen um den Friedrich-Ebert-Platz korrigiert werden. Bis Ende der 1980er Jahre wurde die bestehende qualitätvolle Wohn- und Geschäftshausbebauung Karlstraße/Hauptstraße mit dem angrenzenden neuen Bezirksrathaus und Bildungszentrum fertig gestellt.

Der wirtschaftliche Strukturwandel und verändertes Einkaufsverhalten schwächten in den 1990er Jahren die Attraktivität des Porzer Bezirkszentrums. Mit dem von der Stadt Köln organisierten und vom Land Nordrhein-Westfalen erstmals in Köln geförderten „Zentrenmanagement“ wurden die Bemühungen der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen zur Attraktivierung des Zentrums zwischen 1999 und 2001 unterstützt. 2003 wurde der Teilumbau des Parkhauses zum Einkaufszentrum („CityCenter Porz“) abgeschlossen, womit die Porzer Mitte ihre heutige städtebauliche und Nutzungsstruktur erhielt. Trotz dieser positiven Veränderungen, zu der auch die Modernisierung der Fußgängerzone Bahnhofstraße und die Neugestaltung der zentralen Stadtbahnhaltestelle gehörte, verblieben erhebliche Defizite und Schwächen. Diese erstrecken sich in Teilen sowohl auf die städtebauliche und bauliche Situation als auch auf die Funktionen Einkaufen und Wohnen. Aktuell ist das Porzer Bezirkszentrum im Sommer 2008 von der Insolvenz der Warenhausgesellschaft Hertie betroffen, wodurch der Fortbestand der Porzer Filiale bedroht ist.

Für fünf Bereiche mit zusammen rd. 64.000 qm Neuordnungsfläche (siehe Abb. 1, Seite 13) sind die Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen und zu bestimmen:

1. Friedrich-Ebert-Platz mit fehlender Randbebauung Hauptstraße (Fläche A);
2. mindergenutztes Parkplatz-Grundstück östlich der Mühlen-, südlich der Bahnhofstraße (B);
3. mindergenutzte Grundstücke westlich der Friedrichstraße bis zum Jugendzentrum (C);
4. Parkplatzflächen östlich der Stadtbahnlinie zwischen Berger- und Philipp-Reis-Straße (D);
5. absehbar disponibel werdende Teilflächen des Schulareals nördlich Karlstraße (E).

Während bei der durch den Brand und die weitgehende Zerstörung des Verkaufspavillons in 2005 forciert diskutierten Bebauung des Friedrich-Ebert-Platzes die Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Vordergrund steht, um den westlichen Zentrumsbereich zu stärken, sind

die weiteren Flächennutzungen mit der hier vorliegenden stadtentwicklungsplanerischen Untersuchung mit abgeleiteten Konzeptvorschlägen zu klären. Konkret ist dabei der Bedarf an neuen Einzelhandelsnutzungen, zusätzlichen qualitätsvollen Wohnungen, Verbesserungen der öffentlichen Grün- und Freiraumsituation sowie sozialer Infrastruktur zu konkretisieren und dementsprechend zu berücksichtigen. Diese Aufgabenstellung greift die breit geführte Diskussion in der Bürgerschaft, besonders bei den Geschäftsinhabern, wie auch in der Bezirksvertretung Porz (BV 7) auf.

Die BV 7 befasste sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich mit dem Porzer Zentrum, verstärkt ab 2005 im Zusammenhang mit privaten Investorenplänen zu einem neuen Einkaufszentrum und mit der Notwendigkeit zur Wiederherstellung eines zeitgemäßen Friedrich-Ebert-Platzes. Unter anderem aufgrund des BV-Beschlusses vom 24.01.2006 mit einer Berichtsanhängerung zum Entwicklungskonzept Porz beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss des Rates auf der Basis einer Beschlussvorlage die Verwaltung am 27.04.2006 mit der Erstellung und Vorlage eines teilräumlichen Entwicklungskonzeptes für Porz-Mitte. Beauftragte Zielsetzung ist dabei insbesondere eine Klärung der langfristigen Flächennutzung bereits disponibler und absehbar frei werdender Grundstücke zur Stärkung des bezirkszentralen Bereichs.

Das Untersuchungs- und Planungsgebiet zum Entwicklungskonzept Porz-Mitte wird begrenzt durch den Rhein im Westen, Rathausstraße und Bergerstraße im Norden, die DB-Trasse im Osten und den Straßenzug Bahnhofstraße / Schillerstraße / Heinrich-von-Kleist-Straße / Am Rheinbrauhaus / Bennauerstraße im Süden (vgl. Abb. 1).

2. Planungs- und Verfahrensablauf, Öffentlichkeitsbeteiligung

Entsprechend dem Planungsauftrag der BV 7 und des Stadtentwicklungsausschusses legt die Verwaltung hiermit den Entwurf des Entwicklungskonzeptes Porz-Mitte vor. Als teilräumliche Entwicklungsplanung verknüpft dieses sektorale und räumliche Planungen in Vorschlägen zur zukünftigen Nutzungsstruktur und in Aussagen zur Verkehrserschließung, Freiraumentwicklung und Versorgung mit kommerzieller und sozialer Infrastruktur sowie abgeleiteten Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Konzeptumsetzung und zum weiteren Vorgehen. Generelle Zielsetzung ist dabei die strukturelle Stärkung der Porzer Innenstadt als Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort. Es soll damit der Rahmen zur nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Einfügung neuer öffentlicher und privater Bauprojekte (insbesondere auf den disponiblen Grundstücken) wie auch für stadtgestalterische Verbesserungen im öffentlichen Raum (u. a. zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität) gegeben werden. Mitzubetrachten sind dabei die im Wege von aktuellen Bebauungsplanverfahren angrenzend eingeleiteten Flächenumnutzungen (z.B. an der Glasstraße).

Im Nutzungskonzept (s. Karte 1) werden die einzelnen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Grün und Freizeit, Soziale Infrastruktur) in ihrer zukünftig geplanten räumlichen Verteilung dargestellt. Außerdem werden Aussagen zur baulichen Dichte in Form einer „durchschnittlichen Geschossflächenzahl“ für die einzelnen Flächen getroffen. Eingeflossen sind hierbei die aktuelle Analyse und das Entwicklungserfordernis des Geschäftszentrums (vgl. Kap. 2 und Karten 2a-c) sowie die vorliegenden rechtsgültigen Bebauungspläne.

Im Verkehrskonzept werden zunächst die Rahmenbedingungen des städtischen Gesamtverkehrskonzeptes (GVK) mit den Anforderungen aus dem Nutzungskonzept für das Gebiet in Übereinstimmung gebracht. Das Verkehrskonzept enthält die Hierarchie des Straßennetzes von örtlichen Hauptstraßen bis Wohnstraßen einschließlich des Radwegenetzes (s. Karte 4a). In weiteren Plänen sind die für das Gebiet überaus wichtige ÖPNV-Erschließung (s. Karte 4b) dargestellt. Die vorhandenen und geplanten Fußwegeverbindungen sind im Freiraum- und Wegekonzept (Karte 3) abgebildet.

Zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der gesellschaftlich engagierten Gruppen und Akteure in Porz wird im Zuge der Vorberatung des Entwurfs des Entwicklungskonzeptes durch die BV 7 eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen. Hierzu soll das Planwerk öffentlich vorgestellt und diskutiert werden (u. a. in einer und ggf. weiteren Veranstaltungen). Die dabei mündlich und schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen werden in einer Synopse den Verwaltungsvorschlägen zugeordnet und anschließend mit einer Verwaltungsstellungnahme kommentiert. Diese Synopse wird der BV 7 zur Beratung und Beschlussfassung über das Entwicklungskonzept vorgelegt.

Der Vorberatung in der BV 7 sowie in den betroffenen Fachausschüssen des Rates folgt die Beratung und Beschlussfassung im Stadtentwicklungsausschuss. Abschließend liegt dem Rat der Stadt Köln das Entwicklungskonzept Porz zur Beschlussfassung als teilräumliche Entwicklungsplanung und Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Bau-gesetzbuch (BauGB) vor verbunden mit einer Beauftragung der Verwaltung mit der Weiterver-folgung und Umsetzung der Planungs- und Handlungsempfehlungen.

Da es sich bei teilräumlichen Stadtentwicklungskonzepten und Rahmenplanungen um ein sog. „informelles Planungsinstrument“ handelt, sind die hiermit vom Rat beschlossenen Planungsaussagen und Umsetzungsempfehlungen nur verwaltungsintern verbindlich. Eine Verbindlichkeit des Entwicklungskonzeptes für Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Mieter und andere ist, anders als bei einem rechtsgültigen verbindlichen Bebauungsplan, nicht gegeben.

Die beschlossenen räumlich darstellbaren Entwicklungsziele sind entsprechend der o. g. Rege-lung im BauGB in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu übernehmen. Bebauungs-pläne sind aus dem beschlossenen Entwicklungskonzept abzuleiten. Bei der Umsetzung um-weltbedeutsamer Einzelmaßnahmen sind ergänzend die gesetzlich vorgeschriebenen Umwelt-verträglichkeitsprüfungen durchzuführen. Da die Umsetzung wesentlicher Neuordnungsvor-schläge dieses Entwicklungskonzeptes, beispielsweise für die Flächen östlich des Jugendzen-trums ‚Glashütte‘ oder für die Schulgrundstücke nördlich Karlstraße, nach BauGB ein „Pla-nungserfordernis“ auslöst, werden hier Bebauungspläne aufzustellen sein, um Planungsrecht für die vorgeschlagenen Neunutzungen herzustellen.

Hinsichtlich der Maßnahmenumsetzung muss ergänzend generell darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der Entwicklung der staatlichen Stadterneuerungsprogramme Städtebauförde-rungsmittel des Landes wie des Bundes kaum erwartet werden können.

II. Entwicklungskonzept

1. Bevölkerung und Wohnen

1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Von 1980 bis 2002 ist die Einwohnerzahl des Stadtteils Porz in seinen alten Grenzen von 17.388 auf 20.589 (+ 18,4 %) kontinuierlich gestiegen. Anschließend bis Ende 2006 ist sie auf 19.841 (- 3,6 %) und damit auf annähernd denselben Stand wie 1995 zurückgegangen. Nachdem Finkenberglaut Beschluss des Rates vom 19.06.2007 als ein eigener Stadtteil abgetrennt wurde, zählt die Bevölkerung des neuen, verkleinerten Stadtteils Porz Ende 2007 insgesamt 13.291 Einwohner.

Nach der Bevölkerungsprognose vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln wird für den Stadtteil Porz auf der Basis von 2006 mit 13.157 Einwohnern bis 2015 ein Zuwachs um 6,4 % auf 14.000 Einwohner erwartet, bis 2020 ein weiterer Zuwachs um 5,7 % auf 14.800 Einwohner. Von 2020 bis 2025 wird dann allerdings eine Abnahme von - 4,7 % prognostiziert auf 14.100 Einwohner im Stadtteil. Die Vorschläge des Entwicklungskonzeptes zum Ausbau des Wohnstandorts Porz-Mitte sind in der Bevölkerungsprognose hinsichtlich weiterer zusätzlicher Wohnungsbaumaßnahmen im Plangebiet noch nicht berücksichtigt. Für den Stadtbezirk Porz wird eine Zunahme von 2006 bis 2025 von 0,4 % angenommen.

Im Plangebiet des Entwicklungskonzeptes Porz-Mitte ist die Wohnbevölkerung seit 2000 um 1,0 % gesunken, von 4.043 Einwohner auf Ende 2007 nunmehr 4.001 Einwohner. Mit 716 Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (17,9 % Anteil an der Bevölkerung) lag deren Anteil zur selben Zeit um 2,4 Prozentpunkte höher als in der Gesamtstadt Köln, während die Zahl der älteren Menschen über 65 Jahre in 2007 mit 637 (15,9 % Anteil an der Bevölkerung) um 1,8 Prozentpunkte niedriger war als die gesamtstädtische Vergleichszahl. Seit 2000 sind ein Rückgang der Kinder- und Jugendlichen von 14,1 % (118) und eine Zunahme der älteren Menschen von 26,9 % (135) zu verzeichnen.

Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund lag im Plangebiet mit 55,4 % Ende 2007 um 23,3 Prozentpunkte höher als in der Gesamtstadt Köln (32,1 %).

Mit 14,5 % der Bewohner gab es im Plangebiet 2005 einen doppelt so hohen Prozentsatz an Leistungsbeziehern nach SGB II wie im Stadtgebiet Köln (7,2 %).

Über die Arbeitslosenquote lagen kleinräumig für das Untersuchungsgebiet keine Daten vor. Am 30.06.2007 betrug sie für den Stadtteil Porz 22,4 %, für die Stadt Köln 13,1 %.

In 2000 gab es im Plangebiet 1.893 Haushalte, bis 2007 ist die Zahl auf 1.953 Haushalte gestiegen. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte stieg im gleichen Zeitraum von 42,7 % auf 44,4 %. Der Anteil dieser Single-Haushalte betrug 2007 im Bezirk Porz 39,6 %. Im Vergleich zur Innenstadt Köln mit 68,5 % und zum Gesamtstadtgebiet Köln mit 50,4 % Single-Haushalten ist dieser Prozentsatz auffallend niedrig. Die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt hat sich mit 2,0 in den letzten sechs Jahren im Plangebiet kaum verändert (Köln 2007: 1,9 Personen/Haushalt).

Um die Einwohnerstruktur zu stärken, sind qualitätsvolle Wohnungsangebote für breite Schichten der Bevölkerung zu erweitern. Hierfür sind geeignete Wohnbauflächen im größtmöglichen Umfang bereitzustellen, um sowohl familien- als auch singlegerechten Wohnraum für alle

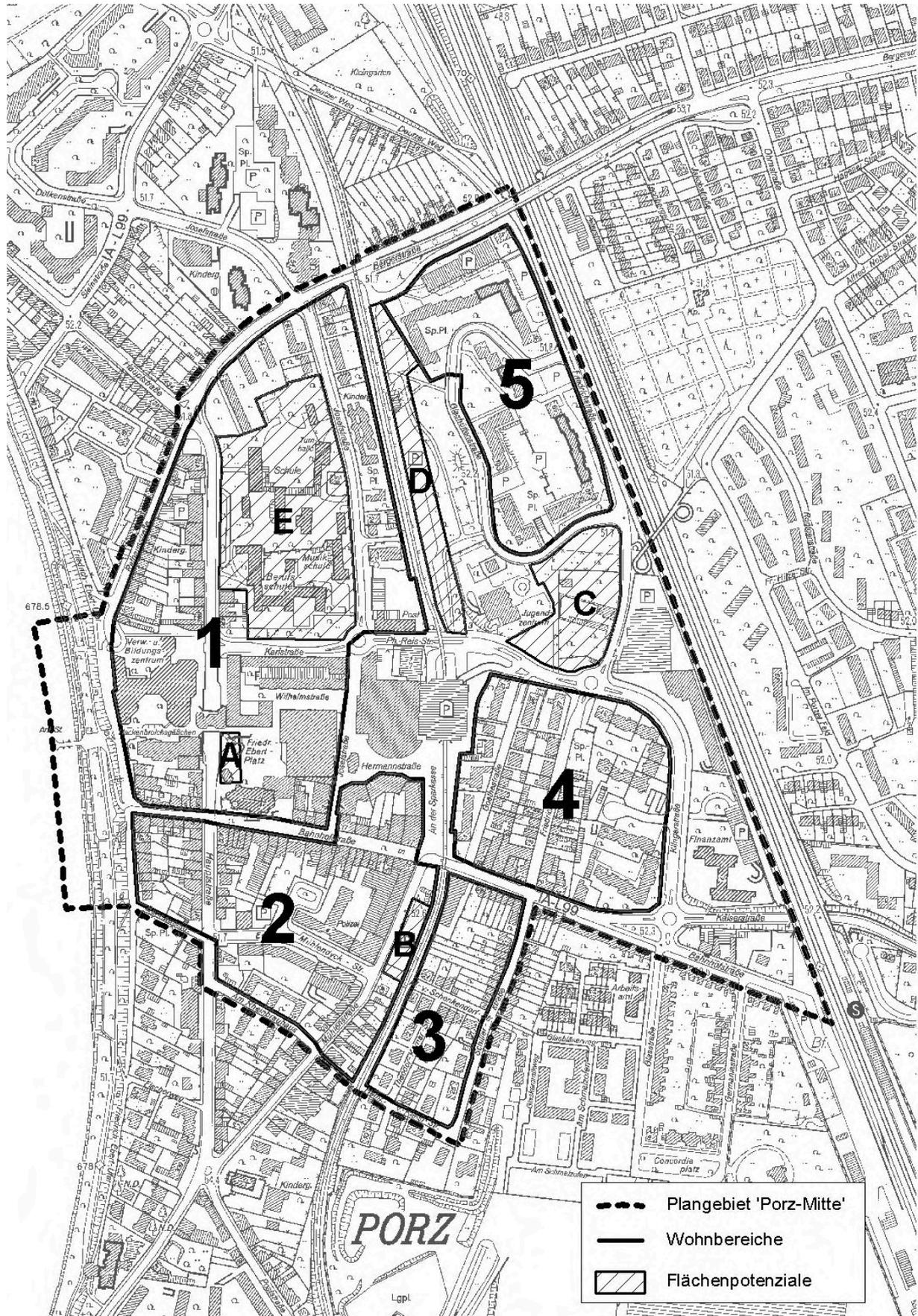
Altersgruppen zur Verfügung zu stellen. Diese Wohnangebote sind durch ein adäquates Wohnumfeld mit befriedigender Infrastrukturausstattung zu ergänzen.

Tabelle 1: **Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur in Porz** (Stand: 31.12.2007)

	Planungs- gebiet	Stadtteil Porz*	Stadtbezirk Porz (7)	Gesamt- stadt Köln
Einwohner am 31.12.2007	4.001	13.291	106.894	1.025.094
Einwohner am 31.12.2000: Veränderung bis 2007	4.043 - 1,0 %	13.319 - 0,2 %	107.447 -0,5 %	1.017.721 + 0,7 %
Einwohner am 31.12.1990: Veränderung bis 2007	4.149 - 3,6 %	11.401 + 16,5 %	100.695 + 6,2 %	999.338 + 2,6 %
Einw. m. Migrationshintergrund, 31.12.2007 Anteil an der Bevölkerung	2.218 55,4 %	6.110 46,0 %	35.903 33,6 %	328.811 32,1 %
Ausl. Einwohner, 31.12.2007 Anteil an der Bevölkerung	1.032 25,8 %	2.652 20,0 %	15.424 14,4 %	177.753 17,3 %
Veränderung ausl. Einwohner seit dem 31.12.2000	- 193 - 15,6 %	- 493 - 15,7 %	- 1.359 - 8,1 %	- 11.277 - 6,0 %
SGBII-Leistungsempfängerquote nach Sozialgesetzbuch II, 12.2007	k.A.	15,9 %	12,2 %	11,9 %
0-18jährige Einwohner, 31.12.2007 Bevölkerungsanteil	716 17,9 %	2.235 16,8 %	18.361 17,2 %	158.385 15,5 %
Veränderung unter 18 J. seit dem 31.12.2000	- 118 - 14,1 %	- 296 - 11,7 %	- 1.280 - 6,5 %	- 3.943 - 2,4 %
Einw. ü. 65 Jahre, 31.12.2007 Anteil an der Bevölkerung	637 15,9 %	2.516 18,9 %	20.367 19,1 %	181.108 17,7 %
Veränderungen ü. 65 J. seit dem 31.12.2000	+ 135 + 26,9 %	+ 413 + 19,6 %	+ 4.342 + 27,1 %	+ 24.695 + 15,8 %
Haushalte, 31.12.2007	1.953	6.392	50.509	532.513
Veränderung der Haushalte seit dem 31.12.2000	+ 60 + 3,2 %	+225 + 3,6 %	+ 1.860 + 3,8 %	+ 19.252 + 3,8 %
1-Pers.-Haushalte, 31.12.2007 Anteil der Haushalte	868 44,4 %	2.788 43,6 %	19.995 39,6 %	268.433 50,4 %
Veränderung der 1-Pers.-HH seit dem 31.12.2000	+ 59 + 7,3 %	+293 + 11,7 %	+ 2.384 +13,5 %	+ 23.836 + 9,7 %
Mehrpers.-Haushalte, 31.12.2007 Anteil der Haushalte	1.085 55,6 %	3.604 56,4 %	30.514 60,4 %	264.080 49,6 %
Veränderung Mehr-Pers.-HH seit dem 31.12.2000	+ 1 + 0,0 %	- 68 - 1,9 %	- 524 - 1,7 %	- 4.584 - 1,7 %
Einwohner je Haushalt, 31.12.2007	2,0	2,0	2,1	1,9

*neue Stadtteilabgrenzung ohne Finkenbergr

Abb. 1: Grenzen des Planungsgebiets, Wohnbereiche und Potenzialflächen



1.2 Wohnsituation

Bedingt durch die zentralen Geschäftsnutzungen sind die Wohnnutzungen in der Porzer Innenstadt den nachfolgend charakterisierten fünf Wohnbereichen zuzuschreiben. Insgesamt rd. 1.970 Wohnungen im Planungsgebiet stellen ein sehr heterogenes Angebot dar, welches vom freistehenden Einfamilienhaus bis zu höhergeschossigen Wohnanlagen reicht. Dabei überwiegt ein eher knapp unterdurchschnittlicher Standard. Rund 21 % des Wohnungsangebotes (407 WE) stellen öffentlich geförderte Wohnungen mit bestehender Belegungsbindung des Typs A (ehem. 1. Förderweg). Für Wohnungsneubau geeignete disponible Grundstücke sollten vorrangig zum qualitätsvollen Ausbau des Wohnstandorts Porz-Mitte genutzt werden.

Wohnbereich 1:

Nordwestlicher Zentrumsbereich zwischen Rhein, Rathausstraße, Bergerstraße, Stadtbahn, Josef- und Bahnhofstraße (730 Einwohner, davon 44,8 % (327) mit Migrationshintergrund)

Der Wohnbereich 1 umfasst den gesamten westlichen Citybereich und die damit eng verknüpften Wohnanlagen. An der Bergerstraße befindet sich angrenzend zum Schulgelände eine vierzeilige II- bis III-geschossige kleine Siedlung einer Wohnungsbaugesellschaft, an der Josefstraße stehen einige Doppel- und Mehrfamilienhäuser, dazwischen eine Kindertagesstätte. Die Bebauung zwischen Rathaus- und Hauptstraße ist zwei- bis viergeschossig und im Gebäudealter sehr unterschiedlich. Die Maßstäblichkeit dieser Bebauung wird gesprengt von einem in den 1970er Jahren gebauten VIII-geschossigen Wohngebäude mit Eigentumswohnungen und einer dazu gehörenden Tiefgarage, die von der Rathausstraße angefahren wird. An der Karlstraße und dem Friedrich-Ebert-Platz befindet sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung aus den 1980er Jahren mit 65 öffentlich geförderten Wohnungen. Zwei mindergenutzte Grundstücke bzw. Baulücken liegen an der Hauptstraße/Ecke Rathausstraße. Die Anwohner der Hauptstraße werden durch den hier starken Verkehr zeitweise erheblich belastet. Das stark durchgrünte Schulgelände zwischen Haupt- und Josefstraße stellt bei Verlagerung des Berufskollegs in Teilen eine potenzielle Wohnungsneubaufäche dar (vgl. Kap. 1.4).

Wohnbereich 2:

Südwestlicher Zentrumsbereich zwischen Rhein, Bahnhofstraße, Stadtbahn und Am Rheinbrauhaus / Bennauerstraße (791 Einwohner, davon 37,0 % (293) mit Migrationshintergrund)

Der Wohnbereich 2 liegt südlich „im Schatten“ der Fußgängerzone Bahnhofstraße. An der Haupt-, Bahnhof- und Mühlenstraße stehen II- bis V-geschossige Gebäude, in denen sich im Erdgeschoss als Teil des Bezirkszentrums Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe und in den Obergeschossen überwiegend Wohnungen befinden. Denkmäler und minder genutzte Grundstücke prägen das Stadtbild. An der Ernst-Mühlendyck-Straße, die erst 1985/86 zusammen mit der Stichstraße Richtung Norden gebaut wurde, befinden sich neben der Polizeidienststelle beidseitig III- und IV-geschossige Wohngebäude, die z. T. im Privatbesitz und im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften sind. Die kurze Stichstraße hat eine Andienungsfunktion für die Geschäfte an der Bahnhof- und der Mühlenstraße, und gleichzeitig bietet sie im beschränkten Umfang Parkplätze für die Kunden des Geschäftszentrums. Eine Lärmbelastung geht von dem Verkehr auf der Hauptstraße aus. Im Baublock südlich der Ernst-Mühlendyck-Straße befinden sich 61 öffentlich geförderte Wohnungen.

