

**Bildungslandschaft Altstadt-Nord;
Rahmenplanung als Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung
Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan
Einleitung der Aufhebung eines Bebauungsplanes
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1
Baugesetzbuch**

Vorlage-Nr. 0485/2010

hier: Stellungnahme zum geänderten Beschluss der Bezirksvertretung Innenstadt vom 27.05.2010

In der Sitzung der Bezirksvertretung Innenstadt am 27.05.2010 wurde Änderungsanträgen zur Beschlussvorlage zugestimmt mit der Bitte an den Stadtentwicklungsausschuss, den Anregungen zu folgen.

Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung zum geänderten Beschlusstext:

5. Bei der Auslobung eines beschränkten Wettbewerbes soll als Wettbewerbskriterium eine möglichst sensible Höhenentwicklung zum Park hin gefordert werden.
(Siehe auch Änderungsantrag der FDP-Fraktion, Punkt 2.)

Diese Anregung für den Auslobungstext eines weitergehenden Qualifizierungsverfahrens entspricht der Grundidee des Entwurfs und ist daher zu befürworten. Es wird allerdings empfohlen, hier von "Qualifizierungsverfahren" zu sprechen, da außer beschränkten Realisierungswettbewerben zum Beispiel auch Mehrfachbeauftragungen oder VOF-Verfahren zur weiteren Ausarbeitung in Frage kommen.

6. Im Bereich Vogteistraße/Gereonswall wird nur so viel Fläche versiegelt wie auch entsiegelt wird.
(Nummern 6 bis 14 siehe auch Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen - Nummer 1 des Antrags der Grünen)

Diese Aussage steht im Widerspruch zum vorliegenden städtebaulichen Konzept. Das für den Bau eines Gebäudes für Mensa und Werkstätten vorgesehene Grundstück nordwestlich der Jugendeinrichtung an der Ecke Vogteistraße/ Gereonswall ist heute durch eine Gestaltung aus Pflanz- und Baumbeten, Bänken und teilweise befestigten Flächen geprägt, ist also nicht komplett versiegelt.

Von diesem Grundstück wird nach dem vorliegenden Konzept circa die Hälfte bebaut, also komplett versiegelt. Dies ist voraussichtlich mehr Fläche, als auf dem nicht zu bebauenden Teil des Grundstücks entsiegelt werden kann, zumal auch auf dem nicht bebauten Bereich Zuwegungen zum Gebäude entstehen werden. Es wird in diesem Bereich voraussichtlich mehr Fläche versiegelt im Vergleich zum heutigen Zustand.

Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen: "Im Bereich Vogteistraße/ Gereonswall wird nur circa die Hälfte des Grundstücks überbaut, der Rest soll soweit wie möglich entsiegelt werden." Andernfalls kann das geplante Raumprogramm nicht erfüllt werden. Eine Reduzierung des Raumprogramms führt zu einer Unterschreitung der üblichen städtischen Standards und würde dem Ziel eines verbesserten Bildungsangebotes entgegenstehen.



Ansicht der Fläche von der Ecke Gereonswall/Vogteistraße

7. Es wird geprüft, wie die Freizeitanlage baulich und funktional in den Neubau der Gemeinschaftseinrichtungen der "Bildungslandschaft" an der Vogteistraße integriert werden kann. Ziel ist eine Minimierung der zu bebauenden Fläche.
(Nummer 2 des Antrags der Grünen)

Dies wird im Rahmen der weiteren Ausarbeitung geprüft. Dabei muss der durchgehende Betrieb der Jugendfreizeiteinrichtung, zum Beispiel durch eine temporäre Verlagerung, gewährleistet bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Abriss der Jugendfreizeiteinrichtung die Kosten des Abbruchs und die Kosten für den Neubau nicht durch Landesmittel refinanziert werden können. Die Mehrkosten, die durch Abriss und Neubau entstehen, sind dann alleine von der Stadt im Bereich der freiwilligen Aufgaben (disponibler Bereich) aufzubringen.

