

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 66455/06;

Arbeitstitel: Gereonshof in Köln-Altstadt/Nord

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet "Gereonshof" ist in Köln als "Gerling-Quartier" bekannt. Der gleichnamige Versicherungskonzern hatte hier über Jahrzehnte hinweg seine Konzernzentrale, die das Stadtbild und die Nutzungsstruktur nachhaltig prägte. Aufgrund von Umstrukturierungen im Versicherungswesen und der damit verbundenen Aufgabe dieses Standortes steht das "Gerling-Quartier" nun für andere innerstädtische Nutzungen zur Verfügung. Das bislang ansässige Versicherungsunternehmen hat 2009 den Standort vollständig aufgegeben und ist unter anderem in die "Rheinpark-Metropole" (ehemalige Messehallen in Köln-Deutz) umgezogen. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im "Gerling-Quartier" ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In enger Abstimmung mit der Stadt hat die neue Eigentümerin des "Gerling-Quartiers" ein zweistufiges städtebauliches Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung und Umsetzung eines Architektur- und Nutzungskonzeptes ausgelobt. Der städtebauliche Siegerentwurf wurde zu einem städtebaulichen Planungskonzept weiterentwickelt, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Das bislang als reiner Bürostandort strukturierte Gebiet bildet eine "Insellage" innerhalb eines Stadtteils, der sich durch eine vitale Mischung aus Wohnen, Geschäften, Gastronomie und Arbeitsplätzen auszeichnet. Das durch die imposanten Bürogebäude geprägte "Gerling-Quartier", das überwiegend unter Denkmalschutz steht, soll durch eine kleinteilige Nutzungsmischung ersetzt und damit mit den umliegenden Quartieren besser verzahnt werden. Hierdurch soll der gesamte Bereich des Gereonsviertels zusätzlich belebt und gestärkt werden. Ebenso sollen die historische Bausubstanz und die städtebauliche Struktur durch eine attraktive Neunutzung und durch begrenzte bauliche Erweiterungen gesichert werden.

Zur denkmalpflegerischen Zielsetzung ist anzumerken, dass die heute vorhandenen Bauten des Gerling-Konzerns in herausragender Weise ein ganzes Altstadtquartier prägen und ein eigenständiges, den damaligen Nutzungsanforderungen und dem Repräsentationsanspruch des Konzerns angepasstes Viertel bilden. Insbesondere die unter der Ägide und dem intensiven Mitwirken von Hans Gerling (1915 - 1991) entstandenen Bereiche zeugen von einem Gestaltungswillen, der einer mehr oder weniger ungebrochenen Fortführung neoklassizistischer Traditionen der 1930er Jahre verpflichtet war. Dies stellt einen wesentlichen Teil des historischen Zeugniswerts des Gesamtkomplexes dar, der bei der geplanten Umnutzung des Areals nicht außer Acht gelassen werden soll.

Mit dem Bebauungsplan wird darüber hinaus das Ziel verfolgt, das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt, das das Wirkungsfeld der romanischen Kirche Sankt Gereon berücksichtigt, zu konkretisieren und in Planungsrecht unter der Abwägung öffentlicher und privater Belange umzusetzen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Abgrenzung des Plangebietes:

Das Plangebiet umfasst überwiegend die ehemaligen Liegenschaften des Gerling-Konzerns nördlich der Straße Im Klapperhof bis zur Christophstraße. Im Westen wird das Gebiet begrenzt durch den Hildeboldplatz und die Von-Werth-Straße, im Osten durch die Spiesergasse beziehungsweise die Anliegerstraße Gereonskloster. Dieses circa 4,6 Hektar große Stadtquartier liegt im Nordwesten der Kölner Altstadt in direkter Nachbarschaft zu der romanischen Kirche Sankt Gereon.

Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung:

Ein Großteil des Areals wurde bisher als Bürostandort genutzt. Lediglich der östliche Gebietsteil am Gereonskloster ist gemischt genutzt mit Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend in einer ähnlichen Zusammensetzung innenstadttypisch gemischt genutzt. Die das Bebauungsplangebiet umgebenden Bereiche sind zum Teil durch rechtskräftige Bebauungspläne als Misch- oder Kerngebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auch die angrenzenden unbeplanten Bereiche, wie beispielsweise die Bebauung an der Nordseite der Christophstraße, entsprechen dem Mischgebietscharakter.

Da die Gebäude des ehemaligen Gerling-Konzerns nicht wie der überwiegende Teil des Umgebungsquartiers in einem zeitlichen Zusammenhang, sondern abschnittsweise von 1880 bis 1980 entstanden, haben die Versicherungsgebäude unterschiedliche Architektursprachen und unterschiedliche Gebäudehöhen. Während die Umgebungsbauten und die Gebäude im östlichen Teil des Planungsgebietes zumeist Geschosshöhen zwischen drei und fünf Geschossen aufweisen, differieren die Gebäudehöhen der Gerling-Gebäude zwischen einem und neunzehn Geschossen, wobei der überwiegende Teil zwischen vier und fünf Geschossen, zum Teil mit einem zusätzlichem Staffelgeschoss aufweist. Neben dem Hochhaus am Gereonshof ist der "Rundbau" Im Klapperhof mit neun Geschossen charakteristisch für die Architektur. Insgesamt bilden die Gebäude ein in sich stimmiges Gesamtensemble.

Durch die Bestandgebäude werden schon heute die Ausnutzungsziffern (Grund- und Geschossflächenzahl), die in Mischgebieten nach der BauNVO zulässig sind, deutlich überschritten. Eine Umgebungsanalyse zu Art und Maß der baulichen Nutzung in den angrenzenden Baublöcken hat ergeben, dass die bauliche Situation in den umliegenden Baublöcken hinsichtlich der Verdichtung vergleichbar ist.

Obwohl es sich um einen verdichteten Innenstadtbereich handelt, ist eine Begrünung des öffentlichen Straßenraumes anzutreffen. Vereinzelt sind kleine begrünte Vorbereiche zu den Gebäuden mit Einzelbäumen vorhanden. Ausnahmen sind der Platz vor Sankt Gereon (Gereonskloster) mit einzeln stehenden Bäumen und Pflanzbeeten und der Hildeboldplatz mit seinen dichten Baumreihen. Die begrünten Innenhöfe der Gerling-Bebauung mit teilweise altem Baumbestand tragen zu der städtebaulichen Qualität des Quartiers erheblich bei.

Erschließung:

Das Plangebiet ist über die Christophstraße und den Kaiser-Wilhelm-Ring an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das "Gerling-Quartier" ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Die Stadtbahnlinien 12 und 15 mit den U-Bahn-Haltestellen "Christophstraße" am Kaiser-Wilhelm-Ring sowie der Haltestelle "Friesenplatz" am gleichnamigen Platz (zusätzlich stehen dort die Stadtbahnlinien 3, 4 und 5 in Richtung Dom/Hauptbahnhof beziehungsweise in Richtung des westlichen Stadtbezirks Ehrenfeld zur Verfügung) werden fußläufig in wenigen Minuten erreicht. Der innerstädtische Bereich des Plangebietes bietet sich zudem für das Verkehrsmittel Fahrrad aufgrund des vorhandenen Radwegenetzes und kurzen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen und Einkaufslagen an.

Auch Kinderspielplätze, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im Umfeld vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßen ausreichend gesichert. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Klärwerkes Köln-Stammheim. Das Gelände liegt außerhalb einer Wasserschutzzone.

Planungsrechtliche Situation:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war ehemals der Bebauungsplan Nr. 6644 Na 1/04 (66457/04) "Gerling Nord" vom 09.04.1973 gültig, der aufgrund der Bestrebungen des Gerling-Konzerns, das Gelände des historischen Archivs der Stadt Köln zu erwerben, um seinen Grundbesitz abzurunden und eine direkte Verbindung zwischen seinen Bauten an der Christophstraße und am Gereonshof zu verwirklichen, aufgestellt wurde mit dem Ziel, in der unmittelbaren Umgebung der Gereonskirche einen vom fließenden Verkehr entlasteten Bereich zu schaffen und eine dem Bauwerk maßstäbliche und in der Nutzung angemessene Bebauung sicherzustellen. Dieser Bebauungsplan ist im Parallelverfahren nach dem Beschluss des Rates vom 26.05.2011 und der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 13.07.2011 teilweise aufgehoben worden. Der angesprochene Teilbereich war durch die bereits beschriebenen baulichen Nutzungsänderungen in tatsächlicher Hinsicht und der damit erforderlichen städtebaulichen Neuausrichtung in jedem Fall außer Kraft zu setzen. Der neue Bebauungsplan soll insoweit den bisherigen Plan ersetzen. Der Bebauungsplan Nr. 6644 Na 1/04 setzte das "Gerling-Quartier" zwischen der Straße Gereonshof und der Christophstraße als Kerngebiet (MK) ohne Wohnnutzung fest. Am Gereonskloster war ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Beide Bereiche wurden nördlich und südlich des Gereonsklosterplatzes durch unbebaute private Flächen, die jeweils mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, voneinander getrennt. Mit dieser bauhistorisch nicht vorgegebenen "Schneise", hat man damals dem Wunsch des Gerling-Konzerns Rechnung getragen, sich räumlich als "Insel" abzusetzen. Dieser städtebauliche Ansatz kann in der damaligen Ausprägung heute keine Rechtfertigung mehr finden. Das WA-Gebiet im Bereich des Platzes am Gereonskloster konnte südlich bis zum Gereonshof zwingend viergeschossig und nördlich zwingend zweigeschossig jeweils mit einem Flachdach bebaut werden. Die drei- und viergeschossige Bestandsbebauung - teilweise mit einem Satteldach - war damit überplant worden. Insgesamt war die Platzfläche vor der Kirche Sankt Gereon uneinheitlich zwischen zwei und vier Geschossen bebaubar. Das MK-Gebiet an der Christophstraße bis zum Gereonskloster konnte fünfgeschossig ebenfalls mit einem Flachdach bebaut werden. Die Platzfläche am Gereonskloster wurde als öffentliche Grünfläche beziehungsweise Verkehrsfläche festgesetzt und konnte im westlichen Bereich mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung galten die Vorgaben der BauNVO von 1968; für das WA-Gebiet beispielsweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 (bei vier Geschossen) beziehungsweise 0,8 (bei zwei Geschossen).

Im Umfeld des Plangebietes finden die Fluchtlinienpläne 4002a2 (Blatt 2), 8136, 4002b1 und 4002b2 sowie die Bebauungspläne 66453/15, 66455/03 und 66455/05 (jeweils südlich angrenzend), 66459/16 (westlich angrenzend) sowie 66457/02 und 66458/03 (jeweils nördlich angrenzend) Anwendung.

3. Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Gebiet im westlichen Teil als gemischte Baufläche, im östlichen Teil als besondere Wohnbaufläche dar, so dass die Inhalte des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Auch wenn der als besondere Wohnbaufläche dargestellte Bereich nunmehr als Mischgebiet festgesetzt wird, ist das Entwicklungsgebot des § 8

Absatz 2 Satz 1 BauGB befolgt, da jener Bereich im Besonderen Wohngebiet nur eine Fläche von deutlich unter 5 000 m² in Anspruch nimmt.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes als reinen Bürostandort dar. Zum damaligen Zeitpunkt waren die strukturellen Änderungen in der Wirtschaft und in den Eigentumsverhältnissen nicht erkennbar. Die vorgenannte Zielsetzung für das Plangebiet kann nicht aufrechterhalten werden.

Bau- und Bodendenkmalschutz:

Der überwiegende Teil des "Gerling-Quartiers" ist unter Denkmalschutz gestellt. Alle unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die meisten Straßen- und öffentlichen Platzflächen im Gebiet sind als Bodendenkmal eingetragen und werden ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Höhenkonzept der Stadt Köln:

Das Höhenkonzept der Stadt Köln für die linksrheinische Kölner Innenstadt, das auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten Fach- und der Bürgerinformationsveranstaltungen vom Sommer 2006 erarbeitet wurde, ist am 15.05.2007 vom Rat beschlossen worden. Die Verwaltung wurde vom Rat beauftragt, das notwendige Planungsrecht durch die Aufstellung einfacher Bebauungspläne herzustellen.

Für die Wirkungsfelder des Doms und der Romanischen Kirchen (Plan 5 des Höhenkonzeptes) ist gemäß dem Beschluss vom 15.05.2007 Folgendes näher ausgeführt und zu berücksichtigen:

"Für das Umfeld des Domes und der Romanischen Kirchen wurden zunächst die ehemaligen Immunitätsbereiche der damaligen Klöster und Stiftskirchen anhand von historischen Karten markiert. Inwieweit diese Bereiche noch heute für die Ausstrahlung der Kirchen von Bedeutung sind, wurde anhand der vorhandenen Bebauung überprüft. Damit sind manche Wirkungsfelder kleiner als der historische Immunitätsbereich (Sankt Andreas, Sankt Ursula, Sankt Cäcilia). Andererseits haben die übrigen Romanischen Kirchen heute ein größeres Wirkungsfeld als die damaligen Immunitätsbereiche.

Innerhalb dieser Wirkungsfelder soll die zukünftige Bebauung nicht höher sein als die Traufkante der Romanischen Kirchen, falls die bestehende Bebauung niedriger als die Traufkante sein sollte, richtet sich die Höhe nach der bestehenden Bebauung. Bei Bauvorhaben in diesen Wirkungsfeldern sind die Sicht der Stadtkonservatorin und des Gestaltungsbeirates einzuholen."

Für die romanische Kirche Sankt Gereon ist im Höhenkonzept, welches – zur Klarstellung – als Rahmenkonzept ausschließlich städtebauliche Ziele verfolgt und keine fachliche Wirkung in der Form einer „Ausprägung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes“ entfaltet, die Traufhöhe des Hauptschiffes mit 20,10 m (entspricht der Höhe von 71,50 m über NN) als Höhenbegrenzung bestimmt. Bei Gebäuden mit einem Flachdach soll zusätzlich ein 3,2 m hohes und mindestens 2,0 m zurück gestaffeltes oberstes Geschoss zulässig sein.

4. Planinhalte

Städtebauliche Konzeption:

Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15.12.2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten

Workshop am 01.03.2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konfliktträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in zwei Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19.10.2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes entwickelte sich insbesondere aus folgenden Planungsansätzen:

Höhenentwicklung

Die Höhenkonzeption des Bebauungsplanes basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben (Einhaltung der Traufhöhe des Hauptschiffes von Sankt Gereon sowie wesentliche Beibehaltung der Höhen des baulichen Bestandes) jedoch bereits berücksichtigt.

Wesentlicher Ansatzpunkt in dem städtebaulichen Wettbewerb war, dass diese Höhenvorgaben eingehalten werden, denn das "Gerling-Quartier" befindet sich im Wirkungsfeld von Sankt Gereon. Vor diesem Hintergrund wurden daher nur einige maßvolle Aufstockungen der Bestandsgebäude im "Gerling-Quartier" vorgesehen. Der städtebauliche Wettbewerb hat auch ergeben, dass beidseitig des Platzes am Gereonshofs eine Aufstockung nicht wünschenswert ist. Die Bereiche mit Aufstockungen liegen vielmehr am Hildeboldplatz, Im Klapperhof, im südlichen Bereich der Spiesergasse sowie entlang der Von-Werth-Straße. Die an der Christophstraße vorgesehene Bebauung soll in ihrer Höhenentwicklung im Wesentlichen auf die Höhe der Bestandsbebauung begrenzt bleiben, um die Blickbeziehung zu Sankt Gereon zu sichern und längerfristig zu verbessern.

Für die Bebauung am Gereonskloster, für die im Wettbewerbsverfahren keine Höhenkonzeption entwickelt worden war, soll analog dem Wettbewerbsergebnis nur eine maßvolle Aufstockung der Bestandsgebäude vorgesehen werden, um die heterogene Höhenentwicklung in der Silhouettenwirkung gegenüber Sankt Gereon zu harmonisieren. Die Höhe der Gebäude bleibt erheblich unterhalb der Traufhöhe von Sankt Gereon begrenzt.

Denkmalschutz "Gerling-Bauten"

Die Baukonzeption wurde auf der Grundlage des Erhalts des denkmalgeschützten Ensembles der Gerling-Bauten entwickelt. Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist, das Ensemble des "Gerling-Quartiers" weitest möglich zu erhalten und zugleich zeitgemäß weiter zu entwickeln, um so die derzeit minder genutzten Bürogebäude wieder einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Weiterentwicklung des Ensembles mit modernen Elementen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde. Wirtschaftlich nicht mehr nutzbare beziehungsweise sanierbare Gebäude sollen so ersetzt werden, dass Sie sich in das Ensemble einfügen. Da die Bebauung des Areals als Bürobebauung konzipiert ist, die heute teilweise stark sanierungsbedürftig ist oder zu den geplanten Wohnzwecken nicht immer umgestaltet werden kann, ist in Teilen eine Umstrukturierung der Bausubstanz erforderlich. Geplant sind deshalb auch behutsame Veränderungen durch Neubauten und Aufstockungen, die eine dem Umfeld angepasste Nachverdichtung des Gesamtvorhabens ermöglichen. Im Kern jedoch werden das Erscheinungsbild und die derzeitige, in großen Teilen denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten bleiben. Durch die geplante Nutzungsmischung, mit Wohnen und Arbeiten, Einkaufen und Gastronomie, wird das Quartier anders als heute nicht nach Büroschluss "tot" sein, sondern - wie die Umgebung - sich als "lebendiges" Stadtquartier in die nördliche Kölner Altstadt einfügen.

