

## **Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan 66458/12;**

**Arbeitstitel: Bildungslandschaft Altstadt-Nord in Köln-Altstadt/Nord**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Bildungsverbund

Anlass der städtebaulichen Neuordnung im Bereich des Klingelpützparkes ist die geplante bauliche Umsetzung des bestehenden Projektes "Bildungslandschaft Altstadt-Nord" (BAN), bei dem verschiedene Bildungseinrichtungen miteinander sowie mit der Stadt Köln und den Montag Stiftungen "Urbane Räume" und "Jugend und Gesellschaft" einen Bildungsverbund gegründet haben. Der Verbund besteht zurzeit aus den Einrichtungen Célestin-Freinet-Schule (Grundschule), Realschule am Rhein, Abendgymnasium Gereonsmühlengasse, Hansa Gymnasium, Jugendeinrichtung KSJ-Tower, Jugendfreizeitanlage Klingelpütz und einer noch zu schaffenden Kindertagesstätte.

Die bereits vorhandenen Einrichtungen Abendgymnasium und Hansa Gymnasium grenzen unmittelbar an das Betrachtungsgebiet des Bebauungsplanes und haben erheblichen Sanierungs- oder Erweiterungsbedarf.

Die Jugendeinrichtung KSJ-Tower grenzt ebenfalls an das Betrachtungsgebiet. Die Jugendfreizeitanlage Klingelpütz liegt innerhalb des Betrachtungsgebietes. Für beide Einrichtungen besteht zurzeit kein Sanierungs- und Baubedarf.

Die Célestin-Freinet-Schule sowie die Realschule am Rhein befinden sich momentan in Räumlichkeiten außerhalb des Betrachtungsgebiets des Bebauungsplanes. Diese stellen sich als für die Nutzung zu beengt sowie sanierungsbedürftig dar und sollen deswegen dauerhaft verlassen werden. Beide Einrichtungen werden in Zukunft Gebäude innerhalb des Betrachtungsgebiets beziehen. Neubaubedarf besteht für die Realschule, die neu zu schaffenden Kindertagesstätte sowie für zwei gemeinschaftlich von allen Einrichtungen genutzte Gebäude, die sogenannten Verbundeinrichtungen (Studienhaus und Mensa- und Werkstatthaus).

Bedarf

Für den Bereich Altstadt-Nord wird laut Kindergartenplan im Zuge des Ausbaus der Versorgung für unter dreijährige Kinder ein zusätzlicher Standort für eine Tageseinrichtung benötigt. Dieser kann am Standort Gereonswall gedeckt werden.

Der Grundschulstandort Gereonswall ist aus Sicht der Schulentwicklungsplanung zu erhalten. Um sich aufgrund der erwarteten erhöhten Nachfrage statt 1,5-zügig zweizügig aufstellen zu können, soll die Célestin-Freinet-Schule diesen Standort beziehen.

Die Realschule am Rhein möchte ihr Angebot um ein einzügiges 5. und 6. Schuljahr im Rahmen der Bildungslandschaft erweitern und benötigt dazu den Standort Kyotostraße, da ihr derzeitiger Standort eine räumliche Ausbreitung nicht zulässt. Darüber hinaus sind zusätzliche Flächen für die ganztägigen und inklusiven Angebote erforderlich, welche als Raumbedarf in die Schulbauleitlinien aufgenommen wurden. Dieser Raumbedarf kann auf dem anvisierten Grundstück durch die Realisierung des Neubaus Realschule und des Studienhauses gedeckt werden.

## Bisherige Planung

Im Jahr 2008 wurde ein städtebaulicher Planungsworkshop zur Erarbeitung eines Konzeptes für die Bildungslandschaft Altstadt-Nord durchgeführt, in dem ein Entwurf der Arbeitsgemeinschaft feld72/PlanSinn als erster Rang ausgewählt wurde. Dieses Konzept wurde im Nachgang zum Workshop zu einem städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt. Dabei wurden im Rahmen eines Planungsbeirats auch Vertreter und Vertreterinnen der Bürger sowie der Bildungseinrichtungen umfangreich beteiligt. Der Planungsbeirat hat im Jahr 2009 viermal öffentlich getagt. Aus der Arbeit des Planungsbeirats konnte jedoch keine konsensfähige Empfehlung zur Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung abgeleitet werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat vor diesem Hintergrund am 10.06.2010 beschlossen, das Konzept des städtebaulichen Rahmenplans in der Variante "Anbau an die Jugendeinrichtung" als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren zu nehmen (DS 0485/2010). Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Der bestehende Bebauungsplan 66462/04 soll parallel zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Es fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB in Form einer Abendveranstaltung am 05.07.2010 sowie eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Dienststellen nach § 4 Absatz 1 BauGB statt. Innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde unter anderem die Beschwerde der Bürgerinitiative Klingelpützpark vom 06.07.2010 (Ausschuss für Anregungen und Beschwerden) behandelt. Der Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplans des Stadtentwicklungsausschusses vom 19.05.2011 berücksichtigt die Stellungnahme und die Maßgaben der Bezirksvertretung Innenstadt zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Weiterhin hat der Stadtentwicklungsausschuss am 15.12.2011 eine Überarbeitung des Rahmenplans im Bereich des Mensa- und Werkstatthauses Vogteistraße beschlossen (DS 1688/2011). Durch diese Änderung des Rahmenplans sollen der Erhalt der stadtbildprägenden Platane an der Vogteistraße / Ecke Gereonswall ermöglicht und die bebaubare Fläche an dieser Stelle minimiert werden.

Parallel dazu hat der Rat der Stadt Köln bereits am 14.09.2010 die bauliche Realisierung des Modellprojektes Bildungslandschaft Altstadt Nord beschlossen (DS 0508/2010). In diesem Zusammenhang wurde Mitte 2013 ein Architektenwettbewerb für alle Gebäude sowie die Freianlagen der BAN innerhalb des Betrachtungsgebietes auf der Grundlage des bis dato erarbeiteten Bebauungsplans durchgeführt. Der Bebauungsplan soll die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ermöglichen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom 07.06.2013 bis zum 08.07.2013 im Rahmen der Beteiligung nach §4 Absatz 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Am 03.04.2014 hat der Stadtentwicklungsausschuss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen (DS 4204/2013). Die öffentliche Auslegung fand statt vom 08.05.2014 bis zum 10.06.2014. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Offenlage vom 24.04.2014 bis zum 10.06.2014 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. Vom 04.09.2014 bis zum 18.09.2014 fand eine zweite, verkürzte Offenlage aufgrund geringfügiger Änderungen des Bebauungsplanentwurfs statt.

### 1.2 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Bildungseinrichtungen zu erweitern und zu ergänzen. Konzeptionelle Planungsgrundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans sind der städtebauliche Rahmenplan, die Überarbeitung dieses Rahmenplans im Bereich des Mensa- und Werkstatthauses Vogteistraße, die jeweils durch die Arbeitsgemeinschaft feld72/ PlanSinn erarbeitet und vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen wurden, sowie das Ergebnis des Architektenwettbewerbs, der Mitte 2013 durchgeführt

wurde. Diese städtebauliche Neuordnung verursacht im zentralen Bereich der Bildungslandschaft in unmittelbarer Umgebung des Klingelpützparkes ein Planbedürfnis. Daher wurde ein Bauleitplanverfahren durchgeführt, innerhalb dessen außerdem alle zu erwartenden Konsequenzen der zukünftigen Nutzung, z.B. in den Bereichen Verkehr, Lärm und Schadstoffe, untersucht wurden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Bildungseinrichtungen der Bildungslandschaft Altstadt-Nord soll ermöglicht werden. Es ist das Ziel der Bauleitplanung, Flächen für Gemeinbedarf (Schulen, Kindertagesstätte, Verbundeinrichtungen), eine öffentliche Grünfläche sowie das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst die Straßen Kyotostraße, Gereonswall, Vogteistraße, Klingelpütz und Plankgasse. Es handelt sich um die Flurstücke 405, 345, 613/90, 217/91, 225/91, 550/91, 224/91, 235/91, 234/91, 551/93, 92, 94, 95, 213/96, 212/97, 291/97, 289/97, 290/97, 377, 396, 397, 399, 614/90 in Köln-Altstadt/Nord (Gemarkung Köln, Flur 23).

Die Bebauungsgrenze des westlichen Plangebiets soll auf der Grenze zu den Flurstücken 276/70 und 281 liegen unter Ausschluss eines kleinen Teils des Flurstücks 405, der sich zwischen den beiden erstgenannten Flurstücken befindet. Die Plangebietsgrenze zum Hansapark hin soll sich nicht an der Flurstücksgrenze orientieren, sondern soll den bereits existierenden Fuß- und Fahrradweg auf Flurstück 345 mit einschließen, so dass hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden kann.

Der Hansapark liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist damit nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

### **2.2 Vorhandene Struktur**

Das circa vier Hektar große Plangebiet wird im südwestlichen Teil bereits heute als Schulstandort genutzt. Auf dem südlich an den Klingelpützpark angrenzenden Grundstück befinden sich die zwei heute ungenutzten denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Grundschule sowie eine aus mehreren Gebäuden bestehende ehemalige Hauptschule. Nordöstlich davon liegt der Klingelpützpark als öffentliche Grünfläche.

Im nördlichen Bereich des Klingelpützparkes befinden sich entlang der Vogteistraße zwei Gebäude, Hausnummern 15 und 17. Diese Gebäude genießen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz. Das Gebäude Vogteistraße 15 liegt auf einem privaten Grundstück und wird als Büro- und Wohngebäude genutzt. Das Haus Nummer 17 liegt auf städtischem Grundstück und beinhaltet eine Jugendeinrichtung sowie Wohnungen.

Der Klingelpützpark ist eine wichtige innerstädtische Grünfläche, die überwiegend begrünt und in Teilen baumbestanden ist. Im südlichen Teil an der Ecke Kyotostraße/Klingelpütz befindet sich eine großzügige asphaltierte Fläche, die für Ballspiele und zum skaten genutzt wird. Hier befand sich in den 1970er Jahren ein Teich, der heute versiegelt ist. Reste der ursprünglichen zierenden Betonelemente rund um den Teich sowie den Park einfriedende Betonelemente sind noch vorhanden. An der westlichen Ecke des Parks, vor dem Übergang zum Hansapark, befindet sich der sogenannte Rosengarten mit Sitzgelegenheiten zwischen bepflanzten Spalieren. Entlang der Straße Gereonswall gibt es einen baumbestandenen begrüntem Hügel, der aus dem Schutt der 1969 abgerissenen Gefängnisanlage errichtet wurde. An der nördlichen Ecke des Parks, angrenzend an die Jugendeinrichtung, befindet sich eine erhöhte Sitzlandschaft aus Betonnenen und Sitzbänken unter Bäumen, ebenfalls aus den 1970er Jahren. Hinter dem Gebäude der Jugendeinrichtung steht auf einer Rasenfläche ein ehemaliger Eisenbahnwaggon, der als Räumlichkeit für die Jugendeinrichtung dient. An der östlichen Ecke gibt es eine vorwiegend aus halbkugelförmigen Betonelementen bestehende Parkgestaltung mit perforierten Betonelementen aus den 1970er Jah-

ren, die den Park zur Straße hin abschirmen. In der Mitte des Parks befinden sich eine Liegewiese und ein Spielplatz mit verschiedenen Spielgeräten.

Die privaten Wohn- und Bürogebäude, die die straßenbegleitende Bebauung entlang der Gereonsmühlengasse bilden, liegen nicht im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes. Hier ist keine städtebauliche Neuordnung beabsichtigt.

### **2.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die umgebenden Straßen Kyotostraße, Gereonswall, Vogteistraße, Klingelpütz und Plankgasse erschlossen. Über die Kyotostraße können der Hansaring sowie die Nord-Süd-Fahrt in Richtung Süden und die Turiner Straße Richtung Norden erreicht werden. Die Straße Gereonswall ist zwischen Gereonsmühlengasse und Adolf-Fischer-Straße für den Autoverkehr gesperrt und als Fußweg gewidmet.

Der Park selbst ist von verschiedenen Fußwegen durchzogen. Die fußläufige Anbindung an das südlich der Kyotostraße gelegene Abendgymnasium ist im Zuge der Planung für die Bildungseinrichtungen verbesserungsbedürftig.

Die Erschließung des Plangebietes durch öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof und zu der Stadt- und S-Bahnstation Hansaring ausgezeichnet.

Das Plangebiet ist an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Auch sind alle erforderlichen Versorgungsanlagen vorhanden (Gas, Wasser, elektrische Energie, Fernwärme, Telekom).

### **2.4 Baulasten**

Im Plangeltungsbereich sind folgende Baulasten eingetragen:

Baulast Nummer	
500/06 und 501/06:	Vereinigungsbaulasten auf den Grundstücken Vogteistraße 17 und 19
728/2002:	Brandschutzbaulast (Gereonswall / Kyotostraße) auf Flurstück 405 zugunsten Flurstücke 404, 522/72 und 547/72, Gereonswall 75
829/2006:	Brandschutzbaulast (Gereonswall / Klingelpütz) auf Flurstück 613/90 zugunsten Flurstücke 235/91 und 550/91, Vogteistraße 17 und 19
830/2006:	Brandschutzbaulast (Gereonswall / Klingelpütz) auf Flurstück 224/91 zugunsten Flurstücke 235/91 und 550/91, Vogteistraße 17 und 19

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Stadt Köln im Bereich des Schulgrundstücks an der Kyotostraße als "Gemeinbedarfsfläche - Schule" dargestellt. Der gesamte Klingelpützpark ist als "Grünfläche" dargestellt, auch der Bereich an der Vogteistraße, der teilweise bereits bebaut ist und teilweise weitergehend bebaut werden soll. Der Bebauungsplan ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen, da es sich um eine zu ändernde Fläche von weniger als 5 000 m<sup>2</sup> handelt.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln enthält im Plangebiet keine Festsetzungen und stellt keine Entwicklungsziele dar.

### **3.4 Höhenkonzept**

Das Höhenkonzept der Stadt Köln, das am 15.05.2007 vom Rat beschlossen wurde, gibt vor, dass die zukünftige Bebauung nicht höher sein soll als 22,50 m (Traufkante). Bei Gebäuden mit einem Flachdach soll nach dem Höhenkonzept zusätzlich ein 3,20 m hohes und mindestens 2,00 m zurück gestaffeltes oberstes Geschoss zulässig sein.

Der Bebauungsplan bewegt sich innerhalb der vorgegebenen Höhenbegrenzungen.

### **3.5 Entwicklungskonzept Innenstadt**

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 stellt den heutigen Schulbereich innerhalb des Plangebietes als Nutzung für "soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur (größere Einrichtung)" dar. Der unmittelbar angrenzende Bereich des Klingelpützpark ist der Nutzung "öffentlich zugängliche und/oder zweckgebundene Grünfläche" zugeordnet. Außerdem beschreibt das Freiraumkonzept für die "größeren Grünflächen mit Nah- und Mittelbereichsfunktion (einschließlich der zweckgebundenen Grünflächen)" den Klingelpützpark sowie den Hansapark als Grünfläche, für die eine Bestandssicherung und -verbesserung gilt. Für die Fläche der heutigen Bebauung in der Vogteistraße sowie der Fläche zwischen Hansa- und Klingelpützpark schreibt das Freiraumkonzept die Neuanlage, Neugestaltung und / oder verstärkte öffentliche Nutzung vor. Weiterhin konstatiert das EKI im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von folgenden Infrastrukturorten: ein Kindergarten, zwei Schulen, zwei Spielplätze und eine Jugendeinrichtung.

Das Gestaltungskonzept "angestrebte Gestaltwirkung der öffentlichen Räume, Park- und Grünanlagen sowie der öffentlichen Einrichtungen" weist eine öffentliche Einrichtung mit starkem Publikumsbesuch im nördlichen Teil des Klingelpützpark sowie auf dem heutigen Schulgelände aus. Der Hansapark wird als öffentliche Park- und Grünanlage von gesamtstädtischer Bedeutung, der Klingelpützpark als eine solche von bezirklicher Bedeutung eingestuft, die weiterhin ein Gewässer beinhaltet (dies ist seitdem in eine Asphaltfläche umgewandelt worden, die von den Nutzern des Parks stark frequentiert wird). Die Kyotostraße wird als Hauptverkehrsweg mit Erlebniswert hauptsächlich für Auto- und Bahnfahrer beschrieben.