Wohnbereich 3:

Südöstlicher Wohnbereich zwischen Bahnhofstraße, Schillerstraße, Von-Kleist-Straße und Stadtbahntrasse (182 Einwohner, davon 20,3 % (37) mit Migrationshintergrund)

Das Gebiet östlich der KVB-Stadtbahntrasse bis zur Schillerstraße ist ein sehr ruhiges Wohngebiet mit Reihen- und Doppelhäusern mit großen Gärten, dem die Zentrallage in der Porzer Innenstadt kaum anzumerken ist. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Bahnhofstraße

ße, sodass kein Durchgangsverkehr vorhanden ist. Der Anteil der älteren Wohnbevölkerung ist höher als in den anderen Wohnbereichen. Durch die Umnutzung der östlich angrenzenden ehemaligen Industrieflächen an der Glasstraße in ein neues Wohngebiet erfährt der Wohnbereich eine Aufwertung. Eine bauliche Nachverdichtung des Blocks südlich der Bahnhofstraße mit großen Gärten bis zur Stadtbahntrasse (z.B. durch Hinterlandbebauung) scheidet aus, weil keine Erschließungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

Wohnbereich 4:

Östlicher Wohnbereich zwischen Stadtbahnlinie, Philipp-Reis-Straße, Klingerstraße und Bahnhofstraße (667 Einwohner, davon 41,4 % (276) mit Migrationshintergrund)

Der Wohnbereich 4 ist an der Bahnhof-, Goethe- und der Friedrichstraße geprägt von II- bis IV-geschossigen Wohnhäusern mit teilweiser Laden- oder Büronutzung im Erdgeschoss im auslaufenden Geschäftszentrum. An der Klingerstraße befinden sich III- bis IV-geschossige Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen. Philipp-Reis-Straße und Klingerstraße weisen als örtliche Hauptstraßen eine erhebliche Verkehrsbelastung auf.

Wohnbereich 5:

Nordöstlicher Wohnbereich („Siedlung Glashüttenstraße“) zwischen Stadtbahntrasse, Bergerstraße, Friedrichstraße und Philipp-Reis-Straße (1.605 Einwohner, davon 79,0 % (1.268) mit Migrationshintergrund)

In den 1970er Jahren entstanden die Gebäude mit VI bis XII Geschossen und rd. 630 Wohnungen. Der Anteil der Sozialwohnungen (Typ A, ehem. gefördert nach dem 1. Förderweg), beträgt mit 281 Wohnungen 44,4 %. Der nördliche Teil ist im Eigentum der LEG, die Wohnungen im südwestlichen Teil sind Eigentumswohnungen im Einzeleigentum. Die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund ist hier mit 79,0 % ganz wesentlich höher als in den anderen Bereichen des Plangebietes. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist in diesem Wohnbereich ebenfalls überdurchschnittlich hoch, allerdings ist auch hier wie allgemein ein Rückgang festzustellen.



Siedlung Glashüttenstraße



Die Siedlung liegt in unmittelbarer Nähe zum Bezirkszentrum und ist über einen Fußweg durch eine Grünanlage dorthin angebunden. Lärmbelastungen entstehen durch den Schienenverkehr der DB im Osten, der Stadtbahnlinie im Westen und den Durchgangsverkehr auf der Friedrichstraße. Die Wohnanlage ist begrünt, drei private Spielplätze für jüngere Kinder sind vorhanden. Für die älteren Kinder steht im öffentlichen Grünbereich ein städtischer Ballspielplatz zur Verfügung. Stellplätze sind ausreichend in privaten Tiefgaragen, auf Parkplätzen und im Straßenraum vorhanden. Westlich der Siedlung zwischen der KVB-Stadtbahntrasse und der Glashüt-

tenstraße stellt die überdimensionierte Kfz-Stellplatzfläche eine Potenzialfläche dar, deren Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen sind (s. Kap. 1.4).

1.3 Entwicklungsziele

Das Planungskonzept verfolgt im Bereich Bevölkerung und Wohnen folgende Entwicklungsziele:

- Stabilisierung und Förderung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und Vermeidung von sozialen Segregationseffekten;
- Stärkung der Wohnfunktion in zentraler Porzer Innenstadtlage mit dem Ausbau eines qualitätsvollen und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für breite Schichten der Bevölkerung mit einem ausreichenden Angebot preiswerten Wohnraums unter Berücksichtigung differenzierter Wohnformen für junge Familien, ältere Menschen, generationenübergreifende Wohngemeinschaften, Menschen mit Behinderungen etc.;
- Verbesserung der Wohnsituation in den bestehenden Wohnvierteln und Reduzierung von Nutzungskonflikten;
- Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung der Porzer Innenstadt nach den Leitlinien des Kölner Wohnungsgesamtplans und Wohnungsbauprogramms 2015. Mit Priorität sollen verfügbare Baulücken und mindergenutzte Flächen genutzt werden, Wohnnutzung und tertiäre Nutzung sollen integriert und neue Wohnbauflächen vornehmlich an bestehende Wohnquartiere angegliedert werden.

Der Wohnungsgesamtplan und das Wohnungsbauprogramm 2015 sehen derzeit keine Flächen im Plangebiet für neuen Wohnungsbau vor. In unmittelbarer Umgebung sind drei Standorte neben dem Krankenhaus am Urbacher Weg für rund 330 Wohneinheiten dargestellt. Die hier vorgeschlagenen neuen Wohnbauflächen werden nach Beschlussfassung des Entwicklungskonzepts Porz-Mitte in die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms aufgenommen.

1.4 Stärkung und Ausbau des Wohnstandortes Porz-Mitte

Die Schaffung von neuen Wohnungen wird im Planungsgebiet jenseits von Baulückenschließungen vor allem auf zwei mindergenutzten bzw. zukünftig disponiblen Potenzialflächen (Gesamtumfang für den Wohnungsbau rd. 22.000 qm, siehe Abb. 1) vorgesehen und dient zum einen der Befriedigung der Nachfrage aus dem Gebiet und Stadtteil selbst und zum anderen der gewünschten Innenentwicklung der Porzer Innenstadt. Erforderlich sind qualitätsvolle Wohnungen für Familien, ältere Menschen und Singles. Die Flächen sind überwiegend im Eigentum der Stadt Köln und können als attraktive Wohnstandorte entwickelt werden (vgl. Nutzungskonzept, Karte 1, im Anhang).

a) Wohnungsneubau westlich Friedrich- / nördlich Philipp-Reis-Straße

Das mindergenutzte Areal in Nachbarschaft zur Siedlung Glashüttenstraße und dem Jugendzentrum ist insgesamt rd. 11.000 qm groß (s. Abb. 1: Potenzialfläche C) und liegt nördlich der Philipp-Reis-Straße und westlich der Friedrichstraße. Nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 74394-03 aus 1982 ist der nördliche Teil als öffentliche Grünfläche mit einem Bauspielplatz ausgewiesen und südlich angrenzend eine Mischfläche für ein Freizeitzentrum mit Mehrzweckhalle. Ein 5,00 m breiter Fuß- und Radweg erschließt die Siedlung von der Philipp-Reis-Straße und trennt die geplanten Nutzungen von dem Jugendzentrum. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Köln und der RheinEnergie AG Köln. Teilflächen werden heute als privat angemietete Kfz-Stellplätze an der Philipp-Reis-Straße und als Betriebsgelände der RheinEnergie AG genutzt. Große Flächenanteile bestehen aus privat genutztem Grün.



Mindergenutztes Areal Philipp-Reis-Straße / Friedrichstraße

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden in diesem Bereich seit längerem nicht mehr weiterverfolgt. Für die Realisierung des Freizeitentrums mit Mehrzweckhalle steht kein Investor zur Verfügung und auch der Bau und der betreute Betrieb von Bauspielplätzen wird von der städtischen Fachverwaltung nicht mehr geplant, sodass die zukünftige Nutzung des Areals neu zu bestimmen ist.

Mit dem hier vorliegenden Nutzungskonzept wird vorgeschlagen, die an der Philipp-Reis-Straße anliegenden Grundstücke mit rd. 3.700 qm (bis zum Gebäude der RheinEnergie) für eine gemischte Bebauung zu verwenden (rd. 6.000 qm BGF bei einer GFZ 1,6), die im Erdgeschoss auch Einzelhandelsnutzungen zur Erweiterung des Geschäftszentrums Porz berücksichtigen kann. In den Obergeschossen ist grundsätzlich sowohl eine Büro- als auch Wohnnutzung möglich. Die weiteren Flächen an der Friedrich- und Glashüttenstraße mit rd. 7.300 qm werden für qualitätsvollen Wohnungsneubau vorgeschlagen (rd. 8.750 qm BGF bei einer GFZ 1,2). Die Bebauung kann günstig nach Westen ausgerichtet werden, sodass die Lärmemissionen von der DB-Trasse kaum Auswirkungen auf die Wohnqualität haben werden und gleichzeitig die Westlage für die Wohnräume genutzt werden kann. Bei einem Anteil der Dienstleistungsnutzungen (Einzelhandel und Büro) von rd. 2.500 qm BGF verblieben bei diesem Nutzungskonzept rd. 12.250 qm BGF für Wohnnutzungen (entsprechend rd. 125 WE).

Zur Einleitung einer entsprechenden Projektentwicklung ist zunächst die Aufhebung bzw. Überplanung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Die Realisierung ist abschnittsweise nach Flächenverfügbarkeit möglich. Für einen ersten Bauabschnitt bietet sich das Grundstück an der Philipp-Reis-Straße mit einer gemischten Bebauung an.

Parkplatzflächen östlich der Stadtbahnlinie zwischen Berger- und Philipp-Reis-Straße

Das am Rande der Siedlung Glashüttenstraße gelegene knapp 6.000 qm große städtische Parkplatzareal ist trotz seiner räumlichen Nähe zum Geschäftszentrum aufgrund seiner geringen Belegung mindergenutzt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die Fläche ist im Mittel 25 m breit bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 250 m. Die Parkplatzfläche liegt außerhalb der im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 74394/03 aus 1982 ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche. Sie stellt jedoch mit einer Größe von rd. 2.700 qm im Landschaftspflegerischen Begleitplan von 1994 eine planfestgestellte Ausgleichsmaßnahme/-fläche für die durch den Ausbau der Stadtbahnhaltestelle Porz-Markt weggefallene Begrünung dar. Im Flächennutzungsplan ist die disponible Fläche als Grünfläche dargestellt.

Im Zuge der Erstellung des Entwicklungskonzeptes Porz-Mitte wurde gleichwohl geprüft, ob auf den mindergenutzten Parkplatzflächen eine neue Wohnbebauung ermöglicht werden kann, die geeignet ist, die Siedlung an der Glashüttenstraße mit ausreichender Qualität zu ergänzen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass rd. 4.000 qm Wohnbaufläche (für rd. 50 WE) gewonnen werden könnten unter der Bedingung, dass die o.g. planfestgestellte Grünausgleichsfläche sowie der Ballspielplatz verlagert werden. Die Verlagerung der Grünausgleichsfläche wäre nur über

ein Änderungsverfahren unter Beteiligung der höheren Landschaftsbehörde bei der Bezirksregierung Köln einzuleiten. Ein neuer Ballspielplatz mit dem geforderten Abstand von 80 m zu Wohnbebauung wäre im Block nur schwierig neu zu platzieren. Da außerdem die erwogene neue Wohnbebauung sich nach Westen zur Stadtbahntrasse orientierte, von der Lärmbelastungen und ggf. Erschütterungen ausgehen, kann eine ausreichend qualitätsvolle Wohnbebauung nicht dargestellt werden und wird eine Wohnbaunutzung hier nicht weiter verfolgt. Im Kap. 4 wird entsprechend der Ausbau der öffentlichen Grünflächen vorgeschlagen.

b) Wohnungsneubau auf derzeitigen Schulgrundstücken nördlich Karlstraße zwischen Haupt- und Josefstraße

Die städtischen, insgesamt rd. 31.000 qm großen zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Schulgrundstücke nördlich Karlstraße zwischen Haupt- und Josefstraße, sind mittelfristig neu zu ordnen. Laut städtischer Schulentwicklungsplanung soll das Berufskolleg nach 2015 nach Deutz verlagert werden und am Standort Eitorfer Straße mit gleichartigen Einrichtungen gebündelt werden, um dort neu zu bauende Ausbildungswerkstätten optimal zu nutzen. Hierdurch werden Teile des Porzer Schulgrundstücks absehbar disponibel. Die städtische Gemeinschaftsgrundschule Hauptstraße wurde 2007 zunächst provisorisch zur offenen Ganztagschule ausgebaut. Da einige Gebäudeteile stark renovierungsbedürftig sind und die übrigen Räumlichkeiten dem Raumprogramm für die offene Ganztagschule kaum angepasst werden können, wird derzeit seitens der Fachverwaltung geprüft, ob ein Schulneubau nicht wirtschaftlich sinnvoller ist. Die Carl-Stamitz-Musikschule, eine Zweigstelle der städtischen Rheinischen Musikschule Köln, sowie die Gemeinschaftsgrundschule sollen ihren Standort hier behalten. Im Zusammenhang mit der Diskussion über die Errichtung eines Einkaufszentrums nördlich der Karlstraße (sog. "Rheinkolonnaden") wurde vorgeschlagen, die Grundschule Hauptstraße auf die Fläche östlich der Stadtbahnlinie zu verlegen. Wegen des großen Flächenbedarfs von ca. 10.000 qm für die Grundschule und dem für die Schule erforderlichen Grundstückszuschnitt würde jedoch ein sehr großer Teil der heutigen Grünfläche benötigt werden, sodass die Verlegung der Gemeinschaftsgrundschule hierher nicht sinnvoll ist.

Aufgrund der Schulplanungen der Fachverwaltung wird im Rahmen dieses Entwicklungskonzeptes eine Neuordnung des gesamten Schulareals (vgl. Abb. 1: Potenzialfläche E) vorgeschlagen. Zielsetzung hierbei ist neben einer Optimierung der am Standort verbleibenden Schulen die Gewinnung von neuen Wohnbauflächen, die durch Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes (zur Schaffung einer öffentlichen Grünfläche) und die zentrale Lage ein besonderes Potenzial zur Stärkung des Wohnstandorts Porz-Mitte darstellen. Die in der jüngeren Vergangenheit alternativ für den Standort nördlich Karlstraße von privater Seite angeregte Erweiterung des Porzer Geschäftszentrums um großflächigen Einzelhandel wird, wie in Kapitel 2 ausführlich dargestellt, hier nicht unterstützt.



Denkmalgeschütztes Schulgebäude Hauptstraße



Carl-Stamitz-Musikschule

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt für das Schulareal nicht vor. Der Flächennutzungsplan stellt den Block im südlichen Drittel als gemischte Baufläche und den nördlichen Teil als Wohnbaufläche dar. Das unter Denkmalschutz stehende um 1900 errichtete historische Schulgebäude mit gestrichener Backsteinfassade, Hauptstraße 432, ist in die Neuordnung zu integrieren.

Neues Wohnen am „Porzer Stadtgarten“

Das hier vorliegende Nutzungskonzept (vgl. Karte 1) schlägt vor, die Gemeinschaftsgrundschule im nördlichen Drittel des heutigen Schulareals, welches heute nur eine geringe Baudichte aufweist, auf rd. 10.000 qm Grundstücksfläche neu zu errichten (vgl. auch Kap. 3.5 Bildungseinrichtungen). Mit der Verlagerung des Berufskollegs und einer Neuordnung der Grundschule können insgesamt 21.000 qm für eine Neunutzung zur Verfügung gestellt werden. Ausgehend von der intensiven Durchgrünung des Areals und den (jenseits des Rheinufers) geringen öffentlichen Grünanlagen in der Porzer Innenstadt wird für die disponiblen Flächen eine Projektentwicklung mit dem Arbeitstitel „Neues Wohnen am Porzer Stadtgarten“ vorgeschlagen. In Erweiterung des heutigen Straßenbegleitgrüns an der Karlstraße um Teile des durchgrüneten Berufsschulgrundstücks könnte eine neue rd. 6.500 qm große innerstädtische öffentliche Grünanlage mit einem Spielplatz als „Porzer Stadtgarten“ entstehen, die sich zur Karlstraße nach Süden öffnet. Mit der neuen Grünanlage können die Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten in Porz-Mitte deutlich verbessert und außerdem Voraussetzungen für einen neuen guten Wohnstandort geschaffen werden.

Für die neue rd. 14.500 qm große Wohnbaufläche zwischen der geplanten Grundschule und dem Stadtgarten wird eine Bebauung mit qualitativem, überwiegend freifinanzierten Geschosswohnungsbau, alternativ in Teilen auch Stadthausbebauung, angeregt, die für Familienwohnen geeignet sein sollte. Insgesamt können bei Realisierung von rd. 17.400 qm BGF (GFZ 1,2) dort etwa 180 neue Wohnungen entstehen. Die Carl-Stamitz-Musikschule kann zwar mit ihrem heutigen Gebäude an der Josefstraße (ca. 1.000 qm) erhalten werden, es wird jedoch vorgeschlagen im Zuge der Neuordnung des Blockes das Baudenkmal der alten Schule an der Hauptstraße zusammen mit einem neuen Gebäudeteil für die Musikschule langfristig bereitzustellen (vgl. Karte 1). Sollte eine Verlagerung aus Kostengründen nicht erfolgen können und die Fläche der heutigen Musikschule für den Wohnungsneubau entfallen, so kann die Fläche an der Hauptstraße überwiegend einer Wohnnutzung (im Erdgeschoss Geschäftsnutzung) zugeführt werden. Bei der Entwicklung der neuen Wohnbebauung ist zu prüfen, ob ein Bedarf für das Fördermodell Konzept Mehrgenerationenwohnen an diesem Standort besteht. Entsprechend dem Beschluss des Ratsausschusses Bauen und Wohnen vom 06.11.2006 soll u.a. in jedem Stadtbezirk ein Modellprojekt auf geeigneten und verfügbaren städtischen Grundstücken realisiert werden (z.Z. ist im Bezirk 7 ein Projekt in Köln-Poll in der Umsetzung). Der Blockinnenbereich ist autofrei zu gestalten. Die Erschließung kann über die Hauptstraße und die Josefstraße erfolgen, die in dem Teil zwischen der Bergerstraße und der Karlstraße verkehrberuhigt mit einer Tempo 30-Geschwindigkeitsbegrenzung angepasst werden sollte.

Im Zuge einer weiteren Projektentwicklung auf der Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes ist ferner die Auslobung eines Architekten- und Investorenwettbewerbs zu prüfen. Der parkartige Charakter des Geländes, der die gute Wohnlage entscheidend vorprägt, ist dabei zu berücksichtigen. Außerdem begründen die Lage in unmittelbarer Nähe zum Geschäftszentrum und zum Rheinufer, mit Kindergarten, Grundschule und Jugendzentrum angrenzend, eine sorgfältige Umsetzung der Planung, um die eingangs beschriebenen Zielsetzungen für Porz-Mitte abzusichern.

c) Nachverdichtung von Porz-Mitte durch Wohnungsneubau

Da es sich bei dem Porzer Zentrum mit seinen vielfältigen Angeboten grundsätzlich um einen guten und integrierten Wohnstandort handelt, sind Möglichkeiten einer verträglichen Nachver-

dichtung mit Wohnnutzungen mit dem Entwicklungskonzept zu unterstützen. Hierzu kommt in Ergänzung der oben skizzierten größeren Wohnungsneubaumaßnahmen die Schließung noch vorhandener Baulücken wie auch die vollwertige Nutzung mindergenutzter Grundstücke und möglicher Dachgeschossausbau in Betracht. Die Nachverdichtung gering verdichteter Baublöcke durch zusätzliche Hinterlandbebauung scheidet aus, weil hierfür keine Erschließungsmöglichkeiten aufgezeigt werden können (z.B. zwischen Bahnhof-, Schiller- und M.-v.-Schenkendorf-Straße).

Folgende zehn Baulücken und mindergenutzten Grundstücke sind derzeit noch vorhanden:

- Hauptstraße 380, 388, 392, 411, 419
- Mühlenstraße 32 und 36-38,
- Bahnhofstraße 32
- Ernst-Mühlendyck-Straße 16

Mit der Schließung dieser Baulücken können rund 65 Wohneinheiten gewonnen werden. Auf dem Grundstück Ernst-Mühlendyck-Straße 16 werden bereits kurzfristig 16 Wohnungen mit Stellplätzen in einer Tiefgarage errichtet (voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2008).

Potenzieller Wohnraum ist außerdem in den Obergeschossen neu geplanter Geschäftshäuser vorhanden. Prominentester Standort ist die Baulücke Friedrich-Ebert-Platz 29 - 31. Bei der angestrebten Neubaumaßnahme höchster Priorität sind vor allem Dienstleistungsnutzungen mit Einzelhandel im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vorzusehen. Die weiteren Obergeschosse eignen sich sowohl für Büro- und Praxisräume als auch zur Unterbringung von rd. 10 bis 20 Wohnungen (v.a. für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte).

Bis zu rd. 20 Wohnungen sind außerdem in den Obergeschossen des vorgeschlagenen Geschäftshauses an der Mühlenstraße auf dem heutigen Parkplatz möglich.

Insgesamt kann durch Ausschöpfen der o. g. Nachverdichtung ein zusätzliches Wohnungsangebot mit über 105 Wohnungen in Porz-Mitte erreicht werden.

Für den Fall, dass die brachliegenden Obergeschosse des Warenhauses an der Josefstraße dauerhaft nicht für Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsnutzungen in Anspruch genommen werden, sollten auch hier Möglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzung innerhalb des bestehenden Baukubus geprüft werden.

Im Ergebnis der dargestellten Planungsvorschläge stellen sich die zusätzlich möglichen Wohnungsangebote wie folgt dar:

Tabelle 2:
Übersicht zum Wohnungsneubau im Plangebiet

Wohnungsneubau westlich Friedrichstraße	125 WE	kurz- bis mittelfristig
Wohnungsneubau nördlich Karlstraße	180 WE	mittelfristig
Nachverdichtung	105 WE	kurz- bis mittelfristig
Insgesamt	410 WE	

Mit den geplanten neuen Wohnbauflächen für zusammen rd. 410 Wohneinheiten werden bestehende Wohnbereiche arrondiert und miteinander verknüpft. Es wird im Planungsgebiet Wohnraum für ca. 820 Bewohner geschaffen.

d) Ergänzende Wohnungsprojekte und -maßnahmen im Stadtteil Porz

Neben den hier für Porz-Mitte vorgeschlagenen Wohnungsneubauten ist nachrichtlich noch auf drei außerhalb des Plangebietes gelegene Wohnungsbauprojekte hinzuweisen, die den Wohnstandort Porz wesentlich stärken und dem Stadtteil und Bezirkszentrum neue Einwohner zuführen.

Erweiterung der „Germania-Siedlung“

Südöstlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich zurzeit das Wohnungsneubauprojekt auf ehemaligen Gewerbegrundstücken des traditionsreichen Glasherstellers Saint Gobain in der Realisierung. In Umsetzung des Bebauungsplans „Glasstraße“ werden hier mit dem 1. Bauabschnitt bis Ende 2009 insgesamt rd. 180 Wohneinheiten fertig gestellt (rd. 90 Reihenhäuser und rd. 90 Geschosswohnungen). Über 80 % der Wohnungen bzw. Häuser sind im Sommer 2008 bereits fertig gestellt. Im 2. Abschnitt des neuen Baugebietes (südlich der Straße Am Schmelzofen) sind mittelfristig weitere 120 – 150 Wohneinheiten geplant und über den rechtsgültigen Bebauungsplan „Glasstraße“ planungsrechtlich gesichert. Die verkehrliche Erschließung des 2. Bauabschnittes erfolgt über die Poststraße.

Das neue Wohngebiet wird mit den ab 2008 bezugsfertigen Wohnungen Raum für über 660 Einwohner geben und über die Wohneigentumsbildung an dieser Stelle auch einen nennenswerten Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur leisten.



Wohnungsneubau zur Erweiterung der Germania-Siedlung

Nachverdichtung der „Physiker-Siedlung“

Ebenfalls angrenzend an das Plangebiet Porz-Mitte befindet sich die sog. Physiker-Siedlung östlich der DB-Trasse beiderseits der Helmholtzstraße. Die ehemalige belgische Siedlung wird im Bestand modernisiert und ausgebaut und darüber hinaus mit rd. 125 neuen Doppel- und Reihenhäusern erweitert und nachverdichtet. Für große Teile der Siedlung sind die Maßnahmen bereits durchgeführt.

Potenzielle Wohnbauflächen am Urbacher Weg und am Porzer Krankenhaus

Nach dem vom Rat beschlossenen Wohnungsbauprogramm 2015 sind am Urbacher Weg und am Porzer Krankenhaus insgesamt drei neue Wohnbauflächen vorgesehen, wofür das Planungsrecht zurzeit vorbereitet wird. Ab 2010 bzw. 2012 sind nach Abschluss der Bebauungsverfahren dort insgesamt rund 330 Wohneinheiten (290 Geschosswohnungen und 38 Einfamilienhäuser) vorgesehen.

Auf einem Teil des Krankenhaus-Geländes sind im Rahmen der ‚Regionale 2010‘ zusätzliche Wohnbauflächen für das Projekt "Wohnen am Strom" vorgeschlagen worden mit 140 Wohneinheiten. Eine abschließende Entscheidung über die Realisierung dieses Vorschlages stand im Juli 2008 noch aus.

