

Geschäftsführung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden

02-1 (02-11/6 Herrn Droske, Frau Schulze)

Eingabe nach § 24 Gemeindeordnung (GO) an den Rat oder eine Bezirksvertretung;
hier: Erweiterungsbau Dialog-Gymnasium in Köln-Buchheim

Bezug: Ihr Schreiben vom 08.03.2012/Zeichen 02-1600-20/12

Sehr geehrte Frau Schulze,
sehr geehrter Herr Droske,

mit oben angegebenem Schreiben bitten Sie um Stellungnahme zur Eingabe nach § 24 GO des Vereins Buchheim21 e. V. betreffend den Erweiterungsbau "Gymnasium Dialog" des TDAB e. V. in Köln-Buchheim.

Generell ist der im Schreiben der Beschwerdeführer und den beigefügten Anlagen (Schreiben an den Petitionsausschuss des Landtags NRW, Zusammenstellung der politischen Gespräche) geäußerte Vorwurf der massiven Täuschung von Rat und Bezirksvertretung durch die Verwaltung unbegründet und zurückzuweisen.

Zu den vorgebrachten Punkten nimmt das Stadtplanungsamt - zur leichteren Zuordnung erfolgt eine thematische Ordnung - wie folgt Stellung:

- 1 Der Rat und die Bezirksversammlung sei durch Falschinformationen massiv getäuscht worden und haben aufgrund der falschen Informationen zu Unrecht einer Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.
- 2 Anfragen von interessierten Bürgern seien auch mit unrichtigen Antworten beantwortet worden.
- 3 Es wird gefordert, die seit November ruhende Baustelle weiter ruhen zu lassen, bis der Neubau in einer dem zur Verfügung stehenden Platz angemessenen Größe ausgeführt wird und alle zur Diskussion stehenden Fakten berücksichtigt sind.
Hierzu werden genannt:
 - die Größe der Aufbauten,
 - der zu erwartende Verkehr
 - und die Parksituation.
- 4 Aus Sicht der Beschwerdeführer entsteht kein Schulerweiterungsbau mit angegliederter Sporthalle und Theater sondern ein Veranstaltungszentrum mit angegliederter Schule.
- 5 Der Bebauungsplan sei mit falschen Fakten genehmigt worden und müsse außer Kraft gesetzt werden.

Zu 1 Das Bebauungsplanverfahren 71467/02 –Arbeitstitel: Südlich Arnsberger Straße in Köln-Buchheim– wurde entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt und umfassend in den zuständigen politischen Gremien beraten. Der Beschlusslauf zum kritisierten Projekt und dem Bebauungsplan sieht wie folgt aus:

Grundsatzentscheidung Nutzung Platzfläche (4797/2008 vom 28.10.2008)

23.04.2009 StEA	zurückgestellt (STA/0047/2009)
27.04.2009 BV 9	zurückgestellt (BV9/0045/2009)
28.04.2009 Integrationsrat	zurückgestellt (IR/0041/2009)
09.06.2009 Integrationsrat	ungeändert beschlossen (IR/0042/2009)
15.06.2009 Ausschuss Schule u. Weiterbildung	ungeändert beschlossen (SHA/0034/2009)
15.06.2009 StEA	im ersten Durchgang verwiesen (STA/0048/2009)
22.06.2009 BV 9	geändert beschlossen (STA/0052/2009): "Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, zur städtebaulichen Aufwertung der Flächen südlich der Arnsberger Straße und nördlich des Elisabeth-Schäfer-Wegs (Gemarkung Mülheim Flur 2 Flurstücke Nr. 1832, 1836, 138, 1837 und Teilflächen des Flurstücks 1839) – Arnsberger Platz – gemeinsam mit einem Investor Planungsalternativen für eine zukünftige Nutzung als Standort für Wohnbebauung unter Berücksichtigung von senioren-gerechtem Wohnen zu entwickeln. Diese sind dem Stadtentwicklungsausschuss mit dem Einleitungsbeschluss vorzulegen."
30.06.2009 StEA	Grundsatzentscheidung über die zukünftige Nutzung der städtischen Platzfläche südlich der Arnsberger Straße Entscheidung für eine staatlich anerkannte Ersatzschule eines gemeinnützigen privaten Trägers (Alternative Senioreneinrichtung + Wohnen)
30.06.2009 Rat	Nutzung der Platzfläche als Schulstandort festgelegt (Antrag SPD TOP 2.1.20, AN/1115/2009).