Der Bebauungsplan stimmt in allen wesentlichen Punkten mit den Zielsetzungen des EKI, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, überein. Im Bereich der Jugendfreizeitanlage Klingelpütz an der Vogteistraße wird von einer Neuanlage, Neugestaltung und / oder verstärkte öffentliche Nutzung abgesehen, da die bestehende Jugendeinrichtung als Teil des Bildungsverbundes gesichert werden sowie das Mensa- und Werkstatthaus als wesentlicher Baustein der BAN an die bestehende Bebauung angegliedert werden soll, um den Eingriff in die heutige öffentliche Grünfläche so gering wie möglich zu gestalten.

### **3.6 Bestehender Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 66462/04 vom 25.09.1964. Dieser Plan ist nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 aufgestellt worden. Inhaltlich setzt der Plan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten- und Erholungsanlagen" auf dem Gebiet des heutigen Klingelpützpark fest, die auch das gesamte Gelände entlang der Vogteistraße zwischen Gereonswall und Klingelpütz und die Bestandsgebäude beinhaltet.

Parallel zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan 66462/04 aufgehoben.

Das Schulgrundstück südwestlich des Klingelpützpark liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

## **4. Planung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

#### Bildungsverbund

Auf dem bestehenden Schulgrundstück sollen neue Gebäude für Grundschule, Kindertagesstätte und Realschule sowie das "Studienhaus Gereonswall" mit Mediathek und Bibliothek, Selbstlernzentrum, Klausur- und Lernräumen errichtet werden. Das Studienhaus als "Verbundeinrichtung" soll gemeinschaftlich durch die Einrichtungen des Bildungsverbundes "Bildungslandschaft Altstadt-Nord" genutzt werden. Außerdem wird das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Grundschule saniert und wieder in Gebrauch genommen.

Die ehemalige Hauptschule zwischen Gereonswall und Kyotostraße wurde bereits geschlossen, die noch existierenden Gebäude sollen abgerissen werden. Entlang der Kyotostraße soll dafür der Neubau der Realschule am Rhein errichtet werden. Die Célestin-Freinet-Schule soll in das zu sanierende und an der Kyotostraße zu erweiternde Gebäude der alten Grundschule am Gereonswall umziehen. Zwischen Kyotostraße und Gereonswall soll sich das Studienhaus befinden. Die zukünftige Kindertagesstätte soll sich am Gereonswall befinden. Zielsetzung dieser Verteilung der Nutzungen ist die Schaffung einer gemeinschaftlichen Nutzung in der Mitte des Schulgrundstücks sowie eine visuelle Erweiterung der Parkfläche, die in die Freiraumgestaltung der Kindertagesstätte übergehen soll. Zwischen den Einrichtungen soll sich ein öffentlich zugänglicher Weg befinden, der sowohl die Einrichtungen untereinander als auch mit dem umgebenden Quartier vernetzt. Die Zugänge zu den Einrichtungen sollen sich entlang dieses Innenbereiches befinden, um den Kindern einen sicheren Zugang abseits der stark befahrenen Kyotostraße zu ermöglichen. Aus diesem Grund sollen sich die Eingänge der Grundschule und der Kindertagesstätte zum Gereonswall hin orientieren, da dort ein sicheres Abwickeln von Hol- und Bringverkehr für die jüngeren Kinder möglich ist.

Das Ensemble folgt an dieser Stelle dem städtebaulichen Konzept der "Insel", also einer auf sich selbst bezogenen Platzierung der Baustruktur, da kein direkter geschlossener städtebaulicher Zusammenhang vorhanden ist. Das denkmalgeschützte Gebäude der Grundschule wird in das Ensemble integriert, der zukünftige Anbau wird in seiner Höhe auf das Denkmal abgestimmt sein. Die höheren Gebäude sollen sich entlang der Kyotostraße orientieren, die niedrigeren zum Gereonswall hin. Die Höhe der Neubauten entlang des Gereonswalls soll darüber hinaus die Höhe des gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gereonsmühlenturms berücksichtigen. Die öffentliche Durchwegung des Ensembles mit einer entsprechenden freiraumplanerischen Gestaltung soll den Bezug der Einrichtungen zum Park verstärken. Ein Teil der nötigen Schulhofffläche der vorgesehenen Realschule soll bis in den heutigen Park reichen. Diese Freifläche soll öffentlich zugänglich sein und gestalterisch den Charakter eines Parks besitzen.

In der Nähe der Kreuzung Gereonswall/Vogteistraße ist ein Neubau vorgesehen. Hier soll das "Mensa- und Werkstatthaus Vogteistraße" mit Mensa, Cafeteria, Ateliers (schulische Werkstätten), Lernräumen, Aufenthaltsräumen und Büroräumen untergebracht werden, die wiederum gemeinschaftlich durch die Einrichtungen des Bildungsverbundes "Bildungslandschaft Altstadt-Nord" genutzt werden sollen. Die vorhandene Bebauung soll an dieser Stelle direkt angrenzend ergänzt werden, da so der bauliche Eingriff in den Park gering gehalten werden soll. Die bestehende angrenzende Parkgestaltung in Form der erhöhten Sitzlandschaft aus Betonnischen unter Bäumen soll am Rand teilweise bebaut werden. Das Baufeld soll sich auf die kleinstmögliche Fläche beschränken, damit eine Sicht- und Laufbeziehung vom Park zum Hansa Gymnasium bestehen bleibt, die Parkfläche so gering wie möglich durch das Gebäude in Anspruch genommen wird und der zu schützende und stadtbildprägende Baumbestand, insbesondere die sich an dieser Stelle befindliche Platane, erhalten werden kann.

Durch die zentrale innerstädtische Einbindung wichtiger Bildungseinrichtungen wird die Strategie einer "Stadt der kurzen Wege" verfolgt. Das städtebauliche Konzept beabsichtigt eine Verdichtung der Funktionen, um die flächenmäßige Ausbreitung der baulichen Eingriffe so gering wie möglich zu halten, sowie eine Vernetzung mit dem umliegenden Quartier.

## Klingelpützpark

Der Klingelpützpark ist auf der Fläche des ehemaligen Gefängnisses "Klingelpütz" in den 1960er und 1970er Jahren angelegt worden. Mit der Neuanlage des Parks sollte das hohe Freiflächendeizit der Altstadt Nord verbessert und Flächen zur Naherholung zur Verfügung gestellt werden. Der Klingelpützpark als Parkanlage der 1970er Jahre besitzt die typischen Gestaltungsmerkmale dieser Zeit. Vom ursprünglich angelegten Teich steigt das Gelände noch Norden hin bis etwa 7 Meter hoch an. Der so gestaltete Hügel besteht aus den Trümmern des ehemaligen Gefängnisses. Zu FuÙe des Hügels befindet sich eine Gedenktafel für die Opfer des nationalsozialistischen Regimes, die im Gefängnis Klingelpütz hingerichtet wurden. Zwischen Hügel und ehemaligen Teich erstreckt sich eine großzügige Rasenfläche. Um die Jahrhundertwende wurde der Park zu einem Treffpunkt der Drogenszene, weswegen 1999 ein Sanierungskonzept beschlossen und durchgeführt wurde. Im Zuge dieses Sanierungskonzeptes wurde die Teichfläche zur versiegelten Fläche für Ballspiele und Skater umgestaltet, der Kinderspielbereich angelegt und der Park generell aufgeräumt und sein Bewuchs zurückgeschnitten. Heute wird der Park von Stadtbewohnern aller Altersklassen als Erholungsraum genutzt, weist allerdings Defizite in der Unterhaltung und Pflege auf. Seit der Realisierung der Bebauung Media Park und der dazugehörigen Grünfläche ist die ursprünglich solitär gelegene Parkanlage Klingelpützpark Bestandteil des Grünzuges Nord, der die Innenstadt über den Inneren Grüngürtel mit dem Äußeren Grüngürtel verbindet.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht vor, Eingriffe in den Park so weit wie möglich zu vermeiden und den Charakter und die Nutzungsstruktur des Parks zu erhalten. Dazu ist es notwendig, die baulichen Maßnahmen zu verdichten, so dass ein Wechselspiel zwischen den beiden sich gegenseitig bedingenden Faktoren - kompakte Baumasse und Freiflächen - stattfinden kann. Der Klingelpützpark wird mit Ausnahme des Anbaus an die Jugendeinrichtung und die öffentlich zugängliche Freifläche für schulische Nutzung in seiner heutigen Formgebung und Größe erhalten bleiben. Die öffentliche Nutzung des Parks wird nicht eingeschränkt. Der Park erhält darüber hinaus neue Wegeverbindungen an das umliegende Quartier, indem ein Teil der Fläche des Schulgrundstücks an der Kyotostraße mit einem Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt wird. Die Grünfläche wird somit auch im größeren Kontext, als Teil des "Grünzuges Nord" und im Zusammenhang mit den Aussagen des Masterplans der Stadt Köln zum Erhalt von Grünflächen gesichert.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Art der Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der vorgesehenen Planungen und der bestehenden Jugendeinrichtung an der VogteistraÙe die Nutzungsfestsetzung "Flächen für den Gemeinbedarf" nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen "Schule", "Verbundeinrichtung", "Kindertagesstätte" und "Jugendeinrichtung" fest. Die Zweckbestimmung "Verbundeinrichtung" bezeichnet hierbei die gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Gebäude durch die Einrichtungen des Bildungsverbundes "Bildungslandschaft Altstadt-Nord" und wird in den textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung abschließend bestimmt.

Die Fläche des heutigen Klingelpützparks wird als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielfläche" festgesetzt. Diese Zweckbestimmungen sichern die bereits vorhandenen Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

#### **4.2.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudehöhen der Grundflächenzahl und der Geschossfläche. Ziel der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist es, auf der vom Rat als Grundlage beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung die zu entwickelnden Gebäude so zu beschreiben, dass das Ergebnis des Architektenwettbewerbs umgesetzt werden kann.

## Gebäudehöhen

Die neuen Gebäude sollen ein- bis viergeschossig umgesetzt werden. Dabei sollen sich die Gebäudeteile mit geringeren Höhen zum Gereonswall hin orientieren, die höheren zur Kyotostraße. Da die Geschosshöhen im Schulbau differieren können, kann über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Im Bebauungsplan werden deswegen die Gebäude durch das Höchstmaß der Außenwandhöhen (AWH nach §6 (4) BauO NRW) bzw. aufgrund des direkten Anschlusses an bestehende Bebauung durch das Mindest- und Höchstmaß der Außenwandhöhen über Normalhöhe Null sowie die Geschoßfläche (GF) festgesetzt. Die im Bebauungsplanentwurf beschriebenen Geschoßflächen und Gebäudehöhen basieren auf dem Ergebnis des Architektenwettbewerbes, der Mitte 2013 durchgeführt wurde.

Technische Dachaufbauten, die die beschriebenen Außenwandhöhen überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht höher als 2,40m (Anlagenhöhe ab Oberkante Dachhaut) sind und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückspringen, so dass sie von der Umgebung her gesehen aus dem Sichtfeld treten, um so für ein verträgliches Straßenbild zu sorgen. Letzteres gilt nicht für Aufzugsüberfahrten. Diese dürfen auch in der Fassadenebene liegen, um sinnvolle und platzsparende Grundrisse zu ermöglichen. Technische Dachaufbauten dürfen je Dachfläche bis zu 30% derselben in Anspruch nehmen, so dass ein verträgliches Bild der "5. Fassade" gewährleistet wird.

Photovoltaikanlagen bis 1,50m Anlagenhöhe hingegen sind auf bis zu 80% einer jeweiligen Dachfläche möglich. Diese Festsetzung begründet sich darin, dass die Bildungslandschaft ein nachhaltiges und energetisch optimiertes Gebäudekonzept verfolgt, im Rahmen dessen Photovoltaikanlagen ermöglicht werden sollen. Im Übrigen gilt auch für Photovoltaikanlagen, dass diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückspringen müssen.

## Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird die GRZ im Kernbereich des Bildungsverbundes zwischen Kyotostraße und südlichem Gereonswall mit 0,45, im Bereich des Grundstücks an der Vogteistraße mit 0,8 festgesetzt, um die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen.

Auf Grundlage des §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird für die Fläche für den Gemeinbedarf entlang der Vogteistraße als abweichende Bestimmung festgesetzt, dass die GRZ bis zu einem Wert von 1,0 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden darf. Diese Festsetzung begründet sich darin, dass aufgrund der minimierten Grundfläche für die Bebauung und ihrer notwendigen Erschließung zugunsten der unversiegelten Parkfläche die Funktionalität der nicht-bebaubaren Fläche als Zugangsbereich zur zukünftigen Mensa gewährleistet werden soll. Der Hofbereich der bestehenden Jugendeinrichtung ist im heutigen Zustand bereits weitestgehend versiegelt. Die abweichende Bestimmung bezüglich der Überschreitung der GRZ ist aufgrund der unmittelbaren Parknähe und im Sinne der Gewährleistung der Funktionalität der Grundstücksnutzung vertretbar.

## Geschossfläche (GF)

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf werden je Zweckbestimmung (Verbundeinrichtungen A und B, Jugendeinrichtung, Kindertagesstätte und Schule) die maximal zulässigen Geschossflächen festgesetzt, um die Realisierung des Raumprogramms der Bildungslandschaft auf Grundlage der schulpädagogischen Anforderungen zu ermöglichen.

### **4.3 Überplanungen, Bestandsschutz**

Zwei der Gebäude der ehemaligen Grundschule stehen unter Denkmalschutz. Eines davon soll erhalten, saniert und neu genutzt werden. Zur Realisierung der geplanten Kindertagesstätte am



Gereonswall soll das andere, das so genannte "V-Gebäude", abgerissen werden. Ein positiver Vorbescheid zum Abbruch, dem auch das Amt für Denkmalpflege zugestimmt hat, ist bereits erteilt worden (Vorbescheid des Bauaufsichtsamtes vom 16.05.2012, Aktenzeichen 63/V31/0012/2011). Alle nicht unter Denkmalschutz stehenden heutigen Gebäude des Schulgrundstücks sollen ebenfalls abgerissen werden.

Die Jugendeinrichtung an der Vogteistraße soll in ihrem Haupt- und Nebengebäuden erhalten bleiben. Durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf werden spätere bauliche Maßnahmen im festgesetzten Rahmen ermöglicht, um eine Weiterentwicklung des Bildungsverbundes zu ermöglichen. Hierbei wird das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass es nicht über das Maß des heutigen Bestandes hinausgeht. Die ebenfalls dort vorhandene Wohnnutzung unterliegt lediglich dem bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz, eine Neuerrichtung oder Nutzungsänderung ist nur im Sinne von Nutzungen für den Gemeinbedarf möglich.

Auf der rückwärtigen Seite der Jugendeinrichtung an der Vogteistraße befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein ehemaliger Eisenbahnwaggon. Dieser wird von der Jugendeinrichtung als Räumlichkeit genutzt und unterliegt dem bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz. Der Waggon soll in seinem Bestand erhalten bleiben.

Das private Bestandsgebäude an der Vogteistraße liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes 66462/04 und ist mit der Festsetzung "öffentliche Grünfläche" überplant. Diese Festsetzung ist auch im neuen Bebauungsplan beibehalten. Das Gebäude unterliegt damit weiterhin dem bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz. Da es sich um ein privates Grundstück handelt und nicht um ein dem Gemeinbedarf dienendes, wird hier zugunsten der öffentlichen Grünfläche von einer Sicherung der baulichen Nutzung abgesehen.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen ist so gewählt, dass im Bereich des Schulgrundstücks entlang der Kyotostraße eine Bebauung der heutigen Parkfläche nicht zulässig ist. Im Bereich der Vogteistraße beschreibt die Baugrenze einerseits den Bestand, andererseits den minimal nötigen Bereich für die Realisierung des Mensa- und Werkstatthauses. Dieser ist derart gewählt, dass die Baugrenze einen angemessenen Abstand zur zu erhaltenden Platane hat, um den Wurzelbereich von Bebauung freizuhalten zu können und darüber hinaus ein (fußläufiger) Erschließungsweg außerhalb der Baugrenze verlaufen kann.

#### **4.5 Überlagerung der Abstandflächen auf dem eigenen Grundstück**

Bei einer Neubebauung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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. Sie beziehen sich auf die Abstandflächen zu angrenzenden öffentlichen Flächen, zu angrenzenden privaten Grundstücken sowie auf die Abstandflächen zwischen Gebäuden, die sich auf einem Grundstück befinden.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Überlagerung der Abstandflächen der Gebäude der Bildungseinrichtungen auf dem eigenen Grundstück. Diese Überlagerung der Abstandflächen ist denkbar, da andernfalls die anvisierte Dichte der geplanten Bebauung im Bereich der Schulen an der Kyotostraße nicht gewährleistet werden kann. Diese ist jedoch unerlässlich, da Eingriffe in den Park so weit wie möglich vermieden werden sollen. Da die geplanten Bauten der Bildungseinrichtungen untereinander ihrer jeweiligen Höhe und Orientierung entsprechenden Abstand voneinander halten und darüber hinaus an den anderen Gebäudeseiten an genügend große Freiflächen grenzen, ist davon auszugehen, dass für eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesorgt ist. Eine Gefährdung der vorgenannten Schutzgüter ist deshalb nicht zu erwarten.

