

A N L A G E 5

0366-2010

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66455/06 –Arbeitstitel: "Gereonshof" in Köln-Altstadt/Nord– im Rahmen der 1. und 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Name und Adresse werden jedoch den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates mitgeteilt.

1. Offenlage (28.05. – 29.06.2009)

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	a) <u>Städtebauliche Grundlinien, Verdichtung, Maß der baulichen Nutzung:</u> Die Zugänge zu den Plätzen und Freiflächen im Inneren des Planungsgebietes werden durch zusätzliche Baukörper verschlossen oder eingeeengt. Diese baulichen Maßnahmen erschweren den Zugang, erzeugen räumliche und psychologische Schwellen und unterstützen eine bessere Einbindung des Gebietes in die umgebende Stadt nicht. Dies gilt insbesondere für die vorgesehene „Schließung“ der Plätze Gereonshof und Gereonskloster.	Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen	Der Anregung wird nicht gefolgt.

<p>Die Randbebauung des Gereonsklosters wurde im städtebaulichen Gutachterverfahren nicht untersucht. Die nun vorgenommene Erweiterung des Gebietes, das jetzt drei Platzwände des Gereonsklosters umfasst, fuße nicht auf dem städtebaulichen Gutachterverfahren, besitze nicht die städtebauliche Qualität der übrigen Planung und werde die Raum- und Aufenthaltsqualität des Platzes voraussichtlich signifikant einschränken. Der Platzraum werde durch das gegenüber der Westfront von St. Gereon und dem Historischen Stadtarchiv bestimmt. Durch die neue Bebauung und Anbindung des Stadtarchivs werde dessen Wirkung sowie die Qualität des Platzes beeinträchtigt. Das derzeitige Klare gegenüber zum Narthex und zum Dekagon von St. Gereon werde über die westliche Platzkante aufgebrochen um einen Durchgang in einen unübersichtlichen schachtartigen Rückbereich mit sehr hoher Randbebauung freizugeben. Der Platzraum werde dadurch zu einem „Hof“ umgestaltet. Die im Bebauungsplan vorgesehene, deutlich gesteigerte Höhenentwicklung der Randbebauung verändere</p>	<p>Bebauungsstruktur angepasst werden. Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Ansiedlung von Wohnmöglichkeiten ermöglicht. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem 2. Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden. Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört</p>	
---	---	--

<p>die Proportionen des heute gut proportionierten Platzes grundlegend. Das unterschiedliche Zurücktreten der Staffelgeschosse an diesem Platz und an der Christophstraße sei unverständlich. Das Haus Gereonskloster 6 könne nicht als Maßstab für die Höhe der Platzbebauung genommen werden. Es werde zu absehbar größeren Höhenversprüngen kommen die in Form von kahlen Wänden über Jahrzehnte Bestand hätten. Durch die Schließung der Fußwegeverbindung von der Christophstraße zur Spiesergasse zur Westseite des Gereonsklosterhofes werde das Gereonskloster isoliert und eine Platzecke geschaffen. Es wird angeregt, die Gestaltung des Platzes Gereonskloster in einem vertieften städtebaulichen Gutachterverfahren zu überprüfen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Höhen müssten stärker auf St. Gereon als hochrangiges Baudenkmal Rücksicht nehmen. Die jetzige Planung führe zur Reduzierung der Denkmalwirkung. Die Freistellung der ehemaligen Kapelle der Stiftung van-Gils sei nicht nachvollziehbar, da sie durch eine hohe Umbauung gleichsam in einem Schacht verschwinde.</p>	<p>auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.</p> <p>Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.</p>	
--	--	--

<p>b) <u>Gereonskloster:</u> Bereits heute liegt die städtebauliche Verdichtung im Plangebiet und in allen seinen Teilbereichen über den vorgegebenen Maßen der BauNVO. Städtebauliche Gründe für eine weitergehende Überschreitung sind nicht gegeben. Die genannten Gründe zur Wahrung des Charakters des Gebiets sowie der bereits vorhandenen Überschreitung der Werte der BauNVO im Plangebiet überzeugen nicht. Der Charakter des heute schon dicht bebauten Gebietes rechtfertigt keine zusätzliche Verdichtung. Zudem müssten für die Ermittlung der Durchschnittswerte der im Plan befindlichen Bebauung auch weniger ausgenutzte Grundstücke herangezogen werden. Dies führe langfristig zu einem Dominoeffekt und zur Schaffung unzumutbarer Zustände der Verdichtung sowie ungünstiger Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei minimaler Belichtung und Belüftung. Eine Nachverdichtung sei auch nicht notwendig, um im Plangebiet Wohnungen zu schaffen und die Abwanderung der Bevölkerung in Neubaugebiet zu vermeiden. Eine Umnutzung von Büroflächen könne auch ohne zusätzliche Verdichtung erfolgen. Der Verdichtung</p>	<p>Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung stellen die städtebaulich grundsätzlich zulässigen Maße dar. Der Gesetzgeber ist bei seinen Vorgaben jedoch bewusst davon ausgegangen, dass an vielen Stellen die Vorgaben aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten oder den vorgesehenen Planungszielen nicht verwirklicht werden können. Dementsprechend wurden in § 17 Abs. 2 BauNVO Ausnahmen zugelassen. Dies erfordert besondere städtebauliche Gründe, die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Fehlen entgegenstehender öffentlicher Belange. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gesamtgebiet beträgt ca. 0,8 und überschreitet damit die grundsätzlich zulässige Höchstgrenze um 0,2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde detailliert für einzelne Nutzungsbereiche gleicher Intensität festgesetzt. Die für Mischgebiete zulässige GFZ von 1,2 wird zum Teil deutlich überschritten. Diese Überschreitung resultiert einerseits aus der Berücksichtigung der Bestandsbebauung. Die vorhandene Bebauung überschreitet die grundsätzlich zulässigen Werte des § 17 BauNVO bereits deutlich. Die Bebauung im Plangebiet und in dessen</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	--	--