Eine zurückhaltende Nachverdichtung erfolgt über eine Baulückenschließung an der Christophstraße und Neubauten beziehungsweise Ersatzbauten am Gereonskloster sowie um das ehemalige historische Stadtarchiv und die als Bibliothek genutzte ehemalige Kapelle, wobei bestehende Gebäude ersetzt werden sollen. Das hierdurch erreichte Maß der baulichen Nutzung entspricht der typischen innerstädtischen Ausnutzung in der Kölner Altstadt, allerdings bei Beibehaltung ausreichender Freiflächen in den Höfen und Plätzen des Gebietes.

Wesentlicher Gedanke des städtebaulichen Wettbewerbes war es zudem, den Gereonshof auf der westlichen Seite durch ein neues Gebäude besser städtebaulich zu fassen. Durch das geplante "Torhaus" erfolgt ein räumlicher Abschluss des Platzes im Westen. Darüber hinaus rhythmisiert der Baukörper den Übergang vom Hildeboldplatz zum Gereonshof. Hierdurch erhält die Hauptfassade der Bebauung an der Südseite des Gereonhofes eine neue Wirkung.

Denkmalschutz "Sankt Gereon"

Sankt Gereon ist ein herausragendes Zeugnis spätantiker Architektur. Bestimmendes Element des Baukörpers ist der gewölbte Rundbau in Form eines Dekagons mit je vier Einbuchtungen im Norden wie im Süden der Halle, die in ihrer Art nördlich der Alpen einzigartig ist. Neben der Domkuppel in Florenz und der Hagia Sophia in Istanbul besitzt Sankt Gereons Zentralbau die größte Kuppel ihrer Zeit (1227). Sie schließt in der Firstspitze mit 47,6 m Höhe ab (entspricht der Höhe von 99,0 m über NN), die Traufhöhe (Außenwandhöhe) beträgt 33,4 m (entspricht der Höhe von 84,8 m über NN) und misst im Durchmesser etwa 21 m bzw. 16,90 m. Westlich schließt sich an den Zentralraum eine kleine Vorhalle mit Satteldach an, der Eingangsbereich am Gereonskloster. Dieses Bauwerksteil mit einer Firsthöhe von 15,8 m (entspricht der Höhe von 67,2 m über NN) und einer Traufhöhe von 9,3 m (entspricht der Höhe von 60,7 m über NN) schließt die Kirche im Westen ab. Östlich an den Zentralraum angebaut ist der Langchor (Hauptschiff) auf den der Hochchor folgt. An ihn schließen sich zwei Osttürme und die Apsis an. Die Türme selbst stehen in einer engen optischen Beziehung zum Dekagon, was den singulären Charakter der Basilika betont.

Die Bebauungskonzeption berücksichtigt ebenfalls diese herausragende Bedeutung von Sankt Gereon in angemessener Weise. In Anbetracht der besonderen Bedeutung der Umgestaltung des Gerling-Areals für die städtebauliche Entwicklung der nördlichen Altstadt sind allerdings bauliche Veränderungen im Umfeld der Kirche - auch unter der Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange - begründet. Die geplanten Aufstockungen der Bebauung am Gereonskloster sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes von 1973 den Übergang zwischen den baulichen Veränderungen im "Gerling-Quartier" und dem Baudenkmal Sankt Gereon vermitteln.

Alternativplanung:

Bei der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung handelt es sich vorrangig um die Neu- und Wiedernutzung eines bereits bebauten innerstädtischen Areals im Rahmen einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung. Aufgrund der zentralen Lage, der umgebenden Nutzungsstruktur und der besonderen, bereits vorhandenen Bebauung, ist das Gelände besonders für die vorgesehene Nutzungsmischung mit Wohn- und Geschäftshäusern in einer angemessenen städtebaulichen Verdichtung geeignet.

Die städtebauliche Konzeption wurde in einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren unter sieben unterschiedlichen Entwürfen ausgewählt. Der prämierte Entwurf wurde daraufhin zu einem Masterplan fortentwickelt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan, so dass städtebauliche Alternativplanungen nicht mehr erforderlich waren beziehungsweise aus den nachfolgenden städtebaulichen Überlegungen nicht geboten sind.

Die zentrale innerstädtische Lage erfordert es, die vorhandene Infrastruktur (Straßen, Leitungen, Anschlüsse an den ÖPNV, Nähe zu Schulen und Kindergärten, Nähe zu Einkaufseinrichtungen) optimal zu nutzen. Damit soll die Versiegelung von Grund und Boden in den Außenbereichen der Stadt vermieden werden. Ein ökonomischer Umgang mit den hier vorhandenen stadtwirtschaftli-

chen Ressourcen erfordert eine angepasste Ausnutzung der innerstädtischen Grundstücke im Plangebiet. Durch die Schaffung von Baurecht können hier im Mischgebiet neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Damit kann der Abwanderung der Bevölkerung in Neubaugebiete am Rande der Stadt beziehungsweise in Neubaugebiete in Nachbargemeinden vermieden werden. Auch trägt die Stadt der Nachfrageentwicklung nach Wohnraum in der Innenstadt Rechnung.

Insgesamt betrachtet, soll der Bebauungsplan dem städtebaulichen Leitgedanken dienen, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Dieser Belang ist in § 1a BauGB in herausragender Weise durch den Gesetzgeber bestimmt worden. Die so genannte "Bodenschutzklausel" bestimmt, dass zur Vermeidung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen unter anderem die Möglichkeiten der Nachverdichtung der Innenstädte zu nutzen sind.

Ausgehend von diesen Überlegungen und dem heterogenen städtebaulichen Umfeld soll im Bebauungsplangebiet "Gereonshof" die im Ratsbeschluss am 15.05.2007 getroffene Entscheidung zum Höhenkonzept, dass die Höhe der zukünftigen Bebauung in den Wirkungsfeldern des Doms und der Romanischen Kirchen bindend auf die Höhe der vorhandenen Bebauung zu begrenzen ist, nach den Gegebenheiten des Ortes übernommen und umgesetzt werden. Insofern soll somit der städtebauliche Ansatz gelten, dass nach den örtlichen Umständen des Einzelfalls eine Höhenentwicklung festzusetzen ist, die insbesondere zwischen der Einhaltung der Traufhöhe des Hauptschiffes von Sankt Gereon und – soweit niedriger – der Höhe des jetzigen, unterschiedlich hohen baulichen Bestandes liegt. Auch die Möglichkeit zurück gestaffelte obere Geschosse festzusetzen soll bestehen bleiben.

Die vorgenannte, am 15.05.2007 gefasste Bestimmung im Höhenkonzept zu den Wirkungsfeldern des Doms und der zwölf Romanischen Kirchen, die faktisch jede Erhöhung der vorhandenen baulichen Anlagen unabhängig von der Traufhöhe der jeweiligen Kirche ausschließt, würde die Möglichkeit der Nachverdichtung des Bestandes der linksrheinischen Innenstadt ausschließlich auf die Inanspruchnahme der ohnehin nur geringen Freiflächen (dies gilt insbesondere auch für das Plangebiet) und in die übrigen Bereiche zurückdrängen. Diese erhebliche Reduzierung der planerischen Möglichkeiten würde aber einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, aber auch einer stadtbildpflegerischen Harmonisierung von heterogenen Gebäudebeständen und Gebäudehöhen, die stadträumlich nicht willentlich gesetzt sind, entgegenstehen. Darüber hinaus wird der gerechte Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange nicht beachtet, denn allein der Wirkungsbereich der Kirche Sankt Gereon umfasst immerhin eine Fläche von circa 11 ha. Im Bebauungsplangebiet befinden sich lediglich zwei Gebäude deren Flachdachhöhe (Attika) beziehungsweise Traufhöhe (bei Walm- oder Satteldächern) höher als die Traufhöhe des Hauptschiffes von Sankt Gereon sind. Es handelt sich um das Hochhaus am Gereonshof (Höhe circa 105,9 m über NN) und das Gebäude Im Klapperhof 20 - 26 (Höhe circa 82,6 m über NN).

Art der baulichen Nutzung:

Die Umgebung des Bebauungsplangebietes in dem nördlichen Teil der Kölner Altstadt ist geprägt durch eine innenstadttypische Nutzungsmischung. Ziel der Planung ist es, den derzeit durch die Büronutzung eines Großbetriebes geprägten Bereich zu einem Quartier mit einer angepassten innerstädtischen Nutzungsmischung weiter zu entwickeln. Nach der Aufgabe der ausschließlichen Nutzung für die Versicherungswirtschaft sind für die künftige Nutzung Wohnen, Ladengeschäfte, Gastronomie, Büros sowie Dienstleistung vorgesehen.

Entsprechend der vorherrschenden Nutzung der Umgebung setzt der Bebauungsplan für das Areal ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Dieses Gebiet wird hinsichtlich der Zulässigkeit der Wohnnutzung in ein MI 1 und MI 2 gegliedert. Das MI 1, in dem Wohnungen wegen den sehr hohen Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr ausgeschlossen werden, erfasst in einem circa 7 m breiten Streifen die Straßenrandbebauung entlang der Christophstraße zwischen der Von-Verth-Straße und der Straße Gereonskloster. Die bestehende Wohnnutzung in den Gebäuden Christophstraße 7a bis 11 wird somit überplant und erhält lediglich passiven Bestandsschutz. Das MI 2, in dem die Wohnnutzung allgemein zulässig ist, erfasst den restlichen und somit den weit überwiegenden bebaubaren Planbereich. Bei den MI 1 und MI 2 handelt es sich nicht um selbst-

ständige Baugebiete, sondern um eine räumlich untergeordnete Feinsteuerung der Zulässigkeit der Wohnnutzung in einem zusammenhängenden Mischgebietenbereich.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (nur im MI 2) sind ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden großflächige Einzelhandelseinrichtungen (größer 800 m² Verkaufsfläche). Diese Festsetzungen erfolgen, da diese Nutzungen nicht dem geplanten Quartierscharakter entsprechen. Ebenso sollen Störungen für die geplante und vorhandene Wohnnutzung u. a. durch hohen Publikumsverkehr, An- und Ablieferverkehre sowie Lärmbelastung in den Nachstunden vermieden werden. Aus den vorgenannten Überlegungen sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO nur ausnahmsweise im MI 1 zulässig.

Für die Bestandsbebauung an der Westseite der Straße Gereonskloster setzt der bestehende Bebauungsplan 6644 Na 1/04 (66457/04) überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Aufgrund der tatsächlich bestehenden Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen wird die Gebietsfestsetzung in MI abgeändert.

Im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vom 14.02.2008 wurde für die Christophstraße ein Kerngebiet mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde nach weitergehenden Untersuchungen diese Zielsetzung aus folgenden Überlegungen aufgegeben:

Aus logistischen Gründen müsste die Warenanlieferung (regelmäßig mit fünfsichtigen Sattelzügen) beziehungsweise die Entsorgung eines großflächigen Supermarktes nicht über die Christophstraße, sondern über den rückwärtigen Bereich (Gereonshof und Gereonskloster) erfolgen, was allerdings wegen des Baukonzeptes und der vorgesehenen Wohnnutzung in diesem Bereich unmöglich beziehungsweise zu nicht lösbaren Nutzungskonflikten (Lärmimmissionen) führen würde.

Wegen der verkehrlichen Bedeutung und Belastung der Christophstraße kann diese Straße nicht als Anlieferzone für einen großflächigen Supermarkt genutzt werden. Auch die Integration der Anlieferung in die Bebauung würde aus verkehrlicher Sicht zu keiner anderen Bewertung führen, denn wegen der geschlossenen Straßenrandbebauung stünde nur die Christophstraße als Rangierfläche für die erforderlichen Rückwärtsfahrten der Lieferfahrzeuge zur Verfügung. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen. Die Verlagerung der Anlieferung und Entsorgung eines großflächigen Supermarktes alternativ in den rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Christophstraße würde wiederum dem Verkehrskonzept für das gesamte Plangebiet widersprechen, denn der Innenbereich soll möglichst keine zusätzlichen Verkehre aufnehmen damit beispielsweise der Gereonshof teilweise als Verkehrsfläche eingezogen werden kann. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage nördlich des Gereonshofs zukünftig nur über die Christophstraße möglich sein, so dass Anliefer- und Entsorgungsverkehre auf der Christophstraße eines großflächigen Supermarktes mit dem zu- und abfahrenden Fahrzeugverkehr der Tiefgarage zumindest zeitweise kollidieren könnten.

Für den Planbereich an der Christophstraße liegen die bestehenden ausgeprägten Geschäftszentren und Nahversorgungsbereiche Venloer Straße/Bismarckstraße sowie Eigelstein/Weidengasse weit entfernt. An der Christophstraße zwischen Kaiser-Wilhelm-Ring und Von-Werth-Straße befindet sich allerdings ein Zentrenansatz mit vornehmlich Nahversorgungsfunktion (Geschäfte und Dienstleistungsangebot). Mit der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das Angebot von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel angemessen an der Christophstraße zu erweitern. Dieser Festsetzung liegt der gerechte Ausgleich zwischen den Belangen einer zeitgemäßen Nahversorgung sowie den Verkehrs- und Erschließungsbelangen zugrunde.

Maß der baulichen Nutzung:

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstgrenze oder zwingendes Maß bestimmt.

Das Gebiet war bereits vor 1962 überwiegend bebaut. Aufgrund der städtebaulichen Situation in der Kölner Altstadt und der bereits vorhandenen Bestandsbebauung sowie der Notwendigkeit einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung, setzt der Bebauungsplan die GRZ detailliert für aneinandergrenzende Bereiche gleicher Nutzungsintensität fest und erreicht Werte von 0,6 bis 1,0 (überwiegend). Dabei wird die in § 17 Absatz 1 BauNVO als zulässiges Maß für Mischgebiete genannte GRZ von 0,6 nahezu im gesamten Plangebiet überschritten.

Bei einer Gesamtbetrachtung der GRZ für das Mischgebiet in Verbindung mit den überbaubar festgesetzten Flächen ergibt sich eine GRZ von etwa 0,8 (unterbaubare Flächen sind einbezogen, der überplante Straßenabschnitt Gereonshof ist nicht berücksichtigt).

Die GFZ wird im Bebauungsplan detailliert und analog für aneinandergrenzende Bereiche gleicher Nutzungsintensität festgesetzt. Auch hier wird die Obergrenze der BauNVO von 1,2 teilweise ganz erheblich überschritten. Die GFZ-Werte betragen im Klapperhof 1,2 bis 6,0 an der Spiesergasse/Südseite Gereonshof 3,5 und 4,8, am Hildeboldplatz 3,8 und 4,0, an der Von-Werth-Straße 2,5 bis 4,0, an der Christophstraße 3,3 bis 5,1, am Gereonskloster 3,0 bis 4,8 und an der Nordseite Gereonshof 1,0 bis 9,6.

Nach § 17 Absatz 3 BauNVO können zulässigerweise im Bebauungsplangebiet die Obergrenzen überschritten werden, da städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen sowie sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Zur Begründung wird auf die bereits zuvor dargelegte städtebauliche Konzeption verwiesen. In Ergänzung dazu wird ausgeführt:

Die Festsetzungen zur GRZ/GFZ nehmen einerseits die schon vorhandenen baulichen Nutzungen auf (Erhaltung der historischen Entwicklung des Gebietes sowie seiner urbanen Eigenart) und ermöglichen andererseits in Teilbereichen eine angemessene bauliche Weiterentwicklung zur Hebung der städtebaulich vorhandenen Potentiale (Schaffung eines neuen Wohnstandortes). Dieser städtebauliche Ansatz ist insbesondere auch im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung in diesem Bereich der nördlichen Altstadt gerechtfertigt. Neben dem städtebaulichen Wunsch einer effizienten Flächennutzung in der zentralen innerstädtischen Lage ist es auch die besondere städtebauliche Situation, die durch die schon vorhandene, zum Teil unter Denkmalschutz stehende Bebauung, die diese höhere als in § 17 Absatz 1 BauNVO für Mischgebiete genannte GRZ von 0,6 beziehungsweise GFZ von 1,2 rechtfertigt. Die Obergrenzen werden überschritten, um den Charakter des Gesamtgebietes, in dem sich das Quartier befindet, weiterhin zu wahren. Diese Anpassung an die Umgebungsbebauung soll gewährleisten, dass sich das Quartier in sein städtebauliches Umfeld einfügt und seine derzeitige städtebaulich dominante Erscheinung beibehält.

Bei einer Gesamtbetrachtung der GFZ für das Mischgebiet ergibt sich ein durchschnittlicher GFZ-Wert von etwa 3,1 (Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen wurden in die Betrachtung nicht einbezogen). Die Baublöcke im angrenzenden Umfeld weisen bei der gleichen mischgebietstypischen Nutzung ähnliche Ausnutzungsziffern der GRZ von 0,8 bis 0,9 und der GFZ von 2,25 bis 3,25 auf.

Im nahen und weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich öffentliche Grünflächen und -anlagen, wie beispielsweise im Westen der Kaiser-Wilhelm Ring und Stadtgarten, im Norden der MediaPark und Hansaplatz/Klingelpützpark sowie im Osten der Gereonsdriesch, so dass bereits vor Realisierung des Bebauungsplanes ausgleichende Umstände vorliegen. Durch die Festsetzung von Grünflächen und der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Festsetzung der teilweisen Begrünung von neuen Dachflächen werden zusätzlich ausgleichende Maßnahmen ergriffen, so dass dem Anspruch an ein gesundes Wohnumfeld Rechnung getragen.