Somit kann ab 2008 mittelfristig ein erheblicher Ausbau des Wohnstandorts Porz (Stadtteil) erwartet werden:

Tabelle 3:

Übersicht zum Wohnungsneubau im Stadtteil Porz (Anzahl Wohneinheiten)

Umsetzung der Planungsempfehlungen des Entwicklungskonzepts Porz-Mitte	410 WE	kurz- bis langfristig
Erweiterung Germania-Siedlung (Glasstraße) Belegungen ab 2008	330 WE	kurz- bis mittelfristig
Erneuerung und Nachverdichtung Physiker-Siedlung Belegungen ab 2008	125 WE	kurz- bis mittelfristig
Realisierung der Wohnungsprojekte am Urbacher Weg und am Porzer Krankenhaus lt. Wohnungsbauprogramm 2015	330 WE	mittel- bis langfristig
Veranschlagter Wohnungsneubau insgesamt	1.195 WE	

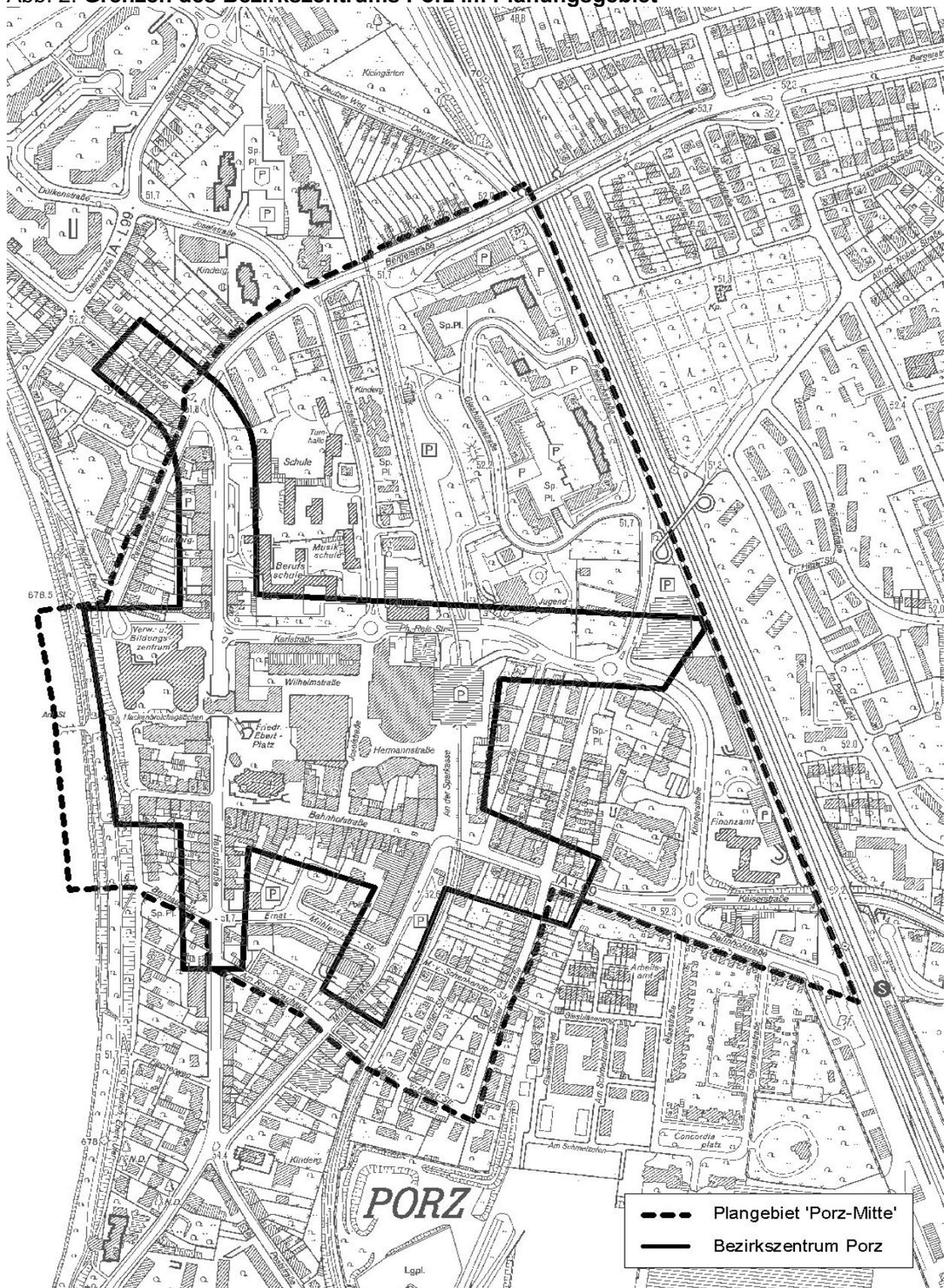
Der bestehende Wohnungsbestand im Stadtteil Porz von ca. 6.400 WE erhöht sich damit bei vollständiger Umsetzung der genannten Neubaumaßnahmen längerfristig um insgesamt rund 1.200 WE (+ 18 %). Dieser neue Wohnraum im Stadtteil für über 2.400 Einwohner ist ein herausragender Beitrag zur Stabilisierung des Wohnstandorts Porz und kann dazu führen, dass die Zahlen der Bevölkerungsprognose (2020: 14.800 Einwohner, s. Kap. 1.1) übertroffen werden. Bei der weiteren Infrastrukturplanung ist diese mögliche Entwicklung entsprechend zu berücksichtigen.

Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (1.1) Kurz- bis mittelfristig: Planung und Realisierung neuer Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) an der Friedrichstraße, südlich der Einmündung Glashüttenstraße, mit ca. 125 Wohneinheiten.
- (1.2) Kurz- bis mittelfristig: Unterstützung von Baulückenschließungen und der Bebauung von mindergenutzten Grundstücken im Plangebiet zur Schaffung von rd. 65 Wohneinheiten. Prüfung der Erstellung weiterer Wohnungen im Zusammenhang mit der Errichtung neuer Geschäftshausbebauung (u.a. Friedrich-Ebert-Platz, Philipp-Reis-Straße, Mühlenstraße, ggf. Ausbau der brachliegenden Obergeschosse des Warenhauses an der Josefstraße).
- (1.3) Mittelfristig: Neuordnung des Schulareals zwischen Haupt- und Josefstraße und Generierung einer neuen Wohnbaufläche für qualitätsvollen Geschosswohnungsbau, ggf. auch Stadthausbebauung, auf der Basis eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens (Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung o.ä.) zur Errichtung von ca. 180 Wohneinheiten; einschließlich Bedarfsprüfung für Mehrgenerationenwohnen.

2. Einkaufen und Arbeiten

Abb. 2: Grenzen des Bezirkszentrums Porz im Planungsgebiet



2.1 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Das Bezirkszentrum Porz umfasst den kompakten, vor allem in den 1970er und 1980er Jahren geplanten Zentrumsbereich („Porzity“) zwischen Rheinufer und Stadtbahntrasse mit den historisch gewachsenen Geschäftsstraßenabschnitten der Bahnhofstraße, der Hauptstraße und der Mühlenstraße. „Porzity“ gilt als Modell einer planvoll gesteuerten Entwicklung bzw. eines Ausbaus eines älteren Zentrenkerns nach den seinerzeit zeitgenössischen funktionalen und gestalterischen Maßstäben:

- Ein geschlossener Fußgängerbereich mit Verbindung zum Bezirksrathaus, Bildungszentrum (u. a. VHS) und zur Rheinpromenade,
- eine zentrale Platzgestaltung mit Pavillongebäuden und Arkadengeschäften sowie
- integrierte Verkehrsanlagen für den fließenden und ruhenden Verkehr und den ÖPNV,
- die Geschäfte sind um das Kaufhaus (vormals Karstadt, heute Hertie) als „Kundenmagneten“ gruppiert.

In der räumlich-funktionalen Ordnung des Kölner Stadtgebietes mit seiner polyzentrischen Hierarchie stellt der Porzer Innenstadtbereich ein Bezirkszentrum dar (entsprechend bezirkliche Versorgungserfordernisse). In der Hierarchie übergeordnet ist die Kölner Geschäftscity als Oberzentrum. Im Bezirk 7 nachgeordnete Zentren zur Sicherung insbesondere der Nahversorgung sind das Mittelbereichszentrum Urbach und hierarchisch darunter eingeordnet die acht Nahbereichszentren in Zündorf, Wahn, Wahnheide, Grengel, Finkenbergl, Eil, Ensen/Westhoven und Poll. Um eine Versorgung aller Bevölkerungsgruppen sicherzustellen, sollen nach der Kölner Zentrenkonzeption Einzelhandel und private und öffentliche Dienstleistungen sich in diesen Zentren konzentrieren. Einzelhandelsansiedlungen außerhalb dieser Zentren, in sog. nichtintegrierten Lagen (wie z.B. der von der Stadt Porz 1968 zugelassene Standort großflächigen Einzelhandels an der Rudolf-Diesel-Straße in Porz-Eil), sollen – weil diese die Zentren schwächen – unterbunden werden.



Fußgängerbereich Hermann-/Josefstraße



Fußgängerbereich Bahnhofstraße

Der neueste Ausbau des Bezirkszentrums 2003 nördlich der Hermannstraße umfasst das Einkaufszentrum „CityCenter Porz“ mit rd. 8.000 qm Verkaufsfläche, das von großflächigen Betrieben, insbesondere von einem Elektronik-Fachmarkt (Saturn) als Magnetbetrieb geprägt ist. Der Kernbereich des Bezirkszentrums umfasst den autofreien Teil der Bahnhofstraße, den Friedrich-Ebert-Platz, auf dem dienstags und samstags der Porzer Wochenmarkt stattfindet, sowie den zentralen Fußgängerbereich Hermannstraße und Josefstraße mit dem Hertie-Warenhaus und dem CityCenter. Ausläufer des Zentrums finden sich im südlichen und nördlichen Verlauf der Hauptstraße, im nördlichen Bereich der Mühlenstraße sowie im östlichen Bereich der Bahnhofstraße, wobei hier jeweils die Geschäftsdichte deutlich abnimmt und eine Häufung von Leerständen auffallend ist. Ein großflächiger Lebensmittel-Vollversorger (Rewe) befindet sich

nordöstlich am Eingang des zentralen Versorgungsbereiches zwischen Friedrichstraße und Bahntrasse (vgl. Karte 2b und c). Südlich im Anschluss an das Grundstück grenzt ein kleiner Gewerbestandort entlang der Klingerstraße mit Dienstleistungsbetrieben und dem Finanzamt an.

Durch die in der Fläche kompakte Struktur, den vom Fahrverkehr ungestörten Fußgängerbereich sowie durch die integrierte Anbindung des öffentlichen und Individualverkehrs ist in Porz-Mitte, im Gegensatz zu den linear ausgerichteten Stadtbezirkszentren in Ehrenfeld (Venloer Straße) oder Kalk (Kalker Hauptstraße), insgesamt eine sehr gute Lauflage mit kurzen Wegen gegeben.

2.2 Entwicklungsziele

Für die Entwicklung des Bezirks(geschäfts)zentrums verfolgt dieses Entwicklungskonzept folgende Planungsziele:

- Erhaltung und Stärkung des gewachsenen Bezirkszentrums Porz in der historischen Ortsmitte;
- Verbesserung der Attraktivität und Funktionalität des Zentrums durch Erweiterung und Ergänzung des Angebotes in qualitativer und quantitativer Hinsicht;
- Verbesserung des Erscheinungsbildes und der Ausstattung der Straßen und Plätze im Bezirkszentrum für eine gute Nutzbarkeit mit erhöhter Aufenthaltsqualität;
- Erweiterung des Angebotes in der Außengastronomie;
- Sicherung der guten Erreichbarkeit durch den Öffentlichen Personennahverkehr und den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr einschließlich Erhalt eines ausreichenden und optimierten Stellplatzangebotes;
- Verhinderung sog. nichtintegrierter Einzelhandelsstandorte.

2.3 Bestandsanalyse Einzelhandel im Bezirkszentrum Porz

Zur aktuellen Charakterisierung und Bewertung der zentrenprägenden Funktionen und Nutzungen - insbesondere des Einzelhandels - sowie zur Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen wurde im Juli 2007 im Vorgriff auf das zurzeit in der Erstellung befindliche gesamtstädtische ‚Einzelhandelskonzept Köln‘ sowie auf die Fortschreibung des Kölner Nahversorgungskonzeptes eine Bestandsaufnahme der Betriebe im Bezirkszentrum Porz sowie eine Befragung der Einzelhändler durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik durchgeführt, deren wichtigste Ergebnisse in der nachfolgenden Bestandsanalyse sowie in den Karten 2b (Nutzungsstruktur) und 2c (Einzelhandelsbesatz) im Anhang dargestellt sind. Diese neuen Bestandszahlen können abgeglichen werden mit den früheren städtischen Zentrenerhebungen aus den Jahren 1983/84 und 1990/91.

Tabelle 4.:

Geschäfte und sonstige Betriebe 2007 (Anzahl)						
Betriebe* insgesamt	Einzelhandel		Dienstleistung	Gastgewerbe	Großhandel	Leerstände Erdgeschoss
	insgesamt	davon Betriebe ab 800 m² Verkaufsfläche**				
394	118	6	233	43	0	40

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Fortschreibung Zentrenkonzeption Stand 2007

Eigene Erhebungen und Berechnungen

* Erdgeschoss und Obergeschosse

** großflächiger Einzelhandel

Seit 1991 ist ein moderater Rückgang der Betriebszahl im Einzelhandel (-12 %) bei gleichzeitiger Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 18,5 % festzustellen. Bei einer durchschnittlichen Betriebsgröße von rd. 200 qm ist das Bezirkszentrum Porz durch eine polare Betriebsgrößenstruktur gekennzeichnet. Während beinahe 60 % der Verkaufsfläche auf die sechs größten Betriebe des Zentrums entfallen, haben mehr als 70 % der Geschäfte weniger als 100 qm Verkaufsfläche. Es fehlen größere Fachgeschäfte mittlerer Größe mit 200 qm bis 400 qm Verkaufsfläche.

Mit 118 Geschäften liegt das Bezirkszentrum Porz etwas unterhalb der städtischen Zielnorm (150) für ein Bezirkszentrum, was allerdings durch die Großflächigkeit der Hauptbetriebe sowie auch durch das Angebotsspektrum des Warenhauses kompensiert wird. Die Zunahme der Betriebe im Gastgewerbe sowie insbesondere der Dienstleistungsbetriebe liegt im gesamtstädtischen Trend für höherrangige Zentren.

Große Unsicherheit über den Fortbestand des Hertie-Warenhauses ist durch das Ende Juli 2008 beim Hertie-Konzern eingeleitete Insolvenzverfahren entstanden. Die Erhaltung sowie die Stärkung und Attraktivierung dieses Standorts sind von ganz erheblicher Bedeutung für das Bezirkszentrum Porz. Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Standort sind gegeben und werden nachfolgend aufgezeigt.

Tabelle 5:

Geschäfte und sonstige Betriebe - Entwicklung seit 1983/84					
Jahr	insgesamt	Einzelhandel		Dienstleistung*	Gastgewerbe
		500 bis unter 1000 m ² Verkaufsfläche	ab 1000 m ² Verkaufsfläche		
1983/84	123	4	1	85	22
1990/91	134	5	1	130	39
2007	118	4	4	224	43

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Fortschreibung Zentrenkonzeption Stand 2007
Eigene Erhebungen und Berechnungen

* Dienstleistung hier ohne DH (Dienstleistung für Haushalte), weil DH 1983/84 und 1990/91 nicht erhoben wurde. Ein Vergleich der Betriebszahlen Dienstleistung ist generell nur eingeschränkt möglich, da 1983/84 und 1990/91 die Obergeschossnutzungen nur teilweise erhoben wurde

a) Angebots- und Nachfragestruktur Einzelhandel

Die Gesamtverkaufsfläche wuchs kontinuierlich: Zwischen 1983 und 1991 um 14,5 % sowie zwischen 1991 und 2007 um 18,5%. Das Geschäftszentrum konnte damit in etwa proportional vom Bevölkerungswachstum im Bezirk profitieren und dabei seine Position in der innerbezirklichen Hierarchie, z.B. gegenüber dem Mittelbereichszentrum Urbach, durch Erweiterungen ausbauen.

Ein deutlicher Zuwachs hat im Segment „tägliches Bedarfs“ stattgefunden (+ 205 %), was aber insbesondere auf den geringen Ausgangswert, d. h. eine deutliche Unterversorgung 1983/84, zurückzuführen ist. Im Segment „aperiodischer Bedarf“ fiel der Zuwachs seit 1991 eher moderat aus (+ 11 %). Das Verhältnis von täglichem zu aperiodischem Bedarf hat sich dadurch leicht zugunsten des täglichen Bedarfs verschoben, zeigt aber mit 29 % zu 71 % immer noch einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich des Angebots für den mittel- und langfristigen Bedarf, was qualitativ dem Bedeutungsüberschuss eines Bezirkszentrums über den Stadtteil hinaus gerecht wird.

Tabelle 6:

Einzelhandel - Verkaufsfläche (m²)						
Jahr	insgesamt	täglicher Bedarf		aperiodischer Bedarf		Verhältnis tägl./aperiod. Bedarf (%)
		insgesamt	davon Betriebe ab 500 m ²	insgesamt	davon Betriebe ab 500 m ²	
1983/84	17 560	2 230	1 130	15 330	7 900	13/87
1990/91	20 100	4 230	2 180	15 870	7 600	22/78
2007	23 818	6 815	3 420	17 003	11 600	29/71

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Fortschreibung Zentrenkonzeption Stand 2007
 Eigene Erhebungen und Berechnungen

Aus der gesamten Verkaufsfläche im Bezirkszentrum Porz lässt sich überschlägig ein Umsatz von rd. 104 Mio. Euro/Jahr errechnen, was ca. 160 % der im Stadtteil Porz (ohne Finkenbergl) bzw. ca. 18,5 % der im gesamten Bezirk 7 verfügbaren Kaufkraft entspricht (vgl. Abb. 3).

Diese auf den ersten Blick gering erscheinende bezirkliche Kaufkraftabschöpfung muss jedoch differenzierter betrachtet werden. Zwar kommt den Bezirkszentren in der gesamtstädtischen Zentrenhierarchie eine wichtige zentralörtliche Versorgungsfunktion in Bezug auf Handel, Dienstleistung, öffentliche und soziale Einrichtungen sowie Verkehr zu, aber sie können in Konkurrenz zur Kölner City (Oberzentrum) auf der einen und den Angeboten der Stadtteilzentren (Mittelbereichs- bzw. Nahbereichszentren) wie ggf. auch der Umlandgemeinden auf der anderen Seite üblicherweise nur einen Anteil der Bezirkskaufkraft binden, der die Größenordnung von einem Drittel selten übersteigt.

Aufgrund der großen Flächenausdehnung des Stadtbezirkes Porz mit wenig verdichteter Wohnbebauung, der leicht randlichen Lage des Bezirkszentrums in Relation zur Verteilung der Siedlungsschwerpunkte und zu den wichtigen überörtlichen Verkehrsachsen (A 4, A 59, B 8), kann für das Bezirkszentrum Porz zunächst von folgendem räumlich zonal abgestuften zentralörtlichen Versorgungsgebiet ausgegangen werden, in dem mit wachsender Distanz auch die Bindungsquote der Kaufkraft abnimmt (vgl. Karte 2a/Einzugsgebiete im Anhang). Besonders auffällig ist hierbei, dass die Kernzone des Einzugsbereichs des Bezirkszentrums Porz keine 15.000 Einwohner erfasst, während die Kernzonen der Bezirkszentren Kalk, Mülheim, Nippes oder Ehrenfeld über 35.000 Einwohner erfassen.

Zone I (Kernzone): Stadtteil Porz

Bevölkerungszahl: ca. 13.300 (Stand: 31.12.2007)

Bindungsquote täglicher Bedarf (Zielnorm): 90%

Bindungsquote aperiodischer Bedarf* (Zielnorm): 60%

Zone II (engeres Versorgungsgebiet): Stadtteile Westhoven, Ensen, Finkenbergl, Eil, Urbach und Zündorf (mit einem Mittelbereichs- und vier Nahbereichszentren)

Bevölkerungszahl: ca. 51.400 (Stand: 31.12.2007)

Bindungsquote täglicher Bedarf (Zielnorm): 25%

Bindungsquote aperiodischer Bedarf* (Zielnorm): 50%

Zone III (weiteres Versorgungsgebiet): Stadtteile Gremberghoven, Grengel, Elsdorf, Wahn, Wahnheide und Lind (mit drei Nahbereichszentren)

Bevölkerungszahl: ca. 27.000 (Stand: 31.12.2007)

Bindungsquote täglicher Bedarf (Zielnorm): 10%

Bindungsquote aperiodischer Bedarf* (Zielnorm): 30%

* zentrenrelevante Sortimente, d. h. ohne Möbel u. Baumarktbedarf

Zone IV (Randzone): Stadtteile Libur, Langel und Poll (mit einem Nahbereichszentrum)
 Bevölkerungszahl: ca. 15.200 (Stand: 31.12.2007)
 Bindungsquote täglicher Bedarf (Zielnorm): 5%
 Bindungsquote aperiodischer Bedarf* (Zielnorm): 10%

Setzt man für diesen Versorgungsbereich die auf Erfahrungswerten und planerischen Zielnormen basierenden durchschnittlichen Bindungsquoten von 60 % (Kernzone) bis 10 % (Randzone) für den aperiodischen Bedarf und 90 % (Kernzone) bis 5 % (Randzone) für den täglichen Bedarf an, so errechnet sich insgesamt ein auf das Bezirkszentrum bezogenes Kaufkraftpotenzial von rd. 113 Mio. Euro für den aperiodischen Bereich. Hiervon entfallen allerdings etwa 42 Mio. Euro auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente „Einrichtung / Möbel“ sowie „Baumarkt“, die heutzutage, auch im Bezirk Porz, überwiegend an nichtintegrierten Standorten angeboten werden. Rund 72,5 Mio. Euro des ermittelten Kaufkraftpotenzials von 113 Mio. Euro entfallen auf den täglichen Bedarf.

Bezogen auf das aktuelle Angebot ergibt sich damit eine für das Bezirkszentrum Porz insgesamt noch leicht unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität, die in den verschiedenen Leit-sortimenten recht unterschiedlich ausgeprägt ist. Besonders deutlich tritt sie im nahversorgungsrelevanten Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ zu Tage. So bindet der Lebensmitteleinzelhandel im Bezirkszentrum Porz mit rd. 28,5 Mio. Euro Umsatz nur rund 56 % der zugeordneten Kaufkraft. Im ebenfalls auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Bereich Gesundheit / Körperpflege entspricht der aktuelle Umsatz von rund 15 Mio. Euro einer Zentralität von rund 70 %.

Sowohl im Bereich des Lebensmittel-Einzelhandels, wie auch etwas moderater im Bereich Gesundheit / Körperpflege sind daher quantitativ und qualitativ Angebotserweiterungen sowohl zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung als auch zur Sicherung und Steigerung der Attraktivität des gesamten Zentrums, etwa durch Kopplungsmöglichkeiten mit dem Einkauf von Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs, erforderlich und planerisch zu unterstützen. Rein rechnerisch könnte hierfür eine Vergrößerung der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche um etwa 3.000 qm bis max. 4.000 qm im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie weitere ca. 500 qm bis max. 1.000 qm im Sortiment Gesundheit / Körperpflege angesetzt werden. Aufgrund der spezifischen Angebotsstruktur im Stadtbezirk, auf die weiter unten eingegangen wird, ist eine Realisierung der idealtypischen Zielnormen allerdings absehbar nicht wahrscheinlich, so dass der tatsächliche Flächenbedarf zur Attraktivierung des Zentrums geringer anzusetzen ist (s. u.).

Im gesamten (zentrengebundenen) aperiodischen Bedarfssegment wird bereits jetzt, bezogen auf den oben definierten Einzugsbereich, eine höhere Zentralitätsziffer von rd. 81,5% erzielt. Der in diesem Segment aktuell im Bezirkszentrum Porz erzielte Umsatz lässt sich anhand der Verkaufsflächen überschlüssig auf ungefähr 60 Mio. Euro beziffern, wovon auf die umsatzstärksten Sortimente Textil/Bekleidung ca. 18,5 Mio. Euro (Zentralität bezogen auf das Einzugsgebiet ca. 90 %) und Unterhaltungselektronik ca. 9 Mio. Euro (Zentralität 139 %) entfallen. Deutliche Ausbaupotenziale sind hier vor allem in den zentrenrelevanten Sortimenten, Bücher/Schreibwaren/ Büroartikel (Zentralität 15 %!), Spielwaren/Hobby-Bedarf (34 %), Hausrat/Glas/ Porzellan (30 %), Informationstechnik (43 %) sowie Sportartikel/Sportbekleidung/Camping (82 %) gegeben, da hier jeweils nennenswerte Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet nicht ausgeschöpft werden. Aufgrund der oben genannten Zielnormen, kann für den Bereich des aperiodischen Bedarfs eine rechnerische Vergrößerung der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche in einer Größenordnung von ca. 2.500 qm bis max. 3.000 qm veranschlagt werden.