<p>widersprüchen des Weiteren Belange des Denkmalschutzes, der Stadtbildpflege, des Stadtklimas und der Lebensqualität. Die Bebauung am Gereonshof, der Von-Werth-Straße und der Christophstraße stünden als Ensemble unter Denkmalschutz, aus dem nicht einzelne Gebäude herausgenommen und abgebrochen werden könnten. Nicht hinreichend sei der Hinweis auf ein einzuholendes Gutachten im Falle einer Neubebauung bzw. Aufstockung darüber, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt blieben. Insbesondere in den Rückbereichen des ehemaligen Stadtarchivs und der Baukörper um die freigestellte Kapelle Stiftung van-Gils seien die Mindestabstände bereits heute weit unterschritten. Des Weiteren seien nachteilige Wirkungen auf das Mikroklima, die Schadstoffbelastung und die Umweltqualität im Stadtviertel zu erwarten.</p>	<p>Umgebung weist eine GRZ von 0,8 – 0,9 und eine GFZ von 2,25 – 3,25 auf.</p> <p>Im Plangebiet wird die GFZ zum Teil deutlich, die GRZ geringfügig überschritten. Dies ist auf die zwei bestehenden Hochhäuser an der Straße „Im Klapperhof“ und an der Nordseite des Gereonshofes zurückzuführen. Im Übrigen hält sich die Planung im Wesentlichen im Rahmen der Umgebungsbebauung. Diese Überschreitungen beziehen sich nämlich auf die einzelnen Nutzungsbereiche. Bezogen auf das Gesamtgebiet (ohne Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) so ergibt sich eine GRZ von ca. 0,8 und eine GFZ von 3,1.</p> <p>Die durch die vorsichtige Erhöhung der Bestandsgebäude verursachte Erhöhung der GFZ ist durch die zentrale und bedeutsame Lage gerechtfertigt. Das städtebauliche Ziel, die zunehmende Versiegelung in den Außenbereichen zu vermeiden, bedingt eine Verdichtung in den zentralen Lagen. Zudem soll die optimale Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Infrastruktur (ÖPNV, Kindergärten und Schulen, Einkaufseinrichtungen) optimal ausgenutzt werden. Der ökonomische Umgang mit den hier vorhandenen</p>	
---	--	--

stadtwirtschaftlichen Ressourcen erfordert eine angepasst hohe Ausnutzung dieser innerstädtischen Grundstücke durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes werden umfangreiche Grünflächen festgesetzt, die vorhandenen Anpflanzungen weitestgehend erhalten und die Begrünung der neuen Dachflächen verbindlich.

Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch die geringfügige Erhöhung nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht. (Im Einzelfall wird der Nachweis ausreichender Belichtung und Belüftung im Baugenehmigungsverfahren geführt). Die Bedürfnisse des Verkehrs werden entsprechend der Ausführungen des begleitenden Verkehrsgutachtens ebenfalls erfüllt. Durch die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten nur in den Tiefgaragen wird der Individualverkehr reduziert. Die neugeschaffenen, großflächigen Platzflächen schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

<p>c) <u>Balkone:</u> Die im Bebauungsplan zugelassenen Balkone seien in dem vorgesehenen Ausmaß und der vorgesehenen Tiefe für das Planungsgebiet ungewöhnlich und nirgends anzutreffen. Sie stellen ein fremdes und ortsuntypisches Element dar. Es sei damit zu rechnen, dass die zukünftigen Bewohner ihren Balkonbereich mit heterogenen undurchsichtigen Materialien als Sichtschutz im Brüstungsbereich abdecken. Durch unterschiedliche Möblierung, abgestellte Fahrräder, Bierkästen, Hollywood-Schaukeln oder Trimm-Dich-Geräte würde ein äußerst heterogenes Bild entstehen, das die jetzige Fassade überformt. Im östlichen Abschnitt der Straße Gereonshof würden die geplanten Balkone sehr tief in den engen Straßenraum hineinragen und ein Viertel seiner lichten Breite bedecken. Sie würden damit optisch zu einer Verengung des Straßenquerschnitts führen.</p>	<p>Die Zulassung von Balkonen in Teilen des Plangebietes durch Überschreitung der Baugrenzen dient der städtebaulichen Auflockerung und Belebung der Fassadengestaltung sowie der Steigerung des Wohnwertes. Die textliche Festsetzung ist beschränkt auf das Karrée Gereonshof/Gereonskloster. Die dort vorhandene Fassadestruktur zeichnet sich durch gleichmäßige „Zacken“ an der Straßenseite und einen umbauten Innenhof aus. Um die Errichtung von Balkonen teilweise zu ermöglichen, gleichzeitig eine bauliche Ausdehnung der Hauptgebäude zu vermeiden, ist die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen worden. Die Zulässigkeit der Balkone wurde durch die Festsetzung so gewählt, dass eine Beeinträchtigung von St. Gereon ausgeschlossen ist. Daher dürfen erst auf der Straßenseite des Gereonsklosters Balkone errichtet werden, die nach Osten ausgerichtet sind. Einer dominanten Wirkung der Balkone wird dadurch entgegengewirkt, dass diese auf 1/3 der Fassadenbreite zu beschränken sind. Im östlichen Bereich der Straße Gereonshof sind Balkone an der südlichen Gebäudeaußenwand des</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	--	--

		<p>Hauses „Gereonshof 4-6“ unzulässig (Bereich „D“ der textlichen Festsetzung). Die Außenwand des Gebäudes „Gereonshof 4-6“ ist ca. 6 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so dass eine Verengung des Straßenraumes durch das Hervortreten von 2,75 m tiefen Balkonen nicht zu befürchten ist. Damit liegen die Balkone zudem in dem durch das hervorspringende Gebäude „Gereonshof 10“ und die zackige Fassade des Gebäudes „Gereonshof 4-6“ geprägten Rahmen.</p>	
	<p>d) <u>Kinderspielplatz im östlichen Plangebiet:</u> Die im östlichen Bereich des Planungsgebietes gelegene und als Spielplatz vorgesehene Grünfläche stehe in keiner Beziehung zur vorhandenen Bebauung. Die Nutzung als Spielplatz vertrage sich nicht mit der dort befindlichen Platane, die als Naturdenkmal geschützt sei. Außerdem sei zu befürchten, dass die dort vorhandenen Kunstgegenstände (Kreuzplastik) beschädigt würde. Schließlich biete der dort vorhandene Tiefbunker ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die spielenden Kinder. Es wird angeregt, den beschriebenen Bereich aus der aktuellen Planung herauszunehmen und durch eine</p>	<p>Der Spielplatz wird aus der Planung ersatzlos gestrichen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