#### **4.6 Flächen zur Erschließung**

## Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan erfolgt nach den heute vorhandenen Gegebenheiten. Ein Abschnitt des Gereonswalls wird zusätzlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Fußgänger und Fahrradfahrer" festgesetzt, um an dieser Stelle die Durchgängigkeit des bestehenden und zukünftigen Verkehrsflusses von Fußgängern und Fahrradfahrern (innerstädtisch sowie zwischen den Bildungseinrichtungen) zu sichern und die Funktionsfähigkeit der städtischen Veloroute RT10 zu gewährleisten.

## Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Der Bebauungsplan setzt zwei Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest. Auf dem heutigen Schulgrundstück südwestlich der öffentlichen Grünfläche (Klingelpützpark) ist demnach die Fläche zwischen den Einrichtungen Studienhaus, Kindertagesstätte, Realschule und Grundschule der Allgemeinheit zugänglich. So wird eine Wegebeziehung zwischen Kyotostraße, Gereonswall und Park ermöglicht, um die Einbindung der Einrichtungen in das umliegende Quartier zu gewährleisten und sie mit diesem zu vernetzen. Hierbei ist aus stadträumlichen Gründen, unabhängig von der konkreten Ausdehnung dieser Fläche, eine entsprechend großzügige Proportionierung der öffentlichen Durchwegung im Kontext der Gebäude einzuhalten, so dass die einladende städtebauliche Geste zur fußläufigen Durchquerung des Grundstücks vom direkt angrenzenden Quartier aus deutlich ablesbar ist. Darüber hinaus ist diese Fläche im Zusammenspiel mit den zukünftigen Baukörpern derart dimensioniert, dass eine der Funktion entsprechende hohe Aufenthaltsqualität erreicht und die Bildung von "schmalen hohen Gassen" vermieden wird.

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte, nicht überbaubare Fläche für den Gemeinbedarf am südwestlichen Rand der öffentlichen Grünfläche (Klingelpützpark) ist ebenfalls mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt, um den Charakter und die Nutzung dieser Fläche als Parkfläche zu erhalten.

## Stellplätze

Alle bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze für die Bildungslandschaft sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Grundstück des Abendgymnasiums unter Beachtung von Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten nachgewiesen werden, da die beabsichtigte Dichte der geplanten Bebauung zugunsten einer beschränkten Inanspruchnahme der vorhandenen Flächen es nicht erlaubt, Stellplätze auf den Grundstücken der geplanten Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anzuordnen.

## 4.7 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein begleitendes Verkehrsgutachten erstellt ("Verkehrsgutachten Bildungslandschaft Altstadt-Nord (BAN)"). Das Gutachten behandelt die Analyse der bestehenden verkehrlichen Situation, die Darstellung des Vergleichsfalls, d.h. des Falls, der den Verkehrszustand zum Zeitpunkt 2011 beschreibt, als alle ehemaligen Bildungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet noch in Betrieb waren, die verkehrstechnische Bewertung der Prognose sowie beispielhafte Ansätze für ein Erschließungskonzept und deren Bewertung. Das mögliche Erschließungskonzept berücksichtigt den Hol- und Bringverkehr, den Fußgängerverkehr, die Querung der Kyotostraße, Fahrradverkehr, eine zentrale Reisebushaltestelle für schulische Zwecke, Lieferverkehr sowie ruhenden Verkehr (Kraftfahrzeuge und Fahrräder). Ziel des Gutachtens ist es, die Machbarkeit des Projektes verkehrstechnisch zu überprüfen, die verkehrlichen Auswirkungen des Projektes Bildungslandschaft darzustellen sowie Vorschläge für Detaillösungen zu erarbeiten, wie das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden kann. Das Untersuchungsgebiet wird begrenzt durch die Straßenzüge Hansaring – Kyotostraße – Eintrachtstraße – Ritterstraße – Hansaring.

### Analyse des Verkehrs

#### ÖPNV

Die Verkehrsanalyse im Untersuchungsgebiet der Bildungslandschaft Altstadt-Nord hat gezeigt, dass der Standort sehr gut an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden ist. Eine besondere Rolle spielt die Haltestelle Köln-Hansaring mit U-Bahnhaltestelle und S- Bahnhaltepunkt.

#### Radverkehr

Der Radverkehrsanteil beträgt auf der Kyotostraße unter 2% am mechanisierten Verkehr. Es sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden. Der Radverkehr auf dem Hansaring erreicht einen Anteil von bis zu 15 %. Radverkehrsanlagen sind hier vorhanden. Wichtige Nord-Süd-Radachsen innerhalb des Quartiers sind die Plankgasse – Klingelpütz und der Gereonswall, die entweder gar nicht oder nur abschnittsweise Radverkehrsanlagen aufweisen.

#### Fußgängerverkehr

Im Fußgängerverkehr gibt es bereits bestehende Schülerrouten zwischen dem Hansa Gymnasium und der Turnhalle bzw. dem Abendgymnasium. Die Hauptlaufwegen dieser Verbindungen konzentrieren sich insbesondere entlang des Gereonswalls. Im Zusammenhang mit der ÖPNV - Anbindung besitzt die Fußgängerfurt von der U-Bahnhaltestelle Hansaring zum Hansa Gymnasium eine besondere Bedeutung. Die Querung verfügt über eine gute Verkehrsqualität. Die Verkehrsqualität an den Lichtsignalanlagen der Kyotostraße hingegen ist für Fußgänger an allen Furten unzureichend.

#### Kfz-Verkehr

Im Rahmen des Gutachtens wurde ermittelt, dass auf der Kyotostraße die Fahrtrichtung Hansaring an allen Tagen höhere Richtungsbelastungen als die Gegenrichtung zeigt. Auch der Hansaring besitzt im Tagesverlauf eine eindeutige Lastrichtung: Die Richtungsfahrbahn nach Süden ist stets höher belastet als die Fahrtrichtung Norden. Auch zeigte sich, dass die Belastung auf dem Hansaring durchgehend niedriger ist als die Verkehrsbelastung auf der Kyotostraße. Alle untersuchten Knotenpunkte im Zuge des Kämpchenschofs - Kyotostraße sind während der morgendlichen Spitzenstunde ausreichend leistungsfähig. Während der nachmittäglichen Spitzenstunde zeigte die verkehrstechnische Bewertung Überlastungen des Rechtsabbiegestroms vom nördlichen Hansaring und des Geradeausverkehrs in der östlichen Zufahrt Am Kämpchenschof.

Weitergehende Verkehrsbeobachtungen zeigten, dass größere Lkw, die in das Wohngebiet der nördlichen Altstadt hineinfahren, aufgrund der engen Fahrgassen, Kurvenradien und dicht an Kreuzungsbereichen abgestellte Fahrzeuge mitunter Schwierigkeiten haben, das Gebiet schadlos zu verlassen.

#### Ruhender Verkehr

Bei der Erhebung des ruhenden Verkehrs wurde festgestellt, dass die Auslastung des Parkstandangebotes im öffentlichen Straßenraum zwischen 83 % (vormittags) und 102 % (abends) betrug. Bei der Nachterhebung wurde eine Belegung von 96 % festgestellt. Eine Belastung über 100% ergibt sich z.B. aus der Nutzung von Stellfläche vor Garagen, die nicht als Parkplatz ausgewiesen ist.

Im Untersuchungsgebiet gelten unterschiedliche Bewirtschaftungszeiten (einheitlich beginnend morgens um 9 Uhr bis 18 Uhr, 21 Uhr oder 23 Uhr). Die Höchstparkdauer ist im Untersuchungsgebiet auf 4 Stunden begrenzt, die Parkgebühren betragen in der Regel 0,50 € für 30 min. Eine Ausnahme stellt die Sackgasse Gereonswall dar, hier beträgt die Höchstparkdauer 7 Tage, die Parkgebühren für 24 h betragen 4 €.

#### Verkehrstechnische Bewertung der Prognose

##### Verkehrsaufkommen

Das Ergebnis der Gegenüberstellung Vergleichsfall zu Prognosefall zeigt keine nennenswerten Verkehrszunahmen bezogen auf den Quell- und Zielverkehr (Quellverkehr: Verkehr, der von der BAN wegfährt; Zielverkehr: Verkehr, der zur BAN hinfährt).

Bei den wegfallenden und hinzukommenden Einrichtungen handelt es sich um vergleichbare Bildungseinrichtungen mit ähnlichen, teilweise identischen Erzeugungsraten. Die Schülerzahlen der neuen Grundschule erhöhen sich leicht im Vergleich zur alten Grundschule, die Hauptschule wird durch eine Realschule mit ebenfalls leicht erhöhten Schülerzahlen ersetzt. Eine Kindertagesstätte mit 80 Betreuungsplätzen kommt hinzu, wohingegen das Berufskolleg mit 300 Schülern wegfällt. Demzufolge ergibt sich gegenüber dem Vergleichsfall 2011 für den Endzustand 2020, vor allem bedingt durch den Fortzug des Berufskollegs, eine leichte Verminderung im Kfz-Verkehr. Im Vergleich zum kaum veränderten Quell- und Zielverkehrsaufkommen wird hingegen der fußläufige Binnenverkehr zwischen den gemeinschaftlich genutzten Bildungseinrichtungen, insbesondere den beiden hinzukommenden Verbundgebäuden, zunehmen.

Auch in der tageszeitlichen Verteilung wird es gegenüber 2011 keine Veränderungen geben. Die neu hinzukommenden Einrichtungen – Grundschule, Realschule und Kindertagesstätte – werden alle im Ganztagsbetrieb arbeiten. Das pädagogische Konzept sieht unter anderem Projektarbeiten vor, so dass speziell in den höheren Jahrgangsstufen zunehmend von "gleitenden" Schulendzeiten auszugehen ist. Das Abendgymnasium wird, wie heute, erst am Nachmittag mit dem Unterricht beginnen. Das Quell- und Zielverkehrsaufkommen verteilt sich damit konzentriert auf die Zeitbereiche: morgens: 7.30 bis 8.00 Uhr, nachmittags 16.00 bis 16.30 Uhr, nachmittags 16.30 bis 17.00 Uhr. Durch den einheitlichen Ganztagsbetrieb wird es während der Mittagszeit keine nennenswerten Ziel- und Quellverkehrsaufkommen geben.

#### Verkehrsverteilung

Die räumliche Verteilung des Kfz-Verkehrs wird sich leicht verändern. Die Berufsschüler orientieren sich im Vergleichsfall in Richtung der Parkmöglichkeiten auf dem Gelände des Abendgymnasiums. Dieser Verkehr wird in der Prognose entfallen. Die Beschäftigten aller BAN-Einrichtungen werden künftig auf dem Grundstück des Abendgymnasiums parken. Im Vergleichsfall parkten die Beschäftigten von Grund- und Hauptschule auf dem Schulgelände nördlich der Kyotostraße. Die bringenden Eltern sind zu den Schulen / der Kindertagesstätte nördlich der Kyotostraße (Gereonsmühlengasse/ Gereonswall) orientiert.

Für die räumliche Verteilung wird angenommen, dass zwei Drittel des Zielverkehrs aus Westen (Hansaring) und ein Drittel aus dem Osten (Stadtmitte) anfahren. Für den Quellverkehr gilt diese Annahme entsprechend. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der gesamte Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte, der Grund- und der Realschule zum Gereonswall fährt.

#### Verkehrsqualität

Bedingt durch die veränderte räumliche Verteilung des Kfz-Verkehrs gibt es einige Knotenpunkte, deren Verkehrsqualität im Vergleich zum Analysefall sinkt. Dies liegt zum einen an der Verlegung der Lehrerparkplätze vom jetzigen Schulgrundstück zwischen Kyotostraße und Gereonswall hin auf den Schulhof des Abendgymnasiums. Zum anderen liegt dies an der räumlichen Verteilung der elterlichen Hol- und Bringplätze. Eine ausreichende Verkehrsqualität kann dann erreicht werden, wenn zumindest ein Teil des Bring- und Abholverkehrs aus dem Gereonswall verlagert werden kann. Hierfür ist es erforderlich, ergänzende Angebote zu schaffen, die im Verkehrsgutachten abschließend beschrieben werden.

Das Verkehrsgutachten belegt, dass selbst durch die gewisse Verschlechterung der Qualität der Knotenpunkte die Abwicklung des Verkehrs gewährleistet wird. So kommt es in einigen Bereichen z.B. zwar zu längeren Wartezeiten für Pkw und Fußgänger oder zu größeren Rückstaulängen. Diese gehen jedoch nicht über die vorhandene Länge der Abbiegespuren hinaus und verursachen deswegen im Regelfall keine gravierenden Störungen des Verkehrsflusses.

Die Verschlechterung der Qualität einiger Knotenpunkte ist unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit hinnehmbar. So hat die Umverteilung der Lehrerparkplätze und die Verteilung der elterlichen Hol- und Bringplätze zur Folge, dass in den Bereichen der Kindertagesstätte und der Grundschule, also den Aufenthaltsbereichen der jüngeren Kinder, die Konzentration von Pkw so weit wie möglich vermieden und damit die Unfallgefahr minimiert wird.

#### Ansätze für ein Erschließungskonzept

## Bring- und Holverkehr

Infolge der Konzentration von Einrichtungen am Gereonswall ist hier mit erhöhten Bring- und Abholverkehren zu rechnen. Für die bestehende Sackgasse des südlichen Gereonswalls werden zwei straßenräumliche Entwurfsvarianten vorgeschlagen, die die Anforderungen hinsichtlich einer verträglichen Abwicklung des Hol-/Bringverkehrs und der Rad- und Fußgängerverkehre berücksichtigen. In der ersten Variante wird Kfz-Verkehr bis in Höhe der Jugendeinrichtung "Tower" zugelassen. Dort wird ein Wendekreis angelegt, um das Wenden zu ermöglichen. Der Abschnitt nördlich davon wird als Straßenfläche entfallen und künftig ausschließlich dem nichtmotorisierten Verkehr zur Verfügung stehen. Weiterhin werden Kiss-and-ride-Plätze sowie Kurzzeitparkstände für bringende und holende Eltern vorgesehen, was eine Neuordnung der vorhandenen öffentlichen Stellplätze erfordert. In der zweiten Variante wird der Gereonswall nördlich der Einmündung Gereonsmühlengasse für den Kfz-Verkehr gesperrt. Die notwendigen Kiss-and-ride-Plätze sowie Kurzzeitparkstände werden in der Gereonsmühlengasse platziert.

Um den Gereonswall zu entlasten und da nicht der gesamte Bring- und Holverkehr zur Kindertagesstätte, Grund- und Realschule leistungsfähig über die Route Kyotostraße - Gereonsmühlengasse - Gereonswall abgewickelt werden kann, müssen weitere Haltemöglichkeiten für Eltern geschaffen werden, die aus Richtung des Hansaring kommen. Folgende Stellen werden als ergänzende Standorte zum Gereonswall vorgeschlagen: Parkstreifen auf der Südseite der Kyotostraße, in der Adolf-Fischer –Straße vor den Senkrechtparkständen sowie die Mitbenutzung der auf dem Hansaring Fahrtrichtung Süden vorhandenen Liefer- und Ladeplätze.

Zusätzlich ist es unerlässlich, die Schulanfangs- und Endzeiten wie im Verkehrsgutachten beschrieben gestaffelt zu organisieren, da ansonsten die Einrichtung der Elternhaltestellen nicht ausreichen wird, um den prognostizierten Abholverkehr am Nachmittag abwickeln zu können. Trotz der Staffelung der Schulendzeiten sind geringe und kurzzeitige Engpässen am Gereonswall und am Hansa Gymnasium nicht generell auszuschließen. Verdrängungseffekte ins angrenzende Wohngebiet durch Überlastung am Gereonswall sind jedoch lediglich in räumlich, zeitlich und zahlenmäßig begrenztem Maße im Bereich Adolf-Fischer-Straße – Gereonswall – Vogteistraße zu erwarten. Beim Hansa Gymnasium handelt es sich hingegen um einen bestehenden Schulstandort, der durch die gemeinschaftliche Nutzung der Kiss-and-ride-Angebote sogar gegenüber der bestehenden Abholsituation entlastet werden wird.