Konkurrierender großflächiger Einzelhandelsstandort Rudolf-Diesel-Straße in Porz-Eil

Diese idealtypische Umlegung der zonierte Kaufkraftbindungsquoten in Verkaufsfläche muss aber in so fern modifiziert werden, da sie noch nicht in ausreichendem Maße den großflächigen Einzelhandelsstandort an der Rudolf-Diesel-Straße in Porz-Eil (angrenzend zum Autokino-

Gelände) berücksichtigt. Seit der Eröffnung dieses ersten Kölner SB-Warenhauses „auf der grünen Wiese“ im Jahre 1968 („plaza“) in nichtintegrierter Lage, im Widerspruch zum später aufgestellten Kölner Zentrenkonzept, hat sich dieser Standort trotz verschiedener Betreiberwechsel sehr stabil gehalten und wird - in Konkurrenz zum Bezirkszentrum Porz - von einem deutlich über den Nahbereich hinausgehenden Kundenkreis im hohen Maße frequentiert (u.a. gute Anbindung an Hauptstraßennetz und Autobahn gegeben). Die hier gebundene Kaufkraft muss daher, auch weil eine Schließung des Standorts realistisch nicht angenommen werden kann, in die Entwicklungsplanung für das Porzer Bezirkszentrum einbezogen werden.

In 2006 wurde das vorherige Walmart-SB-Warenhaus von der Real-SB-Warenhaus GmbH übernommen. Das heutige SB-Warenhaus weist eine Verkaufsfläche von rd. 13.000 qm mit einem Vollsortimenter-Frischemarkt, eigenem Restaurant und einem breit aufgestellten Non-Food-Bereich (mit besonderer Herausstellung des Sportartikelangebots) auf. Das SB-Warenhaus-Sortiment wird im gleichen Gebäude ergänzt durch eine durch Mieter bewirtschaftete Ladenzeile mit 11 Shops (Apotheke, Schalterbereich Sparkasse KölnBonn, Reisebüro, Friseur, Kiosk/Schreibwarenladen, Schlüsseldienst, McDonalds Fastfood-Rest., Backshop, griechische Feinkost, Dekoshop, Geschenkeladen) und ein Havaria-Sonderpostenverkauf auf rd. 500 – 600 qm.

In einem Nachbargebäude befindet sich ein Kik-Markt (Textil-Diskont) mit rd. 2.000 qm Verkaufsfläche und ein Schuh-Markt mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche.

Der angrenzende Komplex des früheren Baumarktes ist seit Ende 2007 durch (nicht zentrenrelevanten) Möbelhandel (Postermöbel Trösser) belegt.

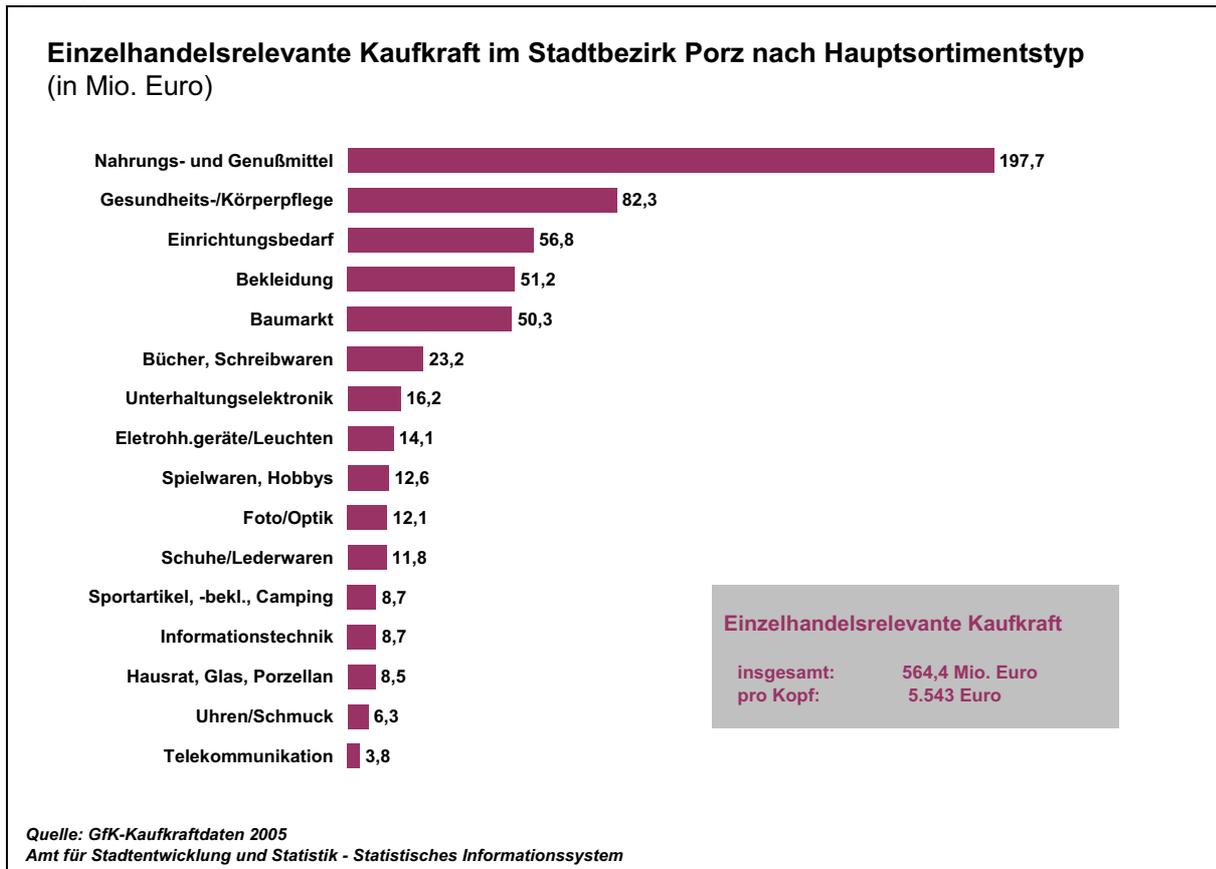
Die Ausdehnung dieses großflächigen Einzelhandelsstandorts mit über 8 ha Siedlungsfläche entspricht der Kernzone der Porzer Innenstadt.

Insgesamt beläuft sich der zentrenrelevante Einzelhandel an diesem Standort auf eine Verkaufsfläche von knapp 17.000 qm (die sich zu etwa 45 % dem täglichen Bedarf und 55 % dem aperiodischen Bedarf zurechnen lässt) mit einem errechneten Umsatz von ca. 73 Mio. Euro. Dies entspricht über 71 % der Verkaufsfläche bzw. ca. 70,5 % der Umsätze des gesamten Bezirkszentrums Porz. Das großflächige Einzelhandelsangebot deckt dabei insbesondere auch Sortimente ab, die im Bezirkszentrum Porz tendenziell unzureichend vertreten sind. Da davon ausgegangen werden kann, dass zwischen zwei Drittel und drei Viertel der am Standort erwirtschafteten Umsätze aus dem Stadtbezirk Porz rekrutiert werden, mindert sich das den integrierten Zentren inklusive dem Bezirkszentrum zufließende Kaufkraftpotenzial im Bereich des täglichen Bedarfs um ca. 29,5 bis 33 Mio. Euro und im Bereich des aperiodischen Bedarf um ca. 19,5 bis 22 Mio. Euro.

Die für das Porzer Bezirkszentrum als wirtschaftlich tragfähig anzusetzenden zusätzlichen Verkaufsflächen müssen dementsprechend für den täglichen Bedarf auf rd. 3.000 bis max. 4.200 qm Verkaufsfläche und für den aperiodischen Bedarf auf rd. 2.200 bis 2.600 qm Verkaufsfläche (d. h. um jeweils etwa 10 bis 12 %) zurückgenommen werden. Die Planung von Geschäftsflächen über die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentrums hinaus wäre geeignet, den Standortwettbewerb zulasten eher kleinteilig strukturierter, durch Einzeleigentümer bewirtschafteter Flächen zu verstärken mit der Folge weiterer und anhaltender Verödung historischer Einkaufslagen.

Der zur Sicherung und Stärkung der Funktionalität des Bezirkszentrums Porz entsprechend der Zielvorgaben des Zentrenkonzepts Stadt Köln sowie der räumlichen Verteilung des Bestandes an Einzelhandel abgeleitete und erforderliche zusätzliche Bedarf an Verkaufsfläche kann damit auf insgesamt ca. 5.200 qm bis 6.800 qm Verkaufsfläche (VKF) veranschlagt werden.

Abb. 3:



In Ergänzung zur Verkaufsflächenentwicklung zeigen die Tabellen 4, 5 und 8 die Branchenstruktur und Entwicklung ausgewählter Sortimente und lassen damit Rückschlüsse auf die qualitative Ausstattung des Angebotes zu. Im täglichen Bedarf sind bereits Defizite bzw. Ausbaupotenziale insbesondere im Sektor Nahrungs- und Genussmittel angesprochen worden. Mit lediglich einem Lebensmittel-Supermarkt (Rewe) sowie zwei größeren Discountern (Norma, Plus) im Zentrum ist Bedarf bzw. Nachfragepotenzial für mindestens einen weiteren großflächigen Lebensmittel-Vollversorger gegeben. Darüber hinaus ist eine Ergänzung des Angebotes durch Angebote des höherwertigen und spezialisierten Lebensmittel-Facheinzelhandels (z. B. Käse, Weine, Obst/Gemüse) möglich.

Im Bereich Gesundheit / Körperpflege kann das Angebot, das insbesondere durch einen großflächigen Fachmarkt (dm) bestimmt wird, sinnvoll durch Angebote im höherwertigen Bereich (Parfümerie) ergänzt werden.

Im aperiodischen Bedarfssektor ist neben den bereits oben genannten quantitativen Angebotsdefiziten insbesondere für die „Leitbranche“ Bekleidung festzustellen, dass außer den großflächigen C&A, Kidsstore und Takko sowie dem Angebot des Hertie-Warenhauses, kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte überwiegen. Hier wären insbesondere auch wegen deren Funktion als Frequenzbringer ein bis zwei großflächige Filialisten als Angebotsergänzung denkbar.

Eine deutliche Unterversorgung liegt hier in den Branchen Bücher/Schreibwaren/Büroartikel, Spielwaren/Hobby-Bedarf und Hausrat/Glas/Porzellan vor. Dagegen sind die Bereiche Foto/Optik, Unterhaltungselektronik und insbesondere Telekommunikation bereits heute überversorgt.

Tabelle 7:

Einzelhandel - Lebensmittelbetriebe* 2007 (Anzahl)					
Betriebsform	insgesamt	Lebensmittelbetriebe mit Verkaufsfläche			
		unter 400 m ²	von 400 bis unter 800 m ²	von 800 bis unter 1500 m ²	ab 1500 m ²
insgesamt	21	18	1	2	
darunter:					
DIS	5	3	1	1	
FG	15	15			
SM	1			1	
VM					

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Fortschreibung Zentrenkonzeption Stand 2007
 Eigene Erhebungen und Berechnungen

* ohne Getränke

DIS: Discounter FG: Fachgeschäft SM: Supermarkt VM: Verbrauchermarkt

Der für ein Bezirkszentrum eher unterdurchschnittliche Filialisierungsgrad und damit ein deutlich erhöhter Anteil inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte zeigen die in vielen Teilen, insbesondere im südlichen Zentrumsbereich in der Bahnhofstraße noch traditionelle, kleinteilige Prägung der Geschäftsstruktur.



Fußgängerbrücke über die Hauptstraße mit Leerständen

Dem steht auf der anderen Seite eine relativ hohe Leerstandsquote (12 % der Erdgeschossnutzungen, 40 leerstehende Ladenlokale im Juli 2007) gegenüber. Insbesondere in den Randbereichen des Zentrums (nördliche und südliche Hauptstraße, westliche Bahnhofstraße), aber auch in Teilen des zentralen Fußgängerbereichs (Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Friedrich-Ebert-Platz) treten Leerstände gehäuft auf, so dass sie teilweise negativ ortsbildprägend wirken.

Dies gilt insbesondere für die Leerstände im Bereich des Übergangs (Fußgängerbrücke vom Friedrich-Ebert-Platz über die Hauptstraße) zum Verwaltungs- und Bildungszentrum, die auf einen ungünstigen Größenzuschnitt und zu geringe Fußgängerfrequenz schließen lassen, und daher bis zum Wiederaufbau der Randbebauung Friedrich-Ebert-Platz mit einer attraktiven Geschäftsnutzung zunächst nur schwer zu vermieten sind.

Tabelle 8:

Einzelhandel - Branchenstruktur und Entwicklung				
	Ausgewählte Branchen	Anzahl Betriebe***		
		1983/84	1990/91	2007
täglicher Bedarf	Super-, Verbrauchermarkt, Discounter*	2	3	4
	Bäckerei	3	2	5
	Metzgerei	2	2	1
	Obst, Gemüse	-	-	0
	sonstige Lebensmittel**	10	15	11
	Drogerie (alle / davon Fachmarkt)	4/2	2/0	2/2
	Apotheke	5	4	4
	Blumen	-	-	2
	Kiosk	-	-	11
aperiodischer Bedarf	Textil, Mode	24	32	19
	Schuhe	6	8	3
	Optik, Akustik	5	5	6
	Uhren, Schmuck	-	-	5
	Computer, Telekommunikation	-	-	8
	Einrichtung, Deko, Möbel	7	7	8

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Fortschreibung Zentrenkonzeption Stand 2007
Eigene Erhebungen und Berechnungen

* 1983/84 und 1990/91 wurden Discounter nicht extra ausgewiesen, sondern als "Supermarkt" geführt.

** ohne Getränke und Süßwaren

*** Felder, die mit "-" gekennzeichnet sind, wurden 1983/84 und 1990/91 nicht ausgewertet.

Tabelle 9:

Einzelhandel - Filialisierung / Standard der Geschäfte / Leerstände 2007					
	Filialen	Standard der Geschäfte*		Preisbrecher	Leerstände
		gehoben	einfach		
Anzahl	31	35	4	1	40
Anteil (%)	26	30	3	1	12

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Fortschreibung Zentrenkonzeption Stand 2007
Eigene Erhebungen und Berechnungen

* Aufgeführt werden Geschäfte, deren Ausstattung und Gestaltung deutlich vom Standortdurchschnitt abweicht.

b) Dienstleistung und Gastronomie

Im Bereich Dienstleistung und Gastronomie ist eine deutliche qualitative und quantitative Zunahme des Angebotes festzustellen (s. Tab. 8 u. 9). Insgesamt ist eine breite Branchenstreuung mit einem hohen Anteil gehobener Dienstleistungen (z. B. Steuer- u. Unternehmensberatung) vorhanden, gekoppelt mit einer Konzentration von Fachärzten, sowie medizinischen und sozialen Dienstleistungen. Es besteht ferner ein ausreichendes Angebot von Banken und Kreditinstituten sowie Versicherungen. Insgesamt liegt ein in einem Bezirkszentrum entsprechendes großes und vielseitiges zentralörtliches Dienstleistungsangebot vor. Hierzu gehören auch die städtischen Dienstleistungen im Bezirksrathaus, das VHS-Bildungszentrum mit benachbarter Stadtbibliothek, die städtische Musikschule, weitere öffentliche und private Bildungsinstitutionen, die Post, Krankenkassen sowie eine Vielzahl von sozialen Beratungsangeboten (Job-Börse etc.). Neben einem großen gutbürgerlichen wie internationalen Gastronomieangebot bestehen zahlreiche Schnell-Restaurants und Imbissbuden. Vorherrschend ist eine einfache

und mittlere Qualität. Außengastronomie, die zur Belebung des öffentlichen Raumes beiträgt, entwickelt sich kontinuierlich.

Tabelle 10:

Gastronomie, Beherbergungsgewerbe (Anzahl)						
Jahr	Gaststätte Restaurant	Imbiss	Café Eiscafé	Hotel Pension	Sonstige *	Gastgewerbe insgesamt
1983/84	12	4	6	-		22
1990/91	21	7	9	2		39
2007	20	12	10	1	0	43

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Fortschreibung Zentrenkonzeption Stand 2007
 Eigene Erhebungen und Berechnungen

* "Sonstige" wurde 1983/84 und 1990/91 nicht ausgewertet.

Tabelle 11:

Dienstleistungen 2007* (Anzahl)							
Betriebe insgesamt	Banken, Sparkas- sen etc.	Friseur- und Kosmetik- salons	Textilpflege, Änderungs- schneiderei, Schuster etc.	Rechts-, Steuer- und Unternehmens- beratung, Werbung etc.	Ärzte, medizini- sche Dienst- leistungen	Maler, Fliesen-, leger, Installa- teure etc.**	Sonstige Dienst- leistun- gen
233	6	19	9	21	67	9	102

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Fortschreibung Zentrenkonzeption Stand 2007
 Eigene Erhebungen und Berechnungen

* Aufgrund der veränderten Erhebungssystematik wird auf einen Vergleich mit den Betriebszahlen von 1983/84 und 1990/91 verzichtet.

** DH (Dienstleistung für Haushalte, insb. wohnungsbezogene Handwerksdienstleistungen)

2.4 Befragungsergebnisse zur Zentrencharakterisierung und -bewertung durch die Einzelhändler

Im Rahmen einer Händlerbefragung im Juli 2007 konnten 56 Fragebögen zum Bezirkszentrum ausgewertet werden (Rücklaufquote rd. 47 %). In Ergänzung zur Bestandsaufnahme des Einzelhandels und seiner Sortimente sind hier vor allem die Einschätzungen der Händler bezüglich relevanter Standortfaktoren und -entwicklungen interessant in Bezug auf die Warenanlieferungsmöglichkeiten, die Parkmöglichkeiten für Kunden, die Anbindung an den ÖPNV, das Erscheinungsbild der Straße und das Erscheinungsbild der Ladenlokale.

+ Eine überwiegend positive Bewertung durch die Händler erhielt lediglich die Anbindung an den ÖPNV. 82 % der befragten Einzelhändler sind hiermit „Zufrieden“ oder „Sehr Zufrieden“.

+ - Eine durchschnittliche Bewertung erhielten die Warenanlieferungsmöglichkeiten. 44,7 % der Befragten sind damit „Zufrieden“ oder „Sehr zufrieden“ aber auch 28,5 % „Unzufrieden“ bzw. „Sehr unzufrieden“. Hier spielt der Mikro-Standort des Betriebes eine entscheidende Rolle.

- Eher negative Bewertungen erhalten die übrigen Faktoren:
So sind mehr als ein Drittel (37,5 %) der Befragten „Unzufrieden“ bzw. „Sehr unzufrieden“ mit dem Erscheinungsbild der Straße und mehr als ein Viertel „Unzufrieden“ bzw. „Sehr unzufrieden“ mit dem Erscheinungsbild der Ladenlokale. Auch hier ist der Mikro-Standort ausschlaggebend.
- Auffallend häufig beklagt werden des Weiteren der Rückgang der Kundenzahl (48,2 % der Befragten) sowie der Rückgang des Umsatzes pro Kunden (35,7 % der Befragten) in den letzten zwei Jahren (Mitte 2005 bis Mitte 2007).
- Diese tendenziell pessimistische Wahrnehmung drückt sich auch in den Einschätzungen aus, dass das Warenangebot (in Porz) insgesamt schlechter geworden sei (69,6 %), vermehrt weniger kaufkräftige Kunden die Geschäfte aufsuchten (57,1 %) und sich das Erscheinungsbild der Straßen und Plätze verschlechtert habe (53,6 %). Trotz dieser wenig positiven Gesamteinschätzung geben über 86,8 % der Händler, die an der Befragung teilnahmen, an, keine grundlegenden Veränderungen in ihrem Geschäft zu planen.
- Ganz besonders schlechte Bewertungen erhalten die Parkmöglichkeiten für Kunden. 59 % der Befragten sind hier „Unzufrieden“ bzw. „Sehr unzufrieden“, davon beinahe ein Drittel „Sehr unzufrieden“. Angesichts des vom Umfang her guten, in jedem Fall ausreichenden Angebotes an, allerdings gebührenpflichtigen, Parkmöglichkeiten in zentraler Lage (Parkhaus City-Center, Parkplatz Mühlenstraße, Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz) überrascht letztere Einschätzung. Sie bezieht sich vermutlich weniger auf die generellen Parkmöglichkeiten sondern vielmehr auf die Parkgebühren bzw. auf deren Unattraktivität für Kurzparker.

2.5 Fazit und Handlungsempfehlungen zur Zentrenausstattung

Die Angebotsdaten und die Befragungsergebnisse zeigen, dass das Bezirkszentrum Porz eine zweigeteilte Entwicklung erfährt. Der Angebotsausweitung im Zentrenkern durch attraktive, großflächige Fachmärkte besonders im CityCenter, die qualitativ und quantitativ zu einer Erhöhung der Attraktivität des Zentrums insgesamt beigetragen haben, stehen Erosionsprozesse durch Leerstände und teilweise weniger niveauvolle Angebote beim inhabergeführten Facheinzelhandel in den Zentrumsausläufern besonders an der Hauptstraße sowie auch in der Bahnhofstraße als traditionelle Fußgängerzone und am Friedrich-Ebert-Platz gegenüber. Zum Erhalt und zur Stärkung und damit einhergehend der Funktionalität des Zentrums ist eine moderate Arrondierung des Bezirkszentrums mit einer Abrundung bzw. Ergänzung des Waren- und Geschäftsangebotes auf den dafür geeigneten Flächen im Zentrum oder in Zentrumsnähe in der Planung zu berücksichtigen. Diese sind jedoch so zu planen, dass eine Schwächung bestehender Einkaufslagen, insbesondere des südlichen (Bahnhofstraße) sowie des westlichen Teils (Friedrich-Ebert-Platz) des Zentrums mit weiteren Leerständen, vermieden wird. Dementsprechend sollten insbesondere in diesen Bereichen die planerischen und organisatorischen Voraussetzungen für eine Ergänzung des Geschäftsangebotes in qualitativer und quantitativer Hinsicht wie folgt geschaffen werden:

- Ausweitung des Angebots des täglichen Bedarfs in einer Gesamtgrößenordnung von 3.000 qm bis zu 4.200 qm Verkaufsfläche insbesondere durch:
 - mindestens einen zusätzlichen großflächigen Lebensmittel-Vollversorger (gehobener Qualität),
 - zusätzliche Angebote des höherwertigen und spezialisierten Lebensmittel-Facheinzelhandels (z. B. Käse, Weine, Obst und Gemüse),
 - Parfümerie.
- Moderate Ergänzung des Angebotes des aperiodischen Bedarfs in einer Gesamtgrößenordnung von 2.200 qm bis 2.600 qm in den Bereichen
 - Bekleidung (z. B. durch zugkräftige Filialisten mit Angeboten für junge Mode),
 - Schuhe / Lederwaren,

- Bücher / Schreibwaren / Büroartikel,
- Spielwaren / Hobbybedarf,
- Hausrat / Glas / Porzellan,
- Uhren / Schmuck.

Insgesamt ergibt sich ein Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche im Umfang von 5.200 qm bis maximal 6.800 qm für das Bezirkszentrum Porz.

Neben diesem Erweiterungsbedarf ist eine kontinuierliche Anpassung bzw. Verbesserung des Branchenmixes im Bestand zur Unterstützung des begleitend auszubauenden Standortmarketings anzustreben. Aufbauend auf die Erfahrungen zum Zentrenmanagement aus dem von 2000 bis 2002 umgesetzten, von Stadt und Land geförderten Projekt sind auch gemeinsame Anstrengungen der Eigentümer, Geschäftsinhaber und Dienstleister im Bezirkszentrum erforderlich. In diesem Zusammenhang ist das vom Land Nordrhein-Westfalen in 2008 neu geschaffene Gesetz mit Möglichkeiten zur Bildung sog. Immobilien- und Standortgemeinschaften durch die betroffenen Eigentümer und Betriebsinhaber zu prüfen (vgl. Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften / ISGG NRW).

Darüber hinaus ist für die weitere Entwicklung des Bezirkszentrums die Kaufkraftentwicklung im Einzugsbereich von Bedeutung. Dieses Entwicklungskonzept verfolgt u. a. die Zielsetzung, die laufenden Maßnahmen zum Ausbau des Wohnstandorts Porz-Mitte (Wohnungsneubau im Planungsgebiet und im übrigen Stadtteil, wie die Erweiterung der Germania-Siedlung, die Nachverdichtung der Physiker-Siedlung und die Wohnungsprojekte am Urbacher Weg mit zusammen ca. 1.200 Wohneinheiten und einem entsprechenden Bevölkerungszuwachs) durch zusätzliche Planungsvorschläge fortzuführen.

Setzt man für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ein konstantes Niveau der Kaufkraft im Stadtteil voraus, wird perspektivisch, d. h. bis ca. 2020, ein zusätzliches Angebot an Verkaufsfläche in Höhe von rd. 1.000 qm bis 1.200 qm für den täglichen sowie rund 400 qm– 600 qm für den aperiodischen Bedarf benötigt. Dies entspricht in der Summe einem zusätzlichen Bedarf von 1.400 qm bis 1.800 qm Verkaufsfläche bis 2020.

2.6 Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten des Bezirkszentrums Porz

Planungsbedarf für zusätzliche Einzelhandelsstandorte besteht kurz- bis mittelfristig im Umfang von rd. 5.200 bis 6.800 qm Verkaufsfläche entsprechend den vorgenannten Prämissen.