	Verortung an anderer Stelle des Plangebietes nachzuweisen.		
	<p>e) <u>Bäume, Bodendenkmal, Klima:</u> Die Planung sehe vor, dass 40 von 100 Bäumen im Plangebiet gefällt werden. Diese trügen aufgrund ihres Alters, ihrer Qualität und ihrer Anzahl zur Klimatisierung des Gebietes bei. Es sei ungeklärt, inwieweit durch diese Fällmaßnahmen Überschreitungen der Feinstaubrichtlinien und eine erhöhte Belastung der Luftschadstoffe zu befürchten sei. Als Ausgleich sehe der Bebauungsplan im Plangebiet lediglich die Anpflanzung eines einzigen Baumes vor. 6 kleine Zierbäume seien unverständlicher Weise zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird empfohlen, die Tiefgaragenerweiterung auf der Westseite Gereonskloster zu verlagern, um die dort vorhandenen Platanen an dieser Stelle zu erhalten. Die Vornahme der Ersatzpflanzungen für die gefällten Bäume müsse im Plangebiet in größerer Anzahl erfolgen.</p>	<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschadstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>f) <u>Höhenentwicklung an der Christophstraße:</u> Im Interesse der Fernwirkung von St. Gereon und einer möglichst ruhigen Dachlandschaft im Wirkungsfeld der Kirche wird angeregt, entlang der Christophstraße eine einheitliche Traufhöhe vorzusehen, welche die Höhe des Bestandes nicht wesentlich übersteigen sollte. Die Fernwirkung des romanischen Baudenkmals dürfe nicht durch eine höhere Bebauung und Staffelgeschosse beeinträchtigt werden. Die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes erzeugten eine unruhige, sehr differenzierte Dachlandschaft in einem für die Fernwirkung von St. Gereon außerordentlich kritischen Bereich. Eine ähnliche störende Wirkung ist von den zeilenartig gelagerten Staffelgeschossen in diesem Bereich zu erwarten.</p>	<p>Die Gestaltung der Höhen entlang der Christophstraße ist Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs. Die Gebäudehöhen steigen vom Gereonskloster zur Von-Werth-Strasse hin an und bilden damit ein symmetrisches Gesamtgefüge. Die unterschiedlichen Traufhöhen beeinflussen die Wirkung von St. Gereon nicht (siehe unten). Die Staffelgeschosse sind so weit von der Christophstraße zurückversetzt, dass eine unmittelbare Einwirkung aufgrund der geringen Strahlungswirkung auf die Christophstraße nicht gegeben ist. Zudem halten die Staffelgeschosse die Maßvorgaben des Höhenkonzeptes ein, so dass auch aus weiterer Entfernung eine Beeinträchtigung von St. Gereon nicht zu befürchten ist.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>g) <u>Verkehrsbelastung an der Christophstraße:</u> Die zusätzliche Verkehrsbelastung der Christophstraße stelle eine mögliche Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar. Lediglich die Einstufung als Mischgebiet werde der faktisch steigenden</p>	<p>Die Verkehrsbelastung an der Christophstraße wurde im Rahmen der Immissionsprognose untersucht. Die Schutzbereiche zu dem vorher festgesetzten Kerngebiet werden durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach DIN 18005 nicht verändert. Zur</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>Immissionsbelastung der Anwohner nicht gerecht. Die bisherigen Maßnahmen würden die zusätzliche Belastung durch die Tiefgaragenein-/ausfahrt und die damit verbundenen Verkehre nicht ausgleichen. Zudem sei die bereits vorhandene Nutzung der Straße durch Lieferfahrzeuge zu berücksichtigen. Bereits heute würde vor der Tiefgarage ein bis zweimal wöchentlich ein Lieferverkehr für die Geschäfte auf der Nordseite der Christophstraße stattfinden, der zu einem erheblichen Rückstau führen würde. Insofern dürfte die Tiefgaragenausfahrt an der dortigen Stelle einer erheblichen Belastung unterliegen.</p>	<p>Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entlang der Christophstraße Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die ein bestimmtes Schalldämmmaß der zu verwendenden Bauteile erfordern. Damit werden die Vorgaben der DIN 4109 in den Wohnungen an der Christophstraße eingehalten. Da die Tiefgaragenein- und ausfahrt die einschlägigen Immissionsrichtwerte für die Nacht am nächsten Immissionsort überschreitet, werden zur Lösung Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren gestellt. Danach sind die Rampen-Innenbereiche absorbierend auszuführen (Minderung um 2 dB(A) und die Tore für die Ein- und Ausfahrt nur separat zu öffnen. Dadurch wird die Öffnungsfläche halbiert (Minderung um 3 dB). Auf diese Weise können die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p>	
	<p>h) <u>Entwidmung der Straße Gereonshof</u> : Durch die Einziehung der Straße „Gereonshof“ seien Belange des Denkmalschutzes berührt, da es die Schutzwürdigkeit des Historischen Ensembles beeinträchtigt. Die Einziehung der Straße erfolge, um einen vergleichsweisen kleinen Baukörper errichten zu können. Durch</p>	<p>Die Einziehung der Straße steht mit den denkmalrechtlichen Belangen nur mittelbar in Zusammenhang. Die Einziehung erfolgt, um den Gereonshof als zentralen Platz von Durchgangsverkehr und parkenden Autos zu befreien. Er soll als Zentrum des Quartiers</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>diese zusätzlichen Baumaßnahmen würde die bisher vorhandene architektonische Qualität des Platzes zerstört.</p>	<p>aufgewertet und nicht weiter von der Straße zerschnitten werden. Durch die Errichtung des westlichen Gebäudekörpers erfolgt ein räumlicher Abschluss des Platzes und der Übergang zum Hildeboldplatz wird rhythmisiert. Die denkmalrechtliche Wirkung der Gebäude am Platz wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Denkmalschutz ist insoweit nicht statisch, sondern unter Berücksichtigung der geschützten Elemente veränderbar.</p>	
	<p>i) <u>Dachausstiege auf Flachdachflächen:</u> Es wird empfohlen, Dachausstiege nur als Klapp- oder Dachfenster zuzulassen, die eine Höhe von 50 cm nicht übersteigen dürfen. Die Errichtung von Dachausstiegen auf Flachdächern bis zu einer Höhe von 2 m, bei Überschreitung der vorgegebenen Maximalhöhe, würde zu einer unruhigen Dachlandschaft führen.</p>	<p>Durch die Beschränkung der Ausmaße der Dachausstiege auf eine Fläche von 10 m² pro Dachfläche und das zurücktreten von 2,5 m von den Gebäudeaußenkanten des darunterliegenden Geschosses geht von den Dachausstiegen keine wahrnehmbare Wirkung aus. Das vereinzelt und in dem Umfang erhebliche beschränkte Auftreten von Dachausstiegen wird die Gesamtwirkung der Flachdächer ggf. mit Staffelgeschossen nicht beeinflussen. Vielmehr wird die Gesamtdachgestaltung die architektonische Wirkung ausüben und die Dachausstiegen kaum wahrnehmbar werden lassen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>j) <u>Höhenkonzept:</u> Der Bebauungsplan widerspreche dem Höhenkonzept der Stadt Köln und müsse entsprechend angepasst werden. Das Höhenkonzept definiere den Bereich westlich der Spiesergasse und westlich der gegenwärtigen Fußwegeverbindung von der Christophstraße zur Spiesergasse als heterogenes Baufeld, während der Bereich östlich dieser Linie als homogenes Baufeld bis 15 m Traufhöhe definiert werde. In homogenen Baufeldern sei eine vertikale Verdichtung die das vorhandene Maß überschreite, nicht vorgesehen.</p> <p>Das Höhenkonzept mache die Vorgabe für das Planungsgebiet, dass die zukünftige Bebauung nicht höher sein solle als der jetzige Bestand bzw. nicht höher als die Traufkante des Hauptschiffes der jeweiligen romanischen Kirche. Dabei habe der Rat durch seinen Beschluss von 15.05.2007 vorgegeben, dass sich die Höhe nach der bestehenden Bebauung richten sollten, falls die bestehende Bebauung niedriger als die Traufkante der romanischen Kirche sein solle. Einzelne herausragende</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konflikträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	--	--

