

## **Darstellung und Bewertung der zum städtebaulichen Planungskonzept, Arbeitstitel: "Gereonshof" in Köln-Altstadt/Nord, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen**

### **I. Allgemeines**

Das städtebauliche Planungskonzept wurde in zwei Abendveranstaltungen am 21. April 2008 (mit ca. 200 Teilnehmern) und am 19. Mai 2008 (mit ca. 180 Teilnehmern) der Öffentlichkeit vorgestellt. Die mündlich vorgetragenen Anregungen wurden in der Sitzung beantwortet und in den zugehörigen Protokollen schriftlich festgehalten.

Zusätzlich konnten jeweils im Anschluss an den Veranstaltungstermin befristet schriftliche Stellungnahmen vorgelegt werden. Insgesamt wurden in diesen beiden Zeiträumen 75 Anregungen eingereicht beziehungsweise zu Protokoll gegeben.

Die Stellungnahmen werden im Kapitel II. themenbezogen und in zusammenfassender Form dargestellt und bewertet. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine Zuordnungstabelle erstellt, die zugeordnet Namen und Adressen enthält. Die mit „ÖB“ gekennzeichneten Nummern beziehen sich auf schriftliche Stellungnahmen, die während den Abendveranstaltungen vorgelegt wurden. Diese Liste der Namen und Adressen liegt den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates vor.

### **II. Eingegangene Stellungnahmen**

#### **1. Denkmalschutz im Plangebiet**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB1, ÖB2, ÖB3, ÖB4, ÖB5, ÖB6, ÖB12, ÖB13, ÖB19, ÖB20, ÖB21, ÖB25, 1, 24, 30, 42, 47, 53, 66, 70 und 71 enthalten.

Der Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden wird abgelehnt. Besonders benannt wird das Gebäude Christophstraße 15-21. Aufbauten auf denkmalgeschützten Gebäuden werden ebenfalls abgelehnt, da Sie die Architektur und die Proportionen der Gebäude sowie die Maßverhältnisse der Bauten zueinander beeinträchtigen. Die Aufstockung des Gebäuderiegels Ecke Hildeboldplatz/Im Klapperhof („Hufeisenbau“ und „Rundbau“) sei nicht denkmalverträglich. Die Umgebungsbauten der Kapelle dürften nur viergeschossig sein. Die visuelle Integrität des historischen Archivs würde durch fünf- bis sechsgeschossige Neubauten verletzt. Eine Bauhöhe von sechs Geschossen wird abgelehnt, denn die Bebauung soll sich am Bestand orientieren. Es wird die komplette Freistellung des historischen Archivs einschließlich Wiederaufbau der Flankentürme gefordert. Als denkmalpflegerisch nicht vertretbar wird das geplante „Torhaus“ am Klapperhof angesehen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Großteil der Gebäude des nördlichen Baublockes steht unter Denkmalschutz. Auf Betreiben des neuen Eigentümers wurden zwischenzeitlich auch die Gebäude im südlichen Baublock unter Denkmalschutz gestellt. Denkmalschutz bedeutet nicht, dass eine Situation unveränderlich ist. Technische Notwendigkeiten (z.B. Statik, Wärmdämmung) müssen in die Beurteilung einer Denkmalverträglichkeit ebenso einfließen wie eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Änderungsversagung. Nur genutzte Denkmäler können den dauerhaften Erhalt gewährleisten.

Der zweistufige Wettbewerb wurde unter Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde durchgeführt. In ihrer Bewertung der Siegerarbeit hielt die Jury fest, dass die Besonderheit der Arbeit in der konzeptionellen und gestalterischen Sensibilität liegt, mit den bestehenden Gebäuden umzugehen. Die prämierte Arbeit setzt nach Meinung des Preisgerichts Schwerpunkte im Neubau da, wo sie am verträglichsten sind. Die weitere Ausarbeitung der Wettbewerbsarbeit zu dem Masterplan, der dem städtebaulichen Planungskonzept zugrunde liegt, wurde im intensiven Dialog mit der Unteren Denkmalbehörde durchgeführt. Soweit Denkmäler umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden sollen, bedarf es auch der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde.

## **2. Höhe der Bebauung an der Christophstraße - Blick auf St. Gereon nicht einschränken**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB1, ÖB2, ÖB5, ÖB11, ÖB 12, ÖB14, ÖB16, ÖB20, ÖB21, ÖB25, 1, 3, 7, 11, 18, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 40, 44, 49, 51, 52, 53, 60, 63, 65, 71 und 74 enthalten.

Die Gebäudehöhen der Neubauten und Aufstockungen an der Christophstraße seien zu hoch. Die Höhenangaben der Planer zu der Attikahöhe an der Christophstraße werden angezweifelt. Gefordert wird, dass die Gebäude an der Christophstraße nicht aufgestockt werden. Die vorgesehenen Höhen seien unverhältnismäßig und deshalb wird gefordert, dass die Höhe der Bebauung um ein Geschoss reduziert werden muss. Die heutige Gebäudehöhe an der Christophstraße sollte nicht erhöht werden. Die geplante Bebauung soll nicht höher werden als die Gründerzeitbebauung am Gereonskloster. Es wird die Befürchtung geäußert, dass die historische Kirche St. Gereon von der Christophstraße und von den Ringen aus nicht mehr wie heute sichtbar sein wird. Der freie Blick auf St. Gereon und den Dom wird gefordert.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Rat hat ein Höhenkonzept beschlossen, das auch für das Umfeld der Romanischen Kirchen gilt. Danach sind im Bereich von St. Gereon die Bebauungshöhen auf 71,50 m über NN zu beschränken. Diese Höhe darf durch ein Staffelgeschoss überschritten werden. In dem hier angesprochenen Bereich an der Christophstraße wurde diese Vorgabe durch das vorgestellte städtebauliche Planungskonzept mit maximal 71,40 m über NN (sechs Vollgeschosse) bereits eingehalten. Vor dem Hintergrund der Stellungnahmen wurde die geplante Bebauung an der Christophstraße beziehungsweise die geplante Aufstockung noch einmal überprüft. Die überarbeitete Planung wurde mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt und sieht vor, dass das bestehende Gebäude Christophstraße 13-15 mit einer Traufhöhe von ca. 67,60 m über NN nun durch einen fünfgeschossigen Neubau mit einer Gebäudehöhe von 68,20 bis 68,60 m über NN ersetzt werden kann. Diese Höhe liegt somit deutlich unterhalb der Höhenvorgabe aus dem Höhenkonzept. Auch das zurückgesetzte oberste Geschoss (Staffelgeschoss) hält mit einer Höhe von 71,50 m über NN das Höhenkonzept ein. Mit dieser neuen Planung wird der Blick auf St. Gereon – auch aus der Ferne – gewährleistet sein.

### **3. Baulückenschließung Christophstraße**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB11, ÖB14, 24 und 30 enthalten.