Durch den Bebauungsplan werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung bei Neubauten beziehungsweise Aufstockungen auch weiterhin gewährleistet bleiben. Dies wird bereits durch die Einhaltung von Abstandflächen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Die fachgutachterliche Untersuchung hat ergeben, dass an der Ostseite der Bebauung an der Spiesergasse zwischen den Straßen Im Klapperhof und Gereonshof in den unteren Geschossen bis einschließlich zum zweiten Obergeschoss die Wohnungen durchweg weniger als eine Stunde am Stichtag 17. Januar besonnt sind. Im dritten Obergeschoss sind die Fassaden an der Spiesergasse zumeist weniger als eine Stunde besonnt, aber es gibt Wohnraumfassaden (nach Osten oder Süden), die länger als eine Stunde besonnt sind. Im vierten Obergeschoss nimmt auch die Besonnung an Fassaden an der Spiesergasse zu, wenngleich dort Bereiche mit kürzerer Besonnungsdauer als eine Stunde verbleiben. Eine ausreichende Belichtung kann jedoch durch die hinreichende Belichtung der Wohnräume an anderen Fassadenseiten sowie durch die Diffusstrahlung mit Sonnenlicht, die an Südfassaden circa 50% und an Nordfassaden circa 95 % der Globalstrahlung mit Sonnenlicht ausmacht, sichergestellt werden.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs werden erfüllt, wie durch das begleitende Verkehrsgutachten nachgewiesen wurde. Die Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessen und teilweise begrünt. Auch die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Verkehrseinrichtungen des ÖPNV rechtfertigen die Überschreitung der GRZ-/GFZ-Werte. Zudem werden durch die Schaffung von Parkmöglichkeiten nur in Tiefgaragen und die damit verbundene Reduzierung des Individualverkehrs und die großflächige Festsetzung für Flächen mit Gehrechten für die Allgemeinheit, die als Platzflächen, z. B. am Gereonshof, gestaltet werden sollen, hohe Aufenthaltsqualitäten für Anwohner und Besucher des Viertels geschaffen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Abschließend bleibt festzustellen, dass insbesondere die Auswirkungen der Überschreitung der genannten Obergrenzen durch die funktional dazu gehörenden und genannten Umstände und Maßnahmen in geeigneter Weise ausgeglichen werden.

Ausgehend vom Höhenkonzept (vergleiche Kapitel 3. Planungsvorgaben) wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan einerseits mit der Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze oder als zwingendes Maß bestimmt (gemeint ist damit jeweils die Oberkante der Baulichkeit). Andererseits werden, soweit erforderlich, die Taufhöhe, die Firsthöhe und/oder die Attikahöhe (Außenwand-/Hauptgesimshöhe) als Höchstgrenze gesondert festgesetzt.

Die Bestimmung im Höhenkonzept vom 15.05.2007, dass in den Wirkungsfeldern der Romanischen Kirchen sich die Höhe der zukünftigen Bebauung nach der Höhe der bestehenden Bebauung richten soll, falls diese niedriger als die Traufkante des Hauptschiffes der jeweiligen Kirche sein sollte, kommt im Bebauungsplangebiet, insbesondere im Bereich des Gereonsklosters, in differenzierter Betrachtung zum Ansatz. Die Bestandssituation weist eindeutig eine uneinheitliche

Trauf-Höhenentwicklung (bedingt durch die unterschiedlichen Zerstörungen der Gebäude im Zweiten Weltkrieg und des teilweise nicht erfolgten Wiederaufbaus) auf, die im Bereich des Gereonsklosterhofes sich wie folgt darstellt:

- Gebäude Gereonskloster 4: Traufhöhe 63,95 m über NN,
- Gebäude Gereonskloster 6: Traufhöhe 69,51 m über NN,
- Gebäude Gereonskloster 12: Traufhöhe 66,91 m über NN,
- Gebäude Gereonskloster 18: Traufhöhe 60,07 m über NN,
- Gebäude Gereonskloster 20: Traufhöhe 61,60 m über NN,
- Gebäude Gereonskloster 22: Flachdachhöhe 63,75 bis 64,50 m über NN.

Die Bürogebäude unmittelbar südlich und nördlich angrenzend an das ehemaligen Stadtarchiv aus der Zeit nach 1973, die abgerissen und durch die geplante Neubebauung ersetzt werden, haben keine prägende Wirkung für den Platz am Gereonskloster, denn sowohl in der Höhenentwicklung als auch in Bezug auf die westliche Platzflucht blieben diese Anbauten gemäß der damaligen Zielsetzung des Bebauungsplanes von 1973 hinter dem ehemaligen Archivgebäude zurück.

Das angesprochene Höhenkonzept entfaltet keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit wie eine Ortssatzung und kann damit keine Rechtsgrundlage für einen einklagbaren Anspruch der betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter sowie der Nachbarn im ordnungsrechtlichen Sinne darstellen. Vielmehr ist das Höhenkonzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Intention des Höhenkonzeptes als städtebauliche Planung kommt im Kapitel "Ziele der Regelungen" (Anlage 6 des Höhenkonzeptes) unter anderem wie folgt zum Ausdruck:

"Es ist eine wichtige Forderung an die Stadtplanung, das charakteristische und unverwechselbare Stadtbild Kölns auch für die Zukunft zu bewahren, aber auch Möglichkeiten aufzuzeigen, wie eine historisch geprägte Stadt nachhaltig weiterentwickelt werden kann.

Auch zukünftig müssen Änderungen im Stadtgefüge möglich sein, damit sich die Stadt erneuern kann und lebensfähig bleibt. Es muss jedoch dafür Sorge getragen werden, dass die notwendigen Erneuerungen und Umstrukturierungen so vonstatten gehen, dass die Potentiale erkannt und gehoben werden können und sie für die Stadt und Stadtgesellschaft ein Beitrag zur Qualitätsverbesserung sind. Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt ist eine Möglichkeit, mit der die bauliche Entwicklung gesteuert werden kann."

Somit kommt dem Bebauungsplan unter der Wertung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander insbesondere die Aufgabe zu, festzulegen, in welcher konkreten Ausformung das Höhenkonzept von 2007 im Sinne der Planungsoptimierung rechtsverbindlichen Charakter erlangen soll, denn die Regelungen des Höhenkonzeptes sind nur als Soll-Vorschriften formuliert, die als solche in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen grundsätzlich ermöglichen.

Dementsprechend werden für Gebäude mit einem Flachdach im Plangebiet westlich der Bebauung am Gereonskloster ("Gerling-Quartier") das Höhenniveau von 71,5 m über NN für das oberste Vollgeschoss und 74,7 m über NN für das Staffelgeschoss berücksichtigt. Ausnahmen bilden das vorhandene Hochhaus am Gereonshof, das mit der Höhe von 105,9 m über NN (Außenkante) beziehungsweise 108,8 m über NN (höchste Innenfläche) planungsrechtlich gesichert wird und die Bebauung Hildeboldplatz/Im Klapperhof. Das Gebäude Im Klapperhof 20 - 26 ist bereits heute mit einer Höhe von 78,82 - 82,55 m über NN höher als im Höhenkonzept vorgegeben. Für den Rundbau wird im Sinne der städtebaulich gewünschten Nachverdichtung eine Aufstockung bis zur Höhe von 84,5 m über NN zugelassen. Eine weitere, allerdings geringfügigere Überschreitung ergibt sich unter gleichem Ansatz bei dem Gebäude Hildeboldplatz 2 - 18 (Hufeisenbau), denn die Aufstockung soll hier bis zur Höhe von 75,5 m über NN möglich sein. Da die angesprochene Bebauung Hildeboldplatz/Im Klapperhof deutlich von Sankt Gereon entfernt ist, im Höhenkonzept dieser Bereich ohnehin den Übergang zu einer höheren Bebauung darstellt und an der Südseite von Im

Klapperhof bereits eine Bebauung, die teilweise Höhen von circa 76 - 83 m aufweist, vorhanden ist, können die aufgezeigten Überschreitungen der Vorgaben aus dem Höhenkonzept hingenommen werden.

Für den Bereich der Bestandsbebauung unmittelbar an der Westseite der Straße Gereonskloster setzt der Bebauungsplan südlich der Platzfläche vor Sankt Gereon die Höhe der Bebauung einheitlich auf 65,4 m über NN (entspricht einer viergeschossigen, circa 14,0 m hohen Bebauung; Geländehöhe circa 51,4 m über NN) mit der Möglichkeit der Errichtung eines leicht, mindestens 1,0 m zurück gestaffelten obersten Geschosses bis zu der Höhe von 67,4 m über NN fest. Die bestehende Satteldachbebauung (Gereonskloster 18 - 20) in diesem Bereich, die teilweise unter Denkmalschutz steht, bleibt weiter überplant.

Der Erhöhung des Gebäudes Gereonskloster 22 und Gereonshof 4 - 6 um ein zurück gestaffeltes oberstes Geschoss und auch der Errichtung von Balkonen wurde bereits durch bauordnungsrechtlichen Vorbescheid zugestimmt. Ein Bauvorbescheid, der seinem Wesen nach einen Ausschnitt aus dem feststellenden Teil der Baugenehmigung darstellt und hinsichtlich der durch ihn entschiedenen Fragen einen Teil der Baugenehmigung vorwegnimmt, entfaltet grundsätzlich Bindungswirkung und setzt sich gegenüber nachfolgenden Rechtsänderungen oder einer anderen rechtlichen Beurteilung der tatsächlichen Verhältnisse durch. Innerhalb des Bebauungsplanes werden Aufstockungen und Balkone zugelassen, soweit diese aus den dargelegten Gründen städtebaulich gerechtfertigt sind.

Nördlich der Platzfläche vor Sankt Gereon setzt der Bebauungsplan die Höhe der Bebauung für die Gebäude Gereonskloster 4 - 6 sowie Christophstraße 7a - 11 einheitlich auf 65,0 m über NN (entspricht einer viergeschossigen, circa 14,0 m hohen Bebauung; Geländehöhe circa 51,0 m über NN) mit der Möglichkeit der Errichtung eines zurück gestaffelten obersten Geschosses bis zu der Höhe von 68,6 m über NN fest. Die bestehende Satteldachbebauung in diesem Bereich, die teilweise unter Denkmalschutz (Gereonskloster 6) steht, bleibt ebenfalls weiter überplant.

Die vorgenannten Festlegungen und die damit verbundenen Überplanungen sind wegen des Schutzes des Denkmals der Kirche Sankt Gereon erforderlich. Umgekehrt beeinträchtigen die zugelassenen baulichen Veränderungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der näheren (auch weiteren) Umgebung des Baudenkmals Sankt Gereon nicht die Schutzwürdigkeit dieses Denkmals. Objektiv betrachtet wird das Erscheinungsbild des Denkmals, welches bestimmt wird durch die Wuchtigkeit und durch die alles im Nahbereich deutlich überragende Höhe des Dekagons im Zusammenwirken mit dem Langchor und den Türmen, nicht angerührt.

Sankt Gereon wird insbesondere von der Gereonstraße oder vom Gereonsdriesch von Osten aus wahrgenommen und von der Christophstraße und der Gladbacher Straße von Westen. Der Blick auf die Eingangshalle erfolgt hingegen nur vom Gereonskloster, wobei die Blickrichtung von Westen (ehemaliges Stadtarchiv) aus maßgeblich ist. In dieser Richtung ist nach wie vor eine Abstandfläche mit einer Länge von 60 m vor der Außenwand der Eingangshalle frei von baulichen Anlagen. Seitlich zum Eingang der Kirche befinden sich die nächsten Gebäude im Bebauungsplangebiet etwa in einem Abstand von 21 m (Gereonskloster 22). Die Gebäude Gereonskloster 4, 6, 12 und 20 haben bereits im heutigen Bestand – teilweise deutlich – höhere Firsthöhen als die Eingangshalle der Kirche. Denn zu keiner Zeit war die Trauf- beziehungsweise Firsthöhe der vorgenannten Eingangshalle der Kirche für die Höhenentwicklung am Gereonskloster maßgebend – auch nicht im Bebauungsplan von 1973, in dem wesentliche Belange des heutigen Städtebaurechts, wie beispielsweise die Bodenschutzklausel, noch keine Bedeutung hatten.

Die Ansichten der Kirche werden für die sich im öffentlichen Straßenraum bewegenden Betrachter an keiner Stelle durch die zugelassenen Aufstockungen der Wohngebäude beeinträchtigt. Die Bauten stehen sich ohnehin nicht frei gegenüber, weil zwischen ihnen eine Vielzahl von besonders hohen Bäumen stehen, von denen einige – wie die besonders hohen Platanen südwestlich der Kirche – als Naturdenkmal unter besonderem Schutz stehen.

Selbst wenn aber eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes in der Qualität einer erheblichen Beeinträchtigung angenommen werden könnte – was in vorliegendem Fall fernliegt –, kann daraus nichts für eine Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit dieses Baudenkmals festgestellt werden, denn die im Bebauungsplan für zulässig festgesetzten baulichen Veränderungen im Wirkungsbereich des Denkmals Sankt Gereon wahren die Verhältnismäßigkeit zu der dem Eigentümer des imposanten Kulturdenkmals auferlegten Pflicht, das weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Kirchenbauwerk als Denkmal zu erhalten und zu pflegen.

An die vorgenannte Bestandsbebauung südlich und nördlich des Platzes am Gereonskloster schließt sich heute die städtebaulich aber nicht mehr gerechtfertigte "Schneise" nicht überbauter privater Flächen an. Diese Flächen sollen nach der städtebaulichen Konzeption die "Nahtstelle" zum "Gerling-Quartier" bilden und in Anlehnung an die geschlossene Bebauungssituation zu Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgen, als giebelständige Gründerzeithäuser das ehemalige Stadtarchiv (Traufhöhe circa 66,91 m über NN und Firsthöhe circa 75,23 m über NN) flankierten. Als "Zwischenstufe" in der Höhenentwicklung zu der westlich beginnenden Höhe von 71,5 m über NN (gemäß der Traufhöhe von Sankt Gereon), soll diese Neubebauung nördlich und südlich des Platzes nur eine Höhe von 68,8 m über NN und ein zurück gestaffeltes oberstes Geschoss bis zur Höhe von 71,5 m über NN beziehungsweise 71,3 m über NN erreichen können.

Die Höhenentwicklung in den Bereichen der Straße Gereonskloster fügt sich somit nahtlos in die festgesetzte Bebauung für das "Gerling-Quartier" ein und berücksichtigt in besonderem Maße den Wirkungsbereich von Sankt Gereon. Diese Höhenabstufungen bilden den gerechten Ausgleich insbesondere zu den Baudenkmalern und dem Nachverdichtungsziel der Innenstadt einerseits und zu dem beachtlichen Anspruch auf eine angemessene bauliche Nutzung privater Bauflächen andererseits.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, so dass das Erfordernis besteht, die Bestandsgebäude an die heutigen Wärmeschutzanforderungen anzupassen. Der Landesgesetzgeber hat das Thema der nachträglichen Verbesserung des Wärmeschutzes im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung aufgegriffen und bestimmt, dass eine nachträgliche Erhöhung der Dachhaut um bis zu 25 cm keine Auswirkungen auf die Abstandflächenregelung hat. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan eine diesbezügliche Ausnahmeregelung getroffen. Das Plangebiet ist überwiegend von Flachdächern geprägt, so dass in Verbindung mit dem städtebaulichen Ziel, die Gebäude mit zurück gestaffelten, obersten Geschossen aufzustocken auch Nutzungsmöglichkeiten in der Form von Dachterrassen möglich sein sollen. Auch hierzu und zu Dachausstiegen (beispielsweise zu Instandhaltungszwecken der Dachflächen) werden im Bebauungsplan Ausnahmeregelungen gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO getroffen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Der Bebauungsplan setzt die Bauweise gemäß dem Bestand und den entsprechenden städtebaulichen Erfordernissen, als "geschlossen" fest. Lediglich für die obersten Geschosse (Staffelgeschosse) der Flachdachbebauung gilt die abweichende Regelung, die auch einen Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässt. Bei Anwendung der abweichenden Bauweise ist allerdings ein Mindestabstand zur Nachbargrenze von 2,0 m aus sozialen und nachbarrechtlichen Gesichtspunkten einzuhalten. Der Grenzabstand kann allerdings im Einzelfall auf 1,0 m reduziert werden, wenn in den jeweils gegenüberliegenden Wänden keine Öffnungen vorgesehen sind und Brandschutzgründe nicht entgegenstehen.

Die überbaubaren und in Einzelfällen auch nur unterbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet überwiegend durch Baugrenzen bestimmt. In dem Eckbereich Gereonshof/Von-Werth-Straße wird zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses das "Torhaus" mit Baulinien (und zwin-gender Höhe) festgesetzt. Durch dieses neue Gebäude wird der westliche Platzabschluss architektonisch gefasst und ihm so eine höhere städtebauliche Qualität verliehen. Die genau Lage des Gebäudes sowie seine Höhe werden deshalb festgesetzt. Am östlichen Ende des Gereonshofs wird durch den ausgewählten Wettbewerbsentwurf mit der Aufnahme der Achse Spiesergasse aus

Süden ein spannungsvoller Durchgang, der dem Altstadtcharakter des Quartiers entspricht und zur zukünftig freigestellten Kapelle führt, erzeugt. Um diesen städtebaulichen Ansatz zu gewährleisten, werden Lage und Höhe der notwendigen Raumkanten der neuen Bebauung am Gereonshof und entlang des neuen Durchganges ebenfalls mit Baulinien (und zwingenden Höhen) festgesetzt. Mit der Platzierung der Baugrenzen und -linien wird die historisch vorgegebene Bebauungssituation planungsrechtlich gesichert.