<p>Solitäre könnten nicht als Maßstab für eine flächendeckende Höhenentwicklung über das gesamte Plangebiet genommen werden. Dies gelte insbesondere für das Gebäude Gereonskloster 6.</p> <p>Des Weiteren gelte nach dem Höhenkonzept für das Umfeld der romanischen Kirche St. Gereon die Traufhöhe des Hauptschiffes von 20,10 m (= 71,50 m über NN). Die Zulassung der Staffelgeschosse, die über diese Höhenentwicklung hinausgingen, sei entsprechend des Höhenkonzeptes unzulässig.</p>	<p>Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist</p>	
--	--	--

zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des

		<p>homogenen Baufeldes ein.</p> <p>Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.</p>	
2.	<p>a) <u>Gereonskloster:</u> Die Maßstäblichkeiten des Platzes Gereonskloster werde durch die geplanten wesentlich zu hohen Eckbauten an der nord- und südwestlichen Ecke des Platzes gestört. Die Freistellung der ehemaligen Kapelle der van-Gilschen-Stiftung würde gleichzeitig durch eine viel zu hohe umliegende Bebauung ad absurdum geführt.</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p> <p>Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden. Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom

		<p>Gereonshof auch weiterhin.</p> <p>Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.</p>	
	<p>b) <u>Balkone:</u> Die vorgesehenen Balkone seien in dem vorgesehenen Ausmaß und der vorgesehenen Tiefe für das Planungsgebiet ungewöhnlich und stellten ein fremdes und ortsuntypisches Element dar. Insbesondere an der Ostseite des Gereonsklosters seien sie abzulehnen, da sie als unruhiges Element die Wirkung der Kirche beeinträchtigten.</p>	<p>Die Zulassung von Balkonen in Teilen des Plangebietes durch Überschreitung der Baugrenzen dient der städtebaulichen Auflockerung und Belebung der Fassadengestaltung sowie der Steigerung des Wohnwertes. Die textliche Festsetzung ist beschränkt auf das Karrée Gereonshof/Gereonskloster. Die dort vorhandene Fassadenstruktur zeichnet sich durch gleichmäßige „Zacken“ an der Straßenseite und einen umbauten Innenhof aus. Um die Errichtung von Balkonen teilweise zu ermöglichen, gleichzeitig eine bauliche Ausdehnung der Hauptgebäude zu vermeiden, ist die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen worden. Die Zulässigkeit der</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

		Balkone wurde durch die Festsetzung so gewählt, dass eine Beeinträchtigung von St. Gereon ausgeschlossen ist. Daher dürfen erst auf der Straßenseite des Geronsklosters Balkone errichtet werden, die nach Osten ausgerichtet sind. Einer dominanten Wirkung der Balkone wird dadurch entgegengewirkt, dass diese auf 1/3 der Fassadenbreite zu beschränken sind.	
	c) <u>Kinderspielplatz Gereonskloster:</u> Auf der für den Spielplatz vorgesehenen Fläche befänden sich ein Steinsarkophag und ein Kunstwerk, die eine Verletzungsgefahr begründeten. Eine der Kirche St. Gereon angemessene Gestaltung des Spielplatzes sei durch den Bebauungsplan nicht sichergestellt. Der Spielplatz könne an anderer Stelle im Plangebiet realisiert werden.	Der Spielplatz wird aus der Planung ersatzlos gestrichen.	Der Anregung wird gefolgt.
3.	a) <u>Abstandflächen Spiesergasse:</u> Die Bebauung an der Spiesergasse muss sich an die vorhandene Bebauung anpassen und sich an den Eckgebäuden Spiesergasse/Im Klapperhof und Spiesergasse/Gereonshof orientieren. Der Bebauungsplan lässt dort größere Höhen unter Verkürzung der	Die Höhe der Bebauung an der Spiesergasse orientiert sich am Höhenkonzept der Stadt Köln. Im Bereich des heterogenen Baufeldes sind die Traufhöhen der Gebäude auf die Traufhöhe des Hauptschiffes von St. Gereon bezogen. Die Bebauung an der Spiesergasse, insbesondere im	Der Anregung wird nicht gefolgt.