Aufstellungsbeschluss BP "Südlich Arnsberger Str." in Köln-Buchheim (4019/2009 vom 16.09.2009) Bebauungsplan nach § 13a BauGB

08.10.2009 StEA	zurückgestellt (STA/0053/2009)
08.12.2009 StEA	zurückgestellt (STA/0001/2009)
14.01.2010 StEA	im ersten Durchgang an die Bezirksvertretung Mülheim verwiesen (STA/0003/2010)
25.01.2010 BV 9	zurückgestellt (BV9/0004/2010)
28.01.2010 StEA	zurückgestellt (Beratung BV 9 noch nicht erfolgt) (STA/0004/2010)
08.03.2010 BV 9	geändert beschlossen: (BV9/0005/2010)

1. Die Bezirksvertretung Mülheim (BV 9) bestätigt und bekräftigt ihren Beschluss vom 22.06.2009 und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, mit einem Investor Planungsalternativen für eine zukünftige Nutzung des Standorts für Wohnbebauung unter Berücksichtigung von senioren-gerechtem Wohnen zu entwickeln.
2. Die BV 9 lehnt, unabhängig von der Zweckbestimmung im Bebauungsplan und zukünftigen Nutzung des Grundstücks, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des obigen Bebauungsplanes ab. Es ist das übliche Verfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Durchführung einer öffentlichen Bür-

geranhörung nach Modell II durchzuführen. Des Weiteren ist eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen."

11.03.2011 StEA Mitteilung (1104/2010) Stellungnahme zum Beschluss BV 9, 13a-Verfahren möglich, Öffentlichkeitsbeteiligung möglich

18.03.2010 StEA beschlossen mit folgender Ergänzung (STA/0005/2010):

"Parallel zu dem Verfahren ist eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Diese darf jedoch nicht zu zeitlichen Verzögerungen führen."

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

15.04.2010 FÖB Abendveranstaltung, da 13a-Verfahren kein Vorgabenbeschluss entsprechend StEA 18.03.2010, Frist zur Stellungnahme 15.04. bis 30.04.2010

Bei Verfahren nach § 13a BauGB ist keine förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Um dem Beschluss des StEA vom 18.03. gerecht zu werden, hat 61 mit dem Bezirksbürgermeister eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen zum Offenlagebeschluss für die Bezirksvertretung aufbereitet. Auf einen "Vorgabenbeschluss" wurde verzichtet, da dieser planungsrechtlich nicht vorgesehen ist und insbesondere bei Verfahren nach § 13a zu erheblichen Verfahrensverzögerungen führen kann. Diese sollen laut Gesetzgeber bei Verfahren nach § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) explizit vermieden werden. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfüllt aus planungsrechtlicher Sicht geradezu idealtypisch die vom Gesetzgeber vorgesehenen Voraussetzungen für Verfahren nach § 13 a BauGB. Mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss wurde die Problematik einer Verfahrensverzögerung aufgegriffen.

Bei Verfahren nach § 13 a BauGB werden die relevanten Umweltbelange umfangreich geprüft. Materiell ergeben sich keine Unterschiede zu einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die einzelnen Umweltbelange, ihre Prüfung und Bewertung sind umfassend in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt. Mit der Durchführung einer formellen Umweltprüfung werden keine weitergehenden, verfahrensrelevanten Erkenntnisse gewonnen.