Unter Beachtung der vorgeschlagenen gestaffelten Schulanfangs- und Endzeiten sowie der skizzierten Hol- und Bringplätze ist eine insgesamt verträgliche Abwicklung des zukünftig anfallenden Hol- und Bringverkehrs im Plangebiet gewährleistet.

## Nördlicher Gereonswall

Der Vorschlag für den nördlichen Gereonswall beinhaltet die Ausgestaltung als "Fahrradstraße mit Freigabe des Kfz-Verkehrs" sowie die Umwandlung der heutigen Schrägparkstände in Senkrechtparkstände, um das Angebot an Parkplätzen im Untersuchungsgebiet aufrecht erhalten zu können. Außerdem werden auf beiden Abschnitten des Gereonswalls Behindertenparkplätze angeordnet, so dass der Inklusion in unmittelbarer Nähe der Bildungslandschaft Rechnung getragen wird. Der Kreuzungsbereich Gereonswall / Vogteistraße soll als Mischverkehrsfläche gestaltet und dementsprechend als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert werden, um den Schülerverkehr zwischen den Einrichtungen sicher unterzubringen.

## Fußgängerverkehr

Die zu erwartenden Fußgängerströme zu Schulbeginn und -ende werden sich gegenüber 2011 nicht erhöhen. Allerdings werden in Zukunft die fußläufigen Binnenverkehre erheblich zunehmen. Bereits heute gehen einzelne Schulklassen vom Hansa Gymnasium über den Gereonswall zum Sportunterricht in die Turnhalle am Hansapark oder in die Räume des Abendgymnasiums. In Zukunft werden die Fußwege zu den beiden Verbundeinrichtungen Mensa und Studienhaus hinzukommen. Hierzu werden die bestehenden Wegebeziehungen des Klingelpützparcs aufrecht erhalten und genutzt werden. Diese sind ausreichend dimensioniert. Infolge der geplanten neuen Durchwegung des Schulgrundstücks und der erwartbaren Querbeziehungen zwischen Abendgymnasium und dem Gereonswall ergibt sich eine Konzentration von fußläufigen Wegebeziehungen im zentralen Bereich zwischen Kindertagesstätte, Realschule und Studienhaus. Dieser Bereich soll

als zentraler öffentlicher Fußgängerbereich ausgebildet werden, an dem sich die Eingänge der Einrichtungen befinden sollen und der direkt an die im Park vorhandenen Wegebeziehungen anschließt und diese ergänzt.

#### Querung Kyotostraße

Für den fußläufigen Ziel- und Quellverkehr der BAN und den Binnenverkehr von und zum Abendgymnasium stellt die Kyotostraße ein erhebliches Hindernis dar. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden mögliche Varianten zur Querung der Kyotostraße erarbeitet und verkehrlich bewertet. Variante 1 beschreibt die Querung mittels einer Lichtsignalanlage (Vollsignalisierung). Variante 2 sieht einen sogenannten "Z-Übergang" vor, der teils signalisiert, teils – unter Wegnahme eines Fahrstreifens – mit einem nicht - signalisierten Überweg funktioniert (Teilsignalisierung). Variante 1 ist aus verkehrlichen und sicherheitstechnischen Gründen zu empfehlen unter Beachtung der Positionierung der Querungsstelle, so dass eine Überquerung "in einem Zug" (maximale Grünzeit für Fußgänger) ermöglicht wird. Variante 2 sieht die lokale Einengung der Richtungsfahrbahn Innenstadt vor, so dass an dieser Stelle ein "Zebrastreifen" vorgesehen werden kann, der versetzt zur Ampelanlage auf dem nördlichen Fahrbahnstreifen angeordnet wird. So wird verhindert, dass das Grün für Fußgänger irrtümlich auf beide Fahrbahnen bezogen wird, und wird die Blickrichtung der Fußgänger den Fahrzeugen entgegen geführt. Die Umsetzbarkeit dieser Variante wurde mit Hilfe einer Mikrosimulation überprüft. Als Ergebnis ist Variante 2 nur dann zu empfehlen, wenn die Einhaltung der Innerortsgeschwindigkeit sichergestellt werden kann, da ansonsten mit zu großem Rückstau vor der Engstelle gerechnet werden muss.

#### Radverkehr

Angesichts des zukünftigen Rad- und Fußgängerverkehrsaufkommens und um der Bedeutung des Gereonswalls als ausgewiesenen innerstädtische Radroute (städtischen Veloroute RT10) gerecht zu werden, sieht das Radverkehrskonzept die Einrichtung einer "Fahrradstraße mit Freigabe des Kfz-Verkehrs" im Gereonswall zwischen Gereonsmühlengasse und Vogteistraße vor. Der Rad-/Gehweg zwischen Hansa- und Klingelpützpark ist bereits in seiner heutigen Breite für die Nutzung zu schmal. In Zukunft wird empfohlen, neben der Radachse zusätzlichen Fußgänger- und Radverkehr zwischen den schulischen Einrichtungen aufnehmen. Der bestehende Fuß- und Radweg sollte deshalb auf 4,00 m Breite verbreitert werden.

#### Reisebushaltestelle

Für die Einrichtung einer Reisebushaltestelle für die Einrichtungen der Bildungslandschaft mit Platz für ein- und aussteigende Kinder wurden drei mögliche Varianten untersucht: auf dem Gelände vor der Realschule entlang der Kyotostraße, auf dem zentralen Platzbereich zwischen Kindertagesstätte, Realschule und Studienhaus und entlang des Gereonswalls auf der Höhe des Studienhauses. Alle drei Varianten wurden untersucht und bewertet. Da es gegenwärtig nicht möglich ist, eine vergleichende Bewertung im Sinne der Findung einer Vorzugsvariante vorzunehmen, wird diese Entscheidung im weiteren Verlauf des Prozesses angesiedelt werden. Die Möglichkeit, die Reisebushaltestelle auf dem zentralen Platzbereich anzuordnen, ist innerhalb des Entwurfes des ersten Preisträgers des Architektenwettbewerbs nicht zu realisieren.

#### Lieferverkehr

An Liefer- bzw. Entsorgungsverkehren für die Bildungslandschaft finden zukünftig statt: Anlieferung der Mensa (täglich mit Lkw kleiner als 7,5 t, z.B. Sprinter), Anlieferung der Schulen und des Studienhauses (unregelmäßig mit Transportern) sowie die Müllentsorgung (wöchentlich).

Die Anlieferung der Mensa erfolgt im bestehenden Netz über die Route Hansaring - Adolf-Fischer-Straße – Gereonswall – Vogteistraße. Das erwartete Aufkommen kann im Rahmen der bestehenden Situation verträglich abgewickelt werden. Um bei der Ausfahrt auf kurzem Wege das Hauptverkehrsstraßennetz erreichen zu können, sollten jedoch die Einbahnregelung in der Vogteistraße zwischen Gereonswall und Mensa aufgehoben werden. Die Lieferfahrzeuge können dann über die Vogteistraße direkt den Hansaring erreichen. Die Müllentsorgung der Mensa erfolgt ähnlich der Anlieferung.

Die Mensa wird ausschließlich mit Transportern von der Größe eines Mercedes der Sprinterklasse beliefert. Die Anlieferung der Mensa kann direkt von der Vogteistraße aus erfolgen, wenn ein Haltverbot vor der Mensa in der Vogteistraße eingerichtet wird. Die Fahrbahn der Vogteistraße ist mit 5,50 m breit genug, dass ein lieferndes Fahrzeug von anderen Fahrzeugen passiert werden kann. Allerdings müssten die Lieferfahrzeuge, da ein Wenden innerhalb des Straßenraums der Vogteistraße nicht möglich ist, quer durch das Viertel fahren, um die nächste Hauptverkehrsstraße zu erreichen. Es wird daher empfohlen, die Anlieferung der Mensa auf dem Grundstück erfolgen zu lassen und damit ein Wenden der Fahrzeuge zu ermöglichen, zum Beispiel direkt neben dem Mensagebäude.

Hinzu kommen tägliche Essenslieferungen zwischen Mensa und Kindertagesstätte und gegebenenfalls der Grundschule. Diese sollen gemäß der Empfehlung mit alternativen, nicht motorisierten Verkehrsmitteln (z.B. einem Lastenfahrrad) abgewickelt werden, um kurze Routen über bestehende Wegenetze zu ermöglichen.

Da sich die verkehrlichen Anforderungen für den Lieferverkehr der Ver- und Entsorgung des Studienhauses, der Grund- und Realschule sowie der Kindertagesstätte und die geplante Reisebushaltestelle nahezu decken, und um darüber hinaus möglichst ressourcenschonend mit den verfügbaren Flächen umzugehen, empfiehlt es sich, die vorzusehenden Flächen für die Reisebushaltestelle und den Lieferverkehr zu überlagern. Vor diesem Hintergrund sind für die Belieferung der Gebäude am Gereonswall grundsätzlich drei Varianten möglich: die Einrichtung einer Ladezone auf der Kyotostraße in Höhe der Realschule, in der Gereonsmühlengasse oder im südlichen Gereonswall. Da auch hier zum jetzigen Zeitpunkt keine Vorzugsvariante benannt werden kann, wird diese Entscheidung hierüber im weiteren Verlauf des Prozesses angesiedelt werden.

#### Ruhender Verkehr – Kraftfahrzeuge

Alle bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze der Bildungslandschaft Altstadt-Nord werden sich auf dem Grundstück des Abendgymnasiums befinden.

Das Verkehrsgutachten stellt für die jeweiligen Varianten (Hol- und Bringverkehr, Reisebushaltestelle, Lieferverkehr sowie die Querung der Kyotostraße) die Stellplatzbilanz im öffentlichen Raum dar. Das derzeitige Parkraumangebot im öffentlichen Straßenraum umfasst 566 Parkstände, zuzüglich eines Behindertenstellplatzes und verschiedener Ladezonen. Das öffentliche Parkraumangebot ist bewirtschaftet (Bewohner mit Parkausweis frei), auf 542 Parkständen gilt eine Höchstparkdauer von 4 Stunden, auf 24 Parkständen beträgt die Höchstparkdauer eine Woche (Sackgasse Gereonswall nördlich Gereonsmühlengasse).

Für die zu schaffenden Kurzzeit- und Kiss-and-ride-Plätze in Gereonswall und Gereonsmühlengasse muss die Bewirtschaftungszeit auf die Zeit von 7.30 bis 18.00 Uhr (entsprechend der Schulzeiten) angepasst werden. Außerhalb dieser Zeit stehen die Stellplätze auch den Bewohnern zur Verfügung.

In der Gesamtbilanz bedeutet dies je nach Variantenrealisierung einen tatsächlichen Verlust von acht bis 21 Parkständen. Für Bewohner stünden je nach Variante für die Nutzung "rund um die Uhr" zwischen 29 und 38 Parkstände weniger zur Verfügung. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass heute die 24 Langzeitparkstände im Gereonswall faktisch für Anwohner kaum nutzbar sind, da diese häufig von Langzeitparkern blockiert werden. Trägt man diesem Umstand Rechnung, so reduziert sich der Verlust – je nach Wahl der Lösungsvarianten der einzelnen Teilbereiche - der tatsächlich von Anwohnern genutzten öffentlichen Stellplätze im günstigsten Fall um fünf, im ungünstigsten Fall um 14 Stellplätze. Dieser Umstand wird aus öffentlicher Sicht als hinnehmbar gewertet, da es sich um eine Planungsmaßnahme zugunsten des Gemeinwohls handelt. Die Schaffung von Flächen für den Gemeinbedarf und die Realisierung von Bildungseinrichtungen werden das umliegende Quartier aufwerten. Von den daraus resultierenden Bildungsangeboten werden vor allem auch die Bewohner des Quartiers profitieren.

#### Ruhender Verkehr – Fahrräder

Es besteht für die Einrichtungen der Bildungslandschaft ein Stellplatzbedarf von 72 Fahrradabstellanlagen für die drei neuen Einrichtungen Kindertagesstätte, Grund- und Realschule. Daraus

ergibt sich ein Flächenbedarf von rund 108 m<sup>2</sup>, der nach § 51 BauO NRW auf dem Schulgrundstück nachzuweisen ist.

#### Vorzugsvariante

Das Verkehrsgutachten bewertet die zwei erarbeiteten Varianten der Gestaltung des südlichen Gereonswall sowie die zwei Varianten der Querung der Kyotostraße. In der abschließend empfohlenen Vorzugsvariante werden die aus verkehrlichen Gesichtspunkten sowie Sicherheitsaspekten sinnvollsten Varianten zusammengefasst: die Umgestaltung des Gereonswalls mit Sackgasse und Wendebereich sowie die Querung der Kyotostraße als Vollsignalisierung.

Bei Berücksichtigung aller genannten Aspekte lassen sich die durch die Bildungslandschaft ergebenden Verkehre verträglich abwickeln.

#### **4.8 Grünflächen, nicht bebaubare Flächen und schützenswerter Baumbestand**

Der Park befindet sich vollständig in der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche. Auf gestalterische Festsetzungen im Bereich des Parks wird verzichtet, da der Klingelpützpark in seinem Bestand seinem Charakter und seiner Nutzungsstruktur erhalten werden soll. Die öffentliche Grünfläche ist mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielfläche" versehen. Diese bilden die bereits existierenden Park- und Spielflächen wie Spielplatz, Liegewiese, bewaldete Fläche und asphaltierte Fläche für Ballspiele und Skaten ab, die in ihrem Bestand erhalten werden sollen.

Die im Bebauungsplan als nicht-bebaubare Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzte, circa 1,5 m breite Fläche nördlich des Verbundgebäudes Vogteistraße dient der Sicherung der Erschließung des Gebäudes. Darüber hinaus ist der Wurzelbereich der als zu erhaltend festgesetzten Platane von Bebauung freizuhalten, um den Erhalt des Baumes zu sichern.

Weiterhin wird im südwestlichen Teil des Parks, an die zukünftige Realschule anschließend, eine nicht überbaubare Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Sie wird darüber hinaus als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche soll zukünftig als Schulfreifläche genutzt werden. Außerdem ist sie uneingeschränkt öffentlich begehbar und damit der Allgemeinheit zugänglich. Die bestehende Wegführung des Parks an dieser Stelle soll an den äußeren Rand dieser Fläche verlegt werden, so dass eine Begehung zwar möglich ist, aber nicht zwingend über die geplante Nutzung als Schulfreifläche erfolgen muss. Eine teilweise Versiegelung zur Erfüllung der Zweckbestimmung "Schule" ist zulässig, allerdings darf der zukünftige Grad der Versiegelung den heutigen Grad der Versiegelung nicht überschreiten, damit der Charakter der Fläche als "Park" erhalten bleibt. Um dies zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass mindestens 70% der Fläche mit Rasen und davon anteilig zusätzlich 10% mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzt und diese dauerhaft erhalten werden. Weiterhin wird festgesetzt, dass mindestens drei einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind, um die Fortschreibung des bestehenden Charakters des "Parks mit Baumbestand" zu gewährleisten.

Der schützenswerte Baumbestand befindet sich zum großen Teil in der öffentlichen Grünfläche und muss somit nicht zusätzlich gekennzeichnet werden. Eine Ausnahme bildet die zu erhaltende Platane im Bereich der Vogteistraße / Ecke Gereonswall in ihrer Funktion als stadtbildprägender Baum, der die Eingangssituation zum Park kennzeichnet. Sie wird als zu erhaltender Baum in der Planzeichnung festgesetzt. Sie ist gemäß Ratsbeschluss zu erhalten. In der nicht-bebaubaren Fläche für den Gemeinbedarf entlang der Kyotostraße werden die unbedingt schutzwürdigen Bäume als zu erhaltend gekennzeichnet. Im Übrigen ist es das Ziel, so viele Bäume wie möglich in ihrem Bestand zu erhalten.

#### **4.9 Dachbegrünung**

Sofern eine Dachfläche nicht zu mindestens 80% als Dachterrasse genutzt wird, ist sie zu mindestens 60% extensiv zu begrünen mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm im Sinne einer klimatisch günstigen Gestaltung des Quartiers (z.B. zur Unterstützung der Funktion des Parks als Kalt-



luftinsel) sowie auch einer energetischen Optimierung der Gebäude im Sinne der Vorbildfunktion der Bildungslandschaft. Dies gilt auch für Dachflächen mit Photovoltaikanlagen, da diese beiden Belegungen einer Dachfläche, Begrünung und Photovoltaikanlagen, kombinierbar sind. Technische Dachaufbauten, z.B. Aufzugsüberfahrten, sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### **4.10 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH Berlin) zu treffen. Die Lärmpegelbereiche wurden unter Zugrundelegung der freien Schallausbreitung berechnet. Die Art dieser Maßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses abschließend zu definieren. Sofern im Baugenehmigungsverfahren geringere Lärmpegelbereiche an einzelnen Fassaden oder Fassadenteilen von Gebäuden gutachterlich nachgewiesen werden, können diese bei der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt werden.