<p>Abstandsflächen zu. Städtebaulich zwingende Gründe für diese Verkürzung bzw. eine Erhöhung der Randbebauung seien nicht gegeben. Das Gereonsareal werde zum Solitär.</p>	<p>Bereich der Straße „Im Klapperhof“ steht im architektonischen Zusammenspiel mit der Bebauung entlang der Straße „Im Klapperhof“. Zentral dominiert wird dieses Ensemble durch den „Rundbau“, seitlich abgeschlossen durch den „Hufeisenbau“ und die Bebauung an der Spiesergasse. Zur Wahrung der architektonischen Symmetrie müssen die Höhen der seitlichen Gebäude miteinander harmonisieren. Dies betrifft die Traufhöhe von ca. 65-66 m über NN sowie die Höhe der Staffelgeschosse von ca. 75 m über NN. Zur Vermeidung von Abweichungen von dieser Symmetrie, aber auch um diese zu ermöglichen, war es notwendig, die Höhen im Bereich der Spiesergasse anzupassen. Die veränderten Höhen gehen mit Veränderungen der Abstandflächen einher, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden wird.</p>	
<p>b) <u>Lärmbelastung Spiesergasse:</u> Die Lärmbeeinträchtigungen in der Spiesergasse seien nicht hinreichend berücksichtigt, da die Reflektionen nicht untersucht worden seien. Zudem sei bereits ohne diese Reflektion eine Erhöhung des Straßenverkehrslärms von 0,1 dB (A) feststellbar. Die Anzahl der Pkw-Bewegungen</p>	<p>Die Verkehrsbelastung an der Spiesergasse wurde im Rahmen der Immissionsprognose untersucht. Die Schutzbereiche zu dem vorher festgesetzten Kerngebiet werden durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach DIN 18005 nicht verändert. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden entlang der Spiesergasse</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>für die Tiefgarage sei nicht nachvollziehbar und zu tief angesetzt. Die Beschränkung der nächtlichen Nutzung auf nur 50 Stellplätze sei nicht nachvollziehbar. Das schalltechnische Gutachten berücksichtige nicht, dass die Haustechnik heutzutage bereits auf den Gebäuden Spiesergasse/Im Klapperhof lägen, so dass Entsprechendes im Lärmgutachten berücksichtigt werden müsse.</p>	<p>Lärmschutzbereich festgesetzt, die ein bestimmtes Schalldämmmaß der zu verwendenden Bauteile erfordern. Damit werden die Vorgaben der DIN 4109 in den Wohnungen im Plangebiet eingehalten. Die Verkehrsveränderungen im Plangebiet führen lediglich zu einer Erhöhung von 0,1 dB und sind mithin nicht wahrnehmbar. Die einschlägigen Grenzwerte werden weiterhin eingehalten. Die Tiefgaragenein- und ausfahrt überschreitet die einschlägigen Immissionsrichtwerte für die Nacht am nächsten Immissionsort nicht. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden um 3,1 bis 8,5 dB unterschritten. Die angenommen 50 Fahrten in der Nacht beruhen darauf, dass die Tiefgarage 2 Ein- und Ausfahrten hat, die parallel genutzt werden können. Insofern ist die Anzahl der Fahrten angemessen. Zudem könnte sich die Anzahl der Fahrten an der Spiesergasse aufgrund der Differenzen der Prognosewerte zu den Immissionsrichtwerten noch verdoppeln, ohne dass es zu Beeinträchtigungen käme.</p>	
<p>c) <u>Eingriff in den Baumbestand:</u> Der Eingriff in die bestehende Baumsituation verändere das lokale Kleinklima, da der Ausgleich des Eingriffes nur teilweise innerhalb</p>	<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>des Bebauungsplangebietes erfolgen solle. Dieser müsse innerhalb des Planungsgebiets erbracht werden. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Überschreitung der Höchstgrenzen der BauNVO.</p>	<p>Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	
	<p>d) <u>Gesunde Wohnverhältnisse:</u> Die Kumulation der o. g. Aspekte führen dazu, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt werden könnten.</p>	<p>Da die einzelnen Belange hinreichend betrachtet und jeder für sich im Rahmen der Planung abwägbar ist, ergibt sich aus der Gesamtbetrachtung keine andere Bewertung. Die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse setzen sich gerade aus den berücksichtigten Einzelaspekten zusammen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>4.</p>	<p>a) <u>Lärmbeeinträchtigungen:</u> Durch die geplanten Arbeiten im Plangebiet wird es zu Lärmbeeinträchtigungen an Werktagen in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr kommen. Dies stelle eine Beeinträchtigung der notwendigen Ruhephasen dar. Zudem könnten Kräne zu einer Sichtbehinderung oder Verdunklung der Wohnräume führen.</p>	<p>Die Bautätigkeiten im Plangebiet sind vorübergehender Natur und daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beachten. Gleichwohl werden die Rechte der Betroffenen durch die Einhaltung der Grenzwerte der AVV Baulärm gewahrt.</p> <p>Die Sichtbeeinträchtigung durch Baukräne ist gering und lediglich vorübergehender Natur.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>b) <u>Belichtungsverhältnisse:</u> Die geplante Aufstockung berge die Gefahr, dass die Belichtung bisheriger Wohnräume verschlechtert werde. Zudem sei der freie Blick in Richtung Fernsehturm/Himmel nicht mehr vorhanden.</p>	<p>Die Belichtungssituation wird sich durch die vorsichtige Erhöhung der Bebauung nur geringfügig verändern. Die hinreichende Belichtung wird durch die Einhaltung der Abstandflächen gewahrt, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren überprüft wird. Zudem ist die Spiesergasse bereits heute durch eine höhere Bebauung im Westen geprägt, so dass die vorsichtige Aufstockung keine durchgreifenden Veränderungen in der Belichtung bringen werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>c) <u>Beeinträchtigungen durch mehr Verkehr:</u> Durch Zunahme des Verkehrsaufkommens würden die bereits heute vorhandenen Vibrationen und Geräusche im Wohnraum sowie</p>	<p>Die Veränderungen des Verkehrs führen lediglich Im Klapperhof zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms. Die einschlägigen</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	die Störung des Fernsehsignals verstärkt.	Immissionsrichtwerte werden jedoch deutlich unterschritten, so dass die unwesentliche Änderung hingenommen werden kann.	
	d) <u>Einschränkung der Allgemeinheit:</u> Es ist zu befürchten, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht mehr der Allgemeinheit zur Verfügung stehen werden.	Die Flächen im Plangebiet sind zum größten Teil als öffentliche Parkflächen ausgewiesen und stehen damit der Allgemeinheit zur Verfügung. Der Gereonshof und die Fläche um die freigestellte Kapelle werden über ein Geh- und Fahrrecht ebenfalls weiterhin der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, so dass die Zugänglichkeit weiterhin gewahrt ist.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
	e) <u>Schallschutzmaßnahmen:</u> Der Investor müsse Fenster und Türen der Anlieger durch Schallschutzelemente ergänzen, die Bebauungshöhe reduzieren, die Verkehrsströme zur Anlieferung reduzieren und erhöhte Grünflächen schaffen.	Da die Anwohner nicht unzumutbar durch Immissionen beeinträchtigt werden, müssen weitere Maßnahmen des passiven Schallschutzes nicht ergriffen werden. Maßnahmen an den Gebäuden der Anwohner sind daher nicht erforderlich und liegen zudem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
5.	Die geplante Baumaßnahme an der Christophstraße widerspricht der Kleinteiligkeit der Parzellenbebauung, aus der der einmalige	Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des	Der Anregung wird nicht gefolgt.

<p>Dekagonbau von St. Gereon herausragt. Die unmaßstäbliche Verdichtung wird die bestehende Situation am Gereonsklosterhof erheblich beeinträchtigen. Die Freistellung der bisher lang angebauten Kapelle bringt keine Vorteile. Die geplante Umbauung des Gereonsklosterhofes muss auf die momentanen Höhen beschränkt werden.</p>	<p>Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p> <p>Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten</p>	
---	--	--

Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.

Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.

<p>6.</p>	<p>a) <u>Höhenkonzept:</u> Die Neubauten in der Christophstraße dürfen nicht höher als fünf Geschosse sein. Die Sichtachse auf St. Gereon darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konfliktträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
-----------	---	---	--

Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das

homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine

maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/ Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante

		<p>ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.</p> <p>Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.</p>	
	<p>b) <u>Bebauung Gereonshof:</u> Für die Bebauung an der Ecke Von-Werth-Straße/Gereonshof müssen zwei Kastanienbäume gefällt werden. Das auf dem jetzigen Eckbau bestehende Drei-Königs-Relief wird bedeutungslos. Der geplante Baukörper führt zu einer Isolierung des Platzes.</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p> <p>Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des

		<p>Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.</p> <p>Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.</p> <p>Der geplante neue Baukörper am Gereonshof, das sogenannte „Torhaus“, soll eine öffentlich nutzbare Stadtloggia („Gerling-Forum“) darstellen, die offen und transparent zur Belebung des Platzes entscheidend beitragen soll. Durch eine zweigeschossige verglaste Halle wird das an der Fassade des bestehenden Eckgebäudes angebrachte Brecker-Relief vor Witterungseinflüssen geschützt und gleichzeitig weiterhin für die Öffentlichkeit sichtbar bleiben.</p>	
7.	a) <u>Luftschadstoffbelastung und Bäume:</u> Die Luftschadstoffsituation am Hildeboldtplatz wird als hoch belastet eingestuft. Dennoch wird	Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der	Der Anregung wird nicht gefolgt.