Offenlagebeschluss (3323/2010 vom 20.07.2010)

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, die Abwägung dieser und die Anpassungen der Planung sind umfassend in der Vorlage 3323/2010 dargelegt.

09.09.2010 StEA im ersten Durchgang an die BV9 verwiesen

13.09.2010 BV 9 zurückgestellt

aus formellen Gründen:

- *der Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs würde unzulässigerweise mit der Darstellung und Bewertung der zu dem Bebauungsplan durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den planungsrelevanten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verknüpft,*
- *dadurch würde der BV 9 das Recht auf Stellungnahme im Beschlussverfahren zu den Darstellungen und Bewertungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.04.2010 verwehrt,*
- *in dem gewählten Verfahren nach § 13a BauGB sei es der BV 9 lediglich möglich der Offenlage des Bebauungsplan zuzustimmen oder diese abzulehnen.*

aus materiellen Gründen

- gegenüber der Beschlussvorlage vom 01.10.2009 (4019/2009) eine Veränderung des Geltungsbereichs vorgenommen wurde, über die im Einzelnen bislang nicht beschlossen wurde.

04.10.2010 BV 9	zurückgestellt
21.09.2011 BM 9	Antrag Vorgabenbeschluss und Verlängerung 6-Wochenfrist, 01 zugestimmt
15.11.2010 BV 9	endgültig abgelehnt
18.11.2010 StEA	ungeändert beschlossen

Aus Sicht von 61 liegt keine planungsrechtliche Unzulässigkeit des Verfahrens vor, aus der sich entsprechend der Darstellung von Herrn Bezirksbürgermeister Fuchs eine Veränderung des Bebauungsplanverfahrens ergeben muss. Die Bezirksvertretung hat mit der vorgelegten Beschlussvorlage 3233/2010 die Möglichkeit zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung zu nehmen und diese Stellungnahme dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Die Änderung des Geltungsbereichs vom Aufstellungsbeschluss zum Offenlagebeschluss entsprechend der Planerfordernisse stellt ein durchaus übliches Verfahren dar. Mit der Beratung im Rahmen des Offenlagebeschlusses wird die Bezirksvertretung angehört und hat die Möglichkeit, eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss zu formulieren.

Die von Herrn Bezirksbürgermeister Fuchs vorgebrachten Argumente begründen keine Notwendigkeit einer weiteren Beschlussvorlage für die Bezirksvertretung Mülheim. Die gewünschte Beschlussvorlage ist aus den oben genannten Gründen nicht erforderlich.

Offenlage

10.01. bis 09.03.2011	Ursprüngliche Offenlage wurde von VI auf Wunsch des Bezirksbürgermeister um 1 Monat verlängert und Verlängerung am 09.02.2011 im Amtsblatt und der Tagespresse bekannt gemacht <i>Vorgesehen nach § 3 Abs. 2 BauGB und Standard in allen Bauleitplanverfahren der Stadt Köln ist 1 Monat</i>
-----------------------	---

Erbbaurecht

01.03.2011 Rat	3323/2010 Beschluss über die Vergabe eines Erbbaurechts über städtische Teilflächen an TDAB e.V. für Schulbau
----------------	---

Teilbaugenehmigung

02.03.2011	Erteilung Teilbaugenehmigung für Herstellung des Baugrubenausbaus inkl. Verbau für den Neubau Gymnasium Dialog auf Grundlage von § 33 Abs. 3 BauGB
------------	--

Baugenehmigung

05.04.2011	Erteilung Baugenehmigung (Errichtung einer Schule Betrieb 7.30 - 17.30 bzw. 21.30 Uhr, Gymnasium DIALOG an Bestandsschulgebäude (Bestand nicht Antrag) mit neuen Außenflächen mit insgesamt 60 Pkw-Stellplätzen und 50 Fahrradstellplätzen, mit unterschiedlich festgelegten Nutzungskonzepten mit festgelegten Betriebszeiten) auf Grundlage von § 33 BauGB, da keine planungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.
------------	--