Aufgrund der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind gesunde und verträgliche Innenraumpegel für die Gemeinbedarfsnutzung (Schule und Kindertagesstätte) sicher gestellt.

Von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. einer Lärmschutzwand zum Schutz der Schulhöfe, Freiflächen oder der Klassenräume wird im Sinne der gewünschten städtebaulichen und stadträumlichen Vernetzung mit dem umliegenden Quartier abgesehen.

#### **4.11 Gestalterische Festsetzungen**

##### **Grünflächen**

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte, nicht überbaubare Fläche für den Gemeinbedarf am südwestlichen Rand der öffentlichen Grünfläche (Klingelpützpark) darf nicht baulich eingefriedet, sondern muss offen gestaltet werden.

Diese gestalterische Festsetzung dient der Gewährleistung der Einbindung dieser Fläche in den bestehenden Park, so dass die Fläche gestalterisch dem Park zugeordnet werden kann.

##### **Gebäude**

Auf gestalterische Festsetzungen, die die Gebäude betreffen, wird im Bebauungsplan verzichtet, da die geplanten Gebäude des Ensembles "Bildungslandschaft" als auf sich bezogenes Ensemble in Parknähe anzusehen sind und mit Ausnahme des Verbundgebäudes Vogteistraße keinen direkten Bezug nehmen auf die umliegende Bebauung.

#### **4.12 Baulasten**

Die Brandschutzbaulast mit der Nummer 830/2006 auf dem Flurstück 224/91 muss im Rahmen der weiteren Hochbauplanung aufgehoben werden.

Die weiteren unter Punkt 2.4 beschriebenen Baulasten bleiben als solche bestehen, da keine Störungen mit den zu planenden Maßnahmen auftreten.

#### **4.13 Klimaschutz**

Der Klingelpützpark wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) in seinem Bestand gesichert. Baum- und Strauchpflanzungen, die Herstellung von Rasenflächen, die Dachbegrünung auf den neu zu errichtenden Gebäuden und die Entsiegelung von Flächen im Bereich des Klingelpützparkes werden im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen wirken aufgrund des hiermit verbundenen Verdunstungs- und Kühlungseffektes der übermäßigen Aufheizung des Plangebietes und seiner näheren Umgebung an heißen Sommertagen entgegen. Sie dienen somit dem Schutz gegen und der Anpassung an den Klimawandel.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

#### **5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

##### **5.1.1.1 Beschreibung Bestand**

Der Bebauungsplan umfasst das vom Gereonswall, der Vogteistraße, dem Klingelpütz und der Kyotostraße umgrenzte Areal. Hierbei handelt es sich heute um einen Schulstandort mit mehreren Gebäuden und die Parkanlage Klingelpützpark, in der entlang der Vogteistraße noch zwei Grundstücke mit einem privaten und einem städtischen Gebäude bebaut sind (vorwiegend Wohnnutzung bzw. Nutzung durch eine Jugendeinrichtung). Für den Bereich des Klingelpützpark und der dort vorhandenen Bebauung existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1964, der die gesamte Fläche mit Ausnahme der Straßenflächen als "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Garten- und Erholungsanlagen" festsetzt. Der Bebauungsplan von 1964 überplant die bis dahin vorliegende Gefängnis- und Wohnnutzung. Der westliche Bereich liegt außerhalb des rechtskräftigen B-Plans und wird als "Schulgrundstück" bezeichnet.

Der heutige Klingelpützpark stellt sich als Parkfläche mit einem Hügel an der Nordwestkante parallel zum Gereonswall dar. Der Park ist geprägt durch eine zentral angeordnete große Rasenfläche und z.T. stattlichen Baum- und Strauchbewuchs, insbesondere auf dem Hügel und in den Randbereichen des Parks. Der Park beinhaltet zahlreiche Freizeitangebote wie Spielplätze und Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, ein durch einen Plattenbelag erstelltes Schach- und ein Mühlespiel, Brunnenanlagen. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine große asphaltierte Fläche. Hier befand sich bis in die 1980er Jahre ein Wasserbecken. Im Zuge einer Sanierung wurde die Fläche asphaltiert und mit zwei Basketballkörben sowie einer Halfpipe versehen.

Eins der beiden nordöstlich gelegenen Gebäude an der Vogteistraße wird als Kinder- und Jugendeinrichtung mit Mittagsbetreuung genutzt. In der Nähe dieser Jugendeinrichtung steht ein ausranzierter Eisenbahnwaggon im Park. Der Waggon hält Spielgeräte bereit und steht der Nutzung durch die Kinder zur Verfügung.

##### **5.1.1.2 Beschreibung Nullvariante**

Sollte kein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, so würde nicht nur der Status quo erhalten, sondern langfristig würden auch die Häuser im Park, die lediglich Bestandsschutz genießen, zugunsten der Parknutzung abgerissen werden. Im Park könnten Veränderungen durch Abholzen, Neupflanzungen, Anlage oder Entfernen von Wegen oder Pflanzbeeten, Entsiegelung von Flächen oder auch Versiegelung neuer (Spiel-)Flächen vorgenommen werden.

Im Bereich des heutigen Schulstandorts wäre durchaus eine Verdichtung oder Neubebauung (ggf. nach Abriss) mit Schulgebäuden im Rahmen der Zulässigkeit nach §34BauGB vorstellbar. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche könnten allerdings keine Schulhofflächen oder neue Gebäude angeordnet werden.

Im folgenden Umweltbericht wird die Nullvariante aufgrund der lediglich geringfügigen und auch erst langfristig vorstellbaren Unterschiede zum Bestand mit diesem gleichgesetzt behandelt.

#### **5.1.2 Bedarf an Grund und Boden**

Gebietsart	Ist [m <sup>2</sup> ]	Planung [m <sup>2</sup> ]
Gemeinbedarfsfläche (schulische Einrichtungen)	7 200	10 500

- davon maximal bebaubar		6 600
- davon Freifläche		3 900
Öffentliche Grünfläche	*26 220	**22 950
Straße	5 290	5 290

\* Im gültigen B-Plan als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzte Fläche. Darin enthalten ist die Bebauung Vogteistraße 15 und 17 (= 900m<sup>2</sup>).

\*\* Zukünftig festgesetzte "Öffentliche Grünfläche". Darin enthalten ist die Bebauung Vogteistraße 15. Die Bebauung Vogteistraße 17 ist in der Gemeinbedarfsfläche enthalten.

### 5.1.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind.

Darüber hinaus wird die Baumschutzsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.

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

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange

#### 5.2.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 b)

#### 5.2.1.2 Landschaftsplan (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 g)

Der Planbereich wird im Landschaftsplan als Innenbereich dargestellt.

#### 5.2.1.3 Oberflächenwasser

#### 5.2.1.4 Vermeidung von Emissionen (insbesondere Licht, Gerüche), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 e)

*Ziele des Umweltschutzes:* BImSchG, Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), TA-Siedlungsabfall, KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG,

*Bestand / Nullvariante / Prognose Plan:* Die Gebäude sind an die Kanalisation angeschlossen, das Schmutzwasser wird dem Klärwerk zugeführt. Abfälle werden durch die Abfallwirtschaftsbetriebe entsorgt, Sonderabfälle entstehen nicht. Störende Lichtemissionen oder Gerüche werden nicht hervorgerufen.

#### 5.2.1.5 Altlasten

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

*Bestand / Nullvariante / Prognose Plan:* Das Areal ist bereits seit römischer Zeit immer wieder durch Menschen genutzt worden. Ein Altstandort oder eine Altlast ist jedoch nicht bekannt.

#### 5.2.1.6 Erschütterungen

*Ziele des Umweltschutzes:* Abstandserlass, DIN 4150, DIN VDE 0226 Teil 6: Beeinflussung von Einrichtungen der Informationstechnik

*Bestand / Nullvariante / Prognose Plan:* Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, beispielsweise durch die unter dem Hansaring geführte U-Bahntrasse, sind bislang nicht bekannt.

#### 5.2.1.7 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 Sachgüter) (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 i)

*Bestand / Nullvariante / Prognose Plan:* Über die bei den jeweiligen Medien beschriebenen Wirkungen hinaus, werden keine Wechselwirkungen festgestellt bzw. prognostiziert.

## 5.2.2 Nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange

### 5.2.2.1 Wasser (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)

#### 5.2.2.1.1 Grundwasser

*Ziele des Umweltschutzes:* WHG, LWG NRW, ggf. Wasserschutzzonen-Verordnung

*Bestand / Nullvariante:* Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Parkanlage und einen bestehenden Schulstandort. Weite Bereiche des Geländes sind unversiegelt und das anfallende Niederschlagswasser kann somit ungehindert versickern und das Grundwasserdargebot anreichern. Die bebauten Bereiche sind großteils an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Kleinflächig in der Parkanlage versiegelte Bereiche entwässern "über die Schulter".

*Prognose (Plan):* Durch den Mensaneubau an der Vogteistraße werden rund 990m<sup>2</sup> Boden neu versiegelt und an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Im Bereich des Schulstandorts ist eine genaue Gegenüberstellung neu versiegelter und entsiegelter Flächen nicht möglich. Aufgrund der vorgesehenen Dachbegrünungen wird das abgeführte Dachflächenwasser gemindert und vorgeklärt.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Insgesamt werden 1.125m<sup>2</sup> Straßenland (Kanalisation) und ca. 648m<sup>2</sup> befestigte Parkfläche (Wasserablauf in die unversiegelten Randbereiche) zum Ausgleich entsiegelt. Hier wird zumindest das entsiegelte Straßenland von der Kanalisation abgekoppelt und führt wieder Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper zu.

*Bewertung:* Die Planung hat aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und des annähernd ausgeglichenen Verhältnisses von neu versiegelter und via Kanal entwässerter Fläche zu entsiegelter Fläche keinen erheblichen Einfluss auf das Grundwasserdargebot bzw. auf den natürlichen Wasserkreislauf. Grundwasserverunreinigungen sind nicht zu befürchten.

#### 5.2.2.1.2 Abwasser (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 e)

*Ziele des Umweltschutzes:* LWG NRW, WHG, WasserschutzzonenVO

*Bestand / Nullvariante:* Die bebauten Flächen sind an die Mischkanalisation angeschlossen und entwässern gemeinsam mit dem Schmutzwasser.

*Prognose Plan:* Auch zukünftig werden die Niederschlagswässer mit dem Schmutzwasser mittels Mischkanal abgeführt werden. Aufgrund der vorgesehenen Dachbegrünungen wird das abgeführte Dachflächenwasser gemindert und vorgeklärt.

*Bewertung:* Es tritt keine erhebliche Betroffenheit ein.

### 5.2.2.2 Klima und Luft (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)

#### 5.2.2.2.1 Klima, Kaltluft / Ventilation (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)

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

*Bestand / Nullvariante:* Der Klingelpützpark liegt im Bereich der Innenstadt und ist durch den Klimatoptyp Innenstadtklima (hoher Belastungsgrad) geprägt. Dieser Klimatoptyp Stadtklima III zeichnet sich durch starke Veränderung aller Klimatelemente aus. Hierzu gehören starke sommerliche Überhitzung, Schwüle, gestörte Windfelder, zumindest zeitweise hohe Schadstoffkonzentrationen. Insgesamt wird dieses Klima vom Menschen vor allen Dingen im Sommer als unangenehm "drückend" empfunden. Der Klingelpützpark und der Hansapark wirken auf diese Vorbelastung lokal mäßigend. Hier findet im Sommer Verdunstung und Kühlung statt. Der üppige Baumbestand trägt zur Frischluftproduktion, zur Staubbindung und zur Luftbefeuchtung durch Verdunstung bei. Dies gilt auch für die Bäume im Straßenland und auf dem Schulstandort.

*Prognose Plan:* Grundsätzlich bleibt die Parkfläche größtenteils erhalten und wirkt auch zukünftig lokal mäßigend auf die Belastung des Standorts. Allerdings werden zahlreiche Bäume gefällt werden und durch jüngere Neupflanzungen ersetzt. Die jungen Bäume benötigen einige Jahre, um die klimatische Wirkung in vergleichbarem Umfang mit dem heutigen Baumbestand wahrnehmen zu können.

*Alternativen:* Aufgrund der bestehenden Schulstandorte ist ein alternativer Standort ausgeschlossen. Alternative Varianten wurden im Planungsprozess betrachtet. Die vorliegende Variante wurde unter Abwägung aller Aspekte als günstigste Variante weiterverfolgt.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Es werden zahlreiche neue Baumpflanzungen vorgesehen. Die Dachflächen werden in Teilen begrünt.

*Bewertung:* Insbesondere in den ersten Jahren nach Fertigstellung ist die klimatische Wohlfahrtswirkung des Klingelpützparkes eingeschränkt. Im Laufe der Jahre wird die heute gegebene Situation vollständig wieder hergestellt.

#### **5.2.2.2 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 Abs.6 Nr.7 h)**

*Ziele des Umweltschutzes:* BImSchG, Erhaltung der Unterschreitung der Werte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen 39. BImSchV, Erhaltung und Verbesserung der Luftgüte

*Bestand / Nullvariante:* Im Plangebiet ist entsprechend der Innenstadtlage die übliche städtische Hintergrundkonzentration an Luftschadstoffen vorhanden ("Berechnung der Luftschadstoffkonzentration mit dem mikroskaligen Simulationsprogramm MISKAM"). Die Hintergrundbelastung mit Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) wird für das Plangebiet mit 32,0 µg/m<sup>3</sup>Luft für das Prognosejahr 2015 angesetzt.

Im Klingelpützpark wird großflächig der Grenzwert der 39.BImSchV für NO<sub>2</sub>, der 40µg/m<sup>3</sup>Luft im Jahresmittel zum Schutz der menschlichen Gesundheit beträgt, eingehalten. Der Grenzwert von 30µg/m<sup>3</sup>Luft im Jahresmittel zum Schutz der Vegetation wird in weiten Bereichen überschritten. Die NO<sub>2</sub>-Konzentration im Park liegt im Bereich der Hintergrundbelastung bis 35µg/m<sup>3</sup>Luft im Jahresmittel. Hauptemittent von Luftschadstoffen im Plangebiet ist der Kfz-Verkehr der umlaufenden Straßen. Das Verkehrsaufkommen von 24.500 Kfz/Tag (LKW-Anteil 5%) auf der Kyotostraße ist für den Schulstandort die maßgebliche Immissionsquelle. Daher werden die Grenzwerte in Straßennähe auch überschritten (siehe Kapitel "Luftschadstoffe").

Darüber hinaus wurde die Konzentration von Partikeln (PM10) berechnet. Die Konzentrationen der übrigen in der 39.BImSchV aufgeführten Schadstoffe Benzol, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Partikel (PM 2,5) sind in der Kölner Luft unkritisch, so dass auf eine exakte Berechnung der Konzentrationswerte verzichtet werden konnte. Im gesamten Plangebiet werden die Grenzwerte von PM10 im Jahresmittel eingehalten. Lediglich im Straßenraum (Fahrbahn) der Kyotostraße werden die Grenzwerte überschritten.

*Prognose Plan:* Die heute bestehende Situation wird durch die Planung nicht verändert. Die Hintergrundbelastung kann nur durch großflächig wirksame Maßnahmen der Schadstoffreduktion gemindert werden. Der Verkehr auf der Kyotostraße wird lt. Verkehrsgutachten durch die Planung nicht verändert, da bereits heute eine Nutzung der Schulen stattfindet und somit kein erhöhter Ziel- und Quellverkehr zu erwarten ist.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Im Plangebiet werden großflächig Pflanzbereiche erhalten. Baumfällungen werden durch Neupflanzungen ersetzt. Durch eine gute Anbindung der Schulen an den ÖPNV sowie durch die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen soll der Anteil der mit dem Kfz anreisenden Personen möglichst gering gehalten werden.

