

**Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66458/11
–Arbeitstitel: "Gereonstraße 16 - 32" in Köln-Altstadt/Nord– im Rahmen
der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange eingegangenen Stellungnahmen**

I. Allgemeines

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 66458/11 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 24.09. bis 07.10.2009 nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) unterrichtet. In diesem Zeitraum ist eine schriftliche Stellungnahme (Nr. 1) eingegangen.

Darüber hinaus wurden zum Planentwurf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.09. bis 27.10.2009 eingeholt. In diesem Zusammenhang wurde eine Stellungnahme (Nr. 2) vorgelegt, die gleichzeitig auch die privaten Belange als Grundstückseigentümer ansprechen.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66458/11 wurde ferner in der Zeit vom 08.10. bis 09.11.2009 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Innerhalb der Auslegungsfrist ist keine abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen.

Die beiden vorgenannten Stellungnahmen werden in Kapitel II. in zusammenfassender Form dargestellt. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Name und Adresse werden jedoch den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates mitgeteilt.

II. Eingegangene Stellungnahmen

Stellungnahme Nr. 1

- a) Eine substantielle Veränderung der bereits vorhandenen Bausituation im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Gereonstraße 18 - 32 würde zu einer wesentlichen Verschlechterung der Belichtung und Belüftung beziehungsweise sonstigen Lebensqualitäten der Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke, insbesondere der Grundstücke Klingelpütz 16 und 18, bedeuten. Es sei im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen, den L-förmigen Anbau auf dem angesprochenen Grundstück fünfgeschossig mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss (bei einem Flachdach) zu bebauen. Bereits durch die derzeitige viergeschossige Bebauung seien die Beeinträchtigungen auf den Lichteinfall beziehungsweise die Belüftung der Grundstücke Klingelpütz 16 und 18 eindeutig erkennbar.

Ferner würde die Bepflanzung des angesprochenen Bereiches unberücksichtigt lassen, dass das Gelände von der Gereonstraße nach Norden hin ein Gefälle aufweisen würde, wodurch es zu einer Situationsverschlechterung kommen würde.

Aus den genannten Gründen sollte bei einer Neubebauung eine Herabstaffelung von vier auf drei Geschosse stattfinden, wobei durch eine terrassierte Bebauung eine Verbesserung der derzeitigen Situation bewirkt würde.

- b) Durch die von der Landesbauordnung NRW abweichend vorgesehene Abstandfläche würde der Eindruck erweckt, dass bei der Neubebauung die berechtigten Interessen der Angrenzer zugunsten eines Investors nicht ausreichend gewürdigt würden. Jedenfalls würde sich aus der Gesamtschau unter Hinzuziehung des Bebauungsplanes von 1964 eine inhaltlich erhebliche Verschlechterung der derzeitigen Situation für die Angrenzer ergeben.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu

- a) Für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Gereonstraße 18 - 32 setzt der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend der Bestandssituation eine fünfgeschossige Bebauung fest, denn unmittelbar an das straßenseitige "Gereonshaus" schließt ein Baukörper mit fünf Vollgeschossen und einem Flachdach an. Diese Bebauung überragt um circa 2,10 m einen Aufbau (Treppenhaus mit Aufzug) - an der Westfassade beginnend - mit der Grundfläche von circa 5,0 m mal 7,0 m, der ebenfalls festgesetzt wird. An das genannte fünfgeschossige Bauwerksteil schließt ein weiterer Baukörper an, der mit einem Mansarddach (mit zahlreichen Gauben) erstellt wurde. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ist dieses oberste Geschoss als Vollgeschoss zu werten, da es die Mindesthöhe von 2,30 m über mehr als drei viertel seiner Grundfläche einnimmt.

Die Dachform ist im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks Gereonstraße 18 - 32 nicht festgesetzt, so dass die Aussage grundsätzlich zutrifft, dass eine bauliche Änderung in eine Bebauung mit Staffelgeschoss und Flachdach möglich wäre. Für diesen Fall sorgen jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes dafür, dass es zu keiner spürbaren Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation im angesprochenen Bereich zwischen dem Plangebiet und der Straße Klingelpütz kommen kann. So werden einerseits die heutige Traufhöhe des Mansarddaches und ein Rücksprung von circa 3,50 m (dient der Ausbildung einer Dachschräge) festgesetzt, ehe die Höhe der Oberkante der baulichen Anlage erreicht werden kann. Dieser Rücksprung ist allerdings an der äußersten östlichen Gebäudeseite nicht vorgesehen, da hier eine Erweiterung des Gebäudes mit beispielweise einem Fahrstuhl möglich sein soll. Diese Regelung ist jedoch für den vorgenannten, westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich, ohne Einfluss. Unter dem Gesichtspunkt, dass das Staffelgeschoss dann nicht allseitig zurücktritt, wäre es nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ohnehin ein Vollgeschoss. Bereits unter diesem Gesichtspunkt ist die festgesetzte Fünfgeschossigkeit städtebaulich erforderlich.