Satzungsbeschluss (0727/2011)

16.05.2011 BV 9	zurückgestellt wegen fehlender Beantwortung Dringlichkeitsantrag (2012/2011) vom 17.03.2011 (AN/0627/2011)
BM 9	Antrag vom 19.05.2011 auf Verlängerung 6-Wochenfrist, von 01 am 07.06.2011 zugestimmt bis BV 9 Sitzung am 27.06.2011, da Beantwortung Dringlichkeitsantrag vorliegt und Beratung möglich. Weitere Verlängerung der Frist daher nicht erforderlich.
27.06.2011 BV 9	abgelehnt
07.07.2011 StEA	ungeändert beschlossen
14.07.2011 Rat	ungeändert beschlossen
17.08.2011	Bebauungsplan rechtskräftig durch öffentliche Bekanntmachung in Amtsblatt Nr. 34 vom 17.08.2011

Städtebaulicher Vertrag

20.05.2011	Abschluss städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt Köln und Vorhabenträger TDAB e.V. mit Regelungen zu: <ul style="list-style-type: none">- Nutzungskonzeption (analog Baugenehmigung, Nutzungszweck + Betriebszeiten)- Stellplätzen- Freiraumplanung- Herstellungsfristen- Einfriedungen- Straßenumbau (gemäß Verkehrsgutachten)
------------	--

Zum Offenlagebeschluss lagen der Bezirksvertretung Mülheim und dem Stadtentwicklungsausschuss die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligungen der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Mit dem Satzungsbeschluss hat der Rat als zuständiges Gremium entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB die abschließende Abwägung über die im Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen getroffen. Die vollständigen Stellungnahmen und eine umfassende fachliche Beurteilung dieser standen dem Rat zum Satzungsbeschluss zur Verfügung.

Der Vorwurf einer bewussten Falschinformation der zuständigen Gremien entbehrt daher jeder Grundlage.

Zu 2 Während des laufenden Verfahrens und nach Abschluss des Verfahrens wurden unterschiedliche Anfragen von Bürgern, die das Projekt grundsätzlich in Frage oder explizit Fragen zur verkehrlichen Situation stellten, auf Grundlage des jeweiligen Verfahrensstandes beantwortet.

Zu 3 Der aktuelle Stillstand der Bauarbeiten liegt allein in der Zuständigkeit des Bauherren.

Im Zuge der gerichtlichen Überprüfung der Baugenehmigung durch das Verwaltungsgericht Köln (Beschluss vom 28.09.2011 – 23 L 1290/11) und das Oberverwaltungsgericht Münster (Beschluss vom 20.12.2011 – 7 B 1307/11) wurde die Verkehrssituation umfassend gewürdigt und seitens der Richter keine Fehler festgestellt, die zu einer Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung oder Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen. Aktuell erfolgt entsprechend des städtebaulichen Vertrags und der Baugenehmigung die detaillierte Verkehrsplanung.

Die Größe der Baukörper fügt sich städtebaulich in den Bestand ein und überschreitet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Höhe 63,50 m über NHN nicht ein für den Standort vertretbares Maß der baulichen Nutzung. Grundsätzlich sind für Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB keine Obergrenzen der baulichen Nutzung vorgesehen. Für die beiden Baukörper (Altbau, Neubau) plus unterbauter Schulhoffläche ergibt sich eine überbaute Grundstücksfläche von 3678,87 m², das entspricht einer GRZ von 0,39. Damit halten die Baukörper die Grenzwerte eines Mischgebietes nach § 17 BauNVO ein. Aufgrund des für die Schulhofflächen notwendigen hohen Anteils an befestigten Flächen ergibt sich eine geplante GRZ von 0,78.