Selbst bei einer detaillierten Prüfung einer solchen Variante kann voraussichtlich zu einer solchen Lösung nicht geraten werden.

8. Für den Mensa-/Werkraum-Neubau an der Vogteistraße sowie die übrigen Bauten der Bildungseinrichtung und für die beiden Bereiche Vogteistraße und Kyotostraße wird ein gemeinsamer beschränkter architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt.
(Nummer 3 des Antrags der Grünen)

Geplant ist, für jedes Bauvorhaben separat zu entscheiden, in welchem Verfahren die weitere Ausarbeitung qualifiziert werden kann. Dies ermöglicht eine flexible Umsetzung ohne Zeitverzögerungen und mit passgenauen Lösungen für die einzelnen Bauvorhaben. Dieses Vorgehen ermöglicht eine Logistik in der Abfolge der Baumaßnahmen, die den vorübergehenden Einsatz von Containern zur Auslagerung einzelner Einrichtungen minimieren hilft.

Dabei soll durch die Planung der einzelnen Bauten durch verschiedene Architekten eine abwechslungsreiche und kleinteilige "Bildungslandschaft" entstehen, die sich gut in das gewachsene Umfeld einfügt. Die Wirkung der "Bildungslandschaft" als Gesamtensemble wird durch das städtebauliche Konzept gewährleistet.

9. Die Platane an der Vogteistraße wird in die Planung einbezogen und somit geschützt.
(Nummer 4 des Antrags der Grünen)

Im Bereich Vogteistraße/Gereonswall gibt es einen dichten Baumbestand, darunter einige Platanen mit Kronendurchmessern von bis zu 16 m. Die Bäume im Bereich des Anbaus an die Jugendeinrichtung müssen zur Realisierung des Bauvorhabens gefällt werden. Auch die Bäume auf dem nicht bebauten Teil des Grundstücks (Krone bis circa 10 m) können voraussichtlich eine solche Baumaßnahme nicht überleben. Genaueres ist hierzu erst nach einer eingehenden Untersuchung der Bäume und nach der Erstellung eines Gebäudeentwurfs zu sagen.

Die Randbedingungen für die städtebauliche Planung sind so eng, und das Raumprogramm ist so umfangreich, dass eine Umplanung zum Erhalt eines einzelnen Baumes voraussichtlich andere Schwierigkeiten aufwerfen wird. Eine veränderte Planung führt dazu, dass das geforderte Raumprogramm nicht umgesetzt werden kann. Eine Reduzierung des Raumprogramms führt zu einer Unterschreitung der üblichen städtischen Standards und würde dem Ziel eines verbesserten Bildungsangebotes entgegenstehen.

- 10.** Eine intensive Dachbegrünung ist vorzusehen, wird aber in der Berechnung der zu entsiegelnden Fläche nicht mit einbezogen.
(Nummer 5 des Antrags der Grünen)

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Dachbegrünung zulässig. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Freiflächen der Einrichtungen zum Teil anteilig auf den Dachflächen realisiert werden müssen, um Eingriffe in den Park zu vermeiden. Damit kann nicht gleichzeitig eine intensive Dachbegrünung erfolgen. Dies wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens näher konkretisiert.

- 11.** Mindestens 50 % der nordwestlichen Fläche ist unter Sicherung des dortigen Baumbestands zu entsiegeln und als Grünfläche in den Klingelpützpark zu integrieren. Für die Bäume, die durch den Anbau an die Jugendeinrichtung entfallen, sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.
(Nummer 6 des Antrags der Grünen)

Grundsätzlich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln, die festlegt, unter welchen Umständen Ersatzpflanzungen vorgesehen sind. Eine darüber hinausgehende Regelung wird nicht empfohlen.

Zum Anteil der zu entsiegelnden Fläche wird auf die Stellungnahme zum Beschlusspunkt Nummer 6 hingewiesen. Die Fläche ist auch heute nicht vollständig versiegelt.