Andererseits wird durch die Bestimmung der Geschossflächenzahl, die aufgrund der tatsächlichen fünfgeschossigen Nutzung bestimmt wurde, die Obergrenze der baulichen Nutzung festgelegt.

Dem Einwand, dass mit dem Bebauungsplan-Entwurf substantielle bauliche Veränderungen verbunden wären, die zu einer wesentlichen Verschlechterung der Belichtung und Belüftung beziehungsweise sonstigen Lebensqualitäten der Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke, insbesondere der Grundstücke Klingelpütz 16 und 18, führen würden, kann nicht gefolgt werden.

Die fünfgeschossige Bebauung auf dem Grundstück Gereonstraße 18 - 32 ist seit Anfang der 1950er Jahre vorhanden. Aufgrund des sehr langen Zeitraums ist nicht erkennbar, warum dieser Bestand damals bereits zu untragbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich des Lichteinfalls beziehungsweise der Belüftung der Grundstücke Klingelpütz 16 und 18 geführt haben könnte. Fest steht vielmehr, dass die Bebauung Gereonstraße/Klingelpütz erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6644 Na2/06 (66458/06) im Jahr 1964 wesentlich verdichtet wurde, so dass bei der Errichtung der Bebauung Gereonstraße 18 - 32 keine erheblichen nachbarlichen Beeinträchtigungen vorgelegen haben dürften und diese sich gegebenenfalls erst mit der baulichen Nachverdichtung manifestiert haben.

Der Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt, dass das Gelände von der Gereonstraße nach Norden hin ein Gefälle aufweist, denn vermessungstechnisch wurden die heutigen Trauf- und Gebäudehöhen über dem Horizont Normalnull bestimmt, womit der örtliche Geländeverlauf ohne Einfluss ist. Da demnach nur die tatsächlichen Bestandshöhen im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt werden, kann es zu keiner Situationsverschlechterung kommen.

Aus den vorgenannten Gründen wird der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert. Die rückwärtige Bebauung des Grundstücks Gereonstraße 18 - 32 weist einen guten Erhaltungszustand auf, so dass ein anstehender Abriss nicht ersichtlich ist. Die planungsrechtliche Herabstaffelung der zulässigen Geschosse oder eine terrassierte Bebauung dürfte - wie in der Vergangenheit - somit keine Aussicht auf Verwirklichung haben, da die Instandhaltung des Bestandes wirtschaftlich deutlich attraktiver sein dürfte als ein Abriss und eine anschließende geringere bauliche Nutzung des Grundstücks.

Zu

- b) Durch die von der Landesbauordnung NRW abweichend vorgesehene Abstandfläche wird eine über Jahrzehnte bestehende städtebauliche Situation, wie zuvor dargelegt, planungsrechtlich gesichert. Erhebliche städtebauliche Missstände sind damit nicht verbunden. Das angesprochene Baugrundstück erhält im Übrigen eine bauliche Dichte zuerkannt, die sich mit der Geschossflächenzahl von 2,2 deutlich unter der Obergrenze für Kerngebiete gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung befindet.

Die berechtigten Interessen der Angrenzer werden ausreichend gewürdigt. Jedenfalls ergibt sich aus der Gesamtschau unter Hinzuziehung des Bebauungsplanes von 1964 keine tatsächliche erhebliche Verschlechterung der derzeitigen Situation für die Angrenzer.

Stellungnahme Nr. 2

- a) Die Bebauung im Plangebiet sollte berücksichtigen, dass auf der gegenüberliegenden Straße derzeit Gebäude mit einer höheren Grundstücksausnutzung genehmigt worden seien. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, für das Grundstück Gereonstraße 16 eine Aufstockung auf sechs Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss bei gleichzeitiger Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 3,3 vorzusehen. Die Baugrenze sollte dann um 1,0 m nach Norden und Osten verschoben werden; für das Hinterhaus zweckmäßiger Weise auf die rückwärtige Nachbargrenze.
- b) Vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnnutzung, in der Vergangenheit für den Voreigentümer des Hauses, derzeit für Mitarbeiter, sollte eine Wohnnutzung auch künftig untergeordnet möglich sein.
- c) Für das Vorderhaus sollte zukünftig ein Flachdach mit Staffelgeschoss zulässig sein, selbstverständlich unter der Berücksichtigung des Höhenkonzeptes.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu

- a) Es ist zutreffend, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Gebäudes Gereonstraße 16 in den letzten Jahren Gebäude in fünf- und sechsgeschossiger Bauweise mit Staffelgeschossen genehmigt und errichtet wurden. Auch dürfte es für einzelne Gebäudeteile (z. B. Staffelgeschoss) an der Südseite der Gereonstraße zutreffen, dass damit eine etwas höhere Gebäudehöhe verbunden ist, als an der Straßenfront im Plangebiet vorhanden und vorgesehen.

