



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	08.10.2009	
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	17.11.2009	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66455/06 **Arbeitstitel: Gereonshof in Köln-Altstadt/Nord** **Ergebnisse der Offenlage - weiteres Vorgehen**

In der Zeit vom 28.05. bis 29.06.2009 fand die öffentliche Auslegung des vorgenannten Bebauungsplan-Entwurfes statt. Im Parallelverfahren wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt. Insgesamt sind im Rahmen der Auslegung 32 Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen (teilweise fristverspätet). Zu den Ergebnissen und Bewertungen, insbesondere im Hinblick auf erforderliche Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes, kann das Folgende in einer Kurzfassung ausgeführt werden:

Hauptthemen in den Stellungnahmen (Offenlage)	Bewertung
1. Die geplante bauliche Verdichtung sowie die Höhen- und Raumentwicklung am Gereonskloster sei nicht vertretbar, insbesondere wegen der romanischen Kirche Sankt Gereon.	Dem Einwand soll nicht gefolgt werden.
2. Der Planentwurf würde nicht dem Höhenkonzept entsprechen, da nicht die Traufhöhe des Hauptschiffes von Sankt Gereon (71,5 m über NN) maßgeblich sei, sondern die niedrigere Bestandsbebauung am Gereonskloster die Höhenvorgabe sei.	Dem Einwand soll nicht gefolgt werden.

Hauptthemen in den Stellungnahmen (Offenlage)	Bewertung
3. Balkone und die Aufstockungen der Bebauung im Bereich der Bebauung Gereonshof/Gereonskloster/Christophstraße seien nicht vertretbar. Für die Bebauung zwischen dem Gereonshof und dem Platz am Gereonskloster sei eine Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu befürchten.	Den Einwänden soll nicht gefolgt werden.
4. Eine Baulückenschließung beiderseits des ehemaligen Stadtarchivs am Gereonskloster unter Aufgabe der vorhandenen Wegeverbindung Christophstraße/Gereonshof sollte unterbleiben.	Dem Einwand soll nicht gefolgt werden.
5. Eine Änderung in der Verkehrserschließung (z. B. Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an die Christophstraße und die Aufgabe eines Teilstückes der Straße Gereonshof) sei nicht gerechtfertigt. Das Verkehrsgutachten sei nicht plausibel.	Dem Einwand soll nicht gefolgt werden.
6. Das geplante Gebäude am Gereonshof/Von-Werth-Straße (sogenanntes Torhaus) sollte wegfallen, damit der Baum sowie das Relief "Anbetung der Hl. Drei Könige" von Arno Breker in der Fassade erhalten bleiben.	Dem Einwand soll nicht gefolgt werden.
7. Auf die Umgestaltung des Viertels sollte verzichtet werden, damit die vielen Bäume nicht gefällt werden müssen.	Dem Einwand soll nicht gefolgt werden.
8. Es sei nicht nachvollziehbar, dass für das Gebäude Gereonskloster 18 eine Höhe von 67,4 m über NN und für die westlich angrenzende Neubebauung 71,3 m bzw. 74,7 m über NN festgesetzt wird. Dies wäre für den Eigentümer nachteilig.	Dem Einwand soll nicht gefolgt werden.
9. Mit der Umgestaltung des Viertels sei eine Verschlechterung der Umweltsituation hinsichtlich der Luftschadstoff- und Lärmbelastung verbunden.	Dem Einwand soll nicht gefolgt werden.
10. Für das Gebäude Gereonskloster 22 sollten zur Platzfläche hin Balkone/Loggien zulässig sein.	Dem Einwand soll nicht gefolgt werden.
11. Auf den geplanten Kinderspielplatz bei Sankt Gereon sei wegen der Beeinträchtigung der Bäume (Naturdenkmäler) zu verzichten.	Dem Einwand soll gefolgt werden.
12. Die geplante Höhe und Verdichtung der Bebauung an der Spiesergasse und die damit verbundene Reduzierung der Abstandflächen aus der Bauordnung sei nicht vertretbar.	Den Einwänden soll nicht gefolgt werden.