Die geplante Baulückenschließung an der Gereonstraße soll nicht erfolgen, der freie Durchgang und Durchblick vom Platz am Gereonskloster auf die Christophstraße soll erhalten bleiben.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens sieht eine Baulückenschließung an der Christophstraße vor, die als stadträumliche Wunde erscheint. Damit wird städtebaulich richtig, die vorhandene Blockrandbebauung fortgeschrieben und es entsteht eine zusammenhängende Straßenrandfassung bis zur Achse Probsteigasse/Gereonskloster/Norbertstraße und wertet diese auf. An die bestehenden Brandwände der Gebäude Christophstraße 9-11 und Gereonskloster 6 wird angebaut. Der Platz vor St. Gereon erhält dadurch eine Geschlossenheit, die ihm bisher fehlt. Durch die Baulückenschließung wird der Platz von dem Verkehrslärm der Christophstraße deutlich besser abgeschirmt und wird dem Charakter als Kirchvorplatz besser gerecht. Eine Fußwegeverbindung zwischen Gereonshof und Christophstraße ist über den Platz und die bestehende Anbindung in Höhe Probsteigasse weiterhin möglich.

### **4. Platz am Gereonskloster - Randbebauung**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB1, ÖB2, ÖB7, ÖB14, ÖB19, 6, 47, 51, 53, 57, 62, 65, 66, 71, 74 und 75 enthalten.

Der Platz am Gereonskloster darf nicht eingeeengt werden. An der Nordseite sollte keine Baulückenschließung erfolgen. Beide Durchgänge vom Platz am Gereonskloster zur Christophstraße sollten erhalten bleiben. Bei einer Schließung der Baulücke sollte es ein transparentes Erdgeschoss mit Durchblicken vom Platz am Gereonskloster zur Christophstraße geben. Der bauliche Zusammenhang Kapelle – Archivgebäude sollte erhalten bleiben. Südlich des Archivs sollte kein zu großer Durchgang entstehen, gegebenenfalls sei eine den Platz begrenzende Wand mit Durchgang zu errichten. Die geplante Neubebauung um das historische Stadtarchiv wäre zu hoch.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Dazu soll die derzeit nicht erlebbare Kapelle wieder freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute ehemalige Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke gehen, werden in ihrer Lage der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden. Überplant werden Gebäude, die den heutigen Anforderungen an moderne, energiesparende Bürogebäude nicht entsprechen und damit nicht wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können.

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht ein neuer Stadtraum (westlich des Stadtarchivs und entlang des neuen Durchgangs zum Gereonshof), der die Ansiedlung von hochwertigem Wohnen zur Ergänzung der Nutzungsstruktur ermöglicht. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen innerstädtischen Standort angemessen weiter. Eine Schließung durch eine (funktionslose) Wand ist städtebaulich nicht sinnvoll und wird deshalb nicht befürwortet.

Prägend am Gereonskloster sind (neben der Kirche) das alte Stadtarchiv mit seinem hoch aufragendem, über 9 m hohen Satteldach (OK Traufe 66,75 m über NN, OK First 75,23 m über NN), und das Baudenkmal Gereonskloster 8 (OK Traufe 69,70 m über NN, OK First 75,03 m über NN), das mit seiner hohen Brandwand die Maßstäblichkeit mitbestimmt. Zwei weitere Gebäude sind

drei- bzw. viergeschossig. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem 2. Weltkrieg nicht mehr in seiner alten Geschossigkeit errichtet und kann deshalb nicht zur Maßstäblichkeitsbestimmung herangezogen werden. Die geplante Neubebauung (mit Flachdach) nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen und Geschossigkeiten am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe der Romanischen Kirche St. Gereon zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird damit geschützt gegenüber dem Verkehr auf der Christophstraße. Eine Durchwegung vom Gereonshof zur Christophstraße besteht auch weiterhin über die Straße Gereonskloster.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde wurde das vorgestellte städtebauliche Konzept für diesen Bereich weiter bearbeitet. Neben der Reduzierung der Gebäudehöhen an der Christophstraße, wurde auch der kritisierte Anbau an das historische Stadtarchiv überarbeitet. Im Einvernehmen mit der unteren Denkmalbehörde wurde der nördlich angrenzende Neubau von dem denkmalgeschützten Bau abgerückt. Lediglich eine viergeschossige und rund fünf Meter breite, transparente Glasfuge ohne Einbauten soll nun noch die beiden Gebäudeteile verbinden.

## **5. Neubau des „Torhauses“ im Bereich Gereonshof/Von-Werth-Straße**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB3, ÖB10, ÖB19, 1, 3, 21, 27, 30, 40, 51, 56, 59 und 66 enthalten.

Der geplante Neubau des „Torhauses“ in der geplanten Ausdehnung und Höhe wird abgelehnt, es würde zu massiv erscheinen. Das „Torhaus“ würde auch die denkmalgeschützte Qualität des Platzes zerstören und sei nach dem Höhenkonzept nicht zulässig. Ein neuer Entwurf für das „Torhaus“ wird gefordert. Eine Platzeinengung soll nicht erfolgen. Der Blick auf St. Gereon und den Dom würde verwehrt. Das Brecker-Relief soll weiter öffentlich einsehbar sein.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die städtebauliche Grundkonzeption des „Gerling-Areals“, die über Jahrzehnte gewachsen ist, wird durch den Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens interpretiert und behutsam fortgeschrieben. Wesentlicher Gedanke des städtebaulichen Konzeptes ist, den Gereonshof durch ein neues Gebäude deutlicher zu fassen. Zumal offenkundig ist, dass die städtebaulich „offene Ecke“ des rechteckig angelegten Platzes am Gereonshof in der Entstehungsgeschichte auf nicht lösbare Eigentumsverhältnisse der betroffenen Grundstücksnachbarn zurückzuführen ist. Durch das geplante „Torhaus“ erfolgt nunmehr der räumliche Abschluss des Platzes im Westen. Darüber hinaus rhythmisiert der Baukörper den Übergang vom Hildeboldplatz zum Gereonshof. Hierdurch erhält die Hauptfassade des Globale-Gebäudes an der Ecke Hildeboldplatz/Gereonshof eine neue Wirkung. Der denkmalgeschützte Platzcharakter wird dadurch unterstützt. Die Planungen sind mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt und in der Folge modifiziert worden. Das „Torhaus“, soll eine öffentlich nutzbare Stadttloggia („Gerling-Forum“) darstellen, die offen und transparent zur Belebung des Platzes entscheidend beitragen soll. Durch eine zweigeschossige verglaste Halle wird das an der Fassade des bestehenden Eckgebäudes angebrachte Brecker-Relief vor Witterungseinflüssen geschützt und gleichzeitig weiterhin für die Öffentlichkeit sichtbar bleiben. Die Planung des „Torhauses“ widerspricht nicht dem beschlossenen Höhenkonzept, denn in diesem Bereich wäre eine Bebauung bis zur festgelegten Traufhöhe St. Gereon (71,50 m über NN) zulässig. Das „Torhaus“ liegt mit vier Geschossen und einer Höhe von zwingend 66,00 m über NN deutlich darunter und beeinträchtigt weder die Sicht auf St. Gereon beziehungsweise den Dom in relevanter Bedeutung.

## **6. Bebauung Spiesergasse**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB13, ÖB29, ÖB31, 9, 13, 14, 58 und 64 enthalten.