Das ehemalige, unter Denkmalschutz stehende Archivgebäude der Stadt Köln an der Westseite des Platzes am Gereonskloster ist gegenwärtig an der Nord- und Südseite in eine geschlossene Bebauung eingebunden. In den ersten Überlegungen zum Bebauungskonzept sollte lediglich die Südseite des ehemaligen Archivgebäudes von Anbauten freigestellt werden. An der Nordseite hingegen sollte eine in der Höhe deutlich unterhalb der Traufhöhe des ehemaligen Archivgebäudes begrenzte Anbaumöglichkeit der geplanten Neubebauung zwischen dem Platz am Gereonskloster und der Christophstraße festgesetzt werden. Aus Gründen der Wirkung des ehemaligen Archivgebäudes sowohl unter denkmalpflegerischen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten im Hinblick auf die Platzqualität und die öffentliche Wahrnehmbarkeit dieses Gebäudes, auch gegen über dem Dekagon von Sankt Gereon, wird im Bebauungsplan auf eine Anbaumöglichkeit an der Nordseite verzichtet. Aus diesem Grunde ist auch ein Abrücken der nördlichen Platzkante am Gereonskloster zum ehemaligen Archivgebäude auf einen Abstand von circa 5,0 m (Höhenbereich bis 68,6 m über NN) erforderlich. Das mögliche Staffelgeschoss (Höhenbereich bis 71,5 m über NN) im Bereich dieser neuen "Gebäudefuge" muss aus den genannten Gründen weitere circa 2,7 m zurücktreten mit der Folge, dass auch die nördliche Abgrenzung dieses Geschosses leicht um circa 2 m in Richtung Christophstraße gedreht wird. Darüber hinaus wird auf der Rückseite des ehemaligen Archivgebäudes die Gebäudeflucht des Baudenkmals von der nördlich angrenzenden Bebauung übernommen womit dieser Bereich um das ehemalige städtische Archiv hofartig gefasst wird.

Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden als Ausnahme Überschreitungen der Baugrenzen und -linien für die nachträgliche Bekleidungen oder Verblendungen von Außenwänden zur Verbesserung des Wärmeschutzes bei bestehenden Gebäuden, für Balkone an bestimmten Gebäudeseiten sowie für Träger, Stützen und ähnliche Konstruktionselemente bei bestehenden Gebäuden festgesetzt. Für die Ausgestaltung der Bebauung unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird somit ein angemessener Spielraum ermöglicht. In den ersten Planentwürfen war eine Überschreitung der Baugrenze auch für Balkone an der Ostseite der Bebauung Gereonskloster 22 beziehungsweise Gereonshof 4 - 6 zugelassen. Nachdem aber die Bauherrin schriftlich erklärte, dass sie unter anderem auf die Ausnutzung der erteilten Baugenehmigung insoweit verzichtet, als dass die Balkone an der östlichen Gebäudewand zu Sankt Gereon nicht mehr errichtet werden, wurde die diesbezügliche Ausnahmeregelung aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gestrichen, da keine (besonderen) städtebaulichen Gründe eine Aufrechterhaltung der Festsetzung erfordern.

Maß der Tiefe der Abstandfläche:

Im Regelfall sind bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung der Bestandsbebauung die Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung – BauO NRW anzuwenden. Diese Regelungen beschränken sich insbesondere auf Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (Belichtung, Belüftung und Brandschutz) und verfolgen keine städtebaulichen Ziele. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB kann aus städtebaulichen Gründen auch ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen festgesetzt werden. Dabei kann es sich sowohl um ein größeres als auch in besonderen Fällen um ein kleineres Maß handeln.

Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit der abweichenden Festsetzung der Tiefe der Abstandfläche Gebrauch gemacht. Anstatt des in diesem Bereich anzuwendenden Regelmaßes der Tiefe der Abstandfläche bis zur Mitte der Verkehrsfläche aus der BauO NRW (0,4 der Wandhöhe) werden für die Von-Werth-Straße 0,37 der Wandhöhe sowie für die Spiesergasse und die Straße Im Klapperhof jeweils 0,34 der Wandhöhe festgesetzt. Die Beibehaltung der für das Gereonsviertel

typischen städtebaulichen Ausprägung der Bebauung und den innerhalb des gewachsenen Stadtgefüges notwendigen raumwirksamen Baufluchten und Eckausbildungen macht die Unterschreitung der Regelabstandflächen erforderlich. Es ist durch die gewollte städtebauliche Ordnungsvorstellung gerechtfertigt, die ursprüngliche bauliche Begrenzung der vorgenannten Straßen zu erhalten. Eine Gefährdung der vorgenannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Im Einzelnen ist auszuführen:

Von-Werth-Straße

Die Unterschreitung der Regelabstandfläche bis zur Straßenmitte ist beschränkt auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandsgebäudes Von-Werth-Straße 4 - 12 und auf den entsprechenden Höhenbereich bis 65,7 m über NN. Die Überschreitung der Mitte der Verkehrsfläche beträgt maximal 0,38 m. Die darüber hinaus vorgesehene Möglichkeit der Aufstockung des Gebäudes hält durch ein entsprechend festgesetztes Zurücktreten die landesrechtliche Abstandflächenvorgabe ein.

Spiesergasse

Die Unterschreitung der Regelabstandfläche bis zur Straßenmitte ist beschränkt auf die planungsrechtliche Sicherung einerseits des Bestandsgebäudes im Eckbereich Spiesergasse/Im Klapperhof gegenüber dem Gebäude Spiesergasse 6 und auf den entsprechenden Höhenbereich bis 66,8 m über NN. Das genannte Gebäude ist mit Lisenen (Mauerwerksblenden) errichtet worden, deren Spitzen die Überschreitung verursachen. Die Überschreitung der Mitte der Verkehrsfläche beträgt maximal 0,48 m. Die darüber hinaus vorgesehene Möglichkeit der zweifachen Aufstockung des Gebäudes hält durch ein entsprechend festgesetztes Zurücktreten die landesrechtlichen Abstandflächenvorgabe ein. Andererseits ist die Unterschreitung der Regelabstandfläche bis zur Straßenmitte beschränkt auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandsgebäudes im Eckbereich Spiesergasse/Gereonshof gegenüber dem Gebäude Spiesergasse 20 und auf den entsprechenden Höhenbereich bis 65,9 m über NN. Die Überschreitung der Mitte der Verkehrsfläche beträgt maximal 0,88 m. Die darüber hinaus vorgesehene Möglichkeit der Errichtung von Balkonen hält durch eine entsprechend festgesetzte Baugrenze die landesrechtliche Abstandflächenvorgabe ein.

Im Klapperhof

Die Unterschreitung der Regelabstandfläche bis zur Straßenmitte ist beschränkt auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandsgebäudes Hildeboldplatz 2 - 18 einschließlich der darüber hinaus festgesetzten Möglichkeit der Aufstockung des Gebäudes. Die Überschreitung der Mitte der Verkehrsfläche beträgt maximal 1,49 m. Da neben den vorgenannten Gründen auch denkmalpflegerische und statische Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind, wird die Unterschreitung der landesrechtlichen Abstandflächenvorgabe festgesetzt.

Erschließung:

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über das bereits vorhandene innerstädtische Straßennetz. Die bestehenden Verkehrsanlagen werden bis auf einen Teilbereich der Straße Gereonshof beibehalten und festgesetzt.

Die Straße Gereonshof zwischen Von-Werth-Straße und Spiesergasse, die an den beiden Haupteingängen des Gerlingareals vorbeiführt, aber ansonsten keine bedeutende Aufgabe im Straßennetz hat, wird überplant und soll entwidmet werden. Ein Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass die Gesamterschließung des Quartiers auch weiterhin sichergestellt ist, wenn die Straße Gereonshof eingezogen wird. Die wegfallenden circa 17 bewirtschafteten öffentlichen Stellplätze können im Quartier nicht neu nachgewiesen werden. Die Tiefgaragen in direkter Nachbarschaft haben jedoch tags und nachts genügend Kapazitäten, um die wegfallenden Stellplätze zu ersetzen. Für die neu geschaffenen Wohnungen und Büroflächen im Gerlingareal werden die privaten Stellplätze in Tiefgaragen und nicht oberirdisch geschaffen.

Die Entwidmung der Straße Gereonshof erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Der Gereonshof mit seiner denkmalgeschützten Platzrandbebauung als Zentrum des Quartiers soll als Platzanlage einsprechend seiner Bedeutung städtebaulich aufgewertet und vom die Platzfläche zerschneidenden Durchgangsverkehr und den parkenden Autos befreit werden. Es entsteht so ein großer, zusammenhängender Stadtplatz (Quartiersmittelpunkt). Die Zugänglichkeit des – in großen Teilen bereits heute in Privateigentum befindlichen Platzes – wird durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Insbesondere für den Quellverkehr aus dem nördlichen Abschnitt der Norbertstraße und dem östlichen Abschnitt des Gereonshofs ergeben sich dadurch Umwegfahrten, deren maximale Länge der Strecke über die Spiesergasse/Im Klapperhof/Hildeboldplatz entspricht. Der daraus resultierende Reisezeitverlust 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 Im Klapperhof mehr belastet (circa 1 000 Fahrten pro Tag), entlastet werden die Straßen Hildeboldplatz (circa 400 Fahrten pro Tag) und Von-Werth-Straße (circa 1 200 Fahrten pro Tag). Das Verkehrsgutachten empfiehlt, um diese Verkehrsführung leistungsfähig zu halten, den Hildeboldplatz und Im Klapperhof daher auch künftig für den fließenden Verkehr im Zweirichtungsverkehr durchlässig zu halten. Der Ausbau von Mischverkehrsflächen wird im Gutachten deshalb nicht empfohlen.

Der Ruhende Verkehr wird - abgesehen von bestehenden und bewirtschafteten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum - ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Dadurch erfolgen eine Schonung der vorhandenen Freiräume und eine Reduzierung von Lärm- und Abgasbelastungen. Im Quartier bestehen an der Spiesergasse und dem Gereonshof zwei Tiefgaragen für das derzeitige "Gerling-Quartier". Diese werden auch künftig für Beschäftigte und Bewohner zur Verfügung stehen. Die nördlich gelegene Tiefgarage wird erweitert und die Zufahrt vom Gereonshof an die Christophstraße verlegt. Damit wird der Anwohnerparkverkehr weitest möglich aus dem Quartier herausgehalten und direkt an der Hauptverkehrsstraße abgeleitet. Die Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das vorliegende Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan weist zum einen nach, dass die prognostizierten anfallenden Verkehre über die vorhandenen Straßen verträglich abgewickelt werden können. Die Mehrbelastung auf dem Klapperhof bewirkt lediglich eine Erhöhung der Lärmbelastung um 1,6 dB und hat deshalb keine relevanten Auswirkungen. Signifikante neue Belastungen sind durch die geplante Nutzungsmischung im Quartier nicht zu erwarten. In einer gesonderten gutachterlichen Bewertung des Wochenendverkehrs wurde festgestellt, dass die dabei anfallenden Verkehre ohne Probleme abgewickelt werden können.

Insgesamt sind durch Verschiebung der Nutzungsarten (weniger Arbeitsplätze, mehr Wohnen) und die Schließung der Tiefgarageneinfahrt Gereonshof in der Summe weniger Fahrten im Quartier zu erwarten.

Das Verkehrsgutachten fasst zusammen:

Aus verkehrstechnischer Sicht ist das städtebauliche Nutzungskonzept "Friesenquartier" als eindeutig verträglich zu beurteilen. Für den werktäglichen Verkehr wird im Planfall "Friesenquartier" gegenüber dem Diagnosefall 2008 eine Steigerung des Kfz-Fahrtenaufkommens von 36 % prognostiziert. Im Vergleich zum Prognose-Nullfall 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 in 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 Stellplatzeinspeisung 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. Dennoch könnte die Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit 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.
- In dem bereits heute schon problematischen Knoten Magnusstraße/Zeughausstraße/Friesenstraße/Sankt-Apern-Straße führen die strukturellen Änderungen innerhalb des Planungsgebietes nur zu unwesentlichen Verkehrszunahmen. Durch eine Änderung der Phaseneinteilung wäre eine deutliche Verbesserung der Verkehrsqualität für den Gesamtverkehr möglich. Diese Maßnahme ist im Zuge der Koordinierung der Magnusstraße zu prüfen. In der Christophstraße könnte durch eine einstreifige Führung des stadtauswärts gerichteten Verkehrs Rückbaupotential für eine gestalterische Aufwertung und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität gewonnen werden.

Die Ergebnisse und Bewertungen dieses Gutachtens sind nachvollziehbar, so dass im Rahmen der Abwägung den gutachterlichen Empfehlungen gefolgt wird. Aus verkehrstechnischer Sicht ist das städtebauliche Nutzungskonzept als verträglich zu beurteilen.

Für die Zukunft werden für einzelne Flächen im Plangebiet Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies sind zum einen der Gereonshof sowie die Wegeverbindung zwischen Gereonshof und Gereonskloster entlang der freigestellten Kapelle.

Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Wegen des geplanten Baus des "Torhauses" am westlichen Ende des Gereonshofs ist dort die Verlegung von Versorgungsleitungen erforderlich. Dazu werden Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind, festgesetzt. Auch auf den Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sind den Versorgungsträgern Leitungsrechte einzuräumen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 13 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Bestandssicherung. Die angesprochenen Leitungen würden bei oberirdischer Verlegung das Straßenraumbild erheblich stören.

Festsetzungen zur Begrünung:

Um die Freiflächen und Grünanteile im Gebiet nachhaltig zu sichern und somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität zu gewährleisten, werden im Plangebiet die vorhandenen öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Die Grünfläche am Hildeboldplatz beziehungsweise die Platzfläche am Gereonskloster erhalten die Zweckbestimmung "Parkanlage".

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung im Plangebiet ist eine öffentliche Spielplatzfläche von circa 650 m² erforderlich. Allein im östlichen Plangebiet südlich der Kirche Sankt Gereon hätte dieser öffentliche Kinderspielplatz gemäß Jugendhilfeplan der Stadt Köln realisiert werden können, denn die untersuchten anderen, öffentlich zugänglichen Standorte im Plangebiet wie Hildeboldplatz (dichter Baumbestand, schmale Fläche entlang der Straße, baulich gestaltet mit Wegen),

Platzfläche Gereonshof (zukünftiger urbaner Mittelpunkt des Areals mit Geschäften, Außengastronomie, baulich gestaltet mit Brunnen) und Gereonskloster (umfangreicher Baumbestand, baulich gestaltet und genutzt als Vorplatz für Sankt Gereon) oder außerhalb des Plangebietes wie Gereonsdriesch (umfangreicher Baumbestand, Baudenkmal, offen zur Christophstraße mit Lärm- und Luftschadstoffbelastungen) scheiden wegen deutlich schlechter zu bewertenden örtlichen Verhältnissen beziehungsweise wegen den schwerwiegenderen Eingriffen in den Bestand aus.

Im Bereich des zunächst geplanten Kinderspielplatzes befinden sich u. a. zwei Platanen, die gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung der Stadt Köln vom 29.08.1994 als Naturdenkmäler im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (NDI) unter Schutz gestellt und als NDI 103.05 a und NDI 103.05 b bezeichnet sind. Die Rechtswirkung aus der Unterschutzstellung bedeutet, dass insbesondere Bauverbote im Wurzelbereich (Kronentraufbereich + 1,5 m) bestehen, welche durch die Bauleitplanung nicht überwunden werden können. Allerdings kann im Falle einer geringfügigen Beeinträchtigung eine landschaftsrechtliche Befreiung von den Verboten erteilt werden. Auch ist die Herausnahme der angesprochenen Bäume aus der Schutzverordnung durch Beschluss des Rates der Stadt Köln möglich.

Unter besonderer Würdigung und zum Erhalt des Baumbestandes im Plangebiet (gilt auch für das Umfeld), wird auf ein öffentliches Spielplatzangebot und die Ausweisung eines Spielplatzes im Plangebiet aus Anlass der neuen Wohnnutzung im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange verzichtet.

Den angesprochenen Platanen wird, wie ein Fachgutachten belegt, mittel- bis langfristig eine gute Lebensdauer prognostiziert.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich innerhalb der Bebauung eine circa 2 600 m² große begrünte private Freifläche. Diese Fläche wird für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzt. Dabei gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

- a) Unterbaute Flächen (Untergeschosse, Tiefgaragen) müssen mit einer mindestens 60 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt werden.
- b) Im Bereich der zu pflanzenden Einzelbäume ist diese Überdeckung mindestens 1,5 m stark und in einer quadratischen Größe von mindestens 25 m² pro Baum vorzusehen.
- c) Pflanzung von Einzelbäumen - BF 41 (GH 742),
 - 1 Baum erster Ordnung pro angefangene 1 000 m² Fläche, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm,
 - 1 Baum zweiter Ordnung pro angefangene 500 m² Fläche, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm,
- d) Anlage von Scherrasen - HM 51 (PA 122) auf 60 - 65 % der Fläche,
- e) Pflanzung von Ziergehölzen und Bodendeckern auf 25 - 30 % der Fläche
 - HM 52 (PA 15), verpflanzte Sträucher Höhe 125 - 150 cm.

Bei allen vorgenannten Pflanzgeboten gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15.12.2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012, Seite 1).

Außerdem wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzt, dass mindestens 30 % der neu errichteten Flachdachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung - wie zum Beispiel Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen - zu überdecken sind. Mit dieser Festsetzung wird der Versiegelung der Baugebietsflächen ein angemessener Ausgleich gegenübergestellt, womit auch einer Verschlechterung des Kleinklimas entgegengewirkt wird.

Gemäß der Satzung der Stadt Köln über private Spielflächen für Kleinkinder werden im Innenbereich der Bebauung wohngebäudenah Spielflächen mit entsprechender Ausstattung vorgesehen. In der vorgenannten privaten Freifläche im nördlichen Plangebiet werden circa 300 m² Spielfläche und im südlichen Plangebiet werden circa 360 m² Spielfläche nachgewiesen werden.