Hierfür bieten sich folgende Einzelstandorte an:

- Neubau Friedrich-Ebert-Platz/Hauptstraße, rd. 1.500 qm Verkaufsfläche über zwei Geschosse durch randliche Überbauung der städtischen Tiefgarage;
- Ausbau des Hertie-Warenhauses durch Erweiterung der Erdgeschossflächen unter den ausragenden Obergeschossen an der Wilhelmstraße und am Friedrich Ebert-Platz (rd. 350 qm zusätzliche Verkaufsfläche) und ggf. mittel- bis längerfristig Ausbau eines weiteren Obergeschosses mit rd. 2.500 qm Verkaufsfläche entsprechend eines evtl. sukzessive steigenden Bedarfs an Verkaufsfläche;
- Mehrgeschossiger Neubau mit rd. 800 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss auf der derzeitigen städtischen Parkplatzfläche östlich Mühlenstraße;
- Neubau Philipp-Reis-Straße, Ecke Friedrichstraße angrenzend Jugendzentrum mit rd. 1.000 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss auf Grundstücken der Stadt Köln;
- Neubau Hauptstraße 426-430 nach Aufgabe der städtischen Schulnutzung mit rd. 800 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss.

Damit ist kurz- bis mittelfristig ein Ausbaupotenzial im Umfang von rd. 4.500 qm für zusätzliche Verkaufsfläche (ohne zusätzliches Warenhaus-Geschoss) gegeben, das sich ganz überwie-

gend in städtischen Besitz befindet. Zusammen mit den leerstehenden Flächen von rd. 1.700 qm im Bezirkszentrum (weitere rd. 1.100 qm im Nahbereich des Zentrums werden hier nicht mitgerechnet, Stand: Juli 2007) und kleinteiligen Ausbaumöglichkeiten, z.B. auf der Südseite der Bahnhofstraße, ergibt sich eine Summe von insgesamt rd. 6.500 qm für zusätzliche Verkaufsflächen, die als ausreichend angesehen werden kann, das Bezirkszentrum Porz qualitativ und quantitativ zu attraktivieren. Um die Nutzung bestehender kleinflächiger Ladenlokale zu verbessern sollten Möglichkeiten zur Zusammenlegung von Einzelflächen intensiv geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt werden. Mit einem weiteren Ausbau des Warenhauses entsprechend vorhandenen Baurechts (vgl. B-Plan Nr. 74393/02) können weitere Verkaufsflächen, ca. 2.500 qm, geschaffen werden, sodass die Gesamtfläche des Warenhauses auf 9.000 qm Verkaufsfläche steigt. Von der Erhaltung dieses zentralen großflächigen Einzelhandelsstandorts wird auch für den Fall ausgegangen, dass sich die derzeitigen Eigentums- und Betreiberverhältnisse ändern sollten.

Der zusätzliche Flächenbedarf für Angebote des täglichen Bedarfs kann teilweise durch Neunutzung bestehender Leerstände (insbesondere bezüglich spezialisiertem Facheinzelhandel) gedeckt werden. Als zusätzliche neue Standorte für großflächige Lebensmittel-Vollversorger bieten sich grundsätzlich die o. g. Planflächen östlich Mühlenstraße und nördlich Philipp-Reis-Straße an.

Aperiodischer Bedarf kann gleichfalls in diversen Sortimenten auf kleinteilige Reserven wie leerstehende Ladenlokale zugreifen. Potenzialfläche für einen Filialisten im Bereich junge Mode stellt die projektierte neue Randbebauung Hauptstraße am Friedrich-Ebert-Platz dar. Die Erweiterungsmöglichkeiten des Warenhaus-Erdgeschosses sind grundsätzlich geeignet, hier attraktive Verkaufsflächen, ggf. auch für Dritte („Shop in Shop“), zu schaffen, die das Warenhausangebot ergänzen und die Standortattraktivität erhöhen.



Baugrundstück Hauptstraße/Friedrich-Ebert-Platz

Insgesamt wird vorgeschlagen, das Bezirkszentrum Porz in Hinblick auf seine heute guten Lauflagen und zur Vermeidung weiterer Leerstände in der Bahnhofstraße und Hauptstraße räumlich nicht auszudehnen.

Das der Stadt Köln 2005 von einer privaten Investorengemeinschaft angetragene Angebot auf einer Teilfläche des ca. 30.000 qm großen städtischen Schulgrundstücks zwischen Karlstraße, Hauptstraße, Bergerstraße und Josefstraße ein Einkaufszentrum mit rd. 11.000 qm Verkaufsfläche an der Karlstraße (Projekttitle ‚Rheinkolonaden‘) sowie zusätzlichen Geschosswohnungsbau im nördlichen Teil des Grundstücks zu errichten, wurde in den hier aufgezeigten Zusammenhängen erneut geprüft. Obwohl seitens der damaligen Projektentwickler ein Gutachten zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des projektierten Einkaufszentrums mit einem großflächigen SB-Warenhaus (rd. 5.000 qm Verkaufsfläche) vorgelegt wurde, führen die aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht zu veranschlagenden Risiken und negativen Auswirkungen auf die Porzer Zentrenentwicklung zu einer Nichtberücksichtigung dieser Projektidee. Wie dargestellt wurde, bestehen in Porz-Mitte ausreichend Potenzialflächen zur Attraktivierung des Zentrums. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Einkaufszentrums dieser Größenordnung ist aufgrund der Bezirkskaufkraft zwar grundsätzlich gegeben, in Anbetracht der aktuellen Kaufkraftbindung durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte (insbesondere auch mit dem konkurrierenden, straßenseitig gut erschlossenen Standort in Porz-Eil) aber nur auf Kosten und zu Lasten des angrenzenden Einzelhandelsbestandes in Porz-Mitte voll zu realisieren – mit den dargelegten städtebaulichen Folgewirkungen insbesondere für den südlichen Teil des Zentrums wie der Bahnhofstraße. Zur Nachnutzung disponibler werdender Schulgrundstücke wird vielmehr ein größtmöglicher qualitativ hochwertiger Ausbau des Wohnstandorts vorgeschlagen, der auch zur Stabilisierung des Bezirkszentrums beitragen wird. Aus städtebaulicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der in den 1980er Jahren mit der Neubebauung Karlstraße/Wilhelmstraße realisierte Übergang vom Geschäftszentrum zum Wohnbereich sehr gut gestaltet wurde. Insofern würde ein neues Geschäftszentrum nördlich der Karlstraße zum heutigen Bezirkszentrum vergleichsweise isoliert liegen. Eine Verknüpfung mit dem CityCenter und dem Warenhaus wäre im Wesentlichen nur über den Kreisverkehrsplatz gegeben, der aber kaum geeignet erscheint, zur neuen Mitte des Stadtzentrums Porz aufgewertet zu werden.

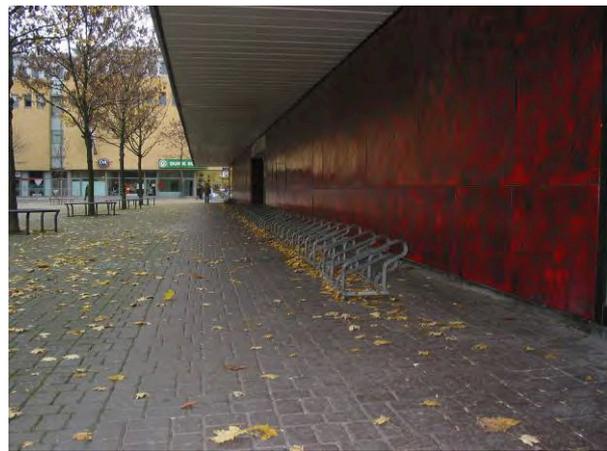
Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (2.1) Kurzfristig: Vermarktung des städtischen Baugrundstücks Hauptstraße nach Abklärung der Bindungen an das Tiefgaragenbauwerk und Realisierung einer neuen Randbebauung Friedrich-Ebert-Platz mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und ggf. 1. Obergeschoss sowie Gastronomie, Praxen, Wohnen in den weiteren Obergeschossen als Überbauung der Tiefgarage unter Einbeziehung des noch vorhandenen Reisebüro-Pavillons.
- (2.2) Kurzfristig: Planung und Realisierung einer neuen Geschäftshausbebauung auf dem derzeitigen städtischen Parkplatz an der Mühlenstraße (früher: Busbahnhof) mit neuen Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und Büro- und/oder Wohnnutzungen in den Obergeschossen.
- (2.3) Kurzfristig: Planung und Realisierung einer neuen Geschäfts- und Wohnhausbebauung nach Änderung des gültigen Bebauungsplans (mit Festsetzung Mehrzweckhalle) auf dem Grundstück Philipp-Reis-Straße, Ecke Friedrichstraße.
- (2.4) Kurzfristig: Unterstützung von Optimierungs- und Ausbaumaßnahmen im Warenhaus an der Josefstraße (Erweiterungen des Erdgeschosses zum Friedrich-Ebert-Platz und zur Wilhelmstraße, Verbesserung der Querungsmöglichkeit, Aufwertung der Fassadengestaltung, Nutzung der brachliegenden Obergeschosse u.ä.).
- (2.5) Kurzfristig: Unterstützung von örtlichen Zusammenschlüssen von Geschäftsinhabern und Eigentümern im Bezirkszentrum Porz zur Verbesserung des Standortmarketings, der Funktionalität (z.B. durch Zusammenlegung von kleinen Ladenlokalen) und des Erscheinungsbildes des Geschäftszentrums sowie Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zur

Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft entsprechend dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) von Juni 2008.



Parkplatz an der Mühlenstraße als Standortvorschlag für ein Geschäfts- und Wohnhaus



Potenzielle Erweiterungsflächen im Erdgeschoss des Hertie-Warenhauses

3. Soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur

3.1. Ausgangssituation und Entwicklungsziel

Im Planungsgebiet liegt das Bezirkszentrum des Stadtbezirks Porz. Dementsprechend ist das Bildungs- und Kulturangebot, wie Veranstaltungen im Rathaussaal des Bezirksrathauses, die Volkshochschule und die Stadtbibliothek Porz, und die soziale Infrastruktur, wie die Jugendeinrichtung Glashüttenstraße, stadtteilübergreifend konzipiert. Schulen, Kindergärten und Spielbereiche sind wohnungsnah und für die Bevölkerung gut zu erreichen.

- ➔ Entwicklungsziel ist die Herstellung und Bereitstellung einer ausreichenden bedarfsgerechten Ausstattung des Planungsgebietes mit Kinderspielplätzen, Jugend- und Alten- sowie Bildungseinrichtungen.

3.2. Spielplätze

Das Erfordernis für öffentliche Kinderspielplätze leitet sich aus dem städtischen Spielbereichsplan ab. Nach Aussagen der Fachverwaltung ist der Bedarf auf der Basis des Stadtviertels Porz-Mitte zu bemessen, dem neben dem Plangebiet weitere Baublöcke im Norden bis zur Steinstraße und im Süden bis zur Stadtteilgrenze zuzurechnen sind.

Neben den privaten objektbezogenen Spielplätzen entsprechend den Anforderungen der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen gibt es im Planungsgebiet und direkt angrenzend folgende öffentliche städtische Spielplätze, die in der Tabelle 12 dargestellt sind.

Tabelle 12:
Städtische öffentliche Spielplätze

Spielplatz	Spielfunktion	Größe	Ausstattung
Friedrichstraße/ Klingerstraße	Gerätespielplatz mit Sandbereich	840 qm	Sandbereiche, Spiel- und Klettergeräte, Schaukel, Rutsche, Tischtennisplatte
Glashüttenstraße	Ballspielplatz	1.150 qm	Stabgitterzaunkäfig mit zwei Toren
Bennauerstraße *	Gerätespielplatz mit Sandbereich	1.325 qm	Sandbereiche, Spiel- und Klettergeräte, Hangrutsche
Rathausstraße *	Rasenfläche	600 qm	nicht ausgebaut
Glasstraße *		800 qm	Realisierung durch Investor Erweiterung Germania-Sdlg., 2. BA
Gesamtsumme		4.715 qm	

*Der Spielplatz liegt außerhalb des Planungsgebietes.

Die Gesamtgröße der heute zur Verfügung stehenden öffentlichen Spielflächen einschließlich des geplanten Spielplatzes an der Glasstraße und der Rasenfläche nördlich der Rathausstraße im oben definierten Stadtviertel Porz-Mitte (Nr. 70601) beträgt 4.715 qm. Es leben 914 Kinder und Jugendliche (6 bis 18 Jahre, Stand vom 31.12.2007) im Stadtviertel mit einem Spielflächenbedarf von 9.100 qm. Das entspricht einem heutigen Defizit von 4.400 qm. Ca. 190 Kinder und Jugendliche werden dort in die geplanten Wohnstandorte und ins Baugebiet an der Glasstraße hinzuziehen, sodass der Fehlbedarf an öffentlichen Spiel- und Freizeitflächen nach Fertigstellung der projektierten Bebauung sich auf rd. 6.300 qm erhöhen wird.

Es ist geplant, nördlich der Karlstraße unter Einbeziehung der heutigen Rasenfläche mit dem alten Baumbestand eine neue rd. 6.500 qm große innerstädtische öffentliche Grünanlage als „Porzer Stadtgarten“ (Arbeitstitel) anzulegen, in die ein Spielbereich für Kinder und Jugendliche, bis ca. 2.000 qm groß, integriert werden soll. Der Spielplatz sollte u. a. mit einem großzügigen Sandbereich und Spielgeräten attraktiv ausgebaut werden. Im Zusammenhang mit der Planung dieses Spielplatzes sollte ferner die Möglichkeit geprüft werden, einen sog. Mehrgenerationenplatz anzulegen (mit zusätzlichen Geräten, die bestimmte Muskelgruppen und den Gleichgewichtssinn trainieren) und/oder einem Boule-Platz. Begegnungs- und Ruhebereiche sind durch ansprechende Möblierung zu gestalten, um so die Aufenthaltsqualität im Porzer Zentrum deutlich zu verbessern.

Die öffentliche Grünfläche westlich der Glashüttenstraße wird um die Fläche des heutigen provisorischen Parkplatzes bis zur Stadtbahntrasse erweitert (s. Kap. 4). Hier ist ein weiterer attraktiver Spielplatz (ca. 1.000 qm) für Kinder und Jugendliche geplant. Außerdem soll eine zusätzliche Ballspielwiese (ca. 600 qm) vorgesehen werden.

Die vorhandene Spielfläche am Fußweg zwischen Rathausstraße und Steinstraße außerhalb des Plangebietes bietet lediglich eine Rasenfläche zum Spielen an. Eine gestalterische Aufwertung mit zusätzlichen Spielfunktionen ist aufgrund der Prioritätensetzungen für Spielplätze (mit Vorrang u.a. für Sanierungsmaßnahmen) zurzeit nicht bestimmbar.

Im Zuge des weiteren Ausbaus der Germania-Siedlung wird der Investor mit dem 2. Bauabschnitt entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 74392/03 einen neuen öffentlichen Spielplatz mit 800 qm Größe entsprechend den Vorgaben der städtischen Fachverwaltung ausbauen.

Der im Bebauungsplan Nr. 74394/03 für die Siedlung Glashüttenstraße in einer geplanten öffentlichen Grünfläche festgesetzte Bauspielplatz an der Friedrichstraße/Ecke Glashüttenstraße wird absehbar nicht realisiert, da für neue städtische Bauspielplätze mit pädagogischer Betreuung keine Realisierungsvoraussetzungen gegeben sind. Mit diesem Entwicklungskonzept wird diese Planfläche für eine neue Wohnbebauung vorgesehen (s. Kap. 1.4).



Öffentlicher Spielplatz an der Friedrichstraße



Ballspielplatz Glashüttenstraße

Nach Realisierung der in den Planungs- und Handlungsempfehlungen aufgeführten Projekte mit zusätzlichen 3.600 qm Spielfläche, verbleibt in diesem Spielbereich weiterhin ein Spielflächedefizit von 2.700 qm, für dessen Reduzierung keine weiteren Planungsvorschläge unterbreitet werden können.

Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (3.1) Kurzfristig: Überprüfung der Finanzierungsprioritäten zur Aufwertung des Spielplatzes nordwestlich Rathausstraße.
- (3.2) Kurz- bis mittelfristig: Anlage eines neuen Spielplatzes von ca. 1.000 qm Größe und einer Ballspielwiese von ca. 600 qm auf der erweiterten Grünfläche zwischen der Glashüttenstraße und der Stadtbahntrasse. Der vorhandene Ballspielplatz bleibt erhalten.
- (3.3) Mittelfristig: Anlage eines neuen Spielplatzes von bis zu 2.000 qm Größe im Zuge der Erstellung des neuen öffentlichen Grünfläche nördlich Karlstraße („Porzer Stadtgarten“)

3.3. Kindertagesstätten

Im Plangebiet befindet sich allein der katholische Kindergarten St. Josef, Josefstraße 38. Außerhalb des Plangebietes im Stadtteil Porz sind weitere sechs Einrichtungen vorhanden. Die Kindertagesstätte Bonner Straße 4 ist in katholischer Trägerschaft, die Kindertagesstätten Josefstraße 83, Dülkenstraße 5-7, Poststraße 40 und Urbacher Weg 33 sind städtische Einrichtungen und die Kindertagesstätte Mühlenstraße 2a ist von dem Diakonischen Werk Michaelshoven übernommen worden.



Kath. Kindertagesstätte Josefstraße 38

In der „Physiker-Siedlung“ befindet sich eine integrative Kindertagesstätte an der Helmholzstraße in der Planung für fünf Gruppen mit voraussichtlich 20 Plätzen für 0,4 bis 3-Jährige und 60 Plätzen für 3- bis 6-Jährige (davon 10 Plätze für Kinder mit Behinderung). Bau und Fertigstellung ist für 2009 vorgesehen.

Nach den Berechnungen der Fachverwaltung wird die Zahl der Plätze für Kinder unter drei Jahren in den bestehenden und der geplanten Kindertagesstätte mittelfristig nicht ausreichen, da bis 2013, wenn der Rechtsanspruch in Kraft tritt, eine Versorgung von insgesamt 50 % für diese Altersgruppe angestrebt wird. Nach heutigem Stand werden, unter Berücksichtigung der Bewohner aus Wohnungsneubauten, bis 2013 etwa 25 Plätze für Kinder dieses Alters fehlen. Da der Wohnungsneubau am Urbacher Weg erst mittel- bis langfristig geplant wird (Wohnungsbauprogramm 2015), besteht hier ggf. noch Potenzialfläche zur Errichtung einer 3-gruppigen Kindereinrichtung, falls diese dann tatsächlich benötigt werden sollte. Eine abschließende Prognose zum tatsächlichen Bedarf im Jahr 2013 ff ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die Versorgung zum 01.08.2008 für den heutigen Stadtteil Porz (ohne die Plätze in der geplanten Kita Helmholzstraße, Physiker-Siedlung) liegt bei 14,5 % für Kinder unter drei Jahren und bei 109,2 % für Kinder zwischen drei und sechs Jahren mit bestehendem Rechtsanspruch.

Für Kindertagesstätten besteht daher zunächst kein Handlungs- und Planungsbedarf. Ab 01.08.2008 sind für die Kinder mit Rechtsanspruch ausreichend Plätze vorhanden. Der Ausbau des Platzangebots für Kinder unter drei Jahren ist seitens der Fachverwaltung in Bearbeitung. Erst in 2009, also ca. ein Jahr nach der z.Z. laufenden Umstellung auf die neue Betreuungssystematik des NRW-Kindegartengesetzes (KiBiz) können genauere Angaben gemacht werden.

3.4 Offene Jugendeinrichtungen

An der Glashüttenstraße 20 befindet sich das Porzer Kinder- und Jugendzentrum „Glashütte“, dessen Träger die Jugendzentren Köln gGmbH (JugZ) ist. Es ist Mitte der 1970er Jahre in Betrieb genommen worden und wird regelmäßig von ca. 200 bis 300 Kindern und Jugendlichen genutzt, die besonders aus der näheren Umgebung und auch stadtteilübergreifend aus Zündorf und Ensen kommen.

Das sehr vielfältige Angebot umfasst basteln und werken, Musik machen, Sport und Spiel. Es gibt Übermittagsbetreuung für 8-14-Jährige mit Mittagessen im Cafe/Bistro, Programme, ein Kino und zwei Bundeskegelbahnen. Es bietet Freizeit, Bildung, und Kultur für Kinder, Jugendliche, Familien und Gruppen und Räume für bürgerschaftliche Aktivitäten. Auf den großzügig bemessenen Außenanlagen befinden sich ein Basketballkorb, Rasenflächen und ein Beach-Volleyball-Feld.



Jugendeinrichtung Glashüttenstraße

Die Jugendeinrichtung kooperiert u. a. mit folgenden Vereinen und Organisationen:

- ‚Jugendhilfe Afrika 2000‘ e.V., ein anerkannter freier Träger der Jugendhilfe, der Betreuungsangebote für Jugendliche macht und interkulturelle Aufgaben erfüllt,
- Kultur- und Integrationszentrum ‚Phoenix‘ e.V., das mit dem Wissen und den Fähigkeiten von erwerbslosen Fachkräften aus Osteuropa die Integration von muttersprachig russischen Menschen fördert,
- Verein ‚Rollipop‘ e.V., der seit mehr als 20 Jahren mit ehrenamtlichen Mitgliedern integrative Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche in Porz organisiert

An der Josefstraße neben der Kindertagesstätte befindet sich außerdem noch ein Jugendheim mit einer Sportanlage der katholischen Pfarrgemeinde St. Josef.

Zusammen mit zwei weiteren Jugendeinrichtungen in Finkenberg und an der Ohmstraße 48 ist das Angebot für Kinder- und Jugendliche im bezirkszentralen Bereich sehr gut. Planungsvorhaben bestehen daher in Porz-Mitte nicht.

3.5 Einrichtungen der Altenhilfe

Im Planungsgebiet Porz-Mitte sind heute keine Pflegeeinrichtungen oder Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen vorhanden. Eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Seniorenzentrums mit 80 vollstationären Dauerpflegeplätzen und 26 Wohnungen für betreutes Wohnen für Senioren am heutigen Standort des Postamtes, Josefstr. 20, wurde inzwischen positiv beschieden. Die vorhandene zweigeschossige Bebauung wird um drei Geschosse auf fünf Geschosse aufgestockt und im rückwärtigen Bereich wird ein viergeschossiger Anbau in L-Form angeschlossen. Der Erhalt der Postdienstleistungen ist geplant; Friseur, Fußpflege, Kiosk und Therapeutenpraxis kommen hinzu. In der Wilhelmstraße bestehen außerdem für Menschen mit Behinderungen zwei ambulante Wohngemeinschaften in Großwohnungen.

Im Stadtteil Porz gibt es außerhalb des Plangebiets folgende weitere Senioreneinrichtungen:

- Elisa-Seniorenstift Köln, Dülkenstraße 18, vollstationäre Dauerpflegeeinrichtung mit 54 Pflegeplätzen (nur für Selbstzahler), 178 Service-Wohnungen für Senioren.
- Johanneshaus Ernst Mühlendyck, Königsberger Straße 9-11, vollstationäre Dauerpflegeeinrichtung mit 106 Pflegeplätzen, Tagespflegeeinrichtung mit 12 Plätzen, 54 Service-Wohnungen für Senioren.

Der Stadtteil Porz ist mit den o.g. Einrichtungen der Altenpflege gut versorgt. In den angrenzenden Stadtteilen sind weitere voll- und teilstationäre Zentren vorhanden. Über den zukünftigen Bedarf an Pflegeplätzen und Pflegeeinrichtungen im Stadtteil Porz kann derzeit seitens der Fachverwaltung keine verbindliche Aussage getroffen werden. Seit der Novellierung des Landespflegegesetzes NRW und der damit vorgenommenen „Marktöffnung“ entscheiden heute maßgeblich private Anbieter und Investoren über Angebote zur voll- und teilstationären Pflege.

Es fehlt barrierefreier, bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, Pflegebedürftige, Kranke und deren Angehörige, damit diese so lange wie möglich im gewohnten Umfeld verbleiben können. Neue stationäre Wohnstätten für Menschen mit Behinderungen werden in Köln nicht mehr gebaut. Ziel ist es vielmehr, diese Menschen zu befähigen in ambulante Wohnformen zu wechseln. Um ohne Einschränkungen auch am öffentlichen Leben teilnehmen zu können, soll parallel dazu weiterhin die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, wie z. B. in Straßen, im ÖPNV, in öffentlichen Einrichtungen, Geschäften und Grünflächen, verbessert werden.

Bei größeren Wohnungsneubauprojekten ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Bedarf im Stadtteil besteht, Gebäude für das Konzept Mehrgenerationenwohnen nach dem Fördermodell der Stadt Köln in zentraler Lage zu berücksichtigen.

Seniorentreffs werden angeboten vom Ortsverein der 'Arbeiterwohlfahrt' an der Glashüttenstraße und von der Pfarrgemeinde St. Josef an der Bahnhofstraße 20 im Dechant-Schebenhaus.

Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (3.4) Kurzfristig: Kontinuierliche Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- (3.5) Kurz- bis mittelfristig: Berücksichtigung von behindertengerechten, barrierefreien Wohnraum bei der Neubebauung des Grundstücks Friedrichstraße/Glashüttenstraße und bei der geplanten neuen Wohnbebauung zwischen der Josefstraße und der Hauptstraße und Prüfung des Bedarfs an Mehrgenerationenwohnen nach dem Fördermodell der Stadt Köln

3.6 Bildungseinrichtungen

Im Stadtteil Porz befinden sich heute folgende städtische Schulen:

- Gemeinschaftsgrundschule Hauptstraße, Hauptstraße 432
- Gemeinschaftsgrundschule Don-Bosco, Humboldtstraße 81
- Gemeinschaftshauptschule Kopernikus-Schule, Bonner Straße 40 (Grenze zu Porz-Eil)
- Stadtgymnasium Porz, Humboldtstraße 2
- Max-Planck-Realschule, Planckstraße 14
- Berufskolleg 10 (BK 10) für das Berufsfeld Metalltechnik, Hauptstraße
- Carl-Stamitz-Musikschule, Zweigstelle Porz der Rheinischen Musikschule Köln, Josefstraße,
- Zweigstelle der Volkshochschule Köln im Bildungszentrum am Bezirksrathaus Porz

Die Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Hauptstraße ist eine 3-zügige Grundschule und beschult als offene Ganztagschule im Schuljahr 2008/09 rd. 280 Schülerinnen und Schüler in 12 Klassen. Die 3-Zügigkeit basiert auf der derzeitigen Einwohnerschaft und wird durch die aktuelle Einwohnerprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik gestützt. Bedingt durch den Gebäudezustand sind Sanierungsarbeiten erforderlich. Außerdem müssen für die Umstellung auf den offenen Ganztagsbetrieb Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Derzeit wird geprüft, ob eine Generalinstandsetzung erforderlich ist. Bestandteil der Prüfung ist ein Wirtschaftlichkeitsvergleich der erforderlichen Maßnahmen mit einem bedarfsgerechten Neubau.

Die Turnhalle als erforderlicher Unterrichtsraum für Sport ist in die Prüfung einbezogen. Um Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundschule offen zu halten, ist die Grundstücksgröße so festzulegen, dass eine bauliche Erweiterung des Schulgebäudes bei Bedarf möglich ist. Daher ist für die Grundschule in jedem Fall eine Grundstücksfläche von 10.000 qm vorzusehen. Diese Fläche reicht aus, um bis zu 16 Grundschulklassen (385 – 480 Schülerinnen und Schüler) unterzubringen.

Der zukünftige zusätzliche Bedarf aus der Bewohnerschaft der geplanten und projektierten Wohnneubaumaßnahmen wird von der Fachverwaltung in der Summe im Durchschnitt mit bis zu einer zusätzlichen Klasse je Schuljahr für den Stadtteil Porz veranschlagt. In der Erstbezugsphase ist der Bedarf erfahrungsgemäß etwas höher. Durch den zeitlichen Versatz der Wohnneubaumaßnahmen und die Streuung über den Stadtteil Porz sollte jedoch zunächst die Unterbringung der Schülerinnen und Schüler im Rahmen der derzeit festgelegten Zügigkeiten vorgesehen werden. Aufgrund der für den Standort Hauptstraße vorgesehenen Flächenreserven besteht grundsätzlich die Möglichkeit kurzfristig auf Anmeldeüberhänge wohnortnah zu reagieren.

Die Carl-Stamitz-Musikschule ist in einem Schulaltbau an der Josefstraße untergebracht. Angemessene räumliche Verbesserungen der Unterrichtsbedingungen sind bereits langjährig in der Diskussion. Mit der Neuplanung der Grundschule wird eine räumliche Integration der Musikschule in einen Neubau geprüft. Sofern eine Verlagerung der Rheinischen Musikschule als Mitnutzer der vorgesehenen Fläche für die Grundschule vorgesehen würde, wäre die Schulplanfläche entsprechend zu vergrößern. Alternativ dazu wird vorgeschlagen, das historische, denkmalgeschützte Schulgebäude an der Hauptstraße mit einem angrenzenden Neubau für die Musikschule bereitzustellen. Das heute genutzte Gebäude der Musikschule an der Josefstraße könnte abgerissen und die Fläche zusammen mit den anderen disponiblen Flächen für den Wohnungsbau neu beplant werden (vgl. Kapitel 1).

Das städtische Berufskolleg (BK 10) soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt, ab 2015, an den Berufskolleg-Campus Deutz, Eitorfer Straße, verlegt werden. Da dort bereits drei Berufskollegs angesiedelt sind, sind umfangreiche bauliche und schulorganisatorische Maßnahmen im Vorfeld zu klären. Erst wenn die Voraussetzungen für den Umzug des BK 10 aus Porz geschaffen sind, somit die erforderlichen räumlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen vorhanden sind, kann der Umzug erfolgen. Eine verbindliche Zeitplanung ist derzeit nicht möglich.“

Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (3.6) Kurzfristig: Bedarfsgerechter Ausbau der Gemeinschaftsgrundschule Hauptstraße als offene Ganztagschule.
- (3.7) Mittelfristig: Verlagerung des Berufskollegs Porz (BK 10) nach Deutz und Neuordnung der freiwerdenden Grundstücke für Wohnungsneubau mit öffentlicher Grünfläche (vgl. Kap. 1.4).
- (3.8) Mittelfristig: Verlagerung der Carl-Stamitz-Musikschule an die Hauptstraße in das historische denkmalgeschützte Schulgebäude und einen angrenzend zu errichtenden Neubau.

3.7 Kultureinrichtungen

Als bauliche Einheit mit dem Bezirksrathaus am Rheinufer wurde 1982 das städtische Bildungszentrum für den Stadtbezirk Porz fertig gestellt. Hier befinden sich die Stadtteilbibliothek Porz, die Porzer Zweigstelle der Volkshochschule und mit dem Porzer Rathaussaal ein großer Festsaal für Kultur- und sonstige Veranstaltungen. Er wird regelmäßig u. a. mit einem von der Stadt organisierten Kulturprogrammen bespielt und kann auch von Bürgern und Vereinen gemietet werden.



Das historische Rathaus am Rhein



Das Bildungszentrum im Bezirksrathaus

Die katholische Pfarrgemeinde St. Josef besitzt neben ihrer Pfarrkirche im Pfarrzentrum Dechant-Scheben-Haus einen großen Mehrzwecksaal. Dieser wird häufig für Gemeindeveranstaltungen, Podiumsdiskussionen, Ausstellungen, Theateraufführungen und sonstige Veranstaltungen genutzt und unterstützt die weiteren Gemeindeaktivitäten.

Das Gemeindezentrum mit den Angeboten der evangelischen Kirchengemeinde Porz für Porz-Mitte besteht südlich außerhalb des Plangebietes an der Lukaskirche in der Mühlenstraße 6.

In der Goethestraße 9-11 befinden sich Gemeinderäume der Freien Evangelischen Gemeinde Köln-Porz und in der parallelen Friedrichstraße 9 Gemeinderäume der Evangelisch Freikirchlichen Gemeinde (Baptisten).

Derzeit im Bau befindet sich der Neubau des Gemeindehauses der türkisch-islamischen Mevlana-Gemeinde zu Köln-Porz an der Bahnhofstraße 65, die rd. 400 Mitglieder zählt. In 2010 soll das Gemeindezentrum mit Gebetsraum für 500 Personen und angeschlossenen Sozial- und Unterrichtsräumen, Cafe, Bücherei etc. fertig gestellt sein. Die Einrichtung gehört dem Dachverband der Türkisch-islamischen Union – Anstalt für Religion e.V. in Köln (DITIB) an.

Das private Tanzzentrum an der Klingerstraße hat einen über das Planungsgebiet hinausgehenden Einzugsbereich.

Ergänzend hinzuweisen ist auf das umfangreiche und vielfältige Porzer Vereinsleben, welches weiterhin stark von der früheren kommunalen Selbstständigkeit geprägt ist.

Entwicklungsplanerischer Handlungsbedarf zur Erweiterung der Kultureinrichtungen ist nicht gegeben.

4. Grün- und Freiflächen, Umweltsituation

4.1. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet zählt zu den mit Grün- und Freiflächen mit Erholungs- und Freizeitfunktionen unterversorgten Siedlungsgebieten. Im Planungsgebiet befinden sich drei öffentliche Grünflächen: der Rheinuferbereich und die Grünflächen an der Glashüttenstraße und an der Karlstraße. Da öffentliche Grünflächen zu ihrer Funktionserfüllung im Nahbereich wie auch im Mittelbereich des Bezirkszentrums Porz eine ausreichende Dimensionierung aufzuweisen haben, erfüllt keine dieser vorhandenen Grün- und Freiflächen, auch nicht das Rheinufer, dieses Erfordernis.

Der Porzer Rheinboulevard mit seinen über 400 Linden bei einer Gesamtbreite der oberen und unteren Promenade von 30 - 35 m zählt zu den attraktiven Uferbereichen in Köln und ist ein gut angenommener und beliebter Erholungsbereich der Bevölkerung von Porz wie auch der angrenzenden Stadtteile.



Öffentliche Grünfläche und Erholungsbereich untere Rheinpromenade

Für den nichtmotorisierten Verkehr hat die obere und untere Uferpromenade auch eine überregionale Bedeutung, da eine städtische Veloroute direkt am Rheinufer entlangführt und eine wichtige Radfahrverbindung zwischen Köln und Bonn darstellt. Die Gestaltung des Rheinufers ist grundsätzlich ansprechend und nur in Teilbereichen im Sinne einer besseren Nutzbarkeit zu verbessern. Die Ufermauer im oberen Teil und der Treppenaufgang mit dem Fahrkartenvavillon und den historischen, schmiedeeisernen Laternen wurden um 1910 gebaut und stehen heute unter Denkmalschutz. Der tiefer gelegene Teil direkt am Wasser ist mit dachförmig geschnittenen Linden dicht bepflanzt. Eine Teilfläche wird von einem Restaurant am Friedrich-Ebert-Ufer als Biergarten genutzt. Durch die Sicht auf Porz-Ensen, Porz-Westhoven, Porz-Zündorf, das gegenüberliegende Ufer mit der Sürther Aue und auf den Rheinstrom mit seiner Schifffahrt ist eine besondere Atmosphäre spürbar.

Der Rheinuferbereich und die begleitenden Grünflächen sind Bestandteil des im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebietes L 20 "Rhein, Rheinauen und Uferbereiche von Rodenkirchen bis Langel rhh.". Als Entwicklungsziel ist die Erhaltung und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft (EZ 1) dargestellt.



Öffentliche Grünfläche an der Glashüttenstraße

Die bestehende öffentliche Grünfläche westlich der Glashüttenstraße ist ca. 1 ha groß. Es handelt sich um eine gestaltete Grünanlage mit einer Abpflanzung zur östlich gelegenen Wohnbebauung an der Glashüttenstraße und zum provisorischen Parkplatz östlich der Stadtbahntrasse. Den zentralen Bereich bildet eine Rasenfläche mit einzelnen Bäumen, die von einem ca. 4 - 5 m hohen Hügel dominiert wird. Im südlichen Teil befindet sich ein öffentlicher, eingezäunter Ballspielplatz. Die Grünanlage wird als Erholungsbereich und als Fußwegeverbindung mit der kürzesten Entfernung zwischen der Glashüttenstadt und dem Geschäftszentrum Porz-Mitte genutzt.

Der hier angrenzende Parkplatzbereich ist aufgrund des insgesamt vorhandenen Stellplatzangebotes in Porz-Mitte nicht erforderlich und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Im Flächennutzungsplan ist das Gesamtareal bis zur Stadtbahntrasse als Grünfläche dargestellt.



„Straßenbegleitgrün“ an der Karlstraße

Nördlich entlang der Karlstraße befindet sich eine zehn Meter, teilweise 20 Meter breite Rasenfläche mit altem Baumbestand, der auch das gesamte Schulgelände und die Wohnbebauung bis zur Bergerstraße prägend durchzieht und dominiert. Diese Blockdurchgrünung ist bei der zukünftigen Neunutzung disponibler werdender Schulgrundstücke ein wesentliches und zu beachtendes Qualitätsmerkmal. Das Straßenbegleitgrün Karlstraße weist durch seine geringe Flächengröße, fehlende Gestaltung und Möblierung kaum Nutzungsmöglichkeiten für die Anwohner auf. Vorhanden ist ein Fußweg von der Ecke Karlstraße und Josefstraße zur Musik- und Berufsschule.

Außerhalb des Geschäftszentrums ist die Versorgung mit Baugebietsgrün (in Blockinnenräumen sowie kleinteilige Grün- und Spielflächen) im insgesamt wenig verdichteten Planungsgebiet und Stadtteil Porz gut. Die Siedlung Glashüttenstraße, das Schulgelände, das Wohngebiet an der Klingerstraße und besonders der Wohnbereich westlich der Schillerstraße sind gut ausgestattet mit Bäumen und begrünter Freiflächen. Schlechter dagegen ist durch fehlende private Grün- und Freiräume die Situation in den unmittelbar an den Einkaufsbereich angrenzenden Wohnblöcken.

Plätze und verknüpfende urbane Freiräume prägen das Geschäftszentrum zwischen Rhein und Stadtbahnlinie wesentlich. Den historischen Ortsmittelpunkt bilden die Hauptstraße und die Bahnhofstraße. Während erstere auch in Zukunft eine erhebliche Erschließungslast tragen muss, wurde die westliche Bahnhofstraße in den 1970er Jahren zur urbanen Fußgängerzone umgestaltet. Sie ist heute nach Norden verknüpft mit den vom Fahrverkehr freigestellten Bereichen der Josefstraße, Hermannstraße, Wilhelmstraße und An der Sparkasse, die mit ihren Aufweitungen den Kern des Geschäftszentrums Porz-Mitte ausmachen.



Friedrich-Ebert-Platz mit Hertie-Warenhaus und stadtgestalterischem Handlungsbedarf

Mit der ab Mitte der 1970er Jahre betriebenen städtebaulichen Neuordnung des Porzer Zentrums entstand zeitgleich mit der Errichtung des heutigen Hertie-Warenhauses der Friedrich-Ebert-Platz. Dieser hat mit einer Fläche von rd. 3.200 qm als der zentrale Stadt- und Marktplatz im Bezirkszentrum Porz ein Alleinstellungsmerkmal (auf der Fläche der 1875 hier ursprünglich angesiedelten Dampf-Falz-Ziegelfabrik Heinrichs & Cie), eingebettet in das flächig vorhandene Fußwegenetz (vgl. Karte 2a). Durch die Defizite in der Randbebauung (fehlender Platzabschluss nach Großfeuer zur Hauptstraße, Ladenleerstände, unmaßstäbliche Warenhausfassade u.a.) und im Platzbelag und -gestaltung erfüllt der Friedrich-Ebert-Platz als urbaner Freiraum seine Aufenthaltsfunktion nicht mehr ausreichend, sodass ein Abbau der Mängel dringlich ist (vgl. Kap. 2: Einkaufen und Arbeiten). Da die weiteren kleinen Platzsituationen an der Wilhelmstraße (rd. 1.400 qm) und am Hackenbroichsgäßchen (rd. 1.000 qm) keine zentrale Bedeutung und Nutzung übernehmen können, ist der Friedrich-Ebert-Platz in seinen ursprünglichen Dimensionen zu erneuern. Andernfalls droht der Porzer Innenstadt der Verlust seines einzigen zentralen Stadtplatzes.

Die Verbindungen der zentralen Platz- und Wegeflächen sind insbesondere Richtung Rheinuferpromenade in Verlängerung der Karlstraße, über das Hackenbroichsgäßchen und in der Bahnhofstraße, westlich der Hauptstraße, aufzuwerten.

Der wirtschaftliche Strukturwandel mit dem Rückzug der Industrie und des Gewerbes aus den Randlagen des Porzer Zentrums hat zunächst eine deutliche Entspannung der Umweltsituation bewirkt mit einer Absenkung des Gewerbe- und Verkehrslärms und niedrigeren Luftschadstoffimmissionen aus Produktion und Schwerlastverkehr. Bei einer stärkeren Nachverdichtung des Stadtteils muss mit weiter ansteigenden Verkehren gerechnet werden. Die Lärmsituation im Plangebiet wird heute fast ausschließlich durch den Verkehrslärm von Straße und Schiene ungünstig beeinflusst. Die Belastung ist teilweise sehr hoch und in einigen Bereichen für eine Wohnnutzung ohne Lärmschutzmaßnahmen nicht vertretbar.

Bodenverunreinigungen sind im Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Geringe Bodenveränderungen könnten im Bereich des ehemaligen Gaswerkes an der Friedrichstraße auf der Potenzialfläche D vorliegen. Bei Bauvorhaben ist daher ein nutzungs- und planungsbezogenes Gutachten vorzulegen.

4.2 Entwicklungsziele:

Ausgehend von den vorgenannten Rahmenbedingungen sind zur Aufwertung des Planungsgebietes folgende Entwicklungsziele für Porz-Mitte wesentlich:

- Erhaltung und Aufwertung bestehender öffentlicher Grünflächen, Plätze und urbaner Freiräume einschließlich ihrer Aufenthaltsfunktion insbesondere des Friedrich-Ebert-Platzes und des Porzer Rheinboulevards;
- Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen mit guter Aufenthaltsfunktion zur Reduzierung der Defizitsituation;
- Verbesserung der Durchgrünung bestehender und geplanter Wohnbereiche und Vernetzung mit vorhandenen Grün- und Freiräumen.

4.3 Grün- und Freiraumplanung

Um die Defizite an Grün- und Spielflächen in Porz-Mitte zu reduzieren, Freiräume besser zu vernetzen und das Planungsgebiet mit dem Bezirkszentrum insgesamt attraktiver zu gestalten wird die Planung und Durchführung folgender Maßnahmen (vgl. auch Karte 3/Freiraum- und Fußwegekonzept im Anhang) vorgeschlagen:

Verbesserung der bestehenden Grün- und Freiräume einschließlich des Rheinboulevards und des Friedrich-Ebert-Platzes

Zur Erreichung der genannten Entwicklungsziele ist es erforderlich, dass zunächst im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel Prioritäten zugunsten der Verbesserung vorhandener Grün- und Freiflächen neu bestimmt werden. Vorrangig sind dabei Verbesserungen in den Bereichen

- der oberen und unteren Rheinuferpromenade und deren Zuwegung über den Fußweg in Verlängerung der Karlstraße, über das Hackenbroichsgäßchen und die Bahnhofstraße;
- des Friedrich-Ebert-Platzes;
- der Freifläche Ecke Bahnhofstraße/Mühlenstraße unter Einbeziehung des unter Denkmalschutz stehenden Kiosks mit ehemaliger Busbahnhofswartehalle.

Der Porzer Rheinboulevard ist grundsätzlich ansprechend und attraktiv gestaltet. Mit dem stark begrünten tiefer gelegenen Teil und dem oberen Teil zusammen mit der Platzfläche vor dem Bildungszentrum hält es viele Möglichkeiten zur Nutzung für Freizeit- und Kulturaktivitäten bereit. Wie auch das Einkaufszentrum ist es jedoch mit der Außengastronomie eher unterversorgt. Im Sommer 2008 bestanden auf der oberen Promenade zwei Angebote mit Außengastronomie. Private Initiativen zur Angebotsverbesserung sollten unterstützt werden.

Da das Rheinufer in unmittelbarer Nähe des Geschäftszentrums liegt, können Einkauf und Erholung gut miteinander verknüpft werden. Um Einkäufern und Erholungssuchenden auch die Nutzung des jeweils anderen Bereichs zu erleichtern und um die Wahrnehmbarkeit der benachbarten Geschäfts- und Ruhebereiche zu verstärken, sollen die Zugänge über die Bahnhofstraße, das Hackenbroichsgäßchen und die Verlängerung der Karlstraße zukünftig dieser Bedeutung entsprechend gestaltet werden. Dies könnte durch zusätzliche Außengastronomie und großzügige Querungsbereiche über die Hauptstraße gefördert werden. Über eine unterstützende Beschilderung sollte nachgedacht werden. Weitere Detailmaßnahmen könnten die Einschränkung des Parkens und kleinteilige Außengastronomie in der Bahnhofstraße, Neugestaltung der Fußweges in Verlängerung der Karlstraße und dessen Öffnung für den Radverkehr sein. Um die Attraktivität des Stadtbildes zu erhalten und zu stärken, sind die Grünanlagen einschließlich der unter Denkmalschutz stehenden Mauer an der oberen Promenade, der Treppenaufgang mit dem Fahrkartenpavillon und den schmiedeeisernen Laternen angemessen zu pflegen und zu unterhalten. Bei den Grünpflegemaßnahmen ist die Sicht zum Rhein offen zu halten.

Eine herausragende Aufgabe stellt sich mit der notwendigen Erneuerung des Friedrich-Ebert-Platzes. Im Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Randbebauung an der Hauptstraße und einer Umgestaltung von Teilen des Warenhaus-Erdgeschosses (vgl. Kapitel 2) ist auch, unter Berücksichtigung der ebenfalls erforderlichen Sanierung der darunter liegenden Tiefgarage, eine Neugestaltung der Platzfläche dringlich. Neben einer zeitgemäßen Gestaltung sind insbesondere die Aufenthaltsfunktion des Platzes und die Möglichkeiten für erweiterte sonstige Nutzungen (einschließlich des Wochenmarktes) für diesen einzigen zentralen Platz der Porzer Innenstadt zu verbessern. Ergänzend sind auch für die übrigen Teile des Fußgängerbereiches wie Wilhelmstraße und Josefstraße Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität und Belebung erforderlich.

Die jenseits der vorgeschlagenen Teilbebauung verbleibende Freifläche an der Ecke Bahnhofstraße/Mühlenstraße mit dem unter Denkmalschutz stehenden Kiosk ist zu einem kleinen begrünten Stadtplatz mit Bäumen und Bänken umzugestalten.

Generell anzustreben ist auch eine verstärkte Begrünung von Straßenräumen durch Baumpflanzungen.

Erweiterung der öffentlichen Grünfläche an der Glashüttenstraße (östlich Stadtbahntrasse)

Das am Rande der Siedlung Glashüttenstraße gelegene knapp 6.000 qm große städtische Parkplatzareal östlich der Stadtbahntrasse zwischen Philipp-Reis- und Bergerstraße (s. Abb. 1: Potenzialfläche D) weist Neuordnungsbedarf auf. Das im Norden von der Bergerstraße und im Süden von der Philipp-Reis-Straße erschlossene mindergenutzte Gelände ist im Mittel 25 m breit bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 250 m. Der Parkplatz wurde für die Zeit während des Baus des City-Centers und des Umbau des Parkhauses provisorisch hergerichtet und wird heute nur noch wenig genutzt, obwohl der öffentlich bewirtschaftete Parkplatz im Südwesten direkt an das Geschäftszentrum der Porzer Innenstadt angrenzt. Die ungeordnete Situation stellt einen städtebaulichen Missstand dar.



Blick vom Parkhaus in Richtung Norden auf die mindergenutzte Parkplatzanlage

Die Parkplatzfläche liegt außerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74394/03 aus 1982 ausgewiesen ist (Plangrenze rd. 30 m östlich Stadtbahntrasse). Sie stellt jedoch mit einer Größe von 2.700 qm im Landschaftspflegerischen Begleitplan von 1994 eine planfestgestellte Ausgleichsmaßnahme für die durch den Ausbau der Stadtbahnhaltestelle Porz-Markt weggefallene Begrünung dar. Der Flächennutzungsplan stellt die Parkplatzfläche insgesamt als Grünfläche dar.

Für die Neuordnung des Areals wird nach einem Rückbau der Parkplatzflächen eine Arrondierung der bestehenden öffentlichen Grünanlage vorgeschlagen, womit das Gründefizit im Plangebiet reduziert werden kann. Die zusätzliche neue Grünfläche ist mit einem Spielbereich in Ergänzung des vorhandenen Ballspielplatzes zu ergänzen. Alternative Nutzungsmöglichkeiten (wie Wohn- bzw. schulische Nutzung) scheiden nach einer durchgeführten Vorprüfung unter Beteiligung der betroffenen Fachdienststellen aus. Die bestehende öffentliche Grünanlage an

der Glashüttenstraße mit dem Fußweg, der für den Radverkehr geöffnet werden soll, bleibt erhalten, um hier eine der wenigen vergleichsweise großzügigen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Grünbereich für das Plangebiet auszubauen.

Neue öffentliche Grünfläche „Porzer Stadtgarten“ (Arbeitstitel)

An der Karlstraße wird das heutige Straßenbegleitgrün auf insgesamt ca. 6.500 qm nach Norden auf die mittelfristig freiwerdende Schulfläche mit altem Baumbestand zu einer neuen öffentlichen Grünfläche (Arbeitstitel: „Porzer Stadtgarten“) erweitert und mit einem Spielbereich für Kinder und Jugendliche, sowie ggf. auch Angeboten für Senioren, von ca. 2.000 qm angelegt. Begegnungs- und Ruhebereiche sollten durch ansprechende Möblierung gestaltet werden. Bei der Errichtung neuer randlicher Wohnbebauung an der Josefstraße ist zu prüfen, ob ein Gastronomiebetrieb mit bewirtschafteter Außenfläche integriert werden kann, der die Aufenthaltsqualität der Grünfläche abrundet. Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen Hauptstraße, Bergerstraße und Josefstraße haben die Durchlässigkeit des Blockes zu gewährleisten. Der neue "Porzer Stadtgarten" wird über eine klar erkennbare direkte Wegeführung mit der Erholungszone Rheinufer verbunden. Neben der Reduzierung des Gründefizits trägt diese Projekt wesentlich zur Schaffung eines qualitativollen neuen Wohnstandorts bei (vgl. Kapitel 1.4), der seinerseits besonders durch den vorhandenen und weitgehend zu berücksichtigenden Baumbestand des heutigen Schulareals geprägt wird.