Das derzeitig zweigeschossige Gebäude an der Spiesergasse soll nicht aufgestockt werden. Die geplante Bebauung an der Spiesergasse 8-14 sei zu hoch, sie sollte vier Geschosse nicht überschreiten und sich am Bestand orientieren. Die Spiesergasse würde durch die Aufstockung zu eng, was bedenklich in Hinblick auf die Belichtung und Belüftung beziehungsweise das Kleinklima in diesem Bereich sei. Die geplanten Staffelgeschosse sind keine echten Staffelgeschosse und dadurch unzulässig. Die Fassade sollte vor- und zurückspringend gestaffelt sein, um eine Schluchtwirkung zu vermeiden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Das städtebauliche Planungskonzept sieht in diesem Bereich eine Umnutzung eines Bürogebäudes zu Wohnzwecken und die Überplanung eines nicht wirtschaftlich zu Wohnzwecken nutzbaren zweigeschossigen Bürogebäudes vor. Mit dieser Umwandlung wird dem durch die Wohnnutzung geprägten Charakter der Spiesergasse Rechnung getragen und die bisher durch Büronutzung dominierte Struktur des westlich angrenzenden Quartiers in eine innenstadttypische Nutzungsmischung verändert. Das zweigeschossige Bürogebäude springt derzeit aus der Straßenflucht zurück, da die Einfahrt in eine Tiefgarage vorgelagert ist. Der Straßenraum soll künftig – wie auf der gegenüberliegenden Seite – geschlossen werden und die Tiefgarageneinfahrt in das Gebäude integriert werden. Damit wird die stadträumliche Qualität des Straßenraumes erhöht. Das bestehende Gebäude soll gestaffelt von vier auf fünf Vollgeschosse mit einer Attikahöhe von 69,90 m über NN aufgestockt werden. Der angrenzende, die Tiefgarageneinfahrt überbauende Neubau soll ebenfalls gestaffelt werden mit Attikahöhen von 66,10 m beziehungsweise 69,90 m über NN. Beide Gebäude erhalten darüber hinaus ein nochmals zurückspringendes oberstes Geschoss mit einer Attikahöhe von 74,20 m über NN und mit einem Flachdach. Der gewünschten Abstufung der Bebauung an der Spiesergasse wird somit Rechnung getragen. Die notwendigen Abstandsflächen zur gegenüberliegenden Straßenseite werden eingehalten. Die Höhenentwicklung widerspricht auch nicht dem Höhenkonzept der Stadt Köln. Damit wird zwar eine höhere Gebäudestruktur als bisher entstehen, die aber einer innerstädtischen Nutzung und Ausnutzung entspricht und keine unbilligen Härten oder Beeinträchtigungen für die Nachbarbebauung hervorrufen wird. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung ist die notwendige Belichtung und Belüftung gegeben. Eine „Häuserschlucht“ wird nicht entstehen.

## **7. Hotel in der Straße Im Klapperhof**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB4, ÖB10, ÖB22, ÖB28, 25, 32, 36, 39, 43, 51 und 72 enthalten.

Das in den Gebäuden am Klapperhof geplante Hotel sollte nicht realisiert werden. Eine Andienung dieses Hotels sollte nicht über Im Klapperhof erfolgen, da dies verkehrstechnisch nicht vernünftig zu realisieren wäre. Die bestehende Einfahrt sei zu eng. Die Hotelzufahrt sollte lärmgeschützt erfolgen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass die Andienung eines Hotels und die Abwicklung des An- und Abreiseverkehrs in den bestehenden Straßenzügen möglich sind. Nach den aktuell bekannten Plänen des Investors ist allerdings hier eine Hotelnutzung nicht mehr zur Realisierung vorgesehen, sondern „Service-Wohnen“. Dadurch würden die befürchteten Anlieferverkehre etc. entfallen.

## 8. Höhenkonzept der Stadt Köln

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB12, ÖB16, ÖB19, ÖB25, 5, 6, 13, 64, 67a und 67b enthalten.

Das Höhenkonzept der Stadt Köln sollte uneingeschränkt Anwendung finden. Die im Höhenkonzept festgelegte Stellung des Basilika St. Gereon sollte Berücksichtigung finden. Die bauliche Höhe im Umfeld von St. Gereon sollte niedriger als 22,5 m sein. Die vorgesehenen Staffelgeschosse wären Vollgeschosse und überschreiten das Höhenkonzept. Es werden Flächen überbaut, die im Höhenkonzept als nichtüberbaubare Flächen dargestellt sind, somit werden die Vorgaben des Höhenkonzeptes nicht eingehalten.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Rat hat 2007 das Höhenkonzept beschlossen, das insbesondere auch für das Umfeld der Romanischen Kirchen die Höhenentwicklung bestimmen soll. Zum Maß der Dinge wurden deshalb im Umfeld der romanischen Kirchen deren Gebäudehöhen (Traufkanten) gemacht. Im Umfeld der romanischen Kirche St. Gereon, mit einer Traufhöhe des Hauptschiffes von 20,10 m über der örtlichen Verkehrsfläche, legt deshalb das Höhenkonzept diese Höhe (entspricht 71,50 m über NN) als Obergrenze fest. Zulässig nach dem Höhenkonzept ist bei Gebäuden mit einem Flachdach zusätzlich ein Staffelgeschoss bis zu einer Höhe von 3,20 m, da ein zurückspringendes oberstes Geschoss vom Straßenraum aus betrachtet regelmäßig nicht in Erscheinung tritt. Ziel des Höhenkonzeptes ist es, die unverwechselbare Silhouette der Kölner Altstadt mit ihren weithin sichtbaren Kirchtürmen zu erhalten. Das Höhenkonzept regelt nicht die Frage der Überbaubarkeit einzelner Grundstücke. Die nichtüberbaubaren beziehungsweise die bebaubaren Grundstücksflächen können verbindlich nur in einem Bebauungsplan bestimmt werden. Neben dem Bewahren des historischen Erbes ist aber auch eine behutsame Weiterentwicklung der Stadt und ihrer Bebauung erforderlich. Das Höhenkonzept liefert hierzu die Vorgaben. Das Höhenmaß von 22,50 m ist für den angesprochenen Bereich nicht vorgegeben.

In dem Quartier des Gerlingareals herrschen - bis auf wenige Ausnahmen - Flachdächer vor. Ein Großteil der Gebäude hat schon heute Staffelgeschosse, die zumeist vom Straßenraum aus nicht erkennbar sind. Deshalb sehen die Neu- bzw. Ersatzbauten auch Flachdachgebäude mit einem obersten zurückspringenden Geschoss (Staffelgeschoss) vor. Die Höhen der vorgesehenen Bebauung bzw. Aufstockungen halten das Höhenkonzept ein.

## 9. Zu hohe Gebäude

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB1, ÖB21, ÖB28, 9, 10, 11, 18, 30, 33, 36, 37, 41, 66 und 69 enthalten.