Neben den vorgenannten beiden Naturdenkmälern außerhalb des Plangebietes befinden sich im Plangebiet Naturdenkmäler, die von der Planung in unterschiedlichem Maße berührt werden. Das NDI 103.10 (Rosskastanie im Innenhof an der Spiesergasse) musste am 14.02.2009 aufgrund akuter Gefahr (Riesenporling-Befall) gefällt werden. Da dieser Baum eine prägende Stellung im Bereich der Bebauung eingenommen hatte, wird im Bebauungsplan die Pflanzung eines neuen Baumes am gleichen Standort festgesetzt. Die NDI 103.11 a und 103.11 b (Platanen im Innenhof nördlich des Gereonshofs) werden durch die geplante Erweiterung der Tiefgarage und einen Gebäudeneubau (nach Abriss des bestehenden Gebäudes) mit einem zusätzlichen Voll- und Staffelgeschoss beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen durch die Tiefgarage werden durch bauvorbereitende und -begleitende Maßnahmen auf Basis eines bereits erstellten Baumgutachtens auf das geringst mögliche Maß reduziert. Für den Gebäudeneubau ist ein größerer Rückschnitt des Kronenbereichs des NDI 103.11 a entsprechend dem Baumgutachten erforderlich. Die aufgrund der NDI-Verordnung bestehenden Bauverbote erforderlichen Befreiungen gemäß § 69 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) zu diesen Planungen werden seitens der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) erteilt nachdem die Zustimmung des Beirates bei der ULB am 19.01.2009 erfolgte. Die angesprochenen Bäume sind als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Zuge der zwischenzeitlich begonnenen Baumaßnahmen mussten sechs Robinien vor dem sogenannten Palais Langen an der Von-Werth-Straße gefällt werden. Aus denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan nur vier Bäume statt den ursprünglich sechs als zu pflanzen festgesetzt, da in dieser Positionierung das axial angelegte Haupteingangsportale wieder als herausgehobenes Element innerhalb der Fassade betont und besser zur Geltung kommen wird. Die vier Neupflanzungen flankieren somit den Eingangsbereich und verstellen ihn nicht. Auch wird damit die überschneidende Aufstellung vor den Treppenläufen vermieden.

In den Baugebietsflächen werden insgesamt drei Einzelbäume als zu erhaltende Bäume planungsrechtlich gesichert und acht Einzelbäume als Neupflanzungen festgesetzt. Ausgleichspflichtige Natureingriffe liegen nicht vor. Gleichwohl sind Eingriffe in den schützenswerten Baumbestand auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu beurteilen und auszugleichen. Die festgesetzten Nutzungen beziehungsweise das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen stehen dem Erhalt beziehungsweise der Neupflanzung der festgesetzten Bäume grundsätzlich nicht entgegen.

Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Im Plangebiet sind ausschließlich die in den räumlich bestimmten Bereichen festgesetzten Sattel-, Walm-, Tonnen- und Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 8° gelten als Flachdächer.
2. Werbeanlagen sind an Gebäuden im MI 1 nur an straßenseitigen Wänden unterhalb der jeweils obersten Vollgeschossdecke zulässig. An Gebäuden im MI 2 sind Werbeanlagen nur an straßenseitigen Wänden beziehungsweise an Wänden, die an eine Fläche mit einem Geherecht zugunsten der Allgemeinheit grenzt, unterhalb der zwei Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses, die der jeweiligen Werbeanlage am nächsten sind, zulässig. An sonstigen Wänden oder über den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Die Festsetzung dieser Dachformen erfolgt, um dem überwiegend unter Denkmalschutz stehenden Baubestand Rechnung zu tragen. Die Einschränkung der Werbeanlagen erfolgt, um störende Einflüsse auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung zu vermeiden. Dachwerbeanlagen sind im Übrigen - entsprechend der im Altstadtbereich prägenden Situation - somit nicht zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Durch ein Schallgutachten wurden die bestehende Lärmbelastung und die für das Jahr 2015 prognostizierte Lärmbelastung durch den Straßenverkehr unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass bis auf den Bereich der Bestandsbebauung in der Straße Im Klapperhof eine Verringerung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr um bis zu 1,7 dB (A) durch den geänderten Verkehr innerhalb des Plangebietes zu erwarten ist. Allerdings sind in der Straße Im Klapperhof 1,6 dB (A) Erhöhung zu erwarten. Erst ab einer Änderung von 2 dB (A) spricht man von einer relevanten Änderung, die hier nicht zu erwarten ist.

Lärmpegelbereiche

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den im Bebauungsplan flächenhaft dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Der Bestimmung der Lärmpegelbereiche liegt die freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes zugrunde. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen sind im Plangebiet (Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum vor der Fassade) zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dieser Bestimmung liegt ebenfalls die freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes zugrunde. Auf die fensterunabhängige Belüftung kann verzichtet werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung beziehungsweise die Unterschreitung eines Außenpegels von 45 dB(A) vor der Fassade im Nachtzeitraum nachgewiesen wird.

Tiefgarageneinfahrten

Die Ergebnisse der Schalluntersuchung für das Bebauungsplangebiet zeigen, dass die zulässigen Immissionspegel an den betrachteten, zu den Tiefgarageneinfahrten nächstgelegenen Immissionsorten am Tage eingehalten werden. An der Spiesergasse werden bei der derzeitigen Planung die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nachts eingehalten. An der Tiefgarage Christophstraße werden nach den Berechnungen mit einer möglichen Nutzung die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nacht (lauteste Stunde) für Wohngebiete überschritten. Notwendige Lärminderungsmaßnahmen sind anhand der konkreten Bauplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Altlasten im Plangebiet

Die Altlastenverdachtsflächen am Gereonshof sind im Bebauungsplan mit Signatur gekennzeichnet. Außerdem befindet sich zwischen den Straßen Im Klapperhof, Spiesergasse und Von-Werth-Straße die Altlastenverdachtsfläche 10302 "Gaswerk Spiesergasse". Nach den vorliegenden Erkenntnissen gehen derzeit keine Gefährdungen von diesen Flächen für Menschen und Grundwasser aus. Bei Nutzungsänderungen/Abrissen der bestehenden Bebauung sowie bei Neubauten und Entsiegelungsmaßnahmen in den vorgenannten Bereichen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren spezifische Untersuchungen erforderlich. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) beziehungsweise Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren eine Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser vorzunehmen und der Unteren Bodenschutzbehörde beim Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Köln vorzulegen. Eine ergänzende beziehungsweise spezielle

altlastentechnische Untersuchung beziehungsweise Gefährdungsabschätzung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Im Rahmen einer interessengerechten Abwägung zwischen den denkmalpflegerischen Belangen sowie den gesamtstädtischen Interessen an einer Weiterentwicklung des „Gerling-Quartiers“ zu einem innerstädtischen Viertel mit gemischter Nutzungsstruktur stehen dem Bebauungsplan denkmalpflegerische Belange nicht entgegen, soweit die charakteristische Eigenart der Gebäude und die historische Substanz außen wie innen weitest möglich erhalten bleiben.

Bei der vorzunehmenden Abwägung fiel insbesondere ins Gewicht, dass eine funktionsfähige Nutzung der bestehenden Gebäude im Plangebiet ohne relevante bauliche Veränderungen auf Dauer wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Die aus denkmalschützerischer Sicht – wie von anderer Stelle gefordert – wünschenswerte unveränderte Beibehaltung des historischen Zustands der Gebäude und des gesamten Ensembles würde jedoch zeitgemäßen Nutzungsanforderungen zuwiderlaufen mit der Folge, dass die Gefahr des Leerstandes und damit letztlich auch der Verfall der Gebäude drohen. Dies kann erst recht nicht im denkmalschützerischen Interesse liegen. Ziel zeitgemäßer Denkmalpflege ist es nicht, museal konservierte Kulissen zu schaffen, sondern mitgestaltender konstruktiver Bestandteil moderner Stadtentwicklungsprozesse zu sein. Der gesetzgeberische Wille, dass Denkmäler nach Möglichkeit weitgehend genutzt werden sollen und somit auch zu deren Erhalt beigetragen werden soll, hat im Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) ihren Niederschlag gefunden. Eine künftige Nutzung der Gebäude im „Gerling-Quartier“ zur dauerhaften Erhaltung der Objekte liegt somit gerade auch im Interesse des Denkmalschutzes. Hierbei wird auch nicht verkannt, dass eine an modernen Anforderungsprofilen orientierte Nutzung zunächst Eingriffe und Veränderungen am historischen denkmalwerten Gebäudebestand erfordern.

Insgesamt ist für das Gerling-Areal festzustellen, dass die charakteristischen Eigenarten der Gebäude weitestgehend erhalten bleiben können und gleichzeitig zeitgemäßen Nutzungsanforderungen gerecht werden. Letzteres liegt wiederum im Interesse des Denkmalschutzes, da der Erhalt und die Pflege dieser bedeutsamen Denkmäler dauerhaft nur durch deren Nutzung gewährleistet werden kann.

Im Einzelnen sind die Folgenden denkmalpflegerischen Erkenntnisse der Unteren Denkmalbehörde aus dem Planungsverfahren anzumerken:

Zum Abriss des rechten Flügelbaus des Hochhauses am Gereonshof gab es keine Alternative. In dem dreigeschossigen Gebäude mit einer lichten Raumhöhe von lediglich zwei Metern hätte eine Weiternutzung nicht erfolgen können. Denkmalverträglichere Maßnahmen wie die Einziehung neuer Decken oder die Erhaltung der historischen Fassade waren aus statischen Gründen nicht möglich. Hier soll eine Rekonstruktion am Vorbild des linken Flügelbaus erfolgen.

In der ehemaligen Pförtnerloge und der Tiefgarage in der Spiesergasse hat sich im Zuge der Planung herausgestellt, dass die Tiefgarage weder statisch noch funktional zu halten war. Im Laufe der Zeit ist durch Eindringen von Wasser eine Stalaktitenbildung entstanden und Rostschäden sind an der tragenden Konstruktion eingetreten. Zu einem Abriss bestand daher aus denkmalpflegerischer Sicht keine Alternative.

Weitere gravierende Probleme haben sich auch erst im Laufe der weiteren Planung herausgestellt. Die Gebäudefassaden waren teilweise schon stark in Mitleidenschaft gezogen, da die Stahlanker, mit denen die Natursteinplatten befestigt waren, durchgerostet waren. Durch unterschiedliche Spannungsverhältnisse haben sich große Risse in den Natursteinplatten gebildet. Durch das Abfallen von Platten drohte bereits Gefahr im Verzug. Die maroden Natursteinplatten und die dahinterliegende Mörtelschicht mussten abgenommen und unter gleichzeitiger Aufbringung einer Wärmedämmung durch neue Platten ersetzt werden. Da die Leibung unverändert bleibt, verändert sich

der Gesamteindruck der Fassade nicht, sodass im Zuge der Fassadensanierungen denkmalpflegerische Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden und gleichzeitig zeitgemäße Nutzungsanforderungen an Wohn- und Bürogebäude durch energetische und statische Ertüchtigung umgesetzt werden konnten.

Eine Nachverdichtung am Gereonshof durch Aufstockung mit Staffelgeschossen ist zwar unter denkmalschützerischen Aspekten nicht unproblematisch. Denkmalpflegerische Belange werden jedoch insoweit berücksichtigt, als die Staffelgeschosse sich weit zurücknehmen und aus Fußgängerperspektive nahezu nicht einsehbar sind. Die Nachverdichtung im Bereich Gereonskloster ist aus denkmalschützerischer Sicht weniger problematisch, da historische Aufnahmen eine höhere bauliche Ausnutzung zeigen, als dies heute der Fall ist.

Das geplante Torhaus als räumlicher Abschluss an der Westseite des Gereonshofes umbaut zum Teil die Fassade des ehemaligen Gemeinschaftshauses und das überlebensgroße Anbetungsrelief der Heiligen drei Könige. Zwar verliert es hierdurch seine Wirkung für den Platz. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist aber auch zu berücksichtigen, dass es durch die Glaskonstruktion des Torhauses einen dauerhaften Schutz vor Witterungseinflüssen erfährt und zudem der Öffentlichkeit weiter zugänglich ist.

Aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde wird zudem begrüßt, dass weite Teile der Innenausstattung, wie die repräsentativen zweistöckigen Foyers, Sitzungssäle, Treppenhäuser, Uhren und Marmorverkleidungen erhalten bleiben.

Nachrichtliche Übernahmen:

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Die gemäß § 22 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzten Naturdenkmäler
 - NDI 103 11a (Platane),
 - NDI 103.11b (Platane).

2. Die nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Bau- und Bodendenkmäler:
 - Alle Hochbauten im Bebauungsplangebiet sind unter Schutz gestellt mit Ausnahme der Gebäude Christophstr. 7a, 9, 11 und 13, Gereonskloster 4 und 22 sowie Gereonshof 4 - 6.
 - Folgende Flurstücke sind Teil des Bodendenkmals 235
Christophstraße, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 310,
Gereonskloster, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 351,
Gereonshof, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 360 (neu: 410),
Spiesergasse, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstücke 294 und 62/2
(neu: 392),
Im Klapperhof, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 54/1 (neu: 393),
Christophstraße 13-15, Gemarkung Köln, Flur 22,
Flurstücke 344/0, 345/0, 346/0, Teilflächen aus Flurstücke 347/0,
348/0, 349/0, 350/0,
Christophstraße 23-29, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilfläche aus
Flurstück 215/0,
Gereonskloster ohne Nummer, Gemarkung Köln, Flur 22,
Flurstück 753/145,
Gereonshof ohne Nummer, Gemarkung Köln, Flur 22,
Flurstücke 278/0, 282/0, 283/0, 284/0, 285/0, Teilflächen aus
Flurstücke 281/0, 289/0,
Gereonshof 8, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstücke 417/0,
734/143, Teilflächen aus Flurstücke 143/6, 415/0, 733/127,

Gereonshof 12, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilfläche aus Flurstück 204,
Gereonshof 14-16, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstück 266/0,
Gereonshof 31-39, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstück 304/0,
Hildeboldplatz 2-18, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstücke 109/1, 381/0,
Hildeboldplatz 20, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstücke 287/0, 380/0
und Im Klapperhof 20-26, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstücke 342/0.

5. Umweltbericht

Einleitung:

Für den Bebauungsplan "Gereonshof" in Köln-Altstadt/Nord wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Umweltauswirkungen der Planung werden ermittelt und im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Das rund 4,6 Hektar große Plangebiet liegt im Nordwesten der Kölner Altstadt. Es wird umgrenzt von der Christophstraße im Norden, im Westen von der Von-Werth-Straße und dem Hildeboldplatz, im Süden von der Straße Im Klapperhof und im Nordosten von der Spiesergasse, dem Gereonshof und dem Gereonskloster.

Die Nutzung des Areals durch das dort bisher ansässige Versicherungsunternehmen wurde bis Mitte 2009 aufgegeben. Daher soll auf der Grundlage eines zweistufigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens eine maßvolle und dem Bestand angepasste Weiterentwicklung des Quartiers durch einen neuen Bebauungsplan, der im nördlichen Teilbereich den ehemals gültigen Bebauungsplan überplant, gesichert werden. Es ist überwiegend Wohnnutzung, sowie auch die Ansiedelung von Gastronomie, Geschäften und Büros vorgesehen. Der Nutzungsmix soll durch die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) ermöglicht werden. Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt, das das Wirkungsfeld der romanischen Kirche Sankt Gereon berücksichtigt, soll mit dem neuen Bebauungsplan konkretisierend in Planungsrecht umgesetzt werden.

Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von circa 46 300 m².

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand/Planung in m²

	überbau- bare Fläche	Verkehrs- fläche	Grün- fläche	davon unterbaut	sonstige Freifläche	davon unterbaut	gesamt
Bestand	19 455	8 686	7 500	300	10 660	3 700	46 301
Planung	22 243	8 538	6 442	1 473	9 078	3 766	46 301
Differenz	2 788	- 148	- 1 058	1 173	- 1 582	66	

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter im Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Im Innenbereich gemäß § 34 BauGB findet die Naturdenkmal-Verordnung (NDI-VO) Anwendung. Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung (BschS) vom 17.01.2002 der Stadt Köln berücksichtigt.

Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

Im Rahmen der Umweltprüfung werden regelmäßig die Szenarien "Bestand", "Nullvariante" und "Plan" unterschieden. Für die hier vorliegende Planung entspricht die Nullvariante dem Bestand zum Zeitpunkt des vollen Betriebs der ansässigen Versicherung, gegebenenfalls hochgerechnet auf das jeweils angegebene Prognosejahr. Im Folgenden werden diese beiden Varianten Bestand/Nullvariante nicht unterschieden. Die Variante "Plan" berücksichtigt die komplette Umsetzung der Planung bei vollem Betrieb, gegebenenfalls hochgerechnet auf ein jeweils angegebenes Prognosejahr.

Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete

(BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe b)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden oder geplant.

Erschütterungen

Im Plangebiet herrschen keine Erschütterungen, zum Beispiel durch nahe gelegene Bahntrassen vor und die geplanten Maßnahmen haben keine Erschütterungen zur Folge.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe e)

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss- und Benutzungszwang sowie durch das Anschluss- und Benutzungsrecht gegenüber den städtischen Entsorgungsunternehmen geregelt.

Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange

Eingriff/Ausgleich

Das beplante Areal südlich der Straße Gereonshof liegt im unbepflanzten Innenbereich. Durch den neuen Bebauungsplan wird zwar eine erhöhte bauliche Dichte durch neue Möglichkeiten in der Höhenentwicklung und auch in der Unterbaubarkeit der Fläche ermöglicht, die jedoch gemäß § 34 BauGB heute bereits zulässig wäre. Die flächenhafte Versiegelung wird somit gegenüber dem heute bereits zulässigen Maß nicht zusätzlich erhöht. Allerdings werden teilweise gärtnerisch gestaltete Bereiche versiegelt oder mit Tiefgaragen unterbaut. Da die hierbei entfernten Gehölze der Baumschutzsatzung unterliegen, ist es sachgerecht, den Ausgleich durch Anwendung der Baumschutzsatzung umzusetzen. Weiterhin sichert der Bebauungsplan die vorhandene Begrünung am Hildeboldplatz zukünftig als "Öffentliche Grünfläche". Darüber hinaus sind auch alle neu geschaffenen Dachflächen in Teilen zu begrünen.

Das beplante Areal nördlich der Straße Gereonshof war nach § 30 BauGB zu beurteilen. Hier existierte ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1973. Es galt die BauNVO des Jahres 1968. Der Bebauungsplan setzt großteils ein Kerngebiet (MK) fest. Die Bebaubarkeit orientiert sich an den Baugrenzen, die maximal mögliche Ausnutzung der Fläche einschließlich der Nebenanlagen und Zuwegungen beträgt gemäß BauNVO (1968) 1,0. Entlang der Straße Gereonskloster sind im Bebauungsplan von 1973 auch Wohngebietsflächen (WA) und private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für das Areal nördlich der Straße Gereonshof werden im Bebauungsplan Nutzungen verändert (Mischgebiet, Öffentliche Grünfläche, Verkehrsfläche, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie Bauflächen, unterbaubare Flächen und Grünflächen neu geordnet und arrondiert. Die Größe der überbaubaren beziehungsweise der versiegelbaren Flächen ändert sich hierbei lediglich marginal. Darüber hinaus werden insbesondere im Bereich der Von-Werth-Straße/Gereonshof und Gereonshof/Gereonskloster in erheblichem Umfang Dachflächen erstmals begrünt. Bäume unterliegen auch in diesem Bereich der Baumschutzsatzung. Insgesamt bereitet der Bebauungsplan im Vergleich zum ehemals gültigen Bebauungsplan keinen erheblichen Eingriff vor, so dass von einer Eingriff-/Ausgleichberechnung abzusehen ist.

Tiere (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe a)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL¹, VRL², Landschaftsgesetz NW

Bestand: Mit Ausnahme der vorhandenen Bäume und Grünstrukturen, zumeist in den isoliert voneinander liegenden Innenhöfen, stellt das Plangebiet mit seinem ausgedehnten Gebäudebestand und den Flächenbefestigungen nur einen begrenzten Lebensraum für Tiere mit hohem Verstädterungsgrad, vorwiegend Vogelarten, Nager und Wirbellose dar. Hinweise auf streng geschützte Tierarten sind nicht gegeben.

Prognose: Die Umsetzung der Planung führt nicht zu einer grundsätzlichen Umgestaltung des Lebensraums für die hier vorkommenden Tiere. Der teilweise Verlust von Bäumen und Vegetationsflächen wird großteils durch spätere Begrünungsmaßnahmen wieder kompensiert. Insgesamt ist nicht von einer erheblichen Störung von Tierpopulationen im Bereich Altstadt/Nord auszugehen.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen: Baumfällungen sollen in den Wintermonaten (30.09. - 01.03.) erfolgen, um eine Zerstörung von Nestern brütender Vögel zu vermeiden.

Bewertung: Durch das Vorhaben wird ein Teil des Lebensraumes von Tieren zerstört. Trotz der zeitweisen Beseitigung von Vegetationsstrukturen ist keine gravierende Auswirkung auf die Vogelpopulation zu erwarten. Langfristig ist von einem Erhalt der heute bestehenden Populationen von Vögeln, Nagern und Wirbellosen auszugehen. Die Aufbringung von Dachbegrünungen auf Flachdächer ist hierbei förderlich.

Biologische Vielfalt (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe a)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG

Bestand: Die floristische und faunistische Artenvielfalt ist aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der Funktion und Ausstattung der Flächen (Bäume, zumeist standortfremde Ziergehölze, siedlungstypische Vögel und Kleinsäugetiere) gering.

Prognose: Die Artenvielfalt beziehungsweise die Artenarmut im Plangebiet wird auch nach Umsetzung der Planung entsprechend der heutigen Ausprägung gegeben sein.

Bewertung: Die biologische Artenvielfalt im Plangebiet verändert sich höchstens unerheblich.

¹) FFH-RL: Fauna Flora Habitat Richtlinie

²) VRL: Vogelschutz Richtlinie

Klima, Kaltluft/Ventilation (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe a)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete

Bestand: Gemäß Klimafunktionskarte Köln ist das Plangebiet dem Innenstadtklima mit einem hohen Belastungsgrad zuzuordnen. Das Innenstadtklima ist geprägt von einer starken Veränderung aller Klimatelemente, Windfeldstörung, Wärmeinseln, problematischem Luftaustausch und zeitweise hoher Luftschadstoffbelastung.

Prognose: Die mikroklimatische Situation bleibt unverändert.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen: Eine Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen wie intensive Begrünung der Tiefgaragen, extensive Dachbegrünung und Erhalt sowie Neupflanzung von Bäumen wirkt sich durch den Ausgleich von Temperaturextremen, die Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verbesserung der Staubbinding positiv auf das Kleinklima aus.

Bewertung: Eine Veränderung des Klimatyps Innenstadtklima ist nicht zu erwarten, kleinklimatische Vorteile ergeben sich lediglich durch die geplante zusätzliche Begrünung.

Kfz-bedingte Luftschadstoffe – Emissionen (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe a)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, TA-Luft

Vorbemerkungen: Die Luftschadstoffbelastung addiert sich aus der Hintergrundbelastung und den Emissionen vor Ort. Im innerstädtischen Bereich überwiegen die Emissionen aus dem Kfz-Verkehr, gefolgt von den Emissionen aus dem Hausbrand. Die vorgenommene Untersuchung nimmt eine Vorbelastung (städtischer Hintergrund) an und addiert hierzu die Emissionen aus dem Kfz-Verkehr im Plangebiet. Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone Köln, die im Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Köln ausgewiesen ist. Inwieweit sich die Einführung der Umweltzone zukünftig auf die Entwicklung der Luftschadstoffsituation im Stadtgebiet auswirken wird, ist derzeit noch nicht durch Messwerte zu untermauern. Daher werden bei der Luftschadstoffprognose im Sinne einer konservativen Abschätzung mögliche emissions- und immissionsmindernde Auswirkungen der Luftreinhalteplanung nicht berücksichtigt. In Anlehnung an die 22. BImSchV wurde die durch das Vorhaben bedingte Änderung der kritischen Luftschadstoffkomponenten NO₂-Stickstoffdioxid, PM10-Feinstaub und Benzol im Bereich des Plangebietes und dessen Saum untersucht.

Die Kfz-bedingten Emissionen wurden anhand von Emissionsfaktoren des Umweltbundesamtes mit Hilfe des Emissionsmodells HBEFA berechnet (Umweltbundesamt, 2004). Eingangsgrößen für das Modell sind unter anderem die Verteilung der Fahrleistungen verschiedener Fahrzeugtypen, der Anteil an Nutzfahrzeugen (leichte und schwere Lkw), die Straßenkategorie, der Fahrmodus, die Tagesganglinien des Verkehrsaufkommens (schematisiert), das Bezugsjahr. Die zugrunde gelegten Verkehrsdaten wurden der Verkehrsuntersuchung³ zu diesem Projekt entnommen. Das Prognosejahr ist 2015. Weiterhin wurden allerdings die Emissionsfaktoren für das Jahr 2012 verwendet, da bereits zu diesem Zeitpunkt von einer Fertigstellung vieler Gebäude auszugehen ist. Die Emissionsfaktoren berücksichtigen den Fortschritt im Fahrzeugbau und die fortlaufende Erneuerung der Fahrzeugflotte. Daher nehmen die Emissionsfaktoren entsprechend den Emissionen im Verlauf der Zeit ab.

³) Verkehrsgutachten zur Bebauungsplanänderung des Friesenquartiers, Köln - werktäglicher Verkehr, Schlussbericht, Stand: 3.9.2008, Verkehrskonzept / AB Stadtverkehr / Fredersdorf Consulting, Aachen / Bonn / Köln

Prognose-Nullfall 2012: derzeitiger Bebauungszustand unter Ansatz des für den Prognose-Nullfall 2015 des Verkehrsgutachtens prognostizierten Verkehrsaufkommens und Zugrundelegung der Kfz-bedingten Luftschadstoffemissionen für das Bezugsjahr 2012.

Prognose-Planfall 2012: geplanter Bebauungszustand unter Ansatz des für den Prognose-Planfall 2015 prognostizierten Verkehrsaufkommens und Zugrundelegung der Kfz-bedingten Luftschadstoffemissionen für das Bezugsjahr 2012.

Die ermittelten Emissionen werden der flächigen Immissionsberechnung zugrunde gelegt.

Luftschadstoffe – Immissionen (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe a)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand: Das Plangebiet ist durch Luftschadstoffe aus dem Kfz-Verkehr der umliegenden Straßen vorbelastet. Die Immissionsbelastung, bestehend aus der städtischen Hintergrundbelastung und der Zusatzbelastung aus den Straßenverkehrsemissionen wurden im Rahmen der Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen von der iMA cologne GmbH rechnerisch ermittelt. Hierbei wurden die Schadstoffe NO₂, PM10 (Feinstaub) und Benzol berücksichtigt.

Tabelle 2: Beurteilungswerte gemäß 22. BImSchV

Luftschadstoffkomponente gemäß 22. BImSchV	Hintergrundbelastung	Grenzwert
NO ₂ Jahresmittelwert [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	28,4	40
NO ₂ Überschreitungshäufigkeit [h/a] ⁴⁾	3	18
PM10 Jahresmittelwert [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	22,8	40
PM10 Überschreitungshäufigkeit [d/a] ⁵⁾	22	35
Benzol Jahresmittelwert [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	1,28	5

Prognose Nullfall 2012/Planfall 2012: Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden für alle Schadstoffe im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Zentrum des Areals entsprechen die Konzentrationen dem städtischen Hintergrund. Entlang der Straße Gereonshof verbessert sich die Situation im Planfall aufgrund der Abbindung der Straße vom Kfz-Verkehr.

Die höchsten Schadstoffbelastungen befinden sich sowohl im Prognose Nullfall wie auch im Planfall entlang der Christophstraße. Hier ist punktuell im Bereich der Fahrbahnmitte auch ein Erreichen der Grenzwerte für NO₂ und eine geringfügige Überschreitung in Bezug auf die Überschreitungstage von PM10 zu verzeichnen. Bereits im Bereich des Bürgersteigs werden alle Grenzwerte eingehalten.

Bewertung: Der Prognoseplanfall führt im Vergleich zum Prognose Nullfall durch das veränderte Verkehrsgeschehen und durch geänderte Strömungsverhältnisse aufgrund geänderter Baustrukturen punktuell sowohl zu geringfügigen Verschlechterungen als auch punktuell zu geringfügigen Verbesserungen der Situation. Insgesamt werden die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten oder lediglich punktuell in Fahrbahnmitte erreicht. Der Unterschied zwischen Prognose Nullfall und Prognose Planfall ist unerheblich.

⁴⁾ [h/a] = [Stunde/Jahr]

⁵⁾ [d/a] = [Tag/Jahr]

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

(BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe h)

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden keine emissionsmindernden Festsetzungen getroffen. Im Rahmen der Projektplanung sind Maßnahmen z.B. zur Minderung des Heizwärmebedarfs vorgesehen.

Boden (BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 a)

Ziele des Umweltschutzes: § 1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NRW

Bestand: Aufgrund der Innenstadtlage und damit historisch bedingter Überformungen der Böden, sind alle im Plangebiet vorhandenen Oberböden in ihren natürlichen Horizonten gestört. Die geologische Karte weist für die darunter liegenden Bereiche Auffüllungen über pleistozänen Hochflutlehmen und quartären Flussablagerungen des Rheins in Form von Sanden und Kiesen aus. Das Tertiär aus überwiegend Feinsanden mit schluffigen und tonigen Einlagerungen schließt sich ab Tiefen von circa 25 m bis 30 m unter Geländeoberkante an. Insgesamt ist der gesamte Bereich zumindest seit der Römerzeit anthropogen durch Abgraben, Aufschütten, Umlagern, Verfestigen, Bebauen, Verunreinigen überprägt und ungestörter Boden im geologischen Sinn ist nicht mehr vorhanden. Im Plangebiet liegt eine Altlastenverdachtsfläche⁶, die im Kapitel Altlasten näher erläutert wird.

Prognose: Im Rahmen der Ausführung der geplanten Baumaßnahmen erhöht sich die bebaute oder mit Tiefgaragen unterbaute Fläche. Der Anteil an Verkehrs- und Wegeflächen verändert sich kaum. Allerdings wird der unversiegelte und mit Bäumen bestandene Bereich am Hildeboldplatz zukünftig als "Öffentliche Grünfläche" gesichert und nicht mehr als "Verkehrsfläche" ausgewiesen.

Bewertung: Durch bauliche Nachverdichtung und Tiefgaragen, Baustelleneinrichtungen und Verdichtungen, der Prospektion nach Kampfmitteln und Bodendenkmalen wird der Beeinträchtigung des Bodens geringfügig verstärkt. Die Regelungen der einschlägigen Bodenschutzgesetze und Ihrer Verordnungen sind zu beachten. Verdichtungen und Umnutzungen zu Wohnzwecken in der Innenstadt wirken jedoch dem in Köln immer noch gegebenen Bedarf nach Wohnungen am Stadtrand in Bereichen mit ungestörten, natürlichen Böden entgegen.

Abwasser

Das im Plangebiet anfallende Abwasser bestehend aus Niederschlagswasser und Schmutzwasser wird in die Kanalisation im Mischverfahren eingeleitet. Die Versickerung des Niederschlagswassers gemäß §51a LWG NW ist nicht zwingend, da das gesamte Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, erschlossen und an die Kanalisation angeschlossen war.

Durch Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Teilen der Dachflächen sowie einer intensiven Begrünung der Tiefgaragen reduziert sich der Wasserabfluss des Niederschlagswassers erheblich. Das Wasser verbleibt weitgehend im natürlichen Wasserkreislauf und die Kanalisation wird entlastet.

Erneuerbare Energien/Energieeffizienz

Die Planung berücksichtigt keine energieeinsparenden Vorgaben oder Maßnahmen. Eine solar-energetische Optimierung wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht möglich, da hier ein Bestand maßvoll weiterentwickelt wird.

Auf Projektebene sind seitens der Investoren Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgesehen, die allerdings nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden: Die Energieeinsparverordnung

⁶⁾ Geo Consult, Stellungnahme zur Altlastensituation "Ehemaliges Gaswerk Spiesergasse", Overath, September 2008

EnEV 2007 wird auf das gesamte Plangebiet angewandt. Alle Gebäude des Gerlingareals sollen als Green Building Partner bei der DENA (Deutsche Energie Agentur) zertifiziert werden. Dabei soll der Primärenergiebedarf um circa 25% unter dem der EnEV 2007 liegen.

Folgende weitere Energie einsparende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Energieerzeugung unter Einsatz regenerativer Energien z.B. Photovoltaik auf den Flachdächern,
- Aufbau und Betrieb eines effizienten Energiemanagements,
- Nutzungs- beziehungsweise tageslichtabhängige Lichtsteuerung und
- optimierte Betriebsführungskonzepte für ein nachhaltiges leistungs- und kostenoptimiertes Facility Management

Erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange

Natur und Landschaft

Pflanzen (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe a)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Landschaftsgesetz NW, Baumschutzsatzung der Stadt Köln, Naturdenkmal-Verordnung (NDI-VO)

Bestand: Das Plangebiet teilt sich in einen geschlossenen Nord- und Südkomplex mit jeweils begrünten Innenhöfen⁷, die den Gereonshof einschließen. Die umgebenden Straßen sind teilweise durch Straßenbegleitgrün gekennzeichnet. Im Nordosten liegt eine öffentliche Grünfläche westlich der Gereonskirche.

Eine Bestandserhebung und Begutachtung beziehungsweise Bewertung aller Bäume⁸, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen, ist erfolgt.

Im Zuge der zwischenzeitlich begonnenen Bauausführung haben sich verschiedene Änderungen des bisherigen Bestandes ergeben. Diese werden nachfolgend beschrieben.

Naturdenkmale

Im Innenhof des Nordkomplexes sind zwei Platanen gemäß Landschaftsgesetz NW als Naturdenkmale 103.11a und 103.11b ausgewiesen und besonders geschützt.

Weitere Vegetationsstrukturen

- Nordkomplex:

Die im Innenhof ursprünglich vorhandenen Rasenflächen, Bäume, Strauchpflanzungen und Bodendecker wurden im Rahmen der Tiefgaragenerweiterung und Baustellenandienung entfernt. Sechs Robinien an der alten Kapelle wurden aufgrund des Baues von Technikräumen gefällt.

- Südkomplex:

Teilt sich in zwei Innenhöfe - westlich mit Rasenfläche und Einzelbäumen und an den Gebäuden liegenden Pflanzflächen. Zwei Bäume mussten aufgrund der dichten Stellung am Gebäude gefällt werden. Ein weiterer Baum wurde aufgrund von Abgängigkeit gefällt. Die Bäume werden ersetzt. Das ursprünglich im östlichen Bereich stehende Naturdenkmal (Kastanie) wurde bereits 2008/2009 aufgrund des schlechten Zustandes und der Gefahr des Astbruchs entwidmet und gefällt. An gleicher Stelle ist ein neuer Baum geplant.