- 12.** Die Flächennutzung für geplante Schulhöfe inklusive Einzäunung ist planungstechnisch konkreter darzustellen und mit Zahlen zu belegen. Geprüft werden soll, ob Teile des Schulhofs auf einem Gebäudedach angelegt werden können.
(Nummer 8 des Antrags der Grünen)

Die Freiflächen der verschiedenen Einrichtungen sind in den vorliegenden Plänen exakt dargestellt. Im Rahmen des Modellprojektes "Bildungslandschaft" soll die Fläche der Hauptschule, die im Park liegt, nicht eingezäunt werden, sondern gestalterisch als Teil des Parks erhalten bleiben. Folgende Freiflächen sind erforderlich und im Entwurf nachgewiesen:

<u>Einrichtung</u>	<u>Bedarf (Circa-Werte)</u>	<u>Geplant (Circa-Werte)</u>
Hansagymnasium	3 500 m ²	3 074 m ²
Hauptschule	1 500 m ²	1 500 m ²
Kindertagesstätte	1 055 m ²	1 055 m ²
Grundschule	1 000 m ²	1 205 m ²

Dabei ist zu beachten, dass die Freiflächen des Hansagymnasiums anteilig auf der Fläche nordwestlich der Jugendeinrichtung, Ecke Vogteistraße/Gereonwallstraße liegen. Von den erforderlichen Flächen der Kindertagesstätte werden circa 300 m² auf dem Dach des Gebäudes nachgewiesen.

Freiflächen auf dem Dach sind für ältere Kinder, zum Beispiel der Hauptschule, nur sehr aufwendig als Pausenfläche herzustellen. Ein solcher "Spielkäfig" auf dem Dach ist architektonisch schwierig lösbar und wirkt wie ein zusätzliches Vollgeschoss. Die Anregung widerspricht der Anregung Nummer 10.

- 13.** Bis auf den Anbau an die Jugendeinrichtung erfolgen alle übrigen baulichen Nutzungen für Bildungseinrichtungen ausschließlich auf den schulischen Bestandsgrundstücken. Bauliche Eingriffe inklusive Schulhöfe in den Park über die Schulgrundstücksgrenzen hinaus sind nicht zulässig.
(Nummer 9 des Antrags der Grünen)

Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept liegen die Freiflächen der Hauptschule außerhalb des heutigen Schulgrundstückes im Park. Ein Nachweis dieser Flächen auf dem Dach des Gebäudes ist aus pädagogischen und architektonischen Gründen nicht umsetzbar. Im Gegensatz zu Kindern im Vorschulalter brauchen die Kinder einer weiterführenden Schule mehr Bewegungsflächen für ihre Spiele.

Weitere Eingriffe werden während der Bauphase für die Baugruben erforderlich sein, die über die endgültigen Gebäudeflächen hinausgehen.

Ein solcher Beschluss würde eine Reduzierung des Raumprogramms erfordern.

- 14.** Es wird dargestellt, wie viele Parkplätze aufgrund der Landesbauordnung nötig sind und wo diese zur Verfügung gestellt werden. Zusätzliche Flächen des Parks oder Schulhöfe werden dafür nicht verwendet.
(Nummer 10 des Antrags der Grünen)

Der Nachweis der nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Hansaring, Hauptbahnhof) wird die Richtzahl für den Stellplatzbedarf an diesem Ort voraussichtlich deutlich reduziert.

Eine Darstellung, wo diese Stellplätze verortet werden können, ist im momentanen Planungsstand noch nicht möglich, denkbar sind jedoch zum Beispiel Stellplätze auf dem Schulgrundstück der Grund- und Hauptschule entlang der Kyotostraße. Die Stellplätze des Abendgymnasiums bleiben erhalten.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Park für Stellplätze ist nicht vorgesehen und soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Festsetzung von Grünflächen ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Gebäudeplanungen wird die Verortung bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze zu einem späteren Zeitpunkt vertiefend untersucht.