Generell wurden Einwände gegen die geplanten Höhen der Neubauten vorgebracht. Es werden die Reduzierung der Gebäudehöhen an der Christophstraße und der freie Blick auf St. Gereon gefordert. Überplante Gebäude an der Christophstraße sollten nur viergeschossig wiederaufgebaut werden dürfen. Die Gebäude an der Christophstraße und am Gereonskloster seien zu hoch. Die Höhenentwicklung am Gereonskloster sei unverhältnismäßig. Überzogen seien auch die Höhen der Neubauten im Bereich der Kapelle. Die Anpassung der Gebäudehöhen am Gereonskloster sollte nach § 34 BauGB erfolgen. Es sollte keine Bevorzugung einzelner Grundstücksbesitzer in Bezug auf die Höhenausnutzung geben. Bedenken wurde gegen die geplante achtgeschossige „Skybar“ geäußert. Die an das Archivgebäude nördlich anschließende Bebauung wird als zu hoch eingeschätzt. Es wird gefordert, keine zusätzlichen Geschosse oberhalb von vier Geschossen zu errichten. Es wird bemängelt, dass die Sicht durch neue Gebäude verbaut wird. Die Bauhöhen sollen im Umfeld von St. Gereon reduziert werden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

In einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren wurden unterschiedliche städtebauliche und architektonische Entwürfe für den Bereich des Gerling-Quartiers entwickelt. Der durch die Jury aus zwölf Wettbewerbsbeiträgen ausgewählte und preisgekrönte Entwurf wurde dem städtebaulichen Planungskonzept zugrunde gelegt. Das Konzept des Entwurfes sieht vor, die vorhandenen Baustruktur im Kern zu erhalten und behutsam, den Denkmalschutz berücksichtigend und auf die Umgebung eingehend, in Teilen weiter zu entwickeln. Das bedingt, dass einige nicht quartiersprägende Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Zusätzlich sollen bei einigen Gebäuden die Dachflächen durch Aufstockungen aktiviert werden. Maßgabe dabei ist jedoch, dass diese Veränderungen sich in das Gesamtensemble des Quartiers einfügen. Bestimmend dabei ist immer auch das Höhenkonzept, das die Traufkante von St. Gereon in diesem Bereich zum Maßstab macht.

Um das städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern, wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dabei werden die Interessen des Grundstückseigentümers des Gerling-Areals wie die der übrigen Eigentümer im Plangebiet genauso berücksichtigt, wie das städtebauliche Ziel, hier ein lebendiges, innerstädtisches Quartier mit einer angepassten Nutzungsmischung zu entwickeln. Durch die Festschreibung der Rahmenbedingungen im Bebauungsplan-Entwurf wird die Entwicklung für Eigentümer und Anlieger transparent und Einzelfallentscheidungen nach § 34 sind nicht mehr erforderlich. Die Planung bevorzugt keine einzelnen Grundstückseigentümer, sondern setzt einen in sich stimmigen, auf die Umgebung reagierenden und diese respektierenden städtebaulichen Gesamtentwurf um. Da das Plangebiet in großen Teilen unter Denkmalschutz steht, wurden die Gesamtplanung und einzelne Teilplanungen in einem intensiven Dialog mit der Unteren Denkmalbehörde weiterentwickelt. Daraus resultiert z. B. die Reduzierung der Gebäudehöhen der Neubauten an der Christophstraße unter die nach dem Höhenkonzept zulässige Höhe, damit St. Gereon weiterhin von dort aus gut sichtbar erscheint. Ebenso wurde auf die Planung der „Skybar“ verzichtet.

Die Weiterentwicklung des Gerling-Quartiers zu einem lebendigen Stadtquartier mit einer Nutzungsmischung aus (bisher fehlendem) Wohnen und Einkaufen sowie Arbeiten, erfordert auch die Berücksichtigung einer entsprechenden baulichen Nachverdichtung an diesem zentralen innerstädtischen Standort. Dies führt in Teilen des Plangebietes zu einer höheren Grundstücksausnutzung, die – um die vorhandenen Freiflächen weitestmöglich zu erhalten – vornehmlich durch Aufstockungen erzielt wird. Diese orientieren sich u. a. an den notwendigen baurechtlichen Abstandsflächen zu Fremdgrundstücken und zu öffentlichen Straßenräumen. Die jeweils vorhandene stadträumliche Situation findet Berücksichtigung. Die kritisierte Höhenentwicklung der Bebauung am Gereonskloster nimmt vorhandene Gebäudehöhen auf und vermittelt zwischen diesen. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Höhe, Kubatur und Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dennoch werden die durch das Höhenkonzept möglichen Gebäudehöhen nicht ausgeschöpft.

### **10. Erhöhung des Gebäudes Gereonskloster 18**

In der Stellungnahme lfd. Nummer 12 enthalten.

Auf dem Grundstück Gereonskloster 18 soll - wie auf dem angrenzenden Grundstück der Neubebauung - ebenfalls eine fünfgeschossige Bebauung zulässig sein.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Auf dem genannten Grundstück an der Südseite des Platzes am Gereonskloster steht ein nach dem Zweiten Weltkrieg nur zweigeschossig wieder aufgebautes Wohnhaus mit Satteldach (Oberkante First ca. 62,09 m). In dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 66457/04 ist für dieses Grundstück u. a. eine zwingend viergeschossige Bebauung mit Flachdach festgesetzt. Für den westlich angrenzenden Neubau mit Flachdach soll eine Höhe von 68,80 m über NN zulässig sein (fünf Vollgeschosse). Das darüber hinaus zulässige Staffelgeschoss soll eine Höhe von 71,3 m über NN

erreichen können. Diese Gebäudehöhen korrespondieren mit dem alten Stadtarchiv und seinem hohen Satteldach und betonen städtebaulich die Platzecke vis-a-vis dem alten Stadtarchiv mit dem Durchgang zum Gereonshof. Das Grundstück Gereonskloster 18 ist eingebunden in eine Bebauung, die östliche am Gereonskloster und südlich am Gereonshof nach den Vorgaben des genannten Bebauungsplanes viergeschossig mit Flachdach bebaut ist. Es besteht die Absicht, diese Bestandsbebauung um ein Staffelgeschoss aufzustocken.

Um die südliche Längsseite des Platzes Gereonskloster einheitlich zu fassen und die städtebauliche Betonung der südwestlichen Platzecke beizubehalten, wird einerseits die bisherige Festsetzung einer viergeschossigen Bebauung mit Flachdach für das Grundstück Gereonskloster 18 beibehalten (mit der Möglichkeit zusätzlich ein Staffelgeschosses zu errichten) und andererseits die Bebauung im Eckbereich zum alten Archivgebäude höher festgesetzt.

## **11. Aufstockungen**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB6, ÖB10, ÖB17, ÖB19, 30, 35, 42, 44, 46, 47, 68, 70, 73 und 75 enthalten.