⁷⁾ Lill + Sparla, Grünflächenplan / Begleitplan zum Bebauungsplan "Gereonshof" in Köln - Altstadt/Nord, September 2008 und November 2013

⁸⁾ Baumsachverständigenbüro Bollmann, Gutachten über den Zustand des Baumbestands Gereonshof in Köln, Ellerau, April 2008

Lill + Sparla, Baumbewertung zum Bebauungsplan "Gereonshof" 66455/06 in Köln-Altstadt/Nord, Köln, August 2008 und November 2013

- Gereonshof:
Die vorhandenen Pflanzbeete mit Ziergehölzen und Bodendeckerunterpflanzung wurden im Rahmen der Baustelleneinrichtung entfernt. In der Einmündung Von-Werth-Straße zum Gereonshof standen drei Rosskastanien, von denen zwei Bäume laut Baumgutachten als nicht erhaltenswürdig eingestuft werden. Sie wurden aufgrund der Bebauung des Torhauses und der geplanten Umstrukturierung des Platzraumes zwischenzeitlich gefällt.
- Hildeboldplatz:
Straßenbegleitende Allee aus Rosskastanien und teilweise Trompetenbäume in einer Mulchfläche. Zwei kleinere Trompetenbäume müssen aufgrund einer erforderlichen Feuerwehraufstellfläche gefällt werden. Alle Rosskastanien weisen einen Miniermottenbefall auf. Den Abschluss der Baumreihe bildet ein Hochbeet mit drei Großbäumen (Rosskastanie, Silberahorn, Trompetenbaum) und einer Strauchunterpflanzung an der Ecke Hildeboldplatz/Gereonshof, die zwischenzeitlich ausgelichtet wurde. Die vor der zurückgesetzten Fassade des Gebäudes an der Von-Werth-Straße vorhandenen sechs Kugel-Robinien wurden aufgrund der Baustelleneinrichtung gefällt. Hier sind vier neue Bäume geplant.
- Gereonskloster:
Als Platz zwischen der Kirche Sankt Gereon und dem historischen Archivgebäude gelegen, ist die öffentliche Grünfläche westlich durch ein erhöhtes Pflanzbeet mit immergrünen Gehölzen und einer Platane, nördlich durch vier weitere Platanen begrenzt. Die Fläche des Pflanzbeetes dient temporär als Baustelleneinrichtung. Ein Teilbereich im Westen der öffentlichen Grünfläche ist bereits heute mit einer Tiefgarage unterbaut. Auf dem Platz selbst sind sechs Rotdornbäume gepflanzt. Eine ursprünglich zwischen Christophstraße und Historischem Archiv gelegene Strauchpflanzung mit drei Bäumen wurde im Bauverlauf beseitigt. Drei Platanen und ein Berg-Ahorn an dem ehemaligen Fußweg vom Gereonskloster zum Gereonshof wurden aufgrund der geplanten Wohnbebauung gefällt.
- Spiesergasse:
Im Zuge der Bauausführung wurden die Grünflächen neben der ehemaligen Zufahrt zur Tiefgarage im Südkomplex entfernt. Eine Hainbuche wurde aufgrund von geplanten Verbauarbeiten gefällt. An gleicher Stelle wird ein neuer Baum gepflanzt. Zwei an der Spiesergasse befindlichen Felsenbirnen sind aufgrund schnittbedingter Schädigungen zu fällen. An gleicher Stelle wird ein neuer Baum gepflanzt.
- Im Klapperhof:
Beidseitig des Rundbaus liegen erhöht Pflanzbeete mit ursprünglich vier Hainbuchen in einer Rhododendronpflanzung mit Bodendeckern. Westlich des Rundbaus mussten zwei dieser Hainbuchen gefällt werden, da diese abgestorben waren. Im Straßenverlauf sind zwei neue Baumstandorte vorgesehen.

Prognose: Im Plangebiet sind insgesamt rund 54 Bäume vorhanden (geschützt und nicht geschützt laut Baumschutzsatzung der Stadt Köln), von denen der überwiegende Teil als erhaltenswert, ein geringer Teil als bedingt erhaltenswert und nur wenige als nicht erhaltenswert begutachtet wurden. Rund 2/3 dieser Bäume wachsen auf dem Hildeboldplatz und sind von der Planung nicht betroffen. Die "Öffentliche Grünfläche" am Gereonskloster wird als solche festgesetzt.

Mit Umsetzung der Baumaßnahmen wird die Beseitigung von Vegetationsstrukturen erforderlich. Davon betroffen ist ein Großteil der Pflanzstrukturen im Innenhof des Nordkomplexes, da der Stellplatzbedarf durch die Sanierung und Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage im Nordkomplex gedeckt werden soll.

Naturdenkmale

Der Erhalt der als Naturdenkmale geschützten Bäume wird angestrebt und grundsätzlich nicht durch den Bebauungsplan in Frage gestellt, da kein Naturdenkmal überplant wird. Allerdings sind Beeinträchtigungen des Wurzel- und Kronenbereiches der Bäume aufgrund baulicher beziehungsweise nutzungsbedingter Veränderungen in der Bestandssituation nicht auszuschließen.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen: Im Rahmen der Umbau- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet müssen etwa 44 der vorhandenen Bäume gerodet werden. Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln wird hierfür eine Ersatzpflanzung in der Größenordnung von etwa 86 Bäumen erforderlich. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten gemäß Baumschutzsatzung auszuwählen. Der Ersatz ist nicht vollumfänglich im Plangebiet zu realisieren und wird teilweise durch Ersatzzahlungen und Pflanzung an anderer Stelle erfolgen. Im Bebauungsplan werden die Naturdenkmale nachrichtlich dargestellt und als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Im nördlichen Planbereich wird eine "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, die jedoch zum Teil von der Tiefgarage unterbaut wird. Die Bereiche Hildeboldplatz und westlich der Straße Gereonskloster werden als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist eine teilweise extensive Dachbegrünung neu errichteter Flachdächer vorgesehen.

Bewertung: Die zu fällenden Bäume werden entsprechend der Baumschutzsatzung ausgeglichen. Der Ausgleich in Höhe von etwa 86 Neupflanzungen wird voraussichtlich nicht vollständig im Plangebiet umgesetzt werden können. Darüber hinaus werden weitere Grünstrukturen im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden und zur Baufertigstellung wird eine neuerliche Eingrünung, auch auf Tiefgaragen und Dachflächen erfolgen. Insgesamt bleibt der heute bestehende innerstädtische und von Gebäuden geprägte Charakter erhalten.

Ortsbild (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe a)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG

Bestand: Das Plangebiet liegt im Norden der Kölner Innenstadt, die geprägt ist durch eine hohe Bebauungsdichte mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden. Auch die Freiräume weisen einen urbanen Charakter auf und sind oft versiegelt. Zum Teil findet sich aber auch ein beachtlicher Baumbestand wie beispielsweise entlang der Ringe, des Hildeboldplatzes oder des Gereonsdriesch im Osten (außerhalb des Plangebietes).

Prognose: Insgesamt bleibt das denkmalgeschützte Ensemble der Gerlingareals weitestgehend erhalten. In Teilen erfolgt eine Umstrukturierung der Bausubstanz durch eine behutsame Veränderung mit Neubauten und Aufstockungen. Der Gereonshof erhält durch ein so genanntes "Torhaus" einen räumlichen Abschluss. Zukünftig wird hier durch die Abbindung des Autoverkehrs eine Platzsituation mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Die Kapelle wird wieder freigestellt. Der Platz am Gereonskloster erhält eine bauliche Fassung durch die Schließung einer Baulücke. Die Belange des Denkmalschutzes waren bei der Planung tonangebend.

Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt mit dem Wirkungsfeld der Kirche Sankt Gereon wird mit dem aufgestellten Bebauungsplan in Planungsrecht konkretisierend umgesetzt. Durch die Aufstockung des "Hufeisenbaus" am Hildeboldplatz mit einem Staffelgeschoss wird die Traufhöhe des Hauptschiffes von Sankt Gereon (entspricht der Höhe von 71,50 m über NN) um circa 80 cm überschritten. Diese Überschreitung der Traufhöhe der Kirche ist aufgrund der Ausführung als Staffelgeschoss aus der Nähe nicht sichtbar und für eine Fernwirkung zu geringfügig. Aufgrund dieser Unerheblichkeit wird diese Überschreitung im Folgenden nicht weiter problematisiert.

Bewertung: Mit der Erhaltung der Baudenkmäler und der geplanten behutsamen Nachverdichtung wird das Vorhaben den Charakter der Stadt an diesem Ort erhalten und stärken. Durch einen erhöhten Teil an Wohnnutzung wird die bisherige Monostruktur als Versicherungsstandort zugunsten einer urbanen Nutzungsmischung verändert und wieder in das Stadtgefüge integriert. Die geplan-

ten Aufstockungen und Neubauten sind an der angrenzenden Bebauung orientiert; die Anpassung der Gebäudehöhen trägt zur Beruhigung der städtebaulichen Gestalt bei und gibt dem Raum und Sankt Gereon ein respektvolles Gegenüber. Die Wirkungsmacht von Sankt Gereon bleibt unberührt.

Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzonen.

Grundwasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG⁹⁾, LWG NW¹⁰⁾

Bestand: Über die Grünbereiche beziehungsweise nicht versiegelten Flächen im Plangebiet ist eine Grundwasserneubildung gegeben. Sämtliche nachfolgend aufgeführten Zahlen wurden der Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung von Geo Consult vom April 2008 entnommen. Nach Auswertung der hydrogeologischen Situation bewegt sich der oberste, durchgängige Grundwasserhorizont innerhalb der gut wasserleitfähigen Rheinsedimente (Sand, Kies) mit allgemein nordöstlicher Abflussrichtung zum Vorfluter Rhein. Die Karte der Grundwasserhöhen für das Stadtgebiet Köln weist für den Bauflächenbereich im Zeitraum von April bis Juli 1983 (Zeitraum mit relativ hohem Grundwasserstand) einen mittleren Grundwasserflurabstand von circa 10 m beziehungsweise einen Grundwasserstand von circa 40 m über NN aus. Grund- und Hochwasserdaten der Bezirksregierung auf Grundlage einer im Plangebiet gelegenen Grundwassermessstelle (Nummer 076551817) ergeben einen Bemessungsgrundwasserstand von 41,5 m über NN.

Wie im Kapitel "Altlasten" beschrieben, liegt ein Teil des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Gaswerkes Spiesergasse (Altlastenverdachtsfläche 10302). Im Umfeld der Teergruben (Geo Consult, September 2008) wurden Grundwassermessstellen eingerichtet und Grundwasseruntersuchungen vorgenommen. Es wurden Cyanide und Phenole oberhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte nachgewiesen. Ebenso zeigten Grundwassersondierungen mit dem Direct-Push-Verfahren gaswerksspezifische Schadstoffe oberhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte.

Prognose: Eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG NW ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, da das Gelände bereits vor 1996 an die Kanalisation angeschlossen war. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse (Tiefgarage, Altlast) ist eine Versickerung auch nicht möglich. Auf Teilen der neu zu errichtenden Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachbegrünung wirkt sich nicht auf die Grundwasserneubildung aus, führt aber aufgrund der Transpirationswirkung Niederschlagswasser in den natürlichen Kreislauf zurück, entlastet die Kanalisation und liefert auch einen Beitrag zur Hochwasservermeidung. Die Folgenbewertung der Grundwasserverunreinigung, insbesondere ein Sanierungsplan steht noch aus. Die Verunreinigungen stehen der Planung allerdings nicht entgegen. Im Rahmen der Neubebauung beziehungsweise der Straßenumgestaltung wird eine Sanierung erfolgen.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen: Um weitere Grundwasserbeeinträchtigungen durch den Altlastenstandort ehemaliges Gaswerk Spiesergasse zu vermeiden, ist ein Sanierungsgutachten in Bearbeitung. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, der Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist durch entsprechende Maßnahmen zu unterbinden.

Bewertung: Die heute vorhandene Grundwasserneubildung wird durch die Umsetzung des Vorhabens geringfügig verringert. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist im Hinblick auf die Bodenbelastungen durch das ehemalige Gaswerk Spiesergasse zu unterbinden.

⁹⁾ WHG Wasserhaushaltsgesetz

¹⁰⁾ LWG Landeswassergesetz

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe c)

Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe g)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone Köln, die im Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Köln ausgewiesen wird.

Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, TA-Lärm, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Die DIN 18005 weist in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung und der zu betrachtenden Emittentenart jeweils Orientierungswerte aus, die im Rahmen der Bauleitplanung eine Orientierung ermöglichen sollen. Die Orientierungswerte sind für jede Emittentenart separat zu betrachten. Im Plangebiet "Gereonshof" ist der Straßenverkehrslärm relevant.

Tabelle 3: Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau)

Gebietsausweisung	Orientierungswerte dB[A] für Straßenverkehr / Gewerbe	
	tags (6.00 - 22.00)	nachts (22.00 - 6.00)
Kerngebiet (MK)	65	55 / 50
Mischgebiet (MI)	60	50 / 45
Besonderes Wohngebiet (WB)	60	45 / 40
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45 / 40

Darüber hinaus sind die Tiefgaragenzufahrten als relevante Geräuschquellen (Gewerbelärm/ Anlagenlärm) zu untersuchen. Hierbei dient ebenfalls die DIN 18005 der Orientierung. Darüber hinaus sind die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten, sofern es sich um gewerblich genutzte Tiefgaragen handelt. Bei Lärmarten, wie dem Nachbarschaftslärm durch Fahr- und Parkvorgängen an Wohnhäusern beziehungsweise Tiefgaragen für diese Wohnhäuser, für die keine verbindlichen Regelwerke vorliegen, wird die TA Lärm häufig als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

Gebietsausweisung	Richtwerte dB[A]	
	tags (6.00 - 22.00)	nachts (22.00 - 6.00)
Kerngebiet (MK) / Mischgebiet (MI)	60	45
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40

Besondere Wohngebiete werden von der TA Lärm nicht gesondert aufgeführt.

Straßenverkehrslärm

Heute zeichnet sich das Plangebiet durch einen relativ ruhigen Innenbereich umgeben von stark emittierenden Straßen aus. Für die Straßen im Plangebiet und in der Umgebung wurde der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) erhoben und im Rahmen eines Verkehrsgutachtens¹¹ auch die Planesituation prognostiziert. Insgesamt sind die Veränderungen der Verkehrsstärke geringfügig. Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 / 50 dB[A] tags/nachts) großflächig eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten¹². In den Randberei-

¹¹) Verkehrsgutachten zur Bebauungsplanänderung des Friesenquartiers, Köln, Fredersdorf Consulting, September 2008 Köln

¹²) ADU cologne, Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßenverkehr sowie dem Gewerbe zum B-Plan „Gereonshof“ in Köln-Altstadt/Nord, August 2008

chen an den umgebenden Straßen werden die Orientierungswerte leicht bis stark überschritten. Um die zukünftigen Bewohner zu schützen, wurden hier auf der Grundlage der freien Schallausbreitung Lärmpegelbereiche ermittelt¹³. Die Lärmpegelbereiche III - VI werden im Bebauungsplan flächenhaft dargestellt und entsprechende bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt. Entlang der Christophstraße sind die höchsten Lärmimmissionen (unter 75 dB[A] tags/bis 65 dB[A] nachts) zu verzeichnen. Hier wird der Lärmpegelbereich V und VI dargestellt. Entlang der Christophstraße wird Wohnnutzung ausgeschlossen. Zwei Gebäude sind heute bewohnt. Diese Nutzung erhält Bestandsschutz. Weiterhin wurde die Auswirkung der Planung auf die Umgebung, insbesondere die jeweils gegenüberliegende Bebauung untersucht. Bis auf den Bereich Im Klapperhof ist eine Verringerung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr um bis zu 1,7 dB[A] durch den geänderten Verkehr innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Im Bereich der Straße Im Klapperhof ist eine Erhöhung um 1,6 dB[A] zu erwarten. Es ergeben sich an ausgewählten Immissionsorten folgende Immissionen (Bestand / Planzustand) und Differenzen:

Tabelle 5: Veränderungen Straßenverkehr

Immissionsort	Pegel Nullfall		Pegel Plan		Differenz	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB[A]	dB[A]	dB[A]	dB[A]	dB[A]	dB[A]
Christophstraße 24 FNP: WB, Realnutzung: MI	72,8	62,6	72,7	62,4	-0,2	-0,2
Spiesergasse 14 - 16 FNP: WB	63,1	52,9	63,3	53,1	0,1	0,1
Von-Werth-Straße 9 - 13 FNP: M	67,2	57,0	65,4	55,2	-1,7	-1,7
Hildeboldplatz 13 FNP: WB	65,9	55,7	65,2	55,0	-0,7	-0,7
Im Klapperhof 33b Bebauungsplan: MK	65,9	55,7	67,5	57,3	1,6	1,6
Gereonshof 17 FNP: Besonderes Wohngebiet	64,6	54,4	63,2	52,9	-1,4	-1,4

Die Immissionen an der Christophstraße sind bereits heute sehr hoch. Die Planung führt hier nicht zu einer Verschärfung der Situation, sondern eher zu einer (sehr) geringfügigen Minderung. Im Klapperhof werden die Orientierungswerte für ein Kerngebiet bereits heute geringfügig überschritten. Die Erhöhung der Immissionswerte um 1,6 dB[A] ist im Bereich unterhalb der Hörschwelle, die Überschreitung der Orientierungswerte ist auch im Planzustand als geringfügig einzustufen. Darüber hinaus führt die Planung für den Bestand ausschließlich zu geringen Verbesserungen.