*Bewertung:* Durch die Planung wird die Luftzusammensetzung vor Ort nicht negativ verändert. Eine Verminderung der Vorbelastung mit Stickoxiden ist durch Umsetzen der Planung ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **5.2.2.3 Luftschadstoffe – Emissionen (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

*Ziele des Umweltschutzes:* BImSchG, 39. BImSchV

*Bestand / Nullvariante:* Die vorhandenen Gebäude emittieren aufgrund des Hausbrands Abgase. Der Autoverkehr, insbesondere auf der stark befahrenen Kyotostraße (DTV rd. 24.000 Kfz/Tag, LKW-Anteil 5%) emittiert Luftschadstoffe.

*Prognose Plan:* Die zu erwartenden quantitativen Quell- und Zielverkehre der BAN zeigen keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem heutigen Verkehrsaufkommen der Schuleinrichtungen (siehe Verkehrsgutachten "Bildungslandschaft Altstadt-Nord (BAN)"). Insofern bleiben die Verkehrsemissionen in unveränderter Form bestehen.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Infolge des teilweisen Schulneubaus bzw. einer Generalsanierung von Gebäuden werden moderne Wärmedämmungen angebracht, die

zu einem Rückgang der eingesetzten Primärenergie und somit zu einem Rückgang der Heizwärmeemissionen führen werden. Auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan ist das Einhalten der bis zum Baubeginn voraussichtlich geltenden Energiestandards (EnEV 2014) und Fernwärmenutzung vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die Dächer teilweise mit Photovoltaikanlagen zu bestücken.

*Bewertung:* Durch die Umsetzung der Planung wird die Emissionssituation aufgrund verbesserter Dämmung und Heizstandards geringfügig vermindert.

#### **5.2.2.2.4 Luftschadstoffe – Immissionen (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

*Ziele des Umweltschutzes:* BImSchG, 39. BImSchV

*Bestand / Nullvariante:* Im Plangebiet ist entsprechend der Innenstadtlage die übliche städtische Hintergrundkonzentration an Luftschadstoffen vorhanden. Die Hintergrundbelastung mit NO<sub>2</sub> wird für das Jahr 2015 für das Plangebiet mit 32,0 µg/m<sup>3</sup>Luft angesetzt.

*Prognose Plan:* Für den Planzustand wurde eine Ausbreitungsberechnung für die Schadstoffe NO<sub>2</sub> und PM10 im Bereich des Schulgrundstücks an der stark befahrenen Kyotostraße in 1,50m Höhe durchgeführt. Die Berechnung hat zum Ziel, eine gesundheitliche Gefährdung der Schulkinder durch Luftschadstoffe auszuschließen. Methodisch wird im gesamten Plangebiet die städtische Hintergrundbelastung des jeweiligen Schadstoffs angenommen. Das Plangebiet wird mit allen geplanten Gebäuden sowie mit den Bestandsgebäuden der näheren Umgebung digital abgebildet. Die emittierenden Kfz auf der Kyotostraße und das in langjährigen Messungen ermittelte Windfeld werden hinterlegt. Anschließend wird eine Ausbreitungsberechnung für den jeweiligen Schadstoff durchgeführt.

Bezogen auf PM10 wurde ermittelt, dass in Fahrbahnmitte Überschreitungen des Grenzwertes für das Jahresmittel (40µg/m<sup>3</sup>Luft) vorkommen. Bereits im Bereich des Bürgersteigs wird der Grenzwert eingehalten. Die berechneten Werte lassen keine Tage mit Überschreiten des Tagesmittelwerts von 50µg/m<sup>3</sup>Luft erwarten.

Bezogen auf Stickstoffdioxid wurde entlang der Kyotostraße eine Überschreitung des Grenzwertes von 40µg/m<sup>3</sup>Luft im Jahresmittel berechnet. Grenzwertüberschreitungen sind auch noch an den straßenzugewandten Schulfassaden zu verzeichnen. Daher sind die straßenzugewandten Klassenräume in Straßennähe mit angesaugter Frischluft über Dach oder von der parkzugewandten Gebäudeseite zu versorgen. Im Bereich der Außenanlagen und Schulfreiflächen liegen die NO<sub>2</sub>-Konzentrationen aufgrund der raschen Verdünnung mit Frischluft deutlich niedriger. Hier wird der Grenzwert eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb der Umweltzone. Langfristig ist davon auszugehen, dass durch die Maßnahmen zur Luftreinhaltung die lokale und urbane Luftschadstoffbelastung tendenziell abnehmen wird.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Die Schulfreiflächen werden in den straßenfernen und straßenabgewandten Bereichen angeordnet. Die straßenbegleitenden Gebäudebereiche sind mit Luft aus straßenabgewandten Bereichen zu belüften. Die Verbote und Gebote in der Umweltzone sind umzusetzen.

*Bewertung:* Die Konzentration der Luftschadstoffe in der Nähe der Kyotostraße ist erhöht, der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird überschritten. Im Bereich des Parks, bereits wenige Meter von der Kyotostraße entfernt, ist die Konzentration der Luftschadstoffe deutlich niedriger, der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird eingehalten.

#### **5.2.2.2.5 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 f)**

*Ziele des Umweltschutzes:* Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG, 21. 07. 2004); EnEV 2014, Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Köln aus 6/2000 zur solarenergetischen Optimierung, bei Unterschreitungen der Abstandsflächen der BauO NRW ist die DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) anzuwenden.

*Prognose (Plan):* Auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan ist das Einhalten der voraussichtlich bis zum Baubeginn geltenden Energiestandards (EnEV 2014) und Fernwärmenutzung vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die Dächer teilweise mit Photovoltaikanlagen zu bestücken.

### **5.2.3 Erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange**

### **5.2.3.1 Landschaft / Ortsbild (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

*Ziele des Umweltschutzes:* BauGB, BNatSchG, DSchG

*Bestand:* Der zentrale Planbereich wird von der Grünanlage "Klingelpützpark" gebildet. Die Parkanlage aus den späten 1960er / frühen 1970er Jahren verfügt über eine große, mittig angelegte Rasenfläche, mit Sträuchern bestandene Flächen, zahlreiche z.T. stattliche Einzelbäume und auf dem nördlich gelegenen Hügel einen waldähnlichen, dichteren Baumbestand. An einigen Stellen finden sich noch Rosen- oder andere Beetpflanzen, die stark vernachlässigt sind. Die Pflanzflächen werden von Wegen und Spielflächen unterbrochen. Im südöstlichen Parkbereich befindet sich eine große asphaltierte Fläche, die zum Ballspielen und Skaten genutzt wird. Im nordöstlichen Bereich des Parks steht ein Eisenbahnwaggon, der zur Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche genutzt wird. An der Vogteistraße befinden sich zwei Gebäude mit versiegelten Hofbereichen. Im südwestlichen Planbereich, außerhalb des heute rechtsgültigen B-Plans, befinden sich mehrere Schulgebäude und befestigte Schulhöfe, die vorzugsweise an ihren Randbereichen mit Sträuchern und Bäumen eingefasst sind.

*Nullvariante:* Ohne die vorgesehene Neuplanung kann die Parkanlage bezüglich Bepflanzung, Spielgerät, integrierte Sportflächen, Wegeführung und Ausgestaltung verändert werden (siehe "Bewertung der vorhandenen Möblierung und Bepflanzung im Klingelpützpark"). Die Häuser an der Vogteistraße sind überplant und können nach einem Abriss nicht neu errichtet werden. Das Schulgelände kann ebenso durch Schulneubauten, Veränderung an Gebäuden oder der Schulhöfe, Rodung vorhandener Bäume und Sträucher sowie auch Neupflanzung verändert werden.

*Prognose (Plan):* Durch die Umsetzung des B-Plans wird sich die Eingangssituation in den Park an der Ecke Vogteistraße / Gereonswall durch den Neubau des Mensagebäudes verändern. Weiterhin wird die bestehende Jugendeinrichtung planerisch gesichert. Auch der Übergangsbereich vom Hansapark bzw. dem Jugendtower in den Klingelpützpark wird sich verändern. Weitere Veränderungen des Ortsbilds sollen im Zuge der Realisierung des Ergebnisses des Wettbewerbsverfahrens bezüglich der geplanten Hochbauten und deren Einbindung in die Parklandschaft erfolgen. So wurde ein landschaftsgestalterischer Wettbewerb für die Bereiche entlang der Vogteistraße und entlang des westlichen Übergangs Schule / Park durchgeführt. Insgesamt soll hiermit das heutige, z. T. durch Vernachlässigung geprägte Ortsbild und das Erscheinungsbild des Parks verbessert werden. Der Schulstandort wird durch Abriss mit Ausnahme des denkmalgeschützten Grundschulbaus und Neubau umgestaltet.

*Bewertung:* Durch die komplette Umsetzung des Projekts "Bildungslandschaft Altstadt Nord" wird das Ortsbild des Schulstandorts und auch der Parklandschaft deutlich verbessert. Hierzu liefert der Bebauungsplan einen Beitrag durch Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen und Beschränkung der Neuversiegelung der Schulfreifläche an der Kyotostraße. Die gestalterischen Maßnahmen sind mehrheitlich allerdings unabhängig von der Bauleitplanung durchführbar.

### **5.2.3.2 Natur**

#### **5.2.3.2.1 Pflanzen (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

*Ziele des Umweltschutzes:* BauGB, BNatSchG, Baumschutzsatzung Stadt Köln

*Bestand:* Im Park wechseln Rasenflächen, Einzelbäume, Baumgruppen, Strauchbestände und eine waldähnliche Fläche miteinander ab. Die Bäume und Biotoptypen sind großteils über 40 Jahre alt. Die Schulgrundstücke sind mit Einzelbäumen und Strauchpflanzungen insbesondere in randlichen Schulhofbereichen versehen. Das Artenspektrum umfasst mehrheitlich einheimische, bodenständige Arten.

*Nullvariante:* Ohne die Aufstellung eines neuen B-Plans sind ebenfalls eine Umgestaltung der Parkfläche, Rodungen und Neupflanzungen möglich. Allerdings ist es nicht möglich, in der Parkanlage neue Schulgebäude oder eine Mensa zu errichten. Bei Neubaumaßnahmen im Bereich des bestehenden Schulstandorts sind Baumfällungen genehmigungspflichtig und durch neue Baumpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen oder finanziell abzulösen.

*Prognose:* Bei Umsetzung der Planung wird an der Vogteistraße durch neue Gebäude (Mensa, schulische Werkstätten, etc.) in die Parkanlage und ihren Baum- und Strauchbestand eingegriffen. Im Bereich der Schulen an der Kyotostraße wird ein Teil der Öffentlichen Grünfläche in eine nicht überbaubare Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt, die den Schülern als Freifläche dienen soll. Hierbei soll gemäß Festsetzungen der Anteil der heutigen Versiegelung (ca. 30%) nicht erhöht

werden. Dennoch werden aufgrund der angrenzenden Schulneubauten mehrere Bäume gefällt werden müssen. Die öffentliche Zugänglichkeit der Fläche soll erhalten bleiben. Im Bereich der bestehenden Schulgebäude und Schulhöfe befinden sich insgesamt 48 Bäume. Im Bereich der zukünftigen Bauflächen oder Nebenflächen wachsen davon insgesamt 32 Bäume, von denen 18 unter die Baumschutzsatzung fallen. Sollten diese Bäume alle entfallen, so sind hierfür 40 Neupflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen für Fällungen sind teilweise vor Ort möglich, teilweise müssen Ersatzstandorte an anderer Stelle im Stadtgebiet gefunden werden, um den heute bereits recht hohen Bestockungsgrad des Klingelpützpark im Sinne des gewünschten transparenten Charakters und der sozialen Sicherheit nicht unzweckmäßig zu erhöhen. Im Bereich des Hansaparks und der Kyotostraße (Mittelstreifen) können etwa 25 Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus können auf den zukünftig neu bebauten Schulgrundstücken auch wieder Baumpflanzungen vorgesehen werden, die zurzeit jedoch noch nicht beziffert werden können. Baumpflanzungen in den Eingriffsbereichen, die entsprechend ihres Biotoptyps in die Eingriff- Ausgleichsbilanz eingegangen sind (an Vogteistraße und neue Schulfreifläche im Park), können als Ausgleich im Sinn der Baumschutzsatzung nicht berücksichtigt werden, da sie bereits im Biotoptyp Berücksichtigung gefunden haben. Diese Neupflanzungen sind geeignet, den prognostizierten Biotoptyp (z.B. Park ohne **alten** Baumbestand, d.h. also: mit jungem oder mittlerem Baumbestand) herzustellen.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Eine Vermeidungsmaßnahme erfolgte bereits bei der Planung: So wurde die ursprüngliche Planvariante der zukünftigen Mensa verworfen, um eine stadtbildprägende Platane erhalten zu können. Als Minderungsmaßnahme ist die Beschränkung der Versiegelung der neuen Schulfreifläche (Kyotostraße) auf das vorhandene Maß zu werten. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch eine Entsiegelung von Bereichen in der Ecke Vogteistraße / Plankgasse. Hier werden funktionsuntüchtige Springbrunnenanlagen mit umgebenden versiegelten Bereichen zurückgebaut und in Parkfläche (Rasenfläche) gewandelt. Diese Maßnahme kommt auch dem vorhandenen Baumbestand zugute, da Baumscheiben zugunsten großer Freiflächen erweitert werden und die Lebensverhältnisse des vorhandenen Baumbestands verbessert werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Klingelpützpark, am Hansapark oder in der nächsten Umgebung nicht möglich ohne gewünschte und nachgefragte Nutzungen aufzugeben. Selbst die Suche nach möglichen Baumstandorten oder Grüninseln im benachbarten Straßenland bringt aufgrund zahlreicher Kanäle, Wasserleitungen, Leitungsrechte sowie benötigten Parkraums nur wenige Standorte hervor, die Ersatz im Rahmen der Baumschutzsatzung aufnehmen sollen. Daher wurde der Suchraum für weitere sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen sukzessive erweitert. Innerstädtisch sind Ausgleichsmaßnahmen an der Clever Str. / Theodor-Heuss-Ring und der Brunostr. / Sachsenring durch Straßenrückbau mit kleinflächigen Entsiegelungen und Rückführung zu Pflanzflächen vorgesehen. Im weiteren Umgriff ist die Aufwertung eines Waldrandes durch Anlage eines Saumes im Stadtbezirk Lindenthal östlich des Stüttgenwegs geplant. Weiterhin werden Baumfällungen, die nicht der Eingriffs-/Ausgleichsregelung unterliegen, gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln großteils vor Ort ausgeglichen.

*Bewertung:* Bei Umsetzung der neuen Bauleitplanung werden die Parkflächen an der Vogteistraße in maßvollem Umfang verringert und Baumaßnahmen im Bereich der heutigen öffentlichen Grünfläche ermöglicht. Es werden auch, ebenfalls kleinräumig, Versiegelungen in der Parkanlage zurückgebaut und durch Pflanzflächen / Rasenflächen ersetzt. Durch die Entfernung von altem Baumbestand und Neupflanzungen im räumlichen Zusammenhang wird der Baumbestand verjüngt und somit die Altersstruktur verbreitert. Im Bereich der Kyotostraße werden durch eine weitere Bepflanzung des Mittelstreifens mit Bäumen auch im westlichen Bereich optische und kleinklimatische Verbesserungen vor Ort erreicht. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls in Stadtbezirk 1, allerdings nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Klingelpützpark, und im Stadtbezirk 3 vorgesehen.

#### **5.2.3.2.2 Tiere** (BauGB §1 Abs.6 Nr.7a)

*Ziele des Umweltschutzes:* BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, Landschaftsgesetz NRW

*Bestand / Nullvariante:* Um den Tierartenbestand zu erfassen, wurden 2011 zwischen April und November mehrere Begehungen des Geländes durch eine fachkundige Person ("Artenschutzprüfung Klingelpützpark Bildungslandschaft Altstadt-Nord") durchgeführt. Hierbei lag das Augenmerk insbesondere auf Vögeln und Fledermäusen. Die Arten wurden erfasst durch Sichten, Spurensu-



che, Nestsuche, Vogelstimmen, Ultraschalldetektoren für Fledermausgeräusche, Quartiersuche u.a. mit einem Endoskop in Höhlen und Spalten.

Als Brutvögel mit eigenen Revieren wurden 15 Arten nachgewiesen: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Kohlmeise, Elster, Gartenbaumläufer, Grünfink, Grünspecht (streng geschützt), Halsbandsittich, Heckenbraunelle, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen und Schwanzmeise. Zwei streng geschützte, planungsrelevante Arten wurden festgestellt: Der Habicht (Vorwarnliste) als Nahrungsgast und der Mäusebussard als Durchzügler.

Mit der Zwergfledermaus wurde eine planungsrelevante, streng geschützte Fledermausart festgestellt. Hierbei wurde der Park von mehreren Tieren als Nahrungshabitat genutzt. Quartiere wurden nicht gefunden und werden auch nicht erwartet.