Es wird gefordert: Mit Gebäudeaufstockungen behutsam umzugehen, Aufstockungen an der Christophstraße und am Gereonskloster nicht vorzunehmen, eine „Skybar“ nicht einzurichten, Aufstockungen auf dem Gerlinghauptgebäude nicht zuzulassen und Aufstockungen an der Von-Werthstraße zu unterlassen, da ansonsten die Aussicht der Mieter auf St. Gereon verhindert würde. Es werden Bedenken geäußert, dass durch die Aufstockungen die Wohnqualität an der Von-Werthstraße, der Christophstraße und am Hildeboldplatz sinkt. Es wird die Frage gestellt, ob die Bebauung Gereonshof 8 fünfgeschossig ohne Staffelgeschoss ausgeführt würde.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die vorhandene Baustruktur im Kern zu erhalten und angepasst, den Denkmalschutz berücksichtigend und auf die Umgebung eingehend, in Teilen weiter zu entwickeln. Dies soll auch mit der Schaffung von Wohnraum, der im Gerling-Quartier derzeit nicht vorhanden ist, einhergehen. Das bedingt, dass einige nicht das Quartier prägende Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Zusätzlich sollen bei einigen Gebäuden die Dachflächen durch Aufstockungen aktiviert werden. Maßgabe dabei ist jedoch, dass diese Veränderungen sich in das Gesamtensemble des Quartiers einfügen. Bestimmend dabei ist immer auch das Höhenkonzept, das die Traufkante von St. Gereon in diesem Bereich zum Maßstab macht. Der Standort in der Innenstadt bedingt, dass die vorhandenen knappen Freiflächen weitestmöglich erhalten werden sollen. Eine Nachverdichtung ist deshalb zumeist nur durch Aufstockungen möglich. Diese Veränderungen müssen allerdings mit den gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im Einklang stehen. Dies wird durch die im Bebauungsplan festzusetzende Bebaubarkeit des Areals gewährleistet werden. Im Hinblick auf verträgliche Aufstockungen wurde auch die architektonische wie städtebauliche Grundstruktur des Gerling-Areals berücksichtigt. Bei den vorgesehenen Aufstockungen wurde die vorhandene Umgebungsbebauung sowohl im Plangebiet wie auch außerhalb berücksichtigt. Notwendige Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen werden nahezu überall eingehalten.

Diese vorgenannten Punkte (Einfügung in die Umgebung, Einhaltung der Abstandsflächen, Einhaltung des Höhenkonzeptes) gelten für alle planungsrechtlich vorzusehenden Aufstockungen. Durch die Einhaltung dieser Vorgaben ist eine Verschlechterung der Wohnqualität durch Aufstockungen bzw. Abriss und Neubau nicht zu erwarten. Ein planungsrechtlicher Besitzstandsanspruch auf Einhaltung bestimmter Sichtverhältnisse in der Nachbarschaft besteht im Übrigen nicht.

## **12. Erhalt der Bestandsgebäude**

In der Stellungnahme lfd. Nummer 22 enthalten.

Die Bestandsgebäude sollten auch bei Problemen mit der Standsicherheit erhalten werden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Den Abriss von Gebäuden können die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht verhindern. Bei Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, können Maßnahmen zur Erhaltung des geschützten Bestands von der zuständigen Behörde verfügt werden. Hierbei sind die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers oder die Nutzbarkeit des Gebäudes zu beachten. Wenn die Standsicherheit eines Gebäudes nicht mehr gewährleistet sein sollte, kann bauordnungsrechtliches Einschreiten aus Gründen der Gefahrenabwehr beziehungsweise aus Gründen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit erforderlich werden.

## **13. Verkehrsgutachten**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer 34, 38, 39 und 72 enthalten.

Das Verkehrskonzept sei unzureichend und nicht ausgereift.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war bereits klar, dass die Erstellung eines Verkehrsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist, aber wegen der Vorarbeiten zum damaligen Zeitpunkt noch nicht erstellt werden konnte. Zwischenzeitlich liegt dieses Gutachten vor und wurde bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes berücksichtigt. Das Gutachten zeigt im Übrigen auf, dass die geplanten Nutzungsänderungen keine erheblichen verkehrlichen Probleme im bestehenden Straßennetz auslösen werden.

## **14. Verkehr**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB4, ÖB8, ÖB10, ÖB15, ÖB19, ÖB22, ÖB28, ÖB31, 3, 8, 10, 13, 16, 18, 19, 25, 30, 31, 32, 35, 36, 41, 43, 45, 51, 54, 56, 58, 63, 64, 68 und 72 enthalten.

Die vorhandene Verkehrsbelastung soll vermindert werden. Durch die stärkere Ausnutzung des Quartiers ist ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu befürchten, die Straßen sind dazu zu eng. Die Planungen sind verkehrlich nicht tragbar. Es würde durch die Entwidmung der Straße Gereonshof eine zu hohe Verkehrsbelastung auf der Straße Im Klapperhof und den umliegenden Straßen entstehen, deshalb sollte die Straße Gereonshof erhalten werden. Die Anwohner würden durch die Sperrung des Gereonshofes nicht mehr vernünftig aus dem Quartier ein- und ausfahren können. Die Anwohner würden durch diese Schließung unzumutbar belastet. Die Straße Klapperhof sollte verbreitert werden. Durch die Erschließung der Tiefgaragen wird die Spiesergasse zu sehr belastet. Der Hildeboldplatz soll nicht verkehrsberuhigt werden, da ansonsten die umliegenden Straßen (u. a. die Spiesergasse) stärker belastet würden. Der Hildeboldplatz sollte Fußgängerbereich oder Einbahnstraße werden. Es wird eine zusätzliche Linksabbiegerspur Christophstraße gefordert. Es wird eine Umgestaltung der Christophstraße und der Von-Werth-Straße gefordert. Die Verkehrssicherheit an dem künftigen Kreuzungsbereich Gereonshof/Von-Werth-Straße wird angezweifelt. Die Verkehrsführung im Bereich Christophstraße/Ringe sollte geändert werden, sodass der Verkehr besser fließen kann. Es wird die Sperrung der Straßen im Quartier für den allgemeinen Individualverkehr gefordert; nur noch die Anwohner sollten zulässig sein.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, indem die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung und Nutzungserweiterung geprüft wurden. Im Mittelpunkt des vorliegenden Gutachtens stand dabei die Bewertung der verkehrstechnischen Abwicklung des Kraftfahrzeugverkehrs an einem normalen Werktag. Zu diesem Zweck wurden mit Hilfe einer Verkehrsmodellrechnung die Veränderungen im Kfz-Verkehr abgebildet, die sich durch die veränderte Nutzungsstruktur im „Gerling-Areal“ und durch die geplanten Anpassungen im Straßennetz (u. a. Sperrung Gereonshof, Verlegung Tiefgarageneinfahrt) einstellen werden. Dazu wurden die Knotenpunktsbelastungen für die angrenzenden Kreuzungen und Einmündungen im Untersuchungsraum, der über das Plangebiet hinausgeht, jeweils für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt drei Untersuchungsfälle betrachtet: Der **Diagnosezustand 2008** stellt die heutige verkehrliche Situation unter Berücksichtigung einer Auslastung der Büronutzung in den Gerling-Gebäuden von derzeit nur noch 70% dar. Der **Prognose-Nullfall** beschreibt die verkehrliche Situation unter Berücksichtigung einer Vollausslastung der Gerling-Gebäude für das Jahr 2015. Nutzungsstruktur und Straßennetz bleiben gegenüber dem Diagnosefall unverändert. Der Prognose-Nullfall stellt die Bezugsgröße für die vergleichende Bewertung des Planfalles dar. Der **Planfall** stellt den Verkehrszustand unter Berücksichtigung des städtebaulichen Vorhabens für das Jahr 2015 dar. Neben den geplanten Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden auch die im Planungskonzept vorgesehenen Anpassungen im Straßennetz (u. a. Sperrung Gereonshof, Verlegung Tiefgarageneinfahrt) berücksichtigt. Zusammenfassend kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass aus verkehrstechnischer Sicht das städtebauliche Nutzungskonzept als eindeutig verträglich zu beurteilen ist. Für den werktäglichen Verkehr wird im Planfall gegenüber dem Diagnosefall 2008 eine Steigerung des Kfz-Fahrtenaufkommens von 36% prognostiziert. Im Vergleich zum Prognose-Nullfall (also dem Zustand, wenn alle derzeit möglichen Arbeitsplätze belegt sind) liegt das Fahrtenaufkommen im Planfall sogar um 5% unter dem prognostizierten Verkehrsaufkommen des Prognose-Nullfalls. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung auf das Verkehrsgeschehen im werktäglichen Verkehr sind daher insgesamt gering. Dies gilt insbesondere für das weitere Hauptverkehrsstraßennetz, da hier die Aufkommenssteigerungen anteilmäßig wenig ins Gewicht fallen. Entlang der unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Kaiser-Wilhelm-Ring, Christophstraße) und im Erschließungsstraßennetz machen sich vor allem die Abbindung des Gereonshofs und die Verlagerungen der Tiefgaragenezufahrt an die Christophstraße durch kleinräumige Verlagerungen bemerkbar. Das werktägliche Verkehrsaufkommen im Erschließungsstraßennetz ist aus verkehrstechnischer Sicht als unkritisch zu bewerten. Bedingt durch die geringen Veränderungen der Verkehrsbelastung ergeben sich bis auf zwei Ausnahmen keine Veränderungen in der Verkehrsqualität. Der Knotenpunkt Christophstraße/Von-Werth-Straße ist trotz verlängerter Wartezeiten für den stadtauswärts gerichteten Verkehr auch künftig nicht überlastet. Die Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit kann jedoch durch eine geänderte Fahrstreifenaufteilung und angepasste Signalsteuerung verbessert werden. Am Knoten Hohenzollernring/Im Klapperhof kann in der Zufahrt Klapperhof ein Rückstau bis zum Knoten Hildeboldplatz auftreten. Durch eine geringfügige Verkürzung der Grünzeit für die südliche Zufahrt „Hohenzollernring“ kann der kritische Rückstau auf ein verträgliches Maß verkürzt werden. Eine Überprüfung des geänderten Signalzeitenplanes innerhalb der Koordinierung des Ringes ist erforderlich. Weitere Maßnahmen sind aus Sicht des Verkehrsgutachters nicht notwendig, um die durch die geplanten Nutzungen erzeugten Verkehre und die schon vorhandenen Verkehre aus der Umgebung verträglich abzuwickeln.