Tiefgaragenein- und -ausfahrten

Im Plangebiet sind zwei Tiefgaragen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrten liegen an der Christophstraße und an der Spiesergasse. Die Beurteilungspegel wurden für nächstgelegene Immissionsorte berechnet. Für die nördliche Straßenseite der Christoph Straße besteht kein Bebauungsplan. Im FNP ist der Bereich als WB dargestellt, die Realnutzung entspricht allerdings der Kategorie Mischgebiet. Entsprechend ist der Bereich als MI zu bewerten.

¹³⁾ ADU cologne, Schalltechnische Untersuchung zum Planverfahren „Friesenquartier“ in Köln, Juli 2013

Tabelle 6: Teilbeurteilungspegel Tiefgaragen

Bezeichnung	IO 1 Christophstraße 24		IO 2 Spiesergasse 14 - 16	
	MI		WB	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB[A]	dB[A]	dB[A]	dB[A]
Zu- und Abfahrweg Spiesergasse	-9.9	-14,7	36.3	31,5
Zu- und Abfahrweg Spiesergasse (Rampe)	-6.1	-10,9	40.2	35,4
Zu- und Abfahrweg Christophstraße	41.5	39,2	-6.7	-9,0
Tor TG Christophstraße	49.7	47,4	8.1	5,8
Tor TG Spiesergasse	-0.6	-5,3	41.7	36,9
Summe	50,3	47,6	44,7	39,9

Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionspegel an den betrachteten, zu den Tiefgarageneinfahrten nächstgelegenen Immissionsorten am Tage eingehalten werden. An der Spiesergasse werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nachts eingehalten. An der Christophstraße werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für MI in der Nacht (lauteste Stunde) um 2,6 dB[A] überschritten. Es sind für die Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Nachtzeitraum für die Zufahrt Christoph Straße folgende Maßnahmen zu treffen:

1. Der Rampen-Innenbereich ist absorbierend auszuführen (Minderung 2 dB)
2. Die Tore sind für die Ein- und Ausfahrt separat öffnbar ausulegen, so dass die Öffnungsfläche (ggf. nur im Nachtzeitraum) halbiert werden kann (Minderung 3 dB)

Für die Zufahrt Christophstraße ist nach Durchführung zum Beispiel der vorgenannten Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für auszugehen.

Altlasten

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen, TA-Siedlungsabfall, KrW-/AbfG

Bestand (vgl. Kap. Grundwasser): Teile des Plangebietes liegen im Bereich des ehemaligen Gaswerkes Spiesergasse¹⁴, das im Altlastenkataster unter der Altlastenverdachtsfläche 10302 geführt wird. Bei Sondierungen im Bereich Von-Werth-Straße/Gereonshof konnte in einer Tiefe von 2,4 m bis 6,3 m unter Geländeoberkante (GOK) ein starker PAK¹⁵-Geruch festgestellt werden. Dieser ist laut Altlastenkataster der Stadt Köln auf den ehemaligen Gaswerkstandort Spiesergasse zurückzuführen. Demnach reichen die Auffüllungen und Teerbelastungen des Gaswerkstandortes mit einer derzeit erkundeten Maximaltiefe bis 6,9 m unter GOK in die anstehenden Sande und Kiese der Niederterrassensedimente. Es wurden maximale PAK-Konzentrationen von 4.850 mg/kg gemessen. Die höchste Cyanid-Konzentration lag bei 740 mg/kg. Durchgeführte Säuleneluat belegen, dass die Prüfwerte der BBodSchV um ein Vielfaches überschritten werden. Im Umfeld des geplanten Torhauses am Gereonshof befinden sich zwei ehemalige Teergruben. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die Teergruben teilweise zerstört sind und keine konzentrierten Teerrückstände enthalten, sondern mit Boden- und Bauschuttmaterial verfüllt wurden. Insgesamt deuten die aktuellen Untersuchungsergebnisse darauf hin, dass die Beeinflussung durch den Gaswerksstandort nicht so weit nach Süd-

¹⁴) Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung von Geo Consult vom April 2008

¹⁵) PAK: Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, z. B. Teeröl, Aschen, Schlacken

osten an die Straßenverläufe Spiesergasse und Im Klapperhof reicht, wie in der derzeitigen Darstellung der Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.

Prognose: Es bestehen nach derzeitigen Kenntnissen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben "Gereonshof". Ein Sanierungsplan wird zurzeit erarbeitet und im Rahmen der Baumaßnahmen umgesetzt.

Bewertung: Im Plangebiet ist die Altlastenverdachtsfläche 10302 "Gaswerk Spiesergasse" vorhanden. Durch Sondierungen wurden Schadstoffbelastungen festgestellt. Im Zuge der Bauarbeiten ist eine Sanierung oder zumindest eine Sicherung der Untergrundverunreinigung erforderlich und wird auch durchgeführt werden.

Gefahrenschutz

Ziele des Umweltschutzes: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Absatz 5 Nummer 1 BauGB) und je nach Belang: BImSchG, Ländererlasse, zum Beispiel HochwasserschutzVO; Abstandserlass; Gefahrgüter; Explosionsgefahr; GefahrschutzVO, zum Beispiel HochwasserschutzVO; Abstandserlass

Kampfmittel: Gemäß Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist zu rechnen. Der Bebauungsplan trägt einen Hinweis, welche Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung durchzuführen sind.

Hochwasser: Gemäß Hochwassergefahrenkarte Köln ist bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (11,30 m Wasserstand am Kölner Pegel) bei Versagen beziehungsweise Überfluten der Hochwasserschutzanlagen südwestlich im Innenhof des Südkomplexes mit einer Überflutung von bis zu 2,10 m zu rechnen.

Elektrosmog: Nach der 26. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV), die seit Januar 1997 gültig ist, muss bei Niederfrequenzanlagen (hier: Frequenz 50Hz) vor der Inbetriebnahme sichergestellt sein, dass von ihren elektromagnetischen Feldern keine Gefahr für Menschen ausgeht. Im Plangebiet sind zwei Trafostationen vorhanden. Die Trafostation für den Südkomplex befindet sich in einem Untergeschoss unter dem Platz Gereonshof (südöstlich) und wird an diesem Standort bestehen bleiben. Der Vorsorgewert für Magnetfelder von Trafostationen (50 Hz) von $1 \mu\text{T}^{16)}$ für die nächsten Orte zum dauernden Aufenthalt von Menschen, kann aufgrund der Lage außerhalb von Hochbauten eingehalten werden. Die zweite Trafostation für den Nordkomplex liegt innerhalb des Gebäudes neben der heutigen Tiefgaragenzufahrt am Gereonshof. Die zukünftige Lage wird im weiteren Planverfahren konkretisiert. Der genaue Standort sowie die konkrete Ausführung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen und im Bauantrag nachzuweisen.

Kultur- und sonstige Sachgüter (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe d)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz

Bestand: Alle öffentlichen Straßen, Platz- und Grünflächen, ausgenommen die Von-Werth-Straße und der Hildeboldplatz, sind als Bodendenkmal 235 seit dem 09.06.1991 in die Liste der Bodendenkmäler der Stadt Köln eingetragen. Hierbei handelt es sich um zumeist unterirdische Teile des Stift Sankt Gereon, die Pfarrkirche Sankt Christoph mit zugehörigem Friedhof und einem römisch-fränkischen Bestattungsbezirk im Friesenviertel. Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich weitere private Flächen als Bodendenkmal unter Schutz gestellt. Die Bauten des Gerling-Konzerns wurden in den Jahren 1920 bis 2001 errichtet und prägen das Quartier. Einzelne Gebäude sind als Einzeldenkmale ausgewiesen. Der gesamte Südkomplex wurde als Baudenkmal in die Denkmalliste aufgenommen.

¹⁶⁾ μT : Microtesla

Prognose: Im Rahmen der Durchführung der geplanten Maßnahmen wird insbesondere durch den Umbau und die Erweiterung der vorhandenen zweigeschossigen Tiefgarage am ehemaligen historischen Stadtarchiv in archäologisch sensible Bereiche eingegriffen. Die Untere Denkmalbehörde beabsichtigt die Ausweisung des Bodendenkmales für alle Flächen, die von Tiefbaumaßnahmen betroffen sind. Die Gerling-Bauten werden teilweise aufgestockt. Neue Gebäude entstehen als sog. "Torhaus" als Abschluss des Gereonshofs nach Westen und an der Spiesergasse. Die Kapelle und das Historische Archiv werden durch Abbruch von Gebäuden nahezu frei gestellt. Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt wird bis auf die Bestandgebäude Hochhaus Gereonshof und Rundbau Im Klapperhof in Planungsrecht konkret umgesetzt. Eine weitere Ausnahme beziehungsweise Überschreitung der Traufhöhe des Hauptschiffes von Sankt Gereon ist bei der geplanten Aufstockung des sogenannten Hufeisenbaues am Hildeboldplatz gegeben.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen: Die bodendenkmalwerten Flächen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei Erdarbeiten in diesen Bereichen ist das Römisch-Germanische Museum frühzeitig und vorab zu beteiligen.

Bewertung: Durch den Umbau und die Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage am Historischen Stadtarchiv kommt es zu einem Eingriff in archäologisch sensible Bereiche. Das Gerling-Areal wird durch die geplanten Neu- und Umbaumaßnahmen in seiner Gestalt unter Einbindung der Denkmalpflege verändert. Die Einhaltung des Höhenkonzeptes, das bis auf wenige Ausnahmen durch den Plan Rechtsverbindlichkeit erhält, ist Voraussetzung für die Wahrung der Sichtbeziehungen auf Sankt Gereon.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) (BauGB § 1, Absatz 7 Buchstabe i)

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, die den Umweltbereich negativ beeinflussen, ist nicht zu rechnen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Der Bebauungsplan ist aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen. Alternativen stehen nicht mehr zur Diskussion.

Zusätzliche Angaben:

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung beziehungsweise Hinweise auf Schwierigkeiten bei der

Zusammenstellung der Angaben (zum Beispiel technische Lücken, fehlende Kenntnisse)

Technischen Verfahren wurden für die Erstellung folgender Gutachten eingesetzt:

- Altlastenkataster
- Baumgutachten und Baumbewertung
- Baugrunduntersuchung
- Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen
- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßenverkehr und dem Gewerbe
- Verkehrsgutachten

Zu folgenden Belangen fehlen konkrete Erkenntnisse:

- Bodenbelastung durch Eintrag aus Altlastenstandort ehemaliges Gaswerk Spiesergasse
- Grundwasserbelastung durch Eintrag aus Altlastenstandort ehemaliges Gaswerk Spiesergasse
- Altlastenausdehnung (entsprechende Informationen werden zurzeit noch eingeholt beziehungsweise ein Sanierungskonzept wird erarbeitet und im Rahmen der Baumaßnahmen umgesetzt)
- Kampfmittel

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoringkonzept)

Die vorgesehenen Baumaßnahmen sowie Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zunächst in ihrer Umsetzung, in weiterer Folge in ihrer Wirkung zu kontrollieren. Die Ergebnisse werden in zeitlicher Abhängigkeit des Baufortschritts bei den jeweiligen Dienststellen abgefragt, beobachtet und in einem abschließenden Bericht zusammengefasst.

Umweltbelange	Maßnahmen	Zeitpunkt	Dienststelle
Pflanzen, Ersatzbäume	Ortsbesichtigung, Luftbilder	2 bis 3 Jahre nach Fertigstellung sowie während der Bauphase	67 61
Ortsbild	Ortsbesichtigung	2 bis 3 Jahre nach Fertigstellung	61 48
Grundwasser	Analyse Wasserqualität	fortlaufend	57
Straßenverkehrslärm	Vergleich der DTV-Werte nach Planrealisierung mit Prognosezahlen	nach Realisierung	66 57
Gewerbelärm	Betriebsgenehmigungen, Betriebskontrolle, Bürgerbeschwerden	nach Realisierung von Gewerbebetrieben beziehungsweise Tiefgaragen	57 63
Altlasten	Sanierungsplan, Kontrolle Bodenanalyse, Entsorgungsnachweis	während der Bauzeit	572 573
Kultur- und sonstige Sachgüter	Kontrolle Bodenarbeiten, Ortsbesichtigung	während der Bauzeit	4512 48

- 53 Gesundheitsamt
- 57 Umweltschutz und Verbraucherschutzamt
- 571 Untere Landschaftsbehörde
- 572 Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde
- 573 Boden- und Grundwasserschutz
- 61 Stadtplanungsamt
- 63 Bauaufsichtsamt
- 66 Amt für Straßen und Verkehrstechnik
- 67 Amt für Landschaftspflege und Grünflächen
- STEB Stadtentwässerungsbetriebe
- 4512 Römisch-Germanisches Museum
- 48 Stadtkonservator

Zusammenfassung:

Die Umweltbelange Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete, Oberflächenwasser, Erschütterung, Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern betreffen die Planung nicht beziehungsweise die Planung betrifft diese Umweltmedien nicht.

Folgende Umweltbelange sind lediglich unerheblich durch die Planung betroffen, beziehungsweise beeinflussen die Planung lediglich in unerheblichem Maß: Eingriff/Ausgleich, Tiere, biologische Vielfalt, Klima, Luft, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität, Boden, Abwasser und erneuerbare Energien/Energieeffizienz.

Folgende Belange sind erheblich durch die Planung betroffen und erfordern teilweise Maßnahmen:

Pflanzen

Der Beseitigung einiger Grünflächen wird durch die Schaffung von neuen Vegetationsflächen entgegengewirkt. Die im Plangebiet vorhandenen Naturdenkmale sind besonders geschützt und werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Zu entfernende Bäume werden gemäß Baumschutzsatzung ausgeglichen. Hierbei findet der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet statt. Die Innenhoffläche im Nordkomplex wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Ortsbild

Das Kölner Höhenkonzept wird durch die Planung konkretisiert und rechtsverbindlich umgesetzt.

Grundwasser

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist im Hinblick auf die Bodenbelastungen durch das ehemalige Gaswerk Spiesergasse zu unterbinden.

Lärm

Im Plangebiet sind bereits Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005 durch Straßenverkehrslärm gegeben, die sich durch die Planung teilweise reduzieren, insgesamt aber nicht wesentlich verbessern. Eine geringe Erhöhung des Verkehrslärms besteht im Bereich Im Klapperhof. An der Christophstraße werden die Sanierungswerte für Lärm (70/60 dB[A] tags/nachts) erreicht beziehungsweise überschritten, so dass an dieser Stelle Wohnen als Nutzung ausgeschlossen wird. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen gemäß den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen erforderlich.

Altlast

Im Plangebiet ist die Altlastenverdachtsfläche 10302 "Gaswerk Spiesergasse" vorhanden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein planungs- und nutzungsbezogenes Gutachten erforderlich.

Gefahrenschutz

Schutzmaßnahmen zu Kampfmitteln und Grundwasseraustritt durch Hochwasser sind einzuhalten. Der Bebauungsplan verfügt über entsprechende Hinweise.

Denkmalschutz

Einzelne Gebäude sind als Einzeldenkmale ausgewiesen. Der gesamte Südkomplex des Gerling-Areals wurde als Baudenkmal in die Denkmalliste aufgenommen. Archäologische Funde unterliegen dem Denkmalschutzgesetz NW. Durch den Umbau und die Erweiterung der Tiefgarage am Historischen Stadtarchiv kommt es zu einem Eingriff in archäologisch sensible Bereiche. Die Unterstellungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

6. Planverwirklichung

Die Realisierbarkeit und Akzeptanz der Planung wird seitens des Eigentümers des Gerling-Areals keine Probleme aufwerfen. Damit wird das bislang überwiegend als reiner Bürostandort strukturierte Gebiet seine "Insellage" innerhalb eines Stadtteils verlieren, wodurch der gesamte Bereich des Gereonsviertels zusätzlich belebt und gestärkt werden wird. Allerdings müssen die noch bestehenden Vorbehalte in der Anwohnerschaft gegen die geplanten baulichen Veränderungen aufgehoben werden. Dieses sollte mit einer zügigen aber qualitätsvollen Verwirklichung der Planung möglich sein.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind in der Örtlichkeit vorhanden und befinden sich im Eigentum der Stadt Köln. Lediglich im Bereich am Hildeboldplatz ist noch eine geringfügige Arrondierung vorzunehmen. In der Örtlichkeit ist die anzukaufende, circa 50 qm² große Fläche Bestandteil einer ansonsten auf städtischen Flächen liegenden Erschließung des Gebäudes Hildeboldplatz 2-18. Die Durchführung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich Grunderwerbskosten in Höhe von rund 15.000 EUR auslösen.

Für den Straßenabschnitt Gereonshof zwischen Von-Werth-Straße und Spiesergasse sieht die Planung eine Neugestaltung vor. Der in Privatbesitz befindliche Platz wird derzeit noch durch eine öffentliche Straße zerschnitten. Diese öffentliche Nutzung soll zugunsten eines zusammenhängenden Stadtplatzes und einer viergeschossigen Bebauung (Torhaus) als westlicher Platzabschluss an der Ecke Von-Werth-Straße aufgegeben werden. Die Entwidmung dieser Verkehrsfläche ist eingeleitet. Bei der Veräußerung der circa 1.200 m² großen Teilfläche der Straße Gereonshof kann mit Verkaufserlösen in einer Größenordnung von ca. 515.000 EUR gerechnet werden.

Der Rat der Stadt Köln hat den Bebauungsplan 66455/06 mit dieser Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 30.09.2014 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Anwendung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung beschlossen.

Köln, den

Oberbürgermeister