Durchgang zwischen Hauptstraße und Rhein in Verlängerung der Karlstraße

Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (4.1) Kurzfristig: Neu- und Umgestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes im Zusammenhang mit einer Bebauung der Westseite entlang der Hauptstraße und der Sanierung der Tiefgarage unter Einbeziehung des Warenhauses.
- (4.2) Kurzfristig: Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Platzes an der Ecke Mühlenstraße/Bahnhofstraße mit dem denkmalgeschützten Kiosk (bis zur Baufläche des projektierten Geschäfts- und Wohnhauses).
- (4.3) Kurz- bis mittelfristig: Überprüfung des Porzer Rheinboulevards hinsichtlich stadtgestalterischer und freiraumplanerischer Aufwertungsmöglichkeiten.
- (4.4) Kurz- bis mittelfristig: Erweiterung der öffentlichen Grünfläche an der Glashüttenstraße nach Westen bis zur Stadtbahntrasse mit Spielflächen für Kinder.
- (4.5) Mittelfristig: Erweiterung und Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche nördlich der Karlstraße unter Einbindung des vorhandenen Grüns und des Baumbestandes (Arbeitstitel: ‚Stadtgarten Porz‘), zur Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsfunktionen des Bezirkszentrums Porz.

4.4. Umweltsituation

a) Altlasten

Im Plangebiet sind nur wenige Teilflächen zeitweise seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts industriell und gewerblich genutzt worden. Bodenverunreinigungen sind daher von geringer Bedeutung. Kleine Bodenveränderungen könnten im Bereich des ehemaligen Gaswerkes an der Friedrichstraße auf der Potenzialfläche D vorliegen, wo ein Ausbau der öffentlichen Grünfläche geplant ist. Bei Bauvorhaben sind daher Untersuchungen und ggf. ein nutzungs- und planungsbezogenes Gutachten vorzulegen.

b) Lärm

Die Lärmsituation im Plangebiet wird fast ausschließlich durch den Verkehrslärm von Straße und Schiene ungünstig beeinflusst.

Die Hauptstraße, die einzige direkte Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen des Stadtbezirkes Porz, muss den starken Durchgangsverkehr mit bis zu 1.500 Fahrzeugen in der Stunde aufnehmen und ist auch aufgrund des engen Straßenraumquerschnitts mit mehr als 80 dB(A) lärmtechnisch gesehen problematisch. Sie ist die am höchsten frequentierte Straße im Untersuchungsgebiet. Auch die 2001 fertig gestellte Verkehrsführung für den Durchgangsverkehr über die Hauptstraße, Karlstraße, Philipp-Reis-Straße und Kaiserstraße Richtung Porz-Urbach wird je nach Straßenabschnitt mit 500 bis 1000 KFZ in den Spitzenstunden befahren. Hier sind die Straßenräume jedoch schalltechnisch günstiger ausgebildet. Da das Lärmschutzfensterprogramm ausgelaufen ist, stehen öffentliche Fördermittel für passiven Lärmschutz in besonders belasteten Bereichen nicht mehr zur Verfügung. Einwirkungsmöglichkeiten auf die Verkehrslärmentwicklung sind daher nur begrenzt über eine Beeinflussung des Straßenverkehrs gegeben.

Die DB-Trasse auf der östlichen Grenze des Plangebietes ist mit ca. 400 Zügen am Tag und ca. 90 Zügen in der Nacht und mit einer Lärmbelastung von bis zu 73,4 dB(A) belastet, resultierend aus der ICE-Strecke Köln - Frankfurt, weiteren Zügen des Personen- und Güternah- und fernverkehrs sowie dem S-Bahnverkehr zwischen Köln und Hennef.

Zusätzlich teilt der Stadtbahnverkehr der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) mit ca. 190 Bahnen am Tag und ca. 35 Bahnen in der Nacht mit bis zu 54,6 dB(A) das Gebiet von Norden nach Süden.

Bei den geplanten Wohnnutzungen sind Konflikte aus der Verkehrslärmbelastung teilweise nicht auszuschließen (Bebauung westlich Friedrichstraße und östlich Mühlenstraße). Die Hochbauplanung ist entsprechend in der Grundrissgestaltung hiernach auszurichten, u.U. sind gutachterliche Empfehlungen einzuholen und zu berücksichtigen.

c) Luftschadstoffe, Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Köln aufgrund der Bebauungssituation, des Versiegelungsgrades und dem Anteil an Grün- und Freiflächen im Bereich des Stadtklimas II (mittlerer Belastungsgrad). Nördlich des Plangebietes findet der Übergang zum Freilandklima II statt und südlich Richtung Porz-Zündorf zum Freilandklima I. Der Rhein bietet westlich ein Gewässerklima. Die Freilandklimabereiche sind weitestgehend durch den Schutz der freien Landschaft im Nahbereich zu erhalten. Im Rahmen des Klimaschutzes ist bei Bebauungsplanverfahren entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom Juni 2000 eine solarenergetische Optimierung der Planungen zur Ausschöpfung der CO₂-Minderungspotenziale durchzuführen.

d) Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet Porz-Mitte liegt aufgrund des Hochufers nicht im durch Rhein-Hochwasser gefährdeten Bereich. Schutzmaßnahmen sind im städtischen Hochwasserschutzkonzept daher nicht erforderlich und nicht geplant.

Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (4.6) Solartechnische Optimierung städtebaulicher Planungen zur Ausschöpfung der CO₂-Minderungspotenziale.

5. Verkehr

5.1 Entwicklungsziele

Als generelle Entwicklungsziele für die Verkehrsplanung in Porz-Mitte liegen dem Entwicklungskonzept zugrunde:

- ➔ Stadtverträgliche Bündelung des Durchgangs- und Haupterschließungsverkehrs auf den dafür vorgesehenen und vorhandenen örtlichen Hauptstraßen;
- ➔ Erhaltung einer guten ÖPNV-Erschließung;
- ➔ Beruhigung der Wohnstraßen und sukzessive Anpassung durch Umgestaltung an ihre Funktion;
- ➔ Ausbau eines zusammenhängenden und flächendeckenden Rad- und Fußwegenetzes;
- ➔ Anpassung des Stellplatzangebotes an den Bedarf.

5.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Entsprechend dem vom Rat am 13.05.2004 beschlossenen Nahverkehrsplan (NVP) ist das Planungsgebiet durch ein leistungsfähiges Schienennetz der Deutschen Bahn und der Kölner Verkehrsbetriebe sowie ein ergänzendes Busnetz gut erschlossen.

Der Gleiskörper der Deutschen Bahn begrenzt das Plangebiet im Osten. Der Regionalexpress (RE) und die Regionalbahn (RB) fahren nach Köln bzw. Pulheim/Mönchengladbach sowie Siegen bzw. Koblenz. Die Anbindung über die S-Bahn und die Stadtbahn in die Kölner Innenstadt ist zügig und gut vertaktet. Regionalzüge und die S-Bahn (Linie S12, Bedienung tagsüber alle 20 Minuten) bedienen den Porzer Bahnhof, der heute in einem schlechten Zustand ist und sich als Provisorium darstellt. Die Fußgängerunterführung als Zugang zu den Gleisen ist eng und dunkel und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Sicherheit und Komfort.

Bis 2010 wird die im Bau befindliche Verlegung der Haltestelle der S- und Regionalbahnen von der Bahnhofstraße an die Kaiserstraße fertig gestellt. Die Planung wurde mit dem Planfeststellungsverfahren für die ICE-Strecke am 15.04.1998 abgeschlossen. Die Bahnsteige des neuen Bahnhofs Porz werden zukünftig mit 76 cm Höhe über Schienenoberkante ausgebaut. Damit ist ein niveaugleicher Einstieg in die Regionalbahn- und die Regionalexpresszüge, nicht jedoch in die an denselben Bahnsteigen haltenden S-Bahnzüge (Einstiegshöhe 96 cm über Schienenoberkante) möglich. Ein auch nur teilweiser Ausbau der Bahnsteige auf 96 cm Bahnsteighöhe scheidet nach Angaben der DB AG jedoch auch deshalb aus, weil auf den entsprechenden Gleisen auch Güterzüge verkehren. An solchen Strecken ist ein Bahnsteig mit 96 cm Höhe nicht zulässig.

Mit der Fertigstellung des neuen Haltestellenbauwerks für den Schienenverkehr entsteht auch eine neue enge und nutzerfreundliche Verknüpfung der Buslinien mit dem Schienenverkehr. Die Bushaltestelle Bahnhof Porz auf der Kaiserstraße wird im Zuge des Bahnhofsausbaus in ihrer Lage näher an den Bahnhof herangeführt und mit 18 cm hohen Buskaps, die einen niveaugleichen Zugang in Niederflurbusse ermöglichen, ausgerüstet.



Der Gleiskörper der KVB, auf dem die Stadtbahnlinie 7 von der Kölner Innenstadt nach Porz-Zündorf fährt, durchschneidet das Plangebiet von Norden nach Süden. Tagsüber fahren die Züge im 10-Minutentakt in beide Richtungen. In der morgendlichen Verkehrsspitze wird die Linie in Richtung Köln-Zentrum auf einen 5-Minuten-Takt verdichtet. Die Haltestelle Porz-Markt ist unter dem ersten Geschoss des Parkhauses direkt mit dem Haltepunkt der Linienbusse verknüpft, wodurch die Anbindung an das Porzer Geschäftszentrum optimal ist.

Haltestelle Porz-Markt für Stadtbahn- und Bus

Die Buslinien ergänzen das Netz in die umliegenden Stadtteile und Stadtbezirke entsprechend dem Nahverkehrsplan. Das Busnetz im Bereich Porz wurde mit Inbetriebnahme der Flughafen-S-Bahn zum Fahrplanwechsel Juni 2004 neu konzipiert. Das Untersuchungsgebiet wird von acht Buslinien und einer RufBus-Linie bedient:

- Linie 151: Porz – Eil - Ostheim – Mülheim -Stammheim –Flittard –Bayerwerk S-Bahn (tagsüber im 20-Minuten-Takt)
- Linie 152: Porz – Eil – Ostheim – Mülheim – Stammheim –Flittard – Bayerwerk S.-Bahn (tagsüber im 20-Minuten-Takt)
- Linie 154: Porz – Rath/Heumar – Brück – Dellbrück – Dünnwald (tagsüber im 20-Minuten-Takt)
- Linie 160: Porz – Eil – Urbach – Grengel – Wahn S-Bahn – Wahnheide – Wahn – Lind (tagsüber im 20-Minuten-Takt)
- Linie 161: Porz – Urbach – Grengel – Köln/Bonn Flughafen (tagsüber alle 30 Minuten)
- Linie 162: Porz – Urbach – Elsdorf – Wahn – Lind (tagsüber alle 20 bzw. 30 Minuten)
- Linie 165: Porz – Eil – Steinstr. – Porz (Abendbus von 21.17 bis 1.17 Uhr, halbstündlich)
- Linie 166: Porz – Urbach – Grengel – Elsdorf – Urbach – Porz (Abendbus von 21.16 bis 1.16 Uhr, halbstündlich)
- RufBus-Linie 185: Porz – Urbach – Grengel – Wahnheide – Wahn – Lind (60-Minuten-Takt zwischen 21.47 und 23.47 Uhr, nur auf telefonische Bestellung)

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist durch die Verknüpfung von Stadtbahn und Buslinien am neugebauten Bahnhof Porz-Markt und den bis 2010 fertig gestellten S-Bahn- und Regionalbahnbahnhof Kaiserstraße Porz-Mitte flächendeckend gut (vgl. Karte 4b im Anhang).

5.3. Äußere Anbindung und innere Erschließung, Verkehrsberuhigung

Nach den Vorgaben aus dem Gesamtverkehrskonzept (GVK) ist das Planungsgebiet Porz-Mitte über die örtlichen Hauptstraßen durch die Hauptstraße an die Kölner Innenstadt und durch die Kaiserstraße und die Steinstraße an das Autobahnnetz mit der A 559 angeschlossen. Entsprechend der 3. Änderung des GVK: Ergänzung des Hauptstraßennetzes im Stadtbezirk

Porz (Ratsbeschluss vom 03.02.2000), wurde im Jahr 2001 der Straßenzug Karlstraße, Philipp-Reis- und Klingerstraße zusätzlich als örtliche Hauptstraße ausgebaut, womit die Verbindung zwischen der Hauptstraße und Kaiserstraße für den Durchgangsverkehr als Netzschluss geschaffen war und die Siedlungsbereiche im Planungsgebiet und das untergeordnete Straßennetz angebunden waren.

Die Hauptstraße, die nach der GVK-Systematik die Funktion einer „örtlichen Hauptstraße“ wahrnimmt, ist gleichzeitig Geschäftsstraße mit Wohnnutzung in den Obergeschossen. Sie ist derzeit mit Tempo 50 befahrbar und wird nachmittags im Mittel von 1.500 Fahrzeugen pro Stunde befahren. Die Belastung durch die Lärmemissionen (>80 dB(A)) der Kraftfahrzeuge für die Anlieger ist sehr hoch. Da sie die einzige direkte Verbindungsstraße zwischen Porz-Zündorf und der Porzer Innenstadt ist, sind die Nutzungskonflikte weiterhin gegeben. Zur Entspannung der Situation und um einen Ausgleich der Nutzungsansprüche zu erreichen, ist eine Überprüfung des Straßenprofils auf der Grundlage weitergehender Verkehrsuntersuchungen erforderlich mit dem Ziel, ein besseres Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer zu ermöglichen, z.B. durch bessere und ausreichende Geh- und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Optimierung der Stellplatzordnung unter Beachtung des fließenden Verkehrs, Verbesserung der Abbiegebeziehungen, Maßnahmen zur Begrünung des Straßenraums. In Teilbereichen sollte auch eine Geschwindigkeitsreduzierung angestrebt werden. Vorgeprüft ist bereits die Einrichtung einer Linksabbiegespur in die Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz von Norden, um die Zufahrt aus beiden Fahrrichtungen zu ermöglichen. Die Einrichtung der neuen Linksabbiegespur ist in einem Zusammenhang mit der erforderlichen Sanierung der öffentlichen Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz zu sehen, für die seitens der Verwaltung ein privater Investor gesucht wird.

Der Anschluss von der Hauptstraße an die Kaiserstraße und weiter zur Frankfurter Straße und zur Autobahn wurde über die Karlstraße, die Philipp-Reis-Straße und die Klingerstraße gebaut. Die Knotenpunkte mit der Josefstraße, der Friedrichstraße und der Kaiserstraße sind 2001 als Kreisverkehre ausgebaut worden. Diese Verbindung wird mit 500 bis 1.000 Fahrzeugen in der Stunde je Straßenabschnitt nachmittags befahren.



Kreisverkehr Karlstraße / Josefstraße



Ernst-Mühlendyck-Straße

Die dritte wichtige Fahrverbindung im Plangebiet besteht zwischen der Hauptstraße und der Kaiserstraße über die Wohnbereichsstraßen Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Ernst-Mühlendyck-Straße. Diese Strecke ist mit durchschnittlich ca. 500 Fahrzeugen in den Nachmittagsstunden belastet. Die Ernst-Mühlendyck-Straße weist als Wohnbereichsstraße mit der anliegenden Hauptnutzung Wohnen überbreite Fahrbahnen auf, die zu unangemessenen Geschwindigkeiten verleiten. Durch eine Neuordnung der Stellplätze, z. B. Quer- oder Senkrechtparken, können die Fahrbahnquerschnitte verringert und gleichzeitig Stellplätze, auch als Ersatz für den wegfallenden Parkplatz an der Mühlenstraße, geschaffen werden. Baumpflanzungen, wenn die Finanzierung sicher gestellt werden kann und die Lage der Versorgungsleitungen dies zulässt, und Aufweitungen der Fußgängerflächen in Querungs- und Einmündungsbe-

reichen sollen die Umgestaltung des Straßenraumes ergänzen und gleichzeitig helfen, die Fahrgeschwindigkeit anzupassen. Bei der Beplanung der Straße ist ferner zu prüfen, ob im für den Fußgänger unübersichtlichen Kurvenbereich mit der Mühlenstraße eine Querungshilfe angelegt werden kann.

Die oben genannten Verkehrsführungen dienen der inneren Erschließung des Plangebietes und führen die Verkehre zu den einzelnen Wohnbereichen, die über die Wohnbereichsstraßen und die Wohnstraßen erschlossen werden.



Die heutige Fahrbahn der Josefstraße verleitet zu überhöhter Geschwindigkeit

Für die im Verkehrskonzept (vgl. Karte 4a/Straßennetz im Anhang) dargestellten Wohnstraßen ist grundsätzlich eine Tempo 30-Geschwindigkeitsbeschränkung anzustreben. Bis 2008 ist Tempo 30 in der Josefstraße, in der Bahnhofstraße und am Friedrich-Ebert-Ufer ausgewiesen. Die Einrichtung einer Tempo 30-Zone wird vorgeschlagen für das Wohnquartier Schillerstraße, Max-von-Schenkendorf-Straße, Theodor-Körner-Straße und Heinrich-von-Kleist-Straße. Die Prioritätenliste zur Einrichtung von Tempo 30-Zonen ist diesbezüglich fortzuschreiben. Für die weiteren Wohnstraßen sind einzelne Geschwindigkeitsregelungen von der Fachverwaltung zu prüfen und nach Möglichkeit zu treffen. Entsprechend den räumlichen und finanziellen Möglichkeiten sind auch Anpassungen des Straßenraums (z.B. hinsichtlich der Verbesserung der Fußgängerbedingungen oder des ruhenden Verkehrs bzw. der Gestaltung durch Grün) zu prüfen.

Die Wohnbereichsstraßen sind gestalterisch grundsätzlich wie die Wohnstraßen zu bearbeiten, jedoch ohne die dort angestrebten Geschwindigkeitsbeschränkungen.

Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (5.1) Kurzfristig: Aufnahme des Quartiers Schillerstraße, Max-von-Schenkendorf-Straße, Theodor-Körner-Straße und Heinrich-von-Kleist-Straße in die bezirkliche Prioritätenliste zur Einrichtung von Tempo-30-Zonen.
- (5.2) Kurzfristig: Planung und Einrichtung eines Linksabbiegers von der Hauptstraße in die Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz, um die direkte Zufahrt von Norden zu ermöglichen.
- (5.3) Kurz- bis mittelfristig: Prüfung der schrittweisen Umgestaltungsmöglichkeiten in der Hauptstraße im Konfliktbereich Wohnen, Einkaufen und Durchgangsverkehr auf der Grundlage neu zu erhebender Verkehrsdaten zwecks Neuordnen der Stellplätze, Aufweitung der Fußgängerbereiche und ggf. Baumpflanzungen im Straßenraum zur Unterstützung ange-

messener (geringerer) Fahrgeschwindigkeiten und der Berücksichtigung der stadtgestalterischen und funktionalen Ansprüche aus den anliegenden Nutzungen.

- (5.4) Kurz- bis mittelfristig: Überprüfung der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in den Wohnstraßen des Plangebietes (Josefstraße, Glashüttenstraße, Rathausstraße, Goethestraße, Friedrichstraße zwischen Klingerstraße und Bahnhofstraße, Am Rheinbrauhaus, Mühlenstraße und Bahnhofstraße zwischen Glasstraße und DB-Trasse) und Klärung von Finanzierungsmöglichkeiten für ergänzende Straßenraumbegrünungen. Kurzfristig diesbezügliche Überprüfung der Josefstraße zwischen Berger- und Karlstraße mit der anliegenden Grundschule und der Kindertagesstätte (Einengung der Fahrbahn, Erschwerung des Durchgangsverkehrs etc.).
- (5.5) Kurz- bis mittelfristig: Planung und Sicherung der Finanzierung zur Umgestaltung der Ernst-Mühlendyck-Straße und des Kurvenbereichs mit der Mühlenstraße und Neunutzung der gewonnenen Flächen zur Aufweitung der Fußwegeflächen mit Begrünungsmaßnahmen sowie zur Unterbringung zusätzlicher Kfz-Stellplätze.

5.4. Rad- und Fußwegeverbindungen

a) Radfahrverbindungen

Das Hauptradwegenetz besteht in Köln aus den sog. Velorouten. Sie sind durchgehende Hauptverbindungen des Radverkehrsnetzes, auf denen der zunehmende Radverkehr über mittlere und weitere Distanzen attraktiv, wirkungsvoll und somit auch sicher abgewickelt werden soll. Auf der gesamten Strecke einer Veloroute werden dabei die Kriterien Zügigkeit, Komfort, Leistungsfähigkeit und insbesondere Sicherheit berücksichtigt. Speziell bei Hauptverkehrsstraßen, auf denen wegen des starken Kfz-Verkehrs kein störungsfreies und zügiges Radfahren mehr möglich ist, soll der Radverkehr auf ampelärmeren und weniger belasteten Nebenstraßen geführt werden, um ein attraktives und sicheres Fahren zu ermöglichen. Dabei bieten Velorouten mit ihrem eigenen Wegweisungssystem einen Anreiz zur Nutzung des Rades für Streckenlängen über fünf Kilometer und können auch auf längeren Distanzen im Reisezeitvergleich durchaus gegenüber anderen Verkehrsmitteln bestehen. Durch die Einrichtung von Velorouten wird die Verkehrssicherheit der Radfahrer erhöht und die Radverkehrsinfrastruktur weiterentwickelt. Weiterhin dienen Velorouten dazu, die örtlichen Verkehrsprobleme zu entschärfen und den Radverkehrsanteil im Kölner Stadtgebiet kurzfristig zu erhöhen.

Durch das Untersuchungsgebiet führen fünf im städtischen Radverkehrsnetzplan für den Stadtbezirk 7 dargestellte Radfahrverbindungen:

- Der überregionale Erlebnisweg (Tourismusroute) Rheinschiene ist eine Veloroute, die von Bonn kommend entlang des Rheinufer (beidseitig) teilweise auf zwei Ebenen über das Friedrich-Ebert-Ufer zur Kölner Innenstadt führt. Im Porzer Rheinuferbereich, auf dem unteren Weg, sowie weiter bis Porz-Zündorf ist er jedoch für die gemeinsame Benutzung mit den Fußgängern zu schmal, sodass gegenseitige Behinderungen gegeben sind.
- Eine weitere Veloroute führt vom Rheinufer durch die Fußgängerzone Bahnhofstraße, weiter über die Bahnhofstraße und die Kaiserstraße Richtung Grengeler Mauspfad mit der Anbindung an den Flughafen. Teilweise ist der Radweg ausgebaut. Der Ausbau des Abschnitts zwischen der Mühlenstraße und der Humboldtstraße ist im Netzplan mit der Dringlichkeitsstufe 2 dargestellt. Der Abschnitt Klingerstraße/Ohmstraße durch die Unterführung wird im Zusammenhang mit der Verlegung der S-Bahn-Haltestelle Porz-Rhein bis 2010 realisiert. Der Netzschluss des Radweges in den o.g. fehlenden Abschnitten der Bahnhofstraße sollte mit Priorität erfolgen.
- Die dritte Veloroute über die Bergerstraße ist die Querverbindung vom Mauspfad zum Radweg am Rheinufer. Die Bergerstraße ist bis zur Stadtbahntrasse der Linie 7 mit einem beidseitigen Radweg ausgestattet. Die Ost-West-Führung geht in Einbahnrichtung ohne ausge-

bauten Radweg über die Bergerstraße und die Rathausstraße zum Rheinufer, die West-Ost-Führung über die Steinstraße und die Josefstraße zur Bergerstraße. Auch hier sollte der Netzschluss in Teilen der Bergerstraße und der Rathausstraße erfolgen.

- Eine Radverkehrsführung als Netzschluss zwischen den o.g. Velorouten verläuft zwischen Bergerstraße und Bahnhofstraße durch die Josefstraße, die nördlich der Karlstraße zu beruhigen ist. Innerhalb der Fußgängerzone ist die Benutzung des Fahrrades freizugeben.
- Eine weitere Radverkehrsführung als Radwegenetzschluss im Grünen und auf verkehrsrarmen Straßen verläuft von der Bahnhofstraße über die Friedrichstraße, hier gegen den Einrichtungsverkehr, die Fußgängerbrücke über die DB-Trasse und die Alfred-Nobel-Straße bis zur Bergerstraße. Auf dieser Strecke gibt es keine baulichen Radwege.



Friedrichstraße mit Radwegeführung gegen die Einbahnrichtung

Zur Feinerschließung sind darüber hinaus Radwege und Radwegeführungen entlang einzelner Straßenzüge zur Erschließung des Gesamtgebietes vorhanden. Planungsziel ist, die noch vorhandenen Lücken im Radwegenetz möglichst kurzfristig zu schließen. In den einzelnen Fällen muss geprüft werden, ob die Maßnahmen als bauliche Radwege oder Radwegeführung auf der Fahrbahn möglich sind. Für einzelne Einbahnstraßen ist die Öffnung für den gegenläufigen Radverkehr, wie in einen Teil der Friedrichstraße schon vorhanden, notwendig. Die vorhandenen Fußwege sollen für den Radverkehr in Richtung Rhein geöffnet werden und die neugeplanten Wege sind unmittelbar für beide Nutzungen anzulegen.