Wird der Gereonshof zwischen Von-Werth-Straße und Spiesergasse eingezogen, ist die Gesamterschließung des Quartiers auch weiterhin sichergestellt. Die Aufgabe der Straße Gereonshof erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Der Gereonshof mit seiner denkmalgeschützten Platzrandbebauung als Zentrum des Quartiers soll als Platzanlage entsprechend seiner Bedeutung städtebaulich aufgewertet und vom die Platzfläche zerschneidenden Durchgangsverkehr befreit werden. Insbesondere für den Quellverkehr aus der nördlichen Norbertstraße und den östlichen Teilen des Gereonshofes ergeben sich dadurch Umwegfahrten, deren maximale Länge der Strecke über die Spiesergasse – Im Klapperhof – Hildeboldplatz entspricht. Der daraus resultierende Reisezeit-

verlust liegt im Sekundenbereich. Insbesondere der von/nach Norden und Westen orientierte Verkehr wird über die Knotenpunkte Christophstraße/Von-Werth-Straße und Im Klapperhof/Hohenzollernring an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Dadurch wird die Straße Klapperhof mehr belastet (ca. 1000 Fahrten pro Tag), entlastet werden die Straßen Hildeboldplatz (ca. minus 400 Fahrten pro Tag) und Von-Werth-Straße (ca. minus 1.200 Fahrten pro Tag). Das Verkehrsgutachten empfiehlt zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, die Verkehrsführung am Hildeboldplatz und Im Klapperhof im Zweirichtungsverkehr zu belassen. Mögliche geplante Straßenquerschnittsänderungen sollten sich daher an dem heutigen Ausbaustandard orientieren. Der Ausbau von Mischverkehrsflächen wird nicht empfohlen.

Insgesamt sind durch Verschiebungen in den Nutzungsarten und der Verlagerung der Tiefgarageneinfahrt „Gereonshof“ weniger Fahrten im östlichen Teil des Quartiers festzustellen. Der Bebauungsplan-Entwurf trifft keine Festsetzungen zur Ausgestaltung der Straßenräume, denn er übernimmt die vorhandenen Verkehrsflächen im Wesentlichen und setzt sie als „Öffentliche Verkehrsflächen“ fest. Durch die Aufgabe einer Teilfläche der Straße Gereonshof wird der Kreuzungsbereich Gereonshof/Von-Werth-Straße entschärft. Eine Umgestaltung des Verkehrsflusses an den Ringen kann im Übrigen nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sein. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass nur ein sehr geringer Anteil der Verkehre im Quartier Durchgangsverkehr ist, der in Teilen durch die Sperrung des Gereonhofes auch auf das umliegende Hauptverkehrsstraßennetz verdrängt wird. Eine Sperrung dieses Bereiches für den Allgemeinverkehr ist daher nicht notwendig.

## **15. Lärmbelastung durch Verkehre**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer 2 und 21 enthalten.

Die Hotelzufahrt soll lärmgeschützt erfolgen. Die Lärmbelastung in der Steinfelder Gasse soll reduziert werden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Nutzung der Gebäude am Klapperhof durch ein Hotel wird im Bebauungsplan-Entwurf nicht festgesetzt. Nach den aktuellen Planungen des Investors soll eine Hotelnutzung auch nicht realisiert werden, denn in den Gebäuden sollen Dienstleistung und Service-Wohnen verwirklicht werden. Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind durch die Festsetzung eines Mischgebietes auch nicht erforderlich. Insgesamt wird in dem Quartier durch die Umstrukturierung der Nutzungen (stärkere Wohnnutzungsanteil) und die Verlagerung der Tiefgarageneinfahrt Gereonshof an die Christophstraße weniger Verkehr erwartet. Erforderliche Maßnahmen zur Lärmminde- rung im Bereich der Steinfelder Gasse, die außerhalb des Plangebietes liegt, sind nicht erkennbar.

## **16. Ruhender Verkehr**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB14, ÖB15, ÖB19, ÖB27, 19, 21, 24, 30, 43, 45, 64 und 68 enthalten.