Das Gebäude Gereonstraße 16 zählt straßenseitig im Bestand bereits sechs Vollgeschosse. Es wird mit einem flachen Satteldach abgeschlossen, welches sich hinsichtlich der Neigung und Taufhöhe an dem Baudenkmal Gereonstraße 18 - 32 (Gereonshaus) orientiert. An die beiden vorgenannten Gebäude - bereits außerhalb des Plangebietes - schließt sich eine etwas höhere Bebauung jeweils mit einem Flachdach an. Der Maßstab für die städtebaulich vertretbare Straßenrandbebauung im Plangebiet ist nicht aus der gegenüberliegenden Straßenrandbebauung abzuleiten, sondern bestimmt sich in erster Linie aus der Betrachtung der nördlichen Straßenrandbebauung der Gereonstraße unter besonderer Würdigung des Gereonshauses. Würde die Satteldachbebauung für das Gebäude Gereonstraße 16 zugunsten einer gestaffelten und damit höheren Flachdachbebauung aufgegeben, würde das Baudenkmal in seiner gegenwärtigen städtebaulichen Bedeutung und Wirkung beeinträchtigt, womit auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes in diesem Bereich verbunden wäre. Im Moment jedenfalls ist das Verhältnis zwischen der Flachdachbebauung und der Satteldachbebauung mit der einheitlichen First- und Traufhöhe der Gebäude Gereonstraße 16 - 32 städtebaulich annähernd ausgewogen.

Zu der Anregung, ergänzend die Baugrenze im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Gereonstraße 16 nach Norden und Osten zu verschieben, ist auszuführen, dass im Bebauungsplan-Entwurf die Geschossflächenzahl mit 3,0 festgesetzt ist und den heutigen Bestand berücksichtigt. Dieser Wert entspricht auch der Obergrenze für Kerngebiete gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Außerdem wurde zur Sicherung der Bestandssituation das Maß der Abstandfläche bereits geringer, als von der Landesbauordnung NRW vorgesehen, bestimmt. Die angeregte Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche würde zu einer spürbaren Verschlechterung der

Belichtung und Belüftung gegenüber der heutigen Situation im angesprochenen Bereich, insbesondere zum Nachbargrundstück Gereonstraße 18 - 32, führen.

Vor diesem Hintergrund kann der Anregung nicht gefolgt werden, für das Grundstück Gereonstraße 16 eine Aufstockung auf sechs Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss zuzulassen bei gleichzeitiger Anpassung der GFZ auf 3,3 und der Verschiebung der Baugrenze nach Norden und Osten.

Zu

- b) Der Anregung, eine Wohnnutzung sollte auch künftig untergeordnet möglich sein, ist zu erwidern, dass aufgrund der hohen Lärmvorbelastung (die Beurteilungspegel liegen an der Gereonstraße über 75/65 dB[A] tags/nachts) Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 (Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichtspersonen etc.) beziehungsweise Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (ausnahmsweise zulässige sonstige Wohnungen) straßenseitig zur Gereonstraße nicht zugelassen werden können. Genehmigte und entsprechend ausgeübte Wohnnutzung genießt bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz.

Zu

- c) Das Höhenkonzept der Stadt Köln, das am 15.05.2007 vom Rat beschlossen wurde, bestimmt für das Wirkungsfeld der romanischen Kirche Sankt Gereon, zu dem das Plangebiet vollständig zählt, dass die zukünftige Bebauung nicht höher sein soll, als die Traufkante der Kirche. Da die Kirche Sankt Gereon keine einheitliche Traufkante aufweist, wird die Traufhöhe des Hauptschiffes von 20,10 m (entspricht 71,5 m über NN) der Höhenbegrenzung zugrunde gelegt. Bei Gebäuden mit einem Flachdach soll nach dem Höhenkonzept zusätzlich ein 3,20 m hohes und mindestens 2,00 m zurück gestaffeltes oberstes Geschoss zulässig sein.

Das Straßengelände zwischen der Kirche Sankt Gereon und dem Plangebiet steigt stetig an, so dass an der Straßenfront im Plangebiet die Traufhöhen der Bestandsgebäude circa 73,3 m über NN aufweisen, obwohl die Gebäude lediglich Wandhöhen von circa 19,6 m aufweisen.

Auch unter Berücksichtigung des Höhenkonzeptes von 2007 ist es nicht angebracht, die Umwandlung des Satteldaches in eine Flachdachbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, da damit eine tatsächliche Erhöhung des angesprochenen Gebäudes um mindestens 1,0 m auf circa 76,5 m über NN verbunden wäre.