Darüber hinaus werden keine planungsrelevanten, betroffenen Tierarten im Klingelpützpark erwartet.

*Prognose: Vermeidungsmaßnahme:* Um die Vögel nicht zu beeinträchtigen und ihre Nester nicht zu zerstören, sind alle Baumfäll- und Rodungstätigkeiten in der Zeit von Oktober bis Februar vorzunehmen.

Durch eine Bebauung der Flächen an der Vogteistraße werden die Nahrungshabitate der Brutvögel und des Habichts geringfügig verringert.

*Bewertung:* Aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme in Bezug auf die Parkanlage sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Tierpopulationen zu erwarten, zumal in räumlicher Nähe neue Baumpflanzungen und Entsiegelungen vorgesehen sind. Durch diese Neupflanzungen und Entsiegelungen werden auch Nahrungsplätze für Insekten (u.a. Nahrung für Vögel) und für Vögel generiert.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme (Durchführung von Baumfäll- und Rodungstätigkeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt.

#### **5.2.3.2.3 Biologische Vielfalt (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

*Ziele des Umweltschutzes:* BauGB, BNatSchG

*Bestand / Nullvariante:* Vogel- und Fledermausarten wurden in der Artenschutzprüfung erfasst (s.o.). Ein Großteil der Einzelbäume, vorwiegend im nördlichen Bereich des Parks, wurde im Rahmen der Baumbewertung vom 25.08.2010 kartiert. Das hierbei erfasste Artenspektrum umfasst vorwiegend heimische, bodenständige Arten und repräsentiert das Artenspektrum in Klingelpützpark und Hansapark. U. A. sind folgende Arten an Bäumen und Sträuchern vertreten: Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Blutbuche, Rotbuche, Platane, Winterlinde, Birke, Robinie, div. Eschenarten, schwarzer Holunder, Mehlbeere, Schwarznuss, Walnuss sowie Urweltmammutbaum, Tulpenbaum, Schnurbaum, Flügelnuss, Goldregen.

Weitere Tier- und Pflanzenarten sind nicht erfasst worden. Es sind über die erfassten Arten hinaus ubiquitäre Kräuter-, Gras- und Staudenarten zu erwarten sowie ebenfalls ubiquitäre Insektenarten, event. Mäuse, Ratten, Eichhörnchen und Kaninchen.

*Prognose (Plan):* Die Artenvielfalt im Planzustand wird dem des heutigen Artenspektrums entsprechen, ggf. auch geringfügig größer sein, falls bei den Neupflanzungen bislang nicht im Park vorhandene Arten ausgewählt werden. Insgesamt ist mit einer Verjüngung des Baum- und Strauchbestands zu rechnen.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Insgesamt wird es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Tieren kommen, so dass ein Sterben oder Abwandern von Tieren nicht befürchtet wird. Eingriffe werden z.T. ortsnah ausgeglichen, Baumfällungen nach Möglichkeit vor Ort durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Dachbegrünungen werden die pflanzliche Artenvielfalt durch Kräuter und Sedumarten erhöhen. Dies kommt Insekten zugute.

*Bewertung:* Die Artenvielfalt im Plangebiet und in der Umgebung wird nicht gemindert.

#### **5.2.3.2.4 Eingriff / Ausgleich**

*Ziele des Umweltschutzes:* BNatSchG, Landschaftsgesetz NRW, § 1a BauGB

*Bestand:* Der heute rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 66462/04 aus dem Jahr 1964 setzt die Fläche zwischen Gereonswall, Vogteistraße, Klingelpütz, Kyotostraße und heutigem Schulstandort als "Öffentliche Grünfläche (Garten- und Erholungsanlage)" fest. Eingriffe in diesen Bereich durch die Festsetzung einer Baufläche (Fläche für Gemeinbedarf, Verbundeinrichtung, Jugendeinrichtung) an der Vogteistraße und einer Schulfreifläche (Fläche für Gemeinbedarf) an der Kyotostraße sind

ausgleichspflichtig. Der Eingriff und der Ausgleich werden nach der Methode Sporbeck/Ludwig ermittelt.

Um- und Neubaumaßnahmen an dem heutigen Schulstandort Ecke Gereonswall / Kyotostraße bilden keinen Eingriff gemäß BNatSchG und sind somit nicht ausgleichspflichtig. In diesem Bereich ist die Baumschutzsatzung der Stadt Köln anzuwenden. Baumfällungen in diesem Bereich sind genehmigungspflichtig und durch neue Baumpflanzungen oder finanziell auszugleichen (siehe Kapitel 5.2.3.2.1 "Pflanzen"). Die Eingriff-/Ausgleichsermittlung wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags des Büros Rietmann dokumentiert.

Tabelle: Eingriff-/Ausgleichsbilanz Bildungslandschaft Altstadt Nord

**Bestandswert**

Biototyp	Ludwig Code	Köln Code	Biotopwert [P/m²]	Fläche[m²]	Gesamtwert [P]
<b>außerhalb Eingriffsbereich</b>					
Feldgehölz	BA12	GH621	20	2.662	53.240
Park alte Bäume	HM2	PA111	14	14.991	209.874
Siedlungsfl, versiegelt	HN0	SB1	0	631	0
Siedlungsfläche	HN1	SB11	1	288	288
Straße, Platz	HY1	VF211	0	8.166	0
Wege mit Pflanzfläche	HY1.1	VF2	1	1.304	1.304
Zwischensumme				<b>28.042</b>	<b>264.706</b>
<b>innerhalb Eingriffsbereich</b>					
(1)Park alte Bäume	HM2	PA111	14	724	10.136
(1)Weg mit Pflanzfl.	HY1.1	VF2	1	251	251
(2)Park alte Bäume	HM2	PA111	14	1.133	15.862
Zwischensumme				<b>2.108</b>	<b>26.249</b>
Gesamtsumme				<b>30.150</b>	<b>290.955</b>

**Planwert**

Biototyp	Ludwig Code	Köln Code	Biotopwert [P/m²]	Fläche[m²]	Gesamtwert [P]
<b>außerhalb Eingriffsbereich</b>					
Feldgehölz	BA12	GH621	20	2.662	53.240
Park alte Bäume	HM2	PA111	14	14.991	209.874
Park junge Bäume, Entsiegelung	HM1.2	PA112	8	648	5.184
Siedlungsfl. (GRZ 1,0)	HN0	SB1	0	631	0
Siedlungsfläche	HN1	SB11	1	288	288
Straße, Platz	HY1	VF211	0	8.166	0
Wege mit Pflanzfläche	HY1.1	VF2	1	656	656
Zwischensumme				<b>28.042</b>	<b>269.242</b>
<b>innerhalb Eingriffsbereich</b>					
(1) Siedlung (GRZ1,0)	HN0	SB1	0	975	0
(2) Park junge Bäume Entsiegelung	HM1.1	PA112	7	1.133	7.931
Zwischensumme				<b>2.108</b>	<b>7.931</b>
Gesamtsumme				<b>30.150</b>	<b>277.173</b>

<b>Differenz Bestand - Plan:</b>	<b>-4,74%</b>	<b>0</b>	<b>-13.782</b>
----------------------------------	---------------	----------	----------------

- (1) Eingriff Vogteistraße
- (2) Eingriff Kyotostraße

Um den Eingriff vollständig auszugleichen, sind über die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese sollen an zwei innerstädtischen Grünanlagen durch Entsiegelungen und darüber hinaus durch Pflanzungen im Grünzug West am Stüttgenweg erfolgen.

Tabelle: Externe Ausgleichsmaßnahmen

externe Flächen										
			Be- stand	Zielbiotop			Aus- gleich	Diffe- renz		
Biototyp	Ludwig Code	Köln Code	Biotop wert [P/m <sup>2</sup> ]		Ludwig Code	Köln Code	Biotop wert [P/m <sup>2</sup> ]	Biotop wert [P/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamt- wert [P]
(1)versieg. Fläche	HY1	VF211	0	Park jg. Bäume	HM 1.1	PA112	7	7	625	4.375
(2)versieg. Fläche	HY1	VF211	0	Park jg. Bäume	HM 1.2	PA112	8	8	230	1.840
(2)versieg. Fläche	HY1	VF211	0	Str.begleit grün	HM52	BR11	7	7	270	1.890
(3)Acker	HA0	LW1	6	Feldge- hölz	BA11	GH631	19	13	437	5.681
Summe									<b>1.562</b>	<b>13.786</b>

(1) Clever Straße

(2) Sachsenring / Brunostraße

(3) Grünzug West, Stüttgenweg

Mit den externen Maßnahmen wird eine vollständige Kompensation des Eingriffs (Überschuss 4 Punkte) erzielt.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Als Vermeidungsmaßnahme ist die bereits erfolgte Umplanung des Mensengebäudes an der Vogteistraße zu werten, die den Erhalt wertvoller alter Bäume (Platane, Feldahorn) ermöglicht. Als Ausgleichsmaßnahme im Klingelpützpark ist die Entsiegelung von Flächen im Kreuzungsbereich Vogteistraße / Plankgasse vorgesehen. Hierdurch wird neuer offener Boden mit Aufwuchs geschaffen und die Lebensbedingungen der umstehenden älteren Bäume werden deutlich verbessert.

Darüber hinaus sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Hierbei handelt es sich in zwei Fällen um die kleinflächige Umgestaltung / Verringerung von heute versiegelten Verkehrsflächen in Parkanlage sowie um die Vergrößerung eines Feldgehölzes in der Nähe der Dürener Straße und des Stüttgenwegs im Stadtbezirk Lindenthal. Die Minderung von Verkehrsflächen zugunsten von Grünflächen sind am Theodor-Heuss-Ring / Clever Straße und am Sachsenring / Brunostraße vorgesehen.

Durch Ausführung der Ersatzmaßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erreicht werden.

*Bewertung:* Durch die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Verlust für den Naturhaushalt (Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima) ausgeglichen werden.

### 5.2.3.3 Boden (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 Bst.a)

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

*Bestand / Nullvariante:* Der Klingelpützpark gehört, wie seine Lage in der Altstadt bereits vermuten lässt, seit der Antike zu einem mehr oder weniger besiedelten Raum. So belegt der Fund von 2 römischen Steinsarkophagen für Teile des Areals eine spätantike Nutzung als Bestattungsplatz. Der Park befindet sich zwischen der zweiten Stadterweiterung von 1106, die im entlang der Straßen Kardinal-Frings-Straße, Eintrachtstraße verlief, und der dritten Stadterweiterung von 1180, zu der die erhaltenen Teile der Stadtmauer und die Gereonsmühle auf der Westseite des Gereonswalls gehören. In einem Haus auf der Westseite der Straße Klingelpütz fand im Jahr 1331 ein Hostienwunder statt. Nachfolgend wurde eine Kapelle, später ein Kloster gebaut. Vom Spätmittelalter bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts wurde der überwiegende Teil des heutigen Parks als Gemü-

se- und Weingarten genutzt. Schließlich befand sich auf der Fläche von 1822 bis ca. 1960 das ursprünglich preußische Arresthaus (Gefängnis "Klingelpütz"). Anschließend wurde das Areal als Erholungsparkanlage entwickelt. Der Boden im Plangebiet ist deutlich anthropogen beeinflusst und hat seinen natürlichen Aufbau dauerhaft eingebüßt. In weiten Bereichen konnte seit Anfang der 1960er Jahre die Bodenbildung eingeschränkt wieder einsetzen, in anderen Bereichen wurden erneut Versiegelungen zur Anlage von Schmuck- und Freizeitanlagen wie die ehemalige Springbrunnenanlage (heute Ballspiel- und Inlinerfläche), Betonsitzlandschaften, Schachspielbrett, andere Schmuckelemente, etc. aufgebracht.

*Prognose Plan:* Die Parklandschaft bleibt in weiten Bereichen vor neuerlicher Versiegelung oder Beeinträchtigungen verschont. Im Bereich der Mensa (Vogteistraße) wird der ohnehin gestörte Boden durch neue Gebäude versiegelt. Im Bereich des heutigen Schulstandorts werden auch neue Bodenumlagerungen, Befestigungen und Versiegelungen vorgenommen. Im Eckbereich Vogteistraße / Plankgasse werden versiegelte Bodenbereiche geöffnet und neue Bodenbildung ermöglicht. An den externen Ausgleichsstandorten im Bereich Sachsenring / Brunostraße und Theodoer-Heuss-Ring / Cleverstraße werden ebenfalls kleinflächig Böden entsiegelt.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Durch die vorwiegende Inanspruchnahme bereits bebauten Geländes und die Auswahl eines Standorts mit bereits vorbelasteten Böden werden bislang naturbelassene Böden andernorts geschont. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sehen Entsiegelungen mit daraus resultierenden Verbesserungen für den betroffenen Boden vor.

*Bewertung:* Die Planung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Boden. Eingriffe in bereits in seiner Schichtung stark gestörten Boden werden durch Ausgleichsmaßnahmen zur Bodenverbesserung (Entsiegelung) in räumlicher Nähe und in geringer Entfernung ausgeglichen.

#### **5.2.3.4 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 c)**

##### **5.2.3.4.1 Darstellungen von sonstige Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 g)**

Gemäß Luftreinhalteplan befindet sich das Gebiet in der Umweltzone (Stand 1.4.2012). Hier gelten Beschränkungen für Kraftfahrzeuge.

##### **5.2.3.4.2 Lärm**

(Schalltechnische Stellungnahme "Bildungslandschaft Altstadt-Nord")

*Ziele des Umweltschutzes:* DIN 4109, DIN 18005, BImSchG, 16. BImSchV, TA-Lärm, Freizeitlärm-erlass, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

##### **Schienenverkehrslärm**

*Bestand / Nullvariante / Prognose Plan:* Östlich des Plangebiets verläuft in etwa 180m Entfernung eine Bahntrasse. Es handelt sich hier um den Streckenabschnitt zwischen dem Bahnbetriebswerk / der S-Bahnhaltestelle Hansaring und dem Hauptbahnhof. Dieser Streckenabschnitt wird häufig, aber mit geringer Geschwindigkeit befahren.

Um die Schallimmissionen im Plangebiet quantifizieren zu können, wurde eine Lärmberechnung für den Planzustand für die Höhe 2m durchgeführt. Eine Berechnung der Bestandssituation erübrigt sich, da die Immissionen Bestand/Plan gleich sind.

Für den Planbereich wird eine Schutzbedürftigkeit im Sinne der DIN 18005 als Wohngebiet (WA) (55/45 dB[A] tags/nachts) bzw. als Parkanlage (55 dB[A] tags) postuliert. Da keine nächtliche Nutzung in den Schulgebäuden vorgesehen ist, unterbleibt eine Beurteilung der Nachtzeit.

*Bewertung:* Die Orientierungswerte werden tagsüber überall eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

##### **Straßenverkehrslärm**

*Bestand / Nullvariante / Prognose Plan:* Das Plangebiet wird im Süden und Westen von einigen stark befahrenen Straßen umgeben:

Kyotostraße: DTV 24.500 Kfz/Tag

Victoriastr.: DTV 28.940 Kfz/Tag  
Am Kümpchenshof: DTV 30.030 Kfz/Tag  
Hansaring: DTV 24.370 Kfz/Tag

Darüber hinaus befinden sich noch einige weniger stark befahrene Straßen in der Nähe:

Gereonswall: DTV 1.320 Kfz/Tag  
Vogteistr.: DTV 950 Kfz/Tag  
Eintrachtstraße: DTV 2.690 Kfz/Tag  
Klingelpütz: DTV 960 Kfz/Tag  
Adolf-Fischer-Str.: DTV 680 Kfz/Tag  
Ritterstr.: DTV 2.630 Kfz/Tag

Da sich Bestand und Planung aufgrund der nahezu identischen Verkehrssituation bezüglich der zugrundeliegenden Emissionssituation kaum unterscheiden und der Baubestand lediglich im geplanten Zustand relevant ist, wird hier Bestand und Planung gemeinsam betrachtet.

Für den Planbereich wird eine Schutzbedürftigkeit im Sinne der DIN 18005 als Wohngebiet (WA) (55/45 dB[A] tags/nachts) bzw. als Parkanlage (55 dB[A] tags) postuliert. Da keine nächtliche Nutzung in den Schulgebäuden vorgesehen ist, unterbleibt eine Beurteilung der Nachtzeit.