Die beiden Tiefgaragen (Spiesergasse und Gereonshof) sollen zusammengefasst werden und ausschließlich über die Christophstraße angefahren werden, die Tiefgaragenabfahrt Spiesergasse soll geschlossen werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll nicht an der Christophstraße, sondern im Gerlingareal selbst liegen. Keine Tiefgarage an der Christophstraße. Verlust von 15 Stellplätzen in der Straße Gereonshof bei Sperrung. Es gibt zu wenige Kfz-Stellplätze im Quartier. Die Straßenbreite zur Zufahrt zur Tiefgarageneinfahrt Hildeboldplatz 13-25 soll ausreichend bleiben.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit bestehen im Plangebiet zwei Tiefgaragen, die durch die Beschäftigten des ehemaligen Gerling-Konzerns genutzt werden. Beide Tiefgaragen bleiben bestehen, die derzeit noch über den Gereonshof angefahrene Tiefgarage wird erweitert werden. Künftig wird es eine Funktionsteilung zwischen den Tiefgaragen geben: die Tiefgarage an der Spiesergasse wird wie bisher durch Beschäftigte im Quartier, die die Garage tagsüber benutzen, und in geringem Umfang durch Mieter bzw. Eigentümer der neuen Wohnungen im Quartier genutzt. Dadurch entstehen keine größeren Belastungen des Quartiers als bisher. Die Tiefgarage am Gereonshof wird künftig vorrangig den Bewohnern des Gerling-Areals vorbehalten sein. Um die Belastung des Quartiers weitestmöglich zu reduzieren, wird die Zufahrt Gereonshof geschlossen und die Zufahrt zur Christophstraße verlegt. Dies bewirkt positiv, dass die Parkverkehre aus dem Quartier herausgehalten werden können und direkt über die Christophstraße als Hauptverkehrsstraße abgewickelt werden um so die Belastungen im Quartier gegenüber dem heutigen Zustand zu reduzieren. Ein Lärmgutachten hat nachgewiesen, dass die Zu- und Abfahrtsverkehre zur Tiefgarage an der Christophstraße für die umliegenden Nutzungen verträglich abgewickelt werden können. Eine Verbindung der beiden Tiefgaragen ist technisch jedoch nicht möglich. Die Lage der Einfahrten der beiden Tiefgaragen werden im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt werden.

Der Gereonshof mit seiner denkmalgeschützten Platzrandbebauung als Zentrum des Quartiers soll als Platzanlage entsprechend dieser Bedeutung städtebaulich aufgewertet und vom die Platzfläche zerschneidenden Durchgangsverkehr entlastet werden. Durch die Sperrung des Gereonshofes für den Durchgangsverkehr und der Einziehung der Straße fallen ca. 15 bewirtschaftete Stellplätze weg. Ein oberirdischer Ersatz im Plangebiet ist nicht möglich, da in allen Straßenräumen – soweit durch die Straßenquerschnitte möglich – bereits Parken gegen Entgelt zulässig ist. Das Verkehrsgutachten hat jedoch gezeigt, dass in den umliegenden, öffentlich zugänglichen Tiefgaragen (z. B. am Klapperhof) genügend freie Kapazitäten auch tagsüber bestehen. In einem innerstädtischen Quartier stehen sehr oft nur im begrenzten Umfang Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung, dies ist auch heute im Gerlingareal der Fall. Für die dort geplanten Nutzungen werden die notwendigen Stellplätze in den beiden Tiefgaragen bzw. außerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen nachgewiesen, sodass kein zusätzlicher Parkdruck entstehen wird. Für Besucher stehen ausreichend Stellplätze in den öffentlich zugänglichen Tiefgaragen im engeren Umfeld zur Verfügung.

Für den Hildeboldplatz beziehungsweise die westliche Erschließungsstraße setzt der Bebauungsplan-Entwurf öffentliche Grünfläche beziehungsweise Verkehrsfläche fest. Ein Umbau der Verkehrsfläche in diesem Bereich ist nicht geplant, so dass die bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten nicht verändert werden.

### **17. Grünflächen**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB6, ÖB10, ÖB18, ÖB23, ÖB24, 13, 17, 19, 21, 27, 36, 55, 58, 59, 64, 68, 73 und 75 enthalten.

Die Grünflächen und Bäume sollen erhalten werden. Das „Grün“ im Viertel soll gesichert und ausgeweitet werden. Der Bestand an Begrünung sollte erhalten werden und der Gereonshof mit Bäumen bepflanzt werden. Die Christophstraße soll zu einem beidseitig begrünten Boulevard ausgebaut werden. Gegen eine Abholzung des Baumbestandes wird bereits jetzt protestiert. Es wird befürchtet, dass Bäume von Licht, Luft und Sonne abgeschottet werden. Die Kastanien und Rhododendren am Hildeboldplatz sollen erhalten bleiben. Der mit Bäumen bepflanzte Eckbereich (Von-Werth-Straße/Gereonshof) soll erhalten bleiben. Wegfallende Grünbereiche sollen andernorts ersetzt werden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der zentral gelegene innerstädtische Standort des Gerling-Quartiers ist geprägt von einer bereits heute schon, für einen Standort in der Altstadt, typischen Bebauungsverdichtung und damit verbundener Versiegelung. Vorhandene begrünte Freiflächen sind in den Blockinnenbereichen zu finden. Am Gereonskloster und am Hildeboldplatz liegen öffentliche Grünflächen, die in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die Straßenräume sind nur zurückhaltend begrünt.

Für das Gerling-Areal wurde auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ein städtebauliches Planungskonzept erarbeitet, das vorsieht, die vorhandenen begrünten Freibereiche auf privaten Grundstücken weitestmöglich zu erhalten. Insbesondere der Baumbestand in den Innenhöfen soll erhalten werden, um die Freiraumqualität für die künftigen Nutzer auch weiterhin sicher zu stellen. Für die Bäume im Gerling-Areal wurde ein Baumgutachten angefertigt, in dem insbesondere für die Naturdenkmale im Plangebiet Rahmenbedingungen für den Schutz und Erhalt bei Neubauten in ihrer Nähe bestimmt wurden. Notwendige Rodungsarbeiten wie beispielsweise für den Bau der Erweiterung der Tiefgarage oder das „Torhaus“ werden im Umweltbericht bilanziert. Die Baumschutzsatzung der Stadt Köln kommt zur Anwendung.

Für den Bereich des Gereonshofes (der bis auf die derzeitige Straßenparzelle ein privates Grundstück ist) wird durch den Eigentümer ein Wettbewerb zur Gestaltung ausgelobt. Künstler und Landschaftsarchitekten sollen eine hochwertige, der denkmalgeschützten Randbebauung angepasste Platzgestaltung entwickeln.

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die öffentlichen Verkehrsflächen und Freiflächen (bis auf die Straße Gereonshof) im Bestand fest. Er trifft keine Gestaltungsaussagen für den öffentlichen Straßenraum. Derzeit sind keine Umbaumaßnahmen in den Verkehrsflächen geplant. Lediglich die derzeitige Straße Gereonshof soll in die Platzfläche integriert werden.