Das geplante Radwegenetz einschließlich der Radwegeführungen ist in Karte 4a im Anhang dargestellt.



Überdachte Fahrradständer, Porz-Markt



Fahrradständer in der Fußgängerzone

Überdachte Fahrradabstellplätze (60) sind an der Philipp-Reis-Straße neben der Auffahrt ins Parkhaus und im Fußgängerbereich An der Sparkasse vorhanden. Die nicht funktionalen und kaum genutzten Fahrradständer am Hertie-Warenhaus entfallen bei einer Erweiterung des Warenhaus-Erdgeschosses. Ersatz-Fahrradständer sind im Bezirkszentrum verteilt aufzustellen.

Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (5.6) Kurzfristig: Prüfung und nach Möglichkeit Öffnung der Einbahnstraßen Mühlenstraße zwischen der Straße Am Rheinbrauhaus und der Hauptstraße, der Rathausstraße, der

Straße Am Rheinbrauhaus, der Goethestraße und der Bennauerstraße für den gegenläufigen Radverkehr, um die notwendigen Netzschlüsse sicherzustellen.

- (5.7) Kurzfristig: Öffnung der vorhandenen Fußwege in der Grünfläche an der Glashüttenstraße und zwischen Hauptstraße und Rathausstraße und der neuen Fußwegeführungen in der geplanten Wohnbebauung für den Radverkehr.
- (5.8) Kurzfristig: Entfernung der störenden, nicht funktionsgerechten Fahrradständer ohne Anschlussmöglichkeit für die Fahrradrahmen entlang des Hertie-Warenhauses an der Wilhelmstraße und am Friedrich-Ebert-Platz und Aufstellung neuer Fahrradständer an verschiedenen geeigneten Standorten im Bezirkszentrum.
- (5.9) Kurz- bis mittelfristig: Verlängerung des Radweges an der Bergerstraße von der Stadtbahntrasse Richtung Westen bis zur Hauptstraße und von der Josefstraße bis zum bestehenden Radweg an der Stadtbahntrasse und Netzschluss in der Rathausstraße.
- (5.10) Kurz- bis mittelfristig: Radwegenetzschluss im Zuge der Josefstraße zwischen Bergerstraße und Bahnhofstraße.
- (5.11) Mittelfristig: Radwegenetzschluss in der Bahnhofstraße zwischen der Straße An der Sparkasse und der Klingerstraße.
- (5.12) Mittelfristig: Ausbau der Radwegeverbindung im Zuge der Karlstraße zwischen Josefstraße und Friedrich-Ebert-Ufer. Dabei ist zu untersuchen, ob der Ausbau eines separaten Radweges für beide Fahrrichtungen nördlich der Karlstraße auf der Fläche des heutigen Gehweges, der in die Grünfläche verlegt werden soll, möglich ist.

b) Fußgängerverbindungen

Von Bedeutung sind die Fußwegebeziehungen von den Wohnbereichen zum Geschäftszentrum, zu den ÖPNV-Haltepunkten und den Naherholungsräumen, Rheinufer und Grünflächen. Das Gebiet ist durch die Gehwege im Straßenraum gut erschlossen, begrünte Fußwege abseits von Straßen ohne Kfz-Belastung sind unterrepräsentiert. Sie sind in der Grünfläche an der Glashüttenstraße, am Rheinufer und im Einkaufsbereich vorhanden.

Ein großflächiger zusammenhängender urbaner Freiraum und Fußgängerbereich befindet sich mit dem Einkaufszentrum und dem Bezirksrathaus zwischen dem Rheinufer mit seinen zwei Promenaden, der Bahnhofstraße, der Straße An der Sparkasse und der Karlstraße. Die Hauptstraße mit ihrem starken Verkehr trennt ihn jedoch in zwei Teile und schneidet das Geschäftszentrum deutlich vom Erholungsraum ab. Die trennende Wirkung der Hauptstraße ist daher abzubauen. Hierzu sind die Fußgängerquerungsbereiche über die Hauptstraße funktional und gestalterisch zu optimieren und verbesserte Sichtbeziehungen herzustellen. Außengastronomieangebote und ggf. eine ergänzende Wegweisung können den Besucher von einem zum anderen Bereich führen helfen.

Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (5.13) Mittel- bis langfristig: Neue Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer in Anpassung an die neue Wohn- und Geschäftshausbebauung östlich des Jugendzentrums ‚Glashütte‘ und zur Fußgängerbrücke über die DB-Trasse.
- (5.14) Kurzfristig: Attraktivierung der Zugänge zum Rheinufer vom Friedrich-Ebert-Platz über das Hackenbroichsgäßchen und über die Bahnhofstraße. Die Nähe zum Rheinufer als Erholungsraum muss vom Geschäftszentrum her deutlich erkennbar sein.
- (5.15) Mittel- bis langfristig: zusammen mit der Neuordnung der Flächen zwischen der Haupt-, Berger-, Josef- und Karlstraße und in Anpassung an die geplante Nutzung sind Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vorzusehen. Ein Fußweg wird nördlich parallel zur Karlstraße nach der Verlagerung der Berufsschule durch den "Porzer Stadtgarten" vorgeschlagen. Er soll als direkte Verbindung zum Rheinufer nördlich des Kreuzungs-

bereichs über die Hauptstraße geführt werden. Hier ist zu prüfen, ob die Kreuzungssituation angepasst werden kann.

5.5. Ruhender Verkehr

Im Plangebiet werden ca. 1.480 öffentliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge zum einen für die Kunden des Geschäftszentrums und zum anderen für die Anwohner in den Wohnbereichen angeboten. Die Plätze befinden sich im öffentlichen Straßenraum, im Parkhaus neben dem City-Center und in der Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz. Fast alle Plätze werden bewirtschaftet, wenige kostenfreie Parkplätze befinden sich an der Glashüttenstraße und der Klingerstraße. Mit einem gültigen Parkausweis können die Bewohner den bewirtschafteten Parkraum in einigen Abschnitten der Straßen zu unterschiedlichen Zeiten kostenlos nutzen. Der städtische Parkplatz an der Philipp-Reis-Straße (angrenzend zum Jugendzentrum) ist derzeit durch private Dauermieter sowie eine Car-sharing-Station belegt. Mit der geplanten Wohn- und Geschäftshausbebauung entfallen diese Nutzungsmöglichkeiten.

Ausgenommen vom kostenlosen Bewohnerparken sind tagsüber rund um das Geschäftszentrum Teile der Josef-, der Karl-, der Haupt-, der Rathaus-, der Goethe-, der Bahnhof-, der Friedrich-, der Klinger- und der Ernst-Mühlendyck-Straße. Diese rd. 150 Stellplätze sind tagsüber mit den Parkplätzen an der Mühlenstraße und östlich der KVB-Trasse zwischen Bergerstraße und Philipp-Reis-Straße, der vor dem Umbau des Parkhauses als Ersatz provisorisch eingerichtet wurde, sowie der Tiefgarage am Friedrich-Ebert-Platz und dem Parkhaus am City-Center für die Besucher und Kunden des Porzer Geschäftszentrums reserviert. Zusammen stehen heute für das Einkaufszentrum 1.055 bewirtschaftete Stellplätze zur Verfügung.

Die durchschnittliche Belegung der Stellplatzanlagen ist insgesamt gering. Nach der Auswertung der unten dargestellten punktuellen Zählungen waren am Mittwoch, den 13. Juni 2007, nachmittags lediglich 36 % Plätze besetzt; am Freitag, den 8. Februar 2008, mittags 38 %. Allerdings sind die Stellplatzanlagen unterschiedlich ausgelastet. Die Tiefgarage am Friedrich-Ebert-Platz und das Parkhaus neben dem City-Center waren zusammen zu rd. 25 % bzw. zu rd. 27 %, der Parkplatz an der KVB-Trasse neben der Grünfläche an der Glashüttenstraße war zu rd. 10 % bzw. 15 % belegt. Gut genutzt werden die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und der ebenerdige Parkplatz an der Mühlenstraße.

Tabelle 13:

Bestand und Belegung öffentlicher bewirtschafteter Stellplätze in Porz-Mitte

Öffentliche Stellplatzanlage	Anzahl der Plätze	Belegte Plätze		durch Planungskonzept wegfallende Stellplätze
		Mittwoch ca. 14.00 h	Freitag ca. 12.00 h	
TG Friedrich-Ebert-Platz	250	60	112	
Parkhaus City-Center	500	125	92	
Parkplatz Mühlenstraße	45	45	38	45
Parkplatz an der KVB-Trasse	110	11	17	110
Plätze im Straßenraum *	150	150	150	
Summe	1055	381	409	165

*Teile der Josef-, der Karl-, der Haupt-, der Rathaus-, der Goethe-, der Bahnhof-, der Friedrich-, der Klinger- und der Ernst-Mühlendyck-Straße

Quelle: eigene Erhebung Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Mittwoch, 13. Juni 2007, 13.00 bis 15.00 Uhr und Freitag, 08. Februar 2008, 11.00 bis 13.00 Uhr.

Für das Geschäftszentrum besteht derzeit mit rund 1.050 Stellplätzen eine gute Versorgung an öffentlichem bewirtschaftetem Parkraum. Durch geplante Nutzungsänderungen der derzeitigen

Parkplatzflächen an der Mühlenstraße und der KVB-Trasse (siehe Tab. 13) werden ca. 165 öffentliche Stellplätze wegfallen. Davon war die Fläche östlich der KVB-Trasse nur für die Zeit des Umbaus des Parkhauses zum CityCenter zur Zwischennutzung als provisorische Parkersatzfläche eingerichtet und zeitlich parallel als Ausgleichsfläche für das entfallende Grün der KVB-Haltestelle Porz-Markt bestimmt worden. Obwohl nach Wegfall dieser Stellplätze ein grundsätzlich ausreichendes Stellplatzangebot verbleibt, sollen insbesondere in der Ernst-Mühlendyck-Straße durch die Einengung der Fahrstreifen möglichst viele ebenerdige neue Parkplätze geschaffen werden als Ersatz für den Wegfall des Parkplatzes Mühlenstraße.



Parkhaus am City-Center



Eingang zur Tiefgarage Friedrich-Ebert-Platz

Die Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz mit ihren rund 250 Stellplätzen ist von der Hauptstraße mit einem Rechtsabbieger von Süden her anfahrbar und zudem baulich in einem schlechten, sanierungsbedürftigen Zustand. Die zwei Parkebenen sowie die Zugänge vom Friedrich-Ebert-Platz sind nicht ausreichend beleuchtet und ungepflegt. Frauenparkplätze befinden sich im zweiten Tiefgeschoss gegenüber dem Eingang des Hertie-Kaufhauses und werden gut genutzt. Um eine bessere Auslastung der Tiefgarage zu erreichen, ist die Zu- und Abfahrt zu verbessern und das Bauwerk im Zuge der notwendigen Sanierung freundlicher und heller zu gestalten einschließlich seiner Verbindungen zum Friedrich-Ebert-Platz. Wie bereits oben dargestellt ist die Einrichtung eines Linksabbiegers von Norden in die Tiefgarage vorgeprüft worden. Eine Umsetzung der notwendigen Maßnahmen soll mit der Privatisierung des städtischen Garagenbauwerks erfolgen. Die Voraussetzungen für eine dementsprechende Ausschreibung des Objektes zum Verkauf werden von der Fachverwaltung derzeit geprüft unter weiterer Berücksichtigung der angestrebten neuen Teilüberbauung entlang der Hauptstraße. Das Ergebnis der liegenschaftlichen, baukonstruktiven und städtebaulichen Detailuntersuchung und sowie ein Verfahrensvorschlag wird mit einer separaten Beschlussvorlage den zuständigen Fachausschüssen und der Bezirksvertretung 7 vorgelegt.

Das Parkhaus am City-Center ist in einem sehr guten Zustand. Die vier Parkdecks sind für die Fußgänger bequem mit genügend Aufzügen zu erreichen. Dagegen scheint die steil wirkende Zufahrtsrampe einen Teil der potenziellen Kunden von einer Nutzung dieses Parkhauses abzuhalten. Zudem ist die Art der Bewirtschaftung mehr auf Langzeitparker ausgerichtet, da die geringste Parkdauer eineinhalb Stunden beträgt für 1,50 € Gebühr. Der Parkplatz an der Mühlenstraße bietet dagegen Kurzzeitparkern eine halbe Stunde Parkzeit für 0,50 € an.

Die auf dem städtischen Grundstück Philipp-Reis-Straße vorhandene Car-sharing-Station ist mit der Realisierung des geplanten Geschäfts- und Wohnhauses an dieser Stelle zu verlagern. Da ähnlich zentral gelegene unbebaute Grundstücke nicht zur Verfügung stehen, sind als Ersatzstandorte Unterbringungsmöglichkeiten in der Tiefgarage Friedrich-Ebert-Platz und im Parkhaus am CityCenter zu prüfen.

Planungs- und Handlungsempfehlungen:

- (5.16) Kurzfristig: Sanierung und nutzerfreundliche Neugestaltung der Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz mit Erneuerung der Parkebenen sowie Parkhauszugänge.

III. Zusammengefasste Planungs- und Handlungsempfehlungen des Entwicklungskonzeptes nach Sachbereichen

1. Bevölkerung und Wohnen

1.1	Kurz- bis mittelfristig: Planung und Realisierung neuer Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) an der Friedrichstraße, südlich der Einmündung Glashüttenstraße, mit ca. 125 Wohneinheiten.
1.2	Kurz- bis mittelfristig: Unterstützung von Baulückenschließungen und der Bebauung von mindergenutzten Grundstücken im Plangebiet zur Schaffung von rd. 65 Wohneinheiten. Prüfung der Erstellung weiterer Wohnungen im Zusammenhang mit der Errichtung neuer Geschäftshausbebauung (u.a. Friedrich-Ebert-Platz, Philipp-Reis-Straße, Mühlenstraße, ggf. Ausbau der brachliegenden Obergeschosse des Warenhauses an der Josefstraße).
1.3	Mittelfristig: Neuordnung des Schulareals zwischen Haupt- und Josefstraße und Generierung einer neuen Wohnbaufläche für qualitätvollen Geschosswohnungsbau, ggf. auch Stadthausbebauung, auf der Basis eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens (Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung o.ä.) zur Errichtung von ca. 180 Wohneinheiten; einschließlich Bedarfsprüfung für Mehrgenerationenwohnen.

2. Einkaufen und Arbeiten

2.1	Kurzfristig: Vermarktung des städtischen Baugrundstücks Hauptstraße nach Abklärung der Bindungen an das Tiefgaragenbauwerk und Realisierung einer neuen Randbebauung Friedrich-Ebert-Platz mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und ggf. 1. Obergeschoss sowie Gastronomie, Praxen, Wohnen in den weiteren Obergeschossen als Überbauung der Tiefgarage unter Einbeziehung des noch vorhandenen Reisebüro-Pavillons.
2.2	Kurzfristig: Planung und Realisierung einer neuen Geschäftshausbebauung auf dem derzeitigen städtischen Parkplatz an der Mühlenstraße (früher: Busbahnhof) mit neuen Einzelhandelnutzungen im Erdgeschoss und Büro- und/oder Wohnnutzungen in den Obergeschossen.
2.3	Kurzfristig: Planung und Realisierung einer neuen Geschäfts- und Wohnhausbebauung nach Änderung des gültigen Bebauungsplans (mit Festsetzung Mehrzweckhalle) auf dem Grundstück Philipp-Reis-Straße, Ecke Friedrichstraße.
2.4	Kurzfristig: Unterstützung von Optimierungs- und Ausbaumaßnahmen im Warenhaus an der Josefstraße (Erweiterungen des Erdgeschosses zum Friedrich-Ebert-Platz und zur Wilhelmstraße, Verbesserung der Querungsmöglichkeit, Aufwertung der Fassadengestaltung, Nutzung der brachliegenden Obergeschosse u.ä.).
2.5	Kurzfristig: Unterstützung von örtlichen Zusammenschlüssen von Geschäftsinhabern und Eigentümern im Bezirkszentrum Porz zur Verbesserung des Standortmarketings, der Funktionalität (z.B. durch Zusammenlegung von kleinen Ladenlokalen) und des Erscheinungsbildes des Geschäftszentrums sowie Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen zur Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft entsprechend dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) von Juni 2008.

3. Soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur

3.1	Kurzfristig: Überprüfung der Finanzierungsprioritäten zur Aufwertung des Spielplatzes nordwestlich Rathausstraße.
3.2	Kurz- bis mittelfristig: Anlage eines neuen Spielplatzes von ca. 1.000 qm Größe und einer Ballspielwiese von ca. 600 qm auf der erweiterten Grünfläche zwischen der Glashüttenstraße und der Stadtbahntrasse. Der vorhandene Ballspielplatz bleibt erhalten.
3.3	Mittelfristig: Anlage eines neuen Spielplatzes von bis zu 2.000 qm Größe im Zuge der Erstellung des neuen öffentlichen Grünfläche nördlich Karlstraße („Porzer Stadtgarten“).
3.4	Kurzfristig: Kontinuierliche Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
3.5	Kurz- bis mittelfristig: Berücksichtigung von behindertengerechten, barrierefreien Wohnraum bei der Neubebauung des Grundstücks Friedrichstraße/Glashüttenstraße und bei der geplanten neuen Wohnbebauung zwischen der Josefstraße und der Hauptstraße und Prüfung des Bedarfs an Mehrgenerationenwohnen nach dem Fördermodell der Stadt Köln.
3.6	Kurzfristig: Bedarfsgerechter Ausbau der Gemeinschaftsgrundschule Hauptstraße als offene Ganztagschule.
3.7	Mittelfristig: Verlagerung des Berufskollegs Porz (BK 10) nach Deutz und Neuordnung der freiwerdenden Grundstücke für Wohnungsneubau mit öffentlicher Grünfläche.
3.8	Mittelfristig: Verlagerung der Carl-Stamitz-Musikschule an die Hauptstraße in das denkmalgeschützte Schulgebäude und einen angrenzend zu errichtenden Neubau.

4. Grün- und Freiflächen, Umweltsituation

4.1	Kurzfristig: Neu- und Umgestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes im Zusammenhang mit einer Bebauung der Westseite entlang der Hauptstraße und der Sanierung der Tiefgarage unter Einbeziehung des Warenhauses.
4.2	Kurzfristig: Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Platzes an der Ecke Mühlenstraße/Bahnhofstraße mit dem denkmalgeschützten Kiosk (bis zur Baufläche des projektierten Geschäfts- und Wohnhauses).
4.3	Kurz- bis mittelfristig: Überprüfung des Porzer Rheinboulevards hinsichtlich stadtgestalterischer und freiraumplanerischer Aufwertungsmöglichkeiten.
4.4	Kurz- bis mittelfristig: Erweiterung der öffentlichen Grünfläche an der Glashüttenstraße nach Westen bis zur Stadtbahntrasse mit Spielflächen für Kinder.
4.5	Mittelfristig: Erweiterung und Neuanlage einer ca. 6.500 qm großen öffentlichen Grünfläche nördlich der Karlstraße unter Einbindung des vorhandenen Grüns und des Baumbestandes (Arbeitstitel: ‚Stadtgarten Porz‘), zur Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsfunktionen des Bezirkszentrums Porz.
4.6	Solartechnische Optimierung städtebaulicher Planungen zur Ausschöpfung der CO ₂ -Minderungspotenziale.

5. Verkehr

5.1	Kurzfristig: Aufnahme des Quartiers Schillerstraße, Max-von-Schenkendorf-Straße, Theodor-Körner-Straße und Heinrich-von-Kleist-Straße in die bezirkliche Prioritätenliste zur Einrichtung von Tempo 30-Zonen.
5.2	Kurzfristig: Planung und Einrichtung eines Linksabbiegers von der Hauptstraße in die Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz, um die direkte Zufahrt von Norden zu ermöglichen.
5.3	Kurz- bis mittelfristig: Prüfung der schrittweisen Umgestaltungsmöglichkeiten in der Hauptstraße im Konfliktbereich Wohnen, Einkaufen und Durchgangsverkehr auf der Grundlage neu zu erhebender Verkehrsdaten zwecks Neuordnen der Stellplätze, Aufweitung der Fußgängerbereiche und ggf. Baumpflanzungen im Straßenraum zur Unterstützung angemessener (geringerer) Fahrgeschwindigkeiten und der Berücksichtigung der stadtgesterischen und funktionalen Ansprüche aus der anliegenden Nutzungen.
5.4	Kurz- bis mittelfristig: Überprüfung der Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 30 km/h in den Wohnstraßen des Plangebietes (Josefstraße, Glashüttenstraße, Rathausstraße, Goethestraße, Friedrichstraße zwischen Klingerstraße und Bahnhofstraße, Am Rheinbrauhaus, Mühlenstraße und Bahnhofstraße zwischen Glasstraße und DB-Trasse) und Klärung von Finanzierungsmöglichkeiten für ergänzende Begrünungsmöglichkeiten. Kurzfristig diesbezügliche Überprüfung der Josefstraße zwischen Berger- und Karlstraße mit der anliegenden Grundschule und der Kindertagesstätte (Einengung der Fahrbahn, Erschwerung des Durchgangsverkehrs etc.).
5.5	Kurz- bis mittelfristig: Planung und Sicherung der Finanzierung zur Umgestaltung der Ernst-Mühlendyck-Straße und des Kurvenbereichs mit der Mühlenstraße und Neunutzung der gewonnenen Flächen zur Aufweitung der Fußwegeflächen mit Begrünungsmaßnahmen und zur Unterbringung zusätzlicher Kfz-Stellplätze.
5.6	Kurzfristig: Prüfung und nach Möglichkeit Öffnung der Einbahnstraßen Mühlenstraße zwischen der Straße Am Rheinbrauhaus und der Hauptstraße, der Rathausstraße, der Straße Am Rheinbrauhaus, der Goethestraße und der Bennauerstraße für den gegenläufigen Radverkehr, um die notwendigen Netzschlüsse sicherzustellen.
5.7	Kurzfristig: Öffnung der vorhandenen Fußwege in der Grünfläche an der Glashüttenstraße und zwischen Hauptstraße und Rathausstraße und der neuen Fußwegführungen in der geplanten Wohnbebauung für den Radfahrkehr.
5.8	Kurzfristig: Entfernung der störenden, nicht funktionsgerechten Fahrradständer ohne Anschlussmöglichkeit für die Fahrradrahmen entlang des Hertie-Warenhauses an der Wilhelmstraße und am Friedrich-Ebert-Platz und Aufstellung neuer Fahrradständer an verschiedenen geeigneten Standorten im Bezirkszentrum.
5.9	Kurz- bis mittelfristig: Verlängerung des Radweges an der Bergerstraße von der Stadtbahntrasse Richtung Westen bis zur Hauptstraße und von der Josefstraße bis zum bestehenden Radweg an der Stadtbahntrasse und Netzschluss in der Rathausstraße.
5.10	Kurz- bis mittelfristig: Radwegenetzschluss im Zuge der Josefstraße zwischen Bergerstraße und Bahnhofstraße.

5.11	Mittelfristig: Radwegenetzschluss in der Bahnhofstraße zwischen der Straße An der Sparkasse und der Klingerstraße.
5.12	Mittelfristig: Ausbau der Radwegeverbindung im Zuge der Karlstraße zwischen Josefstraße und Friedrich-Ebert-Ufer. Dabei ist zu untersuchen, ob der Ausbau eines separaten Radweges für beide Fahrtrichtungen nördlich der Karlstraße auf der Fläche des heutigen Gehweges, der in die Grünfläche verlegt werden soll, möglich ist.
5.13	Mittel- bis langfristig: Neue Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer in Anpassung an die neue Wohn- und Geschäftshausbebauung östlich des Jugendzentrums ‚Glashütte‘ und zur Fußgängerbrücke über die DB-Trasse.
5.14	Kurzfristig: Attraktivierung der Zugänge zum Rheinufer vom Friedrich-Ebert-Platz über das Hackenbroichsgäßchen und über die Bahnhofstraße. Die Nähe zum Rheinufer als Erholungsraum muss vom Geschäftszentrum her deutlich erkennbar sein.
5.15	Mittel- bis langfristig: Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Hauptstraße, Berger-, Josef- und Karlstraße im Zusammenhang mit der Neuordnung des Schulareals. Ein Fußweg wird nördlich parallel zur Karlstraße nach der Verlagerung der Berufsschule durch den "Porzer Stadtgarten" vorgeschlagen. Er soll als direkte Verbindung zum Rheinufer nördlich des Kreuzungsbereichs über die Hauptstraße geführt werden. Hier ist zu prüfen, ob die Kreuzungssituation angepasst werden kann.
5.16	Kurzfristig: Sanierung und nutzerfreundliche Neugestaltung der Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz mit Erneuerung der Parkebenen sowie Parkhauszugänge.

Anlage-Pläne

- Karte 1 Nutzungskonzept (Entwurf)
- Karte 2a Bezirkszentrum Porz, Einzugsgebiete
- Karte 2b Bezirkszentrum Porz, Nutzungsstruktur
- Karte 2c Bezirkszentrum Porz, Nahversorgung
- Karte 3 Freiraum- und Fußwegekonzept (Entwurf)
- Karte 4a Verkehrskonzept – Straßen- und Radwegenetz (Entwurf)
- Karte 4b Verkehrskonzept – ÖPNV-Erschließung (Entwurf)
- Karte 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Karte 6 Übersicht rechtsgültiger Bebauungspläne