Am Mensagebäude an der Vogteistraße ergibt sich eine sehr geringfügige Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB[A]. Auf großen Bereichen des Klingelpützparkes und der Schulfreiflächen werden die Orientierungswerte eingehalten oder sie weisen mit Lärmpegeln unter 60 dB[A] nur geringe Überschreitungen auf. Vornehmlich in der Nähe der Kyotostraße wird der Orientierungswert erheblich überschritten. Im Bereich des Bürgersteigs an der Kyotostraße werden Beurteilungspegel über 70 dB [A] erreicht.

Am Gereonswall Nähe Gereonsmühlengasse erhöht sich die Schallimmission aufgrund eines prognostizierten Mehrverkehrs von 30 Kfz um 0,1 dB[A].

Die Wohngebäude Vogteistraße 18 und 16 gegenüber dem Mensagebäude profitieren durch die Abschirmung durch das neue Gebäude. Hier mindern sich die Lärmpegel geringfügig zwischen 0 und 1 dB[A]. Das Wohngebäude Vogteistraße 14 würde bei Abriss des gegenüberliegenden (bestandsgeschützten) Gebäudes Vogteistr.15 bis max. 0,7 dB[A] stärker beschallt. (Dies entspräche der Nullvariante) Die Orientierungswerte für WA werden tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Die Hörschwelle liegt bei 2-3 dB[A].

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Die Straßenverkehrsimmissionen und die Schienenverkehrsimmissionen werden überlagert und daraus wird ein Lärmpegelbereich zur Ermittlung des erforderlichen passiven Schallschutzes berechnet. Die in Richtung Kyotostraße ausgerichteten Fassaden benötigen Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich IV oder V. Alle weiteren Fassaden befinden sich im Lärmpegelbereich III und II. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planunterlage dargestellt.

Die Freiflächen werden hinter dem Schallschutz der Gebäude in einiger Entfernung von der Kyotostraße angeordnet, so dass hier verträgliche Lärmpegel herrschen.

*Bewertung:* Bei Durchführung entsprechender Schallschutzmaßnahmen an Teilen einiger Gebäude, die der Kyotostraße zugewandt sind und mechanischer Belüftung betroffener Räume, ist eine Eignung der Gebäude für Schulunterricht etc. gegeben.

#### **5.2.3.4.3 Gefahrenschutz**

z. B. Hochwasser, Magnetfeldbelastung, Explosionsgefahr

*Ziele des Umweltschutzes:* gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. 5 Nr.1 BauGB) und je nach Belang: BImSchG, Ländererlasse, z. B. HochwasserschutzVO; Abstandserlass; Gefahrgüter, Explosionsgefahr: GefahrschutzVO

*Bestand / Nullvariante / Prognose Plan:* Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

*Vermeidungsmaßnahmen:* Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung auf Kampfmittel vor Aufnahme von Bodenarbeiten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### 5.2.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 d)

*Ziele des Umweltschutzes:* BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz

*Bestand:* Im Plangebiet sind heute sowohl oberirdische Denkmäler wie auch Bodendenkmäler vorhanden. Der Park selbst ist einer der wenigen in den 1970er Jahren in Köln hergestellten Anlagen und immer noch typisch für seine Zeit. Er steht nicht unter Denkmalschutz, obwohl er zahlreiche Elemente aufführt, die für seine Entstehungszeit idealtypisch sind. Hier ist beispielsweise der Senkgarten, eine Landschaft aus runden Betonscheiben und Betonmauern, die eine erhobene Betonplatte mit Bänken und Tischen umfassen, im Eingangsbereich Gereonswall / Vogteistraße zu nennen, die zum Hinsetzen und Verweilen einlädt. Im Bereich Vogteistraße / Plankgasse befindet sich umgeben von Sitzbänken ein Springbrunnen, bestehend aus einem Ensemble von Betonhalbkugeln. Eine weitere Brunnenanlage wurde im Bereich Klingelpütz / Kyotostraße in Form eines Betonquaders installiert. Beide Brunnenanlagen werden nicht mehr betrieben und machen einen sehr vernachlässigten Eindruck. An der Ecke Gereonswall Nähe Grundschule befinden sich Pergolen, die mit Bänken bestückt sind und ein Schach- sowie ein Mühlespiel aufweisen. Am Gereonswall ist aus den Trümmern des ehemaligen Gefängnisses "Klingelpütz" ein Hügel aufgeschüttet worden, an dessen Fuß sich eine Gedenktafel für Hinrichtungsoffer der NS-Zeit befindet. Im Lauf der Zeit wurde der Park mit zwei Tischtennisplatten, einer Halfpipe, diversen Spielgeräten und Klettergerüsten bestückt. Die ehemalige Wasserspielfläche wurde bereits vor Jahren in eine Asphaltfläche mit Basketballkörben und Spielfeldmarkierungen umgewandelt.

Die Grundschule am Gereonswall inklusive des V-Gebäudes steht unter Denkmalschutz. Alle anderen Schulgebäude, ebenso wie auch die Gebäude an der Vogteistraße stehen nicht unter Denkmalschutz. Lediglich das Grundschulgebäude wird erhalten und in seiner Form durch Baulinien gesichert. Nach Abwägung aller Belange wird der Abriss des V-Gebäudes zugunsten eines Neubaus vorgesehen. Daher wird das V-Gebäude mit einer Baufläche überplant.

Das Plangebiet liegt in der westlichen Randzone der römischen Nordnekropole und am Nordwestrand der mittelalterlichen Stadt. Das Areal befindet sich zwischen der zweiten Stadterweiterung von 1106 und der dritten Stadterweiterung von 1180, zu der die erhaltenen Teile der Stadtmauer und die Gereonsmühle am Gereonswall gehören. Vom Spätmittelalter bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts war der überwiegende Teil als Gemüse- und Weingarten genutzt. Im Jahr 1331 fand in einem Haus auf der Westseite der Straße Klingelpütz ein Hostienwunder statt. Nachfolgend wurde hier eine Kapelle erbaut, die sich zum Wallfahrtsort entwickelte. Es folgten eine Erweiterung und schließlich eine Klostergründung (Augustinerkloster Herrenleichnam) mit Friedhof. 1805 wurden die Gebäude unter französischer Domainenverwaltung abgebrochen. 1822 - 1836 entstand hier das Preußische Arresthaus "Klingelpütz", bei dessen Ausschachtungsarbeiten zwei römische Sarkophage gefunden wurden. Das Arresthaus erfüllte seine Funktion bis in die 1960er Jahre. Nach Abbruch des Gefängnisses entstand die vorhandene Parkanlage. Das Areal erfüllt die Voraussetzungen eines Bodendenkmals. Eine kurzfristige Unterschutzstellung wird angestrebt.

*Prognose (Plan / Nullvariante):* Viele Parkbereiche bleiben erhalten, einige Parkbereiche werden zugunsten der Planung aufgegeben. So werden für die geplante Mensa Bereiche des Senkgartens umgestaltet. Zu Ausgleichszwecken wird das Areal mit den Betonhalbkugeln entsiegelt und umgestaltet.

Alle Gebäude im Plangebiet mit Ausnahme der Grundschule werden abgerissen. Somit entfällt auch das eingeschossige V-Gebäude.

Bei Bodenarbeiten zum Neubau wird möglicherweise in den Bestand des geplanten Bodendenkmals eingegriffen.

*Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:* Anstelle des V-Gebäudes wird die ein- bis zweigeschossige Kindertagesstätte vorgesehen. Das westlich hiervon gelegene, denkmalgeschützte Schulgebäude wird erhalten und mit einem weiteren Gebäudeteil ergänzt.

Zum Schutz des bodendenkmalwerten Bereichs wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: "Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der mittelalterlichen Innenstadt von 1180. Teilflächen entlang der Straßen Klingelpütz und Vogteistraße erstrecken sich über römischen Gräberfeldern. Die angemessene Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege erfordert es, dass im Vorlauf aller über den aktuellen Bestand hinausgehenden Bodeneingriffe (Unterkellerung, Kanalbauten, Leitungsverlegungen) abzustimmen ist, ob archäologische Ausgrabungen durchzuführen sind."

*Bewertung:* Der Denkmalschutz der Grundschule wird gewährleistet. Das V-Gebäude kann nicht erhalten werden und entfällt auf Grund überwiegender öffentlicher Belange. Eingriffe in den Boden werden ausschließlich unter wissenschaftlicher Begleitung vorgenommen.

### 5.2.3.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Planung ist Ergebnis verschiedenster städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Betrachtungen und bildet somit bereits die alle Erfordernisse berücksichtigende optimierte Variante. Alternative Standorte sind aufgrund der zahlreichen vorhandenen schulischen und Jugendeinrichtungen nicht gegeben.

## 5.3 Zusätzliche Angaben

### 5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung bzw. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse)

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden diverse Ortsbesichtigungen durchgeführt. Vorhandenes Karten- und Datenmaterial (z.B. Thermalscannerkarten Tag und Nacht, Luftbilder, Altlastenkataster, Hochwasserkarten) ausgewertet und medienbezogene Untersuchungen oder Berechnungen angefertigt oder gutachterlich eingeholt. Folgende Gutachten liegen vor:

- Berechnung der Luftschadstoffkonzentration mit dem mikroskaligen Simulationsprogramm MISKAM, Amt für Umweltschutz, Köln, 2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, A. Homann, Königswinter, Juli 2012 – Dezember 2013
- Bewertung der vorhandenen Möblierung und Bepflanzung im Klingelpützpark, Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, A. Homann, Königswinter, 2012
- Bewertung der Bäume im Bereich der Bebauung westlich des Klingelpützpark, Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, A. Homann, Königswinter, 2012
- Sonder-Maßnahmenplan, Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, A. Homann, Königswinter, 2012
- Artenschutzprüfung Klingelpützpark "Bildungslandschaft Altstadt-Nord", Dr. Andreas Skibbe, Köln, Dez. 2011
- Baumbewertung vom 25.08.2010, Herr Faber, Amt für Landschaftspflege und Grünflächen Köln
- Schalltechnische Stellungnahme "Bildungslandschaft Altstadt-Nord", Stadtplanungsamt Köln, 16.11.2010 sowie Ergänzungen vom 18.03.2013
- Verkehrsgutachten "Bildungslandschaft Altstadt-Nord (BAN)", Verkehrskonzept, Aachen, 2014.

### 5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Tabelle 7: Monitoring

Umweltbelange	Maßnahme	Zeitpunkt	Durchführender
Pflanzen Baumpflanzung Eingriff-/Ausgleich	Ortsbegehung während der Vegetationsperiode, Anlage und Kontrolle der Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahmen	sofort und 3 - 4 Jahre nach Fertigstellung	67
Tiere, biologische Vielfalt	Ortsbegehung während der Vegetationsperiode / Brutzeit	sofort und 3 - 4 Jahre nach Fertigstellung	571-ULB

<b>Umweltbelange</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Zeitpunkt</b>	<b>Durchführender</b>
Boden	Kontrolle der Baustelleneinrichtung Begleitung der Bodenarbeiten	während der Bauzeit	63 (Baustellenkontrollleur) 4512
Gefahrenschutz	Kontrolle auf Kampfmittel	vor / während Bodenarbeiten	Kampfmittelräumdienst
Landschaft / Ortsbild	Ortsbesichtigung mit Fotodokumentation	nach (Teil)Realisierung	61

- 4512 - Römisch-Germanisches Museum
- 57 - Amt für Umweltschutz und Lebensmittelüberwachung
  - 571 - Untere Landschaftsbehörde (ULB)
  - 572 - Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (UWAB)
  - 573 - Untere Bodenschutzbehörde (UBB)
- 61 - Stadtplanungsamt
- 63 - Bauaufsichtsamt
- 67 - Amt für Landschaftspflege und Grünflächen
- ULB - Untere Landschaftsbehörde

### 5.3.3 Zusammenfassung

Für die Bauleitplanung "Bildungslandschaft Altstadt Nord" wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und das Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert.

Lediglich unerheblich durch die Planung betroffen sind die Umweltmedien Klima und Luftqualität. Hier ergeben sich Betroffenheiten durch die der Innenstadtlage geschuldete Vorbelastung des Standorts. Die Planung führt allerdings nicht zu einer merkbaren Verschlechterung der Situation. Geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen werden durch neue Baumpflanzungen, Dachbegrünung und Anordnung von Gebäuden und Freiflächen vermieden oder weiter gemindert. Teilweise können durch verbesserte Dämmstandards, Fernwärmenutzung und alternativer Energieerzeugung leichte Verbesserungen im Vergleich mit der heutigen Situation erreicht werden.

Erheblich durch die Planung betroffen sind die Umweltmedien Landschaft / Ortsbild, Natur (Pflanzen und Tiere) und Boden. Hier werden durch zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbilds durch qualitätvolle Gestaltung der Neubauten, Pflanzmaßnahmen, Entsiegelungsmaßnahmen vor Ort und in der weiteren Umgebung der Innenstadt, Dachbegrünung, Baumpflanzungen in der näheren Umgebung, externe Ausgleichmaßnahmen im Stadtteil Lindenthal die Betroffenheiten gemindert oder ausgeglichen. Teilweise werden kleine Verbesserungen durch eine größere Artenvielfalt aufgrund Entwicklung neuartiger Lebensräume (Dachbegrünung) erreicht.

Erheblich betroffen sind auch gesundheitliche Belange durch den Lärm und teils auch Luftschadstoffe von der Kyotostraße. Durch die Anordnung von Baukörpern und Freiräumen sowie durch passiven Schallschutz an den Gebäudefassaden werden hier gesunde Lern- und Arbeitsbedingungen gewährleistet.

Zur Vermeidung von Gefahrenpotential (Explosionen) muss vor Bodeneingriffen auf Kampfmittel untersucht werden.

Weiterhin ist der Belang Denkmalpflege erheblich betroffen: Während die denkmalgeschützte Grundschule in ihrem baulichen Bestand gesichert wird, muss das V-Gebäude einem Neubau weichen.

Bei Eingriffen in den Boden ist das Römisch-Germanische Museum zu beteiligen, um mögliche historische Funde zu kartieren und zu bergen.

Alle weiteren Umweltmedien sind nicht betroffen.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen, § 9 Absatz 6 BauGB**

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



Die denkmalgeschützte Bausubstanz im Plangebiet wird in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Grundschulgebäude am Gereonswall.

Das Amt für Bodendenkmalpflege der Stadt Köln strebt an, das römische Gräberfeld, den Ausschnitt der mittelalterlichen Stadt mit dem Kloster Herrenleichnam sowie das Preußische Arresthaus Klingelpütz als Bodendenkmal eintragen zu lassen.

## **7. Planverwirklichung**

### **7.1 Realisierung**

Der derzeitige Sachstand sieht vor, alle Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zeitgleich zu realisieren bzw. zu sanieren.

### **7.2 Planungs- und Vergabeverfahren**

Derzeit wird ein gemeinsames Planungsverfahren für alle Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans inklusive ihrer Freiflächen und die Sanierung der Grundschule durchgeführt. Der Bebauungsplan dient als Grundlage für die weiteren Planungen.

### **7.3 Kosten**

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme inklusive Freianlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans betragen circa 33,8 Mio. Euro (35,7 Mio. Euro nach Indexierung und Risikozuschlag) und sind im Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln enthalten.

Kosten für den Grunderwerb u.a. öffentlicher Erschließungsmaßnahmen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht begründet, da sich alle benötigten Flächen, auch die der Ausgleichsmaßnahmen, im städtischen Eigentum befinden.

Ein Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die ursprünglich dem Land NRW gehörten, ging 1958 anlässlich des anstehenden Rückbaus der Gefängnisanlage Klingelpütz sowie der Umwandlung der Fläche in einen öffentlichen Park in das Eigentum der Stadt Köln über. Hierzu wurde im gleichen Jahr ein Grundstückstauschvertrag zwischen dem Land NRW und der Stadt Köln geschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ggf. Wertausgleichszahlungen an das Land NRW ausgelöst werden, die sich aus ebendiesem Grundstückstauschvertrag ergeben. Ein Anspruch des Landes NRW auf Wertausgleich kann also nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, da die abschließende Klärung dieses Anspruchs dem Grunde und der Höhe nach von vielen Einzelfragen abhängig ist, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht verlässlich abschließend geklärt werden können. Dieser mögliche Anspruch auf Wertausgleichszahlungen bezöge sich lediglich auf einen untergeordneten Teil der Fläche des Bebauungsplanes (Bereich der zukünftigen Mensa und der bestehenden Jugendeinrichtung an der Vogteistraße) und wäre vor dem Hintergrund der Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf zu bewerten. Darüber hinaus hat das Land NRW im bisherigen Verlauf des Bebauungsplanverfahrens diesen möglicherweise bestehenden Anspruch auf Wertausgleich nicht geltend gemacht.