Den Einwendungen, die sich im Wesentlichen auf die Höhenentwicklung um Sankt Gereon beziehen und die implizieren, dass das Höhenkonzept nicht berücksichtigt ist, muss entgegengehalten werden, dass in dem zweiphasigen Gutachterverfahren zwischen April und Oktober 2007 immer die Traufkante des Hauptschiffes Sankt Gereon mit 71,5 m ü. NN. als Bezugsgröße für die neuen Planungen vorausgesetzt wurde. Diese wurde im Gutachterverfahren eingehalten und teils unterschritten (im östlichen Bereich). Das Ergebnis des Gutachterverfahrens wurde als Grundlage für das Bauleitplanverfahren am 14.02.2008 beschlossen.

Parallel zu dem Gutachterverfahren wurde das Höhenkonzept im Mai 2007 mit dem Zusatz beschlossen, dass innerhalb der Wirkungsfelder der romanischen Kirchen sich die Bebauung nach der Traufkante der Kirche richten soll; bei bestehender niedriger Bebauung soll sich jedoch die Ausrichtung an dem niedrigeren Bestand orientieren.

Durch die Parallelität der Entscheidung beider Verfahren ist diese scheinbare Konfliktsituation eingetreten. Gleichwohl hat das Ergebnis des Gutachterverfahrens im Sinne einer stadträumlichen Klärung die Platzränder beruhigt, indem nicht der heterogene Bestand unterschiedlicher Gebäudehöhen beibehalten wurde. Damit ist dem Ergebnis des Gutachterverfahrens der Vorzug zu geben.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Dienststellen ist insbesondere zur Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung auszuführen, dass aufgrund der geplanten circa 130 neuen Wohnungen ein Bedarf von circa 650 m² privaten und von circa 700 m² öffentlichen Kinderspielplatzflächen ermittelt wurde.

Der private Kinderspielplatzbedarf in der vorgenannten Größenordnung wird innerhalb der Bebauung in den Freiflächen südlich und nördlich des Gereonshofes realisiert werden.

Das Angebot eines Kinderspielplatzes hätte nach schwieriger Standortsuche letztlich und allein am Gereonskloster in der bestehenden Grünfläche südlich der Kirche Sankt Gereon nachgewiesen werden können. Entsprechend wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes zur Offenlage geändert.

Da von der Nutzung der Grünfläche als Kinderspielplatz zwei Naturdenkmäler (Platanen) betroffen sind, wurde zur Gefährdungsabschätzung ein Baumgutachten eingeholt. Im Ergebnis wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass die Realisierung des geplanten Kinderspielplatzes mit erheblichen negativen Folgen hinsichtlich der Vitalität der Bäume verbunden wäre. Aus diesem Grund und da die Verkehrssicherheit der Bäume nicht in erforderlicher Weise gewährleistet werden kann, soll nach Abwägung der betroffenen Belange kein öffentlicher Kinderspielplatz im Plangebiet vorgesehen werden. Die heute im weiteren Umfeld vorhandenen Kinderspielplatzflächen müssen die zusätzliche Nachfrage erfüllen. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob für diese Spielplatzflächen Investitionen zur Verbesserung des Spielangebotes erforderlich sind. Eine zweckgebundene und angemessene finanzielle Beteiligung des Investors des Gerling-Areals könnte dann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt werden.

Des Weiteren hat sich aus den Beteiligungsverfahren das Erfordernis zur geringfügigen Änderung einzelner Festsetzungen ergeben. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt. Es handelt sich beispielweise um Änderungen der Verkehrsfläche im Bereich des Gereonsklosters, um Verschiebung von Baugrenzen oder um eine detaillierte Höhenfestsetzung, die nach Trauf- und Firsthöhen differenziert. Außerdem müssen kleinere Anpassungen in der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen zur Verbesserung der Lesbarkeit des Bebauungsplan-Entwurfes vorgenommen werden.

Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66455/06 kurzfristig nochmals mit einer auf zwei Wochen verkürzten Frist öffentlich ausgelegt werden. Stellungnahmen sollen nur zu den geänderten Teilen des Planes vorgebracht werden können.

Es ist beabsichtigt, anschließend das gesamte Abwägungsmaterial als Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss in der Beratungsfolge der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, der Bezirksvertretung und des Rates vorzulegen.