## **18. Umweltgutachten**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB17 und 10 enthalten.

Es ist die Umweltverträglichkeit der einzelnen Bauvorhaben zu überprüfen. Es ist ein Umweltbericht zu erstellen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden eine Umweltprüfung und der Umweltbericht gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erstellt.

## **19. Nutzungen im Plangebiet**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB9, ÖB12, ÖB14, ÖB26, ÖB30, 8, 19 und 68 enthalten.

In der Erdgeschosszone der Bebauung an der Christophstraße/Von-Werth-Straße soll Einzelhandel integriert werden. Es sollten Einkaufsmöglichkeiten/Supermärkte im Quartier geschaffen werden. Es sollten keine lärmenden Gastronomiebetriebe angesiedelt werden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt das Quartier als Mischgebiet fest. Grundsätzlich sind in einem Mischgebiet Einkaufseinrichtungen möglich. Derzeit sind am Hildeboldplatz Einzelhandelsgeschäfte geplant. Die Ansiedlung eines Supermarktes (bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bleibt jedoch der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und dem notwendigen Interesse eines Betreibers geschuldet. Grundsätzlich sind in einem Mischgebiet Gastronomiebetriebe zulässig. Dies entspricht auch dem Cha-

rakter eines innerstädtischen Quartiers. Die Planungen des Investors sehen vor, am Gereonshof ein Angebot für Gastronomiebetriebe zu schaffen. Durch diese Lage werden die bestehenden Wohnstraßen nicht belastet werden. Es entspricht der städtebaulichen Intention, hier einen lebendigen Stadtplatz mit unterschiedlichen Nutzungen zu schaffen.

## **20. Sozialstruktur**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB23, 22, 36, 52 und 61 enthalten.

Es soll eine „gesunde soziale Mischung“ an Mietern, insbesondere mit Familien erreicht werden. Bei der derzeitigen Planung ist kein „gesundes soziales Viertelleben“ zu erwarten. Die Planung sollte auf „weniger betuchte“ Menschen und auch auf Familien mit Kindern reagieren. Die Planung sollte deshalb familienfreundlicher werden. Die Wohnqualität wird zu Lasten der vorhandenen Wohngebäude auf die Neubauten verlagert. Die Gastronomie und das Nachtleben werden die Wohnqualität beeinträchtigen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gerling-Quartier ist derzeit ein reiner Bürostandort mitten in der Kölner Innenstadt. Die Planung sieht vor, daraus durch Umbau von Bürogebäuden und Neubauten eine ausgewogene Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten und in geringem Umfang Einkaufen und Gastronomie zu schaffen. Dadurch wird ein lebendiges Stadtviertel entstehen. Die Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Die Wohnungen werden nach den Zielvorstellungen des Investors – genauso wie der geplante Einzelhandel – im Hochpreissegment liegen. Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Sozialstruktur, z. B. durch sozialen Wohnungsbau, bestehen aufgrund der baulichen und finanziellen Rahmenbedingungen leider nicht.

Die Planungen sehen vor, dass in den privaten Blockinnenbereichen die erforderlichen Spielmöglichkeiten für Kleinkinder geschaffen werden. Ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten für ältere Kinder soll im Plangebiet am Gereonskloster südlich der Kirche St. Gereon in einer öffentlichen Grünfläche geschaffen werden.

Durch die neue Nutzungsmischung wird der Standort insgesamt attraktiver als bisher und entspricht mit seiner Nutzungsmischung besser seiner zentralen Lage in der Kölner Innenstadt. Dies sollte nicht negativ auf die umliegende Wohnbebauung Einfluss nehmen. Jedenfalls ist eine Reduzierung der (Wohn-)Qualitäten in der Nachbarschaft durch die Um- und Neubauten nicht zu erwarten.

Zu einem innerstädtischen Quartier in dieser Lage gehört auch ein Angebot an Gastronomie und Einzelhandel. Gastronomie und Einzelhandel sind derzeit am Gereonshof in geringem Umfang geplant. Dadurch sind keine – über die im Innenstadtbereich üblichen – Belastungen der neuen, angrenzenden Wohnbebauung am Gereonshof wie auch der umliegenden, bestehenden Wohnbebauung zu erwarten.

## **21. Weitere (nicht planrelevante) Anmerkungen**

In den Stellungnahmen lfd. Nummer ÖB20, ÖB23, ÖB27, 4, 10, 13, 19, 20, 32, 48, 49, 50, 57, 64, 68, 70, 72 und 75 enthalten.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Wohn- und Verkehrsbeeinträchtigungen während der Bauphase, es wurde gefordert, diese zu unterbinden bzw. möglichst gering zu halten. Die Baustelleneinrichtungen und der Baustellenverkehr sollte auf den Gereonshof beschränkt werden. Es sollten Bauten mit aktuellen und innovativen Umwelttechniken errichtet werden. Es soll eine Simulation der Gebäude mit Gerüsten erfolgen. Es wurden mehrere Entwürfe für die Gebäude zur Auswahl gefordert. Die geplanten Vorhaben sollen von einem unabhängigen Gutachter auf ihre stadtplanerische und wirtschaftliche Erfolgsaussicht überprüft werden. Außerdem wurden Anwohnerbelästi-

gungen durch Passanten, durch Autohupen und der mangelnde Durchgriff der Ordnungsbehörden angemerkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bei jeder Baumaßnahme in der dicht bebauten Innenstadt sind vorübergehende Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht gänzlich zu vermeiden. Durch die Anzahl der geplanten Einzelbaumaßnahmen im Gerling-Areal ist ein Logistikkonzept für die Baustelleneinrichtung erforderlich. Dabei wird der Gereonshof sicherlich eine zentrale Rolle spielen, dennoch werden die einzelnen Baustellen im Quartier auch eine eigene Baustelleneinrichtung erfordern. Die Verwaltung wird mit dem Investor Gespräche führen, um eine Belastung der Nachbarschaft zu minimieren.

Die Gebäude und die Gebäudetechnik müssen den anerkannten Regeln der Technik beziehungsweise dem Stand der Technik entsprechen, um den notwendigen Umweltstandards zu genügen. Der Investor beabsichtigt, deutlich darüber hinausgehend, die Bestandsgebäude und die Neubauten im sogenannten „Green-Building-Standard“ zertifizieren zu lassen und richtet entsprechend die Wärmedämmmaßnahmen und Haustechnikanlagen darauf aus.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der einzelnen Vorhaben wird die Verwaltung insbesondere die Ansichten, Schnitte und Perspektiven der Baumaßnahmen prüfen und im Einzelfall bei Bedarf auch den Gestaltungsbeirat beteiligen. Eine Simulation der Vorhaben vor Ort entbehrt einer Rechtsgrundlage.

Für die Entwicklung des Gerling-Areals wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Aus dem Ergebnis wird der Bebauungsplan-Entwurf im Sinne einer Angebotsplanung entwickelt. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage muss jeder Investor die wirtschaftliche Tragfähigkeit seines Projektes selbst überprüfen.

Das Gebiet um den Gereonshof ist ein dicht bebautes, innerstädtisches Quartier. Eine gewisse Lärmkulisse ist deshalb nicht vermeidbar. Eine erhöhte Präsenz der Ordnungsbehörden erscheint derzeit nicht angezeigt.