Eine Änderung oder Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes würde nach § 39 bzw. 42 Baugesetzbuch ein Planungsschaden hervorrufen. Dieser wäre im vorliegenden Fall mit erheblichen Kosten für die Stadt Köln verbunden. Aus den zu 1 bis 5 genannten Gründen sieht das Stadtplanungsamt keine Begründung, diesen Fall herbeizuführen.

Zu 4 Art und Umfang der Schulerweiterung des "Gymnasiums Dialog" sind planungsrechtlich im Bebauungsplan und einem städtebaulichen Vertrag, bauordnungsrechtlich über die Baugenehmigung vom 05.04.2011 geregelt.

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung – Schule – fest. Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung entsprechen (wie z.B. die im Bebauungsplanverfahren wiederholt vorgetragenen Bedenken von Veranstaltungszentrum, Hochzeitsaal, Dönerbuden oder Moschee) sind planungsrechtlich nicht zulässig und damit nicht genehmigungsfähig.

In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan nach § 11 Abs. 3 BauGB wurden die Nutzungszeiten und der Nutzungsumfang des geplanten Vorhabens und seiner einzelnen Bestandteile (Schulmensa (Versammlungsstätte), Zweifeldsporthalle und Theater (Versammlungsstätte)) detailliert geregelt. Der Begriff Versammlungsstätte ist dabei bauordnungsrechtlich zu verstehen, das heißt ab einer bestimmten Größenordnung sind die Anforderungen der Versammlungsstättenverordnung einzuhalten.

Die maximale Ausnutzung des Theaters ergibt sich durch die Raumgröße und liegt bei maximal 790 Personen. Dieser Fall ist nur für schulische Nutzungen innerhalb der Schulzeiten möglich. Dies sind z.B. Schülerversammlungen, die zum Alltag einer Schule gehören und keinen zusätzlichen Verkehr auslösen.

Außerhalb der Schulzeiten besteht für schulische Veranstaltungen die Möglichkeit, das Theater **ohne** parallele Veranstaltungen in der Schulcafeteria und der Sporthalle bis 21.30 Uhr mit maximal 790 Personen, vollständig bestuhlt bis maximal 590 Personen zu nutzen.

Außerhalb der Schulzeiten kann nur die Sporthalle, der Zuschauerraum für Sportveranstaltungen und die Schulcafeteria in Verbindung mit Veranstaltungen genutzt werden.

Nach 22.00 Uhr ist eine Nutzung der Sporthalle aufgrund der Emissionssituation nur mit einer Hallenhälfte möglich.

Die Festlegung der Nutzungsmöglichkeiten und Zeiten erfolgte unter Berücksichtigung der Emissions- und Verkehrssituation des Standortes. Die Nutzung von Schulsporeinrichtungen z.B. für Sportvereine außerhalb der Schulzeiten ist Standard in der Stadt Köln.

Die Regelungen des städtebaulichen Vertrags sind auch Gegenstand der Baugenehmigung. Abweichungen hiervon sind genehmigungspflichtig.

Generell liegt im vorliegenden Fall die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungsdichte deutlich über dem sonst für vergleichbare Nutzungen üblichen Maß.

Zu 5 Die am 05.04.2011 erteilte Baugenehmigung und damit auch inzident der Bebauungsplan 71467/02 wurden mit Urteil vom 28.09.2011 durch das Verwaltungsgericht Köln und mit Urteil vom 20.12.2011 vom Oberverwaltungsgericht Münster überprüft und für rechtmäßig befunden. Planungsrechtlich ist keine Begründung vor, dass der Bebauungsplan aufgehoben werden muss.

Die Seitens des Beschwerdeführers erhobenen Vorwürfe sind nach den dem Stadtplanungsamt vorliegenden Informationen nicht begründet und entsprechen nicht der Sachlage.

Mit freundlichen Grüßen

gezeichnet Anne L. Müller