	<p>eine Rodung von 40 Bäumen vorgesehen. Zudem würden die Freiflächen von 10.660 m² auf 9.078 m² reduziert. Der Neubau des Gerling-Forums wird die Durchlüftungssachse von West nach Ost beeinträchtigen, ohne einen Ausgleich vorzusehen. Der Gereonshof müsse in angemessener Form begrünt werden, z. B. durch die geplanten 80 Baumneupflanzungen.</p>	<p>Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	
	<p>b) <u>Verkehrsführung und Parkmöglichkeiten:</u> Die Verkehrsführung am Hildeboldplatz müsse verbessert werden. Zur Vermeidung der Missachtung des Halteverbotes müsse die Verkehrsführung als Einbahnstraße in Richtung Christophstraße mit linksseitigen</p>	<p>Die Regelung der Verkehrsführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere im Hinblick auf die Verknüpfung mit Unter Sachsenhausen. Die Anregungen werden jedoch an die Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>Parkmöglichkeiten geleitet werden. Die Linksabbiegemöglichkeit von der Christophstraße aus der Fahrtrichtung „Unter Sachsenhausen“ müsse unterbunden werden.</p>	<p>insbesondere bezüglich der Missachtung des Halteverbotes.</p>	
	<p>c) <u>Verkehrsführung und Hotel:</u> Für die Ansiedlung eines Hotels am Hildeboldplatz reiche der Platzbedarf für die Einfahrt, das Parken vor dem Gebäude und das Be- und Entladen nicht aus, so dass eine weitere Reduzierung des Grünanteils im Viertel die Folge sein wird.</p>	<p>Sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Zulassung eines Hotels beantragt würde, würde auch geprüft, ob die verkehrliche Anbindung gesichert ist. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird festgelegt, auf welchen Flächen gebaut werden darf und welche Flächen als Grünflächen zur Verfügung stehen. Diese Vorgaben muss eine Baugenehmigung für ein Hotel einhalten. Eine Inanspruchnahme weiterer Grünflächen ist daher nicht zu befürchten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>8.</p>	<p>a) <u>Höhenkonzept:</u> Die Bedeutung von St. Gereon erfordert, dass sich die Bauvorhaben in der Umgebung der Kirche im Maßstab und Architektonischen an der Kirche orientieren. Die bestehenden begrünten Fußwegebeziehungen auf dem Gereonskloster müssten erhalten bleiben. Der Gereonshof müsse in seiner bestehenden Form erhalten bleiben.</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konflikträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von

St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.

Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

	<p>b) <u>Öffentliche Plätze und Bäume:</u> Die Grünflächen und der Baumbestand müssen erhalten bleiben. Zusätzliche Straßen müssen durch eine Baumbepflanzung aufgewertet werden.</p>	<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	---	--	--

	<p>c) <u>Belastungen während der Bauphase:</u> Während der Bauphase müsse Rücksicht auf die Anwohner genommen werden, die nicht über Jahre mit Baucontainern und Baustellenmaterial beeinträchtigt werden dürfen.</p>	<p>Die Umsetzung der Bauphasen obliegt vorrangig dem Bauherrn. Dieser wird seine Bauphasenplanung so konzipieren, dass die Beeinträchtigungen für Anwohner so gering wie möglich gehalten werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>9.</p>	<p>a) <u>Höhenkonzept:</u> Der Gebäudekomplex Gereonshof 4/6 und Gereonskloster 22 wird mit in den Bebauungsplan einbezogen und eine Erhöhung der Bebauung zugelassen. Dies sei nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan und dem Ratsbeschluss des Jahres 2007 (Höhenkonzept) nicht zulässig.</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konflikträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden

derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum

		<p>homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.</p> <p>Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.</p>	
b) <u>Urheberrechte:</u> Dem Architekten des Gebäudes Gereonshof/Gereonskloster bzw. seinen Nachfahren seien die baulichen Veränderungen nicht bekannt und würden nicht gebilligt. Es müsse sensibel mit der vorhandenen Architektur umgegangen werden. Insbesondere die Fassadengestaltung aus Naturstein dürfe nicht alleine durch eine verputzte Dämmschicht ersetzt werden.	Die Fassaden stehen zum größten Teil unter Denkmalschutz. Gegenstand der Konzeption und denkmalrechtliche Voraussetzung ist daher die Erhaltung der Natursteinfassaden, die nach Anbringung der Wärmedämmung wieder aufgesetzt werden. Eine Verletzung von Urheberrechten ist nicht offensichtlich und auch nicht bekannt. Im Übrigen sind diese Ansprüche privatrechtlicher Natur und nicht auf der Ebene des Planungsrechtes zu klären, denn der	Der Anregung wird nicht gefolgt.	

		Bebauungsplan soll - soweit erforderlich - eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern.	
	<p>c) <u>Balkone:</u> Die Balkone fügen sich architektonisch nicht ein und würden von den Bewohnern abgelehnt. Die originelle Fassadengestaltung mit Erkereinschnitten würde vollkommen zerstört.</p>	<p>Die Zulassung von Balkonen in Teilen des Plangebietes durch Überschreitung der Baugrenzen dient der städtebaulichen Auflockerung und Belebung der Fassadengestaltung sowie der Steigerung des Wohnwertes. Die textliche Festsetzung ist beschränkt auf das Karrée Gereonshof/Gereonskloster. Die dort vorhandene Fassadenstruktur zeichnet sich durch gleichmäßige „Zacken“ an der Straßenseite und einen umbauten Innenhof aus. Um die Errichtung von Balkonen teilweise zu ermöglichen, gleichzeitig eine bauliche Ausdehnung der Hauptgebäude zu vermeiden, ist die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen worden. Die Zulässigkeit der Balkone wurde durch die Festsetzung so gewählt, dass eine Beeinträchtigung von St. Gereon ausgeschlossen ist. Daher dürfen erst auf der Straßenseite des Gereonsklosters Balkone errichtet werden, die nach Osten ausgerichtet sind. Einer dominanten Wirkung der Balkone wird dadurch entgegengewirkt, dass diese auf 1/3 der Fassadenbreite zu beschränken sind.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>d) <u>Kinderspielplatz Gereonskloster:</u> Die kleine grüne Parkfläche inmitten der Häuserzeilen und der Kirche stelle eine Oase dar, die nunmehr in einen Spielplatz umgewandelt werden soll. Dies soll offensichtlich außerhalb des Areal des Investors erfolgen.</p>	<p>Der Spielplatz wird aus der Planung ersatzlos gestrichen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>e) <u>Öffentliche Plätze und Bäume:</u> Der Bebauungsplan sieht die Abholzung des größtenteils jahrzehntelang gewachsenen Baumbestandes vor, der nicht ersetzt werden kann. Der Ertrag der gewonnenen Freiflächen komme nicht den Bewohnern gerade zu Gute. Vielmehr werde das bestehende Umfeld nachhaltig und unwiederbringbar zerstört.</p>	<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

		<p>Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	
<p>10.</p>	<p>a) <u>Höhenkonzept:</u> Die Ziele, die der Entwurf für den Bebauungsplan formuliert, werden ausdrücklich begrüßt. Allerdings entspräche der Bebauungsplanentwurf nicht den Festlegungen des Höhenkonzeptes. Auch die Höhenentwicklung am Gereonskloster verändert die heute guten Proportionen des Platzes am Gereonskloster.</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konfliktträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem

Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das

heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit

		<p>die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.</p> <p>Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.</p>	
	<p>b) <u>Städtebauliche Nachverdichtung:</u> Die bereits heute vorliegende bauliche Verdichtung, welche über die Grund- und Geschossflächenzahlen der BauNVO hinausgehe, dürfe nicht weiter verdichtet werden. Dies widerspreche der Intention des Gesetzgebers.</p>	<p>Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung stellen die städtebaulich grundsätzlich zulässigen Maße dar. Der Gesetzgeber ist bei seinen Vorgaben jedoch bewusst davon ausgegangen, dass an vielen Stellen die Vorgaben aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten oder den vorgesehenen Planungszielen nicht verwirklicht werden können. Dementsprechend wurden in § 17 Abs. 2 BauNVO Ausnahmen zugelassen. Dies erfordert besondere städtebauliche</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Gründe, die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Fehlen entgegenstehender öffentlicher Belange. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gesamtgebiet beträgt ca. 0,8 und überschreitet damit die grundsätzlich zulässige Höchstgrenze um 0,2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde detailliert für einzelne Nutzungsbereiche gleicher Intensität festgesetzt. Die für Mischgebiete zulässige GFZ von 1,2 wird zum Teil deutlich überschritten. Diese Überschreitung resultiert einerseits aus der Berücksichtigung der Bestandsbebauung. Die vorhandene Bebauung überschreitet die grundsätzlich zulässigen Werte des § 17 BauNVO bereits deutlich. Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung weist eine GRZ von 0,8 – 0,9 und eine GFZ von 2,25 – 3,25 auf.

Im Plangebiet wird die GFZ zum Teil deutlich, die GRZ geringfügig überschritten. Dies ist auf die zwei bestehenden Hochhäuser an der Straße „Im Klapperhof“ und an der Nordseite des Gereonshofes zurückzuführen. Im Übrigen hält sich die Planung im Wesentlichen im Rahmen der Umgebungsbebauung. Diese Überschreitungen beziehen sich nämlich auf die einzelnen Nutzungsbereiche. Bezogen auf das

Gesamtgebiet (ohne Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) so ergibt sich eine GRZ von ca. 0,8 und eine GFZ von 3,1.

Die durch die vorsichtige Erhöhung der Bestandsgebäude verursachte Erhöhung der GFZ ist durch die zentrale und bedeutsame Lage gerechtfertigt. Das städtebauliche Ziel, die zunehmende Versiegelung in den Außenbereichen zu vermeiden, bedingt eine Verdichtung in den zentralen Lagen. Zudem soll die optimale Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Infrastruktur (ÖPNV, Kindergärten und Schulen, Einkaufseinrichtungen) optimal ausgenutzt werden. Der ökonomische Umgang mit den hier vorhandenen stadtwirtschaftlichen Ressourcen erfordert eine angepasst hohe Ausnutzung dieser innerstädtischen Grundstücke durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes werden umfangreiche Grünflächen festgesetzt, die vorhandenen Anpflanzungen weitestgehend erhalten und die Begrünung der neuen Dachflächen verbindlich.

Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch die geringfügige Erhöhung nicht beeinträchtigt,

		<p>nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht. (Im Einzelfall wird der Nachweis ausreichender Belichtung und Belüftung im Baugenehmigungsverfahren geführt). Die Bedürfnisse des Verkehrs werden entsprechend der Ausführungen des begleitenden Verkehrsgutachtens ebenfalls erfüllt. Durch die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten nur in den Tiefgaragen wird der Individualverkehr reduziert. Die neugeschaffenen, großflächigen Platzflächen schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p>	
	<p>c) <u>Gereonskloster:</u> Die Entwicklung des Platzes am Gereonskloster sei im Wettbewerbsverfahren nicht hinreichend berücksichtigt worden. Die geplante Bebauung um das Stadtarchiv beeinträchtigt die Wirkung des Archives wie auch die Qualität des Platzes insgesamt. Die jetzt klare Situation wird über die westliche Platzkante aufgebrochen um einen Durchgang mit hoher Randbebauung freizugeben. Der nördliche Zugang hingegen wird geschlossen. Dadurch verliert der Platz an öffentlicher Zugänglichkeit und gestalterischer</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>Qualität.</p> <p>Die Bebauung des Gereonshofes müsse berücksichtigen, dass die charakteristische Qualität der Platzanlage gerade in der offenen Lösung liege, die eine gespiegelte Symmetrie gerade vermeide. Die zusätzlichen Baumassen zerstören die Qualität des Platzes und schotten diesen von der Stadt ab. Als Denkmal wertvoll sei gerade die heute entstandene Platzform. Eine offene Gestaltung führt zu einer besseren Einbindung an die Stadt.</p>	<p>Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden. Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung</p>	
---	--	--

		<p>der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.</p> <p>Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.</p>	
d) <u>Bäume und Klima:</u> Die Bäume haben wichtige Funktionen für die Klimatisierung des dicht bebauten Areals. 40 von 100 Bäumen im Planungsgebiet sollen gefällt werden. Dies beeinträchtigt die Kleinklimafunktion des Gebietes. Es sei unverständlich, dass angesichts dessen nur die Anpflanzung eines einzigen Baumes	Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der	Der Anregung wird nicht gefolgt.	

	<p>vorgesehen sei und sechs kleine Zierbäume als zu erhaltende Bäume geschützt würden. Vielmehr müssten ausgewachsene Großbäume geschützt werden.</p> <p>Für die Einfahrt der Tiefgarage müssten drei große Platanen gefällt werden. Die Tiefgaragenerweiterung könnte in andere Bereiche des Plangebiets verlagert werden und so zum Erhalt der Bäume beitragen. Der Bau der Tiefgarage stelle zudem einen massiven Eingriff in ein bekanntes Bodendenkmal dar. Auf dem zur Auskellerung vorgesehenen Gebiet befindet sich ein spätantikes Gräberfeld.</p>	<p>öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren hinreichend beachtet und gewahrt. Wie bei jedem Tiefbauvorhaben in der Stadt werden die Arbeiten von archäologischen Ausgrabungen begleitet, die entsprechende Funde sichern werden.</p>	
11.	<p>a) <u>Höhenkonzept:</u> Entgegen der anfänglichen Planung sei für die Häuser Gereonshof 4-6 nicht mehr eine vierstöckige Bebauung mit zwingendem</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>Flachdach, sondern nunmehr eine fünfstöckige Bebauung vorgesehen. Dies widerspreche dem Höhenkonzept und verschlechtere Belichtung und Belüftung erheblich. Ebenfalls gegen das Höhenkonzept verstieße die westlich vorgesehenen Gebäudehöhen von 67,4 bis 74,7 m über NN. Die Gebäude würden die freizulegende Kapelle mit ca. 13 m überragen und die zuschaffende Fußgängerpassage zu einer Straßenschlucht machen. Eine derartige Höhenkonzeptionierung sei nicht akzeptabel.</p>	<p>Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konfliktträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des</p>	
---	---	--

Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die

Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.

Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit,

		zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.	
b) <u>Abstandflächen:</u> Die avisierten Höhen für die Häuser Gereonshof 4 und 6 und Gereonskloster 22 halten die notwendigen Abstandflächen nicht ein.	Die Planung wird im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans zur Aufstellung gebracht. Das bedeutet, dass die Planungsmöglichkeiten nicht voll ausgeschöpft werden müssen. Die Frage der Abstandflächen ist daher im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und steht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	
c) <u>Gebietsausweisung:</u> Die Änderung des noch gültigen Bebauungsplanes von der derzeitigen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet in ein Mischgebiet entspreche nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Bei der Mikroanlage rund um die Gereonskirche handele es sich um ein typisches reines Wohngebiet.	Die Beuteilung der Festsetzung als Mischgebiet beruht nicht allein auf der Mikrolage um die Gereonskirche. Entsprechend den Vorgaben der Rechtsprechung ist für die Einstufung die „nähere Umgebung“ zu betrachten, die über die direkte Umgebung der Gereonskirche deutlich hinausgeht. Zudem dient diese Festsetzung nicht allein der Sicherung des Bestandes sondern auch der zukünftigen Entwicklung des Bereichs, der gerade nicht als ausschließliches Wohngebiet entwickelt werden soll. Am Gereonskloster überwiegt zwar eindeutig die Wohnnutzung, gleichwohl sind auch	Der Anregung wird nicht gefolgt.	

		gewerbliche Nutzungen vorzufinden.	
d) <u>Bäume und öffentliche Plätze:</u> Die Fällung der Bäume ist mit der Baumschutzsatzung der Stadt Köln nicht vereinbar und verändert das Stadtbild sowie die Platzgestaltung um das Gereonskloster. Der Ausbau einer Tiefgarage müsse auch ohne Fällung der rd. 50 Jahre alten Bäume möglich sein.	Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist. Im Übrigen wird die vorhandene Tiefgarage im	Der Anregung wird nicht gefolgt.	

		Bereich des Gereonsklosters nicht verändert, so dass keine Bäume zu Fällen sind.	
12.	<p>a) <u>Höhenkonzept:</u> Die geplante Aufstockung der Gebäude Gereonshof 6 auf vier Geschosse wird abgelehnt, da dies die Belichtung und den Blick auf St. Gereon beeinträchtigt.</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konfliktträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahlitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen

sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster

		<p>hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.</p> <p>Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.</p>	
	<p>b) <u>Fußgängerverbindungen:</u> Die Gasse links vom Gebäude Gereonshof 6 und das damit verbundene Fällen des Baumbestandes sei nicht vertretbar. Zudem müsse der Fußgängerdurchgang zwischen Gereonshof und Christophstraße erhalten bleiben. Der Lebensraum diverser Vogelpopulationen werde beeinträchtigt.</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p> <p>Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

		<p>St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.</p> <p>Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des</p>	
--	--	--	--

		<p>Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.</p> <p>Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.</p> <p>Im Übrigen ist eine Beeinträchtigung des Lebensraumes diverser Vogelpopulationen nicht erkennbar.</p>	
13.	<p>a) <u>Gereonskloster:</u> Die derzeitige Gestaltung des Platzes am Gereonskloster müsse erhalten bleiben. Die Bebauung von drei Seiten beeinträchtigt die Sichtbarkeit des Stadtarchivs und der Platz wird zu einem Schacht.</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen

		<p>am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.</p> <p>Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.</p>	
b) <u>Höhenkonzept und Balkone:</u> Die ermöglichte Aufstockung des Wohngebäudes Ecke Gereonshof sowie die Zulässigkeit von Balkonen bis zu 3,75 m Tiefe wird abgelehnt, da die Balkone den Durchgang		Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-	Der Anregung wird nicht gefolgt.

	<p>optisch verengen und die Nutzung der Balkone die Wirkung der Kirche beeinträchtigt.</p>	<p>Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konflikträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen</p>	
--	--	---	--

wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhendvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im

Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.

Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

		<p>Die Zulassung von Balkonen in Teilen des Plangebietes durch Überschreitung der Baugrenzen dient der städtebaulichen Auflockerung und Belebung der Fassadengestaltung sowie der Steigerung des Wohnwertes. Die textliche Festsetzung ist beschränkt auf das Karrée Gereonshof/Gereonskloster. Die dort vorhandene Fassadenstruktur zeichnet sich durch gleichmäßige „Zacken“ an der Straßenseite und einen umbauten Innenhof aus. Um die Errichtung von Balkonen teilweise zu ermöglichen, gleichzeitig eine bauliche Ausdehnung der Hauptgebäude zu vermeiden, ist die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen worden. Die Zulässigkeit der Balkone wurde durch die Festsetzung so gewählt, dass eine Beeinträchtigung von St. Gereon ausgeschlossen ist. Daher dürfen erst auf der Straßenseite des Gereonsklosters Balkone errichtet werden, die nach Osten ausgerichtet sind. Einer dominanten Wirkung der Balkone wird dadurch entgegengewirkt, dass diese auf 1/3 der Fassadenbreite zu beschränken sind.</p>	
14.	<p>a) <u>Gereonskloster 18:</u> Es erscheint nicht nachvollziehbar, dass für das Gebäude Gereonskloster 18 eine max.</p>	<p>Die unterschiedliche Höhenfestsetzung gründet sich auf die Vorgaben des Höhenkonzeptes der Stadt</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>Gebäudehöhe von 67,4 m festgesetzt wird, während weiter westlich die zulässige Gebäudehöhe 71,3 bzw. 74,7 m betrage. Die mögliche Beeinträchtigung von St. Gereon stelle keinen nachvollziehbaren Grund dar, so dass die Begrenzung willkürlich erscheint. Auch bei einer Aufstockung auf die bereits genannten Höhen sei eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten. Die vorgesehene Gebäudehöhe ließe für ein Staffelgeschoss inkl. Dach nur eine Resthöhe von 3,2 m zu. Zudem bleibt unberücksichtigt, dass das alte Gebäude Raumhöhen aus der Vorkriegszeit aufweist, so dass die vorgesehene Beschränkung mehr beeinträchtigt als begünstigt.</p>	<p>Köln, das genau in diesem Bereich die Trennlinie zwischen homogenen und heterogenen Baufeld vorsieht. Während für das heterogene Baufeld die Traufhöhe von St. Gereon von 20,10 m maßgeblich ist, ist für das homogene Baufeld die maximale Bauhöhe von 15 m relevant. Diese wird am Geronskloster bereits durch die bestehende Bebauung bzw. den dort bestehenden Bebauungsplan von 1973 überschritten, so dass die dortigen Höhen aufgegriffen wurden. Eine Anpassung an die Höhen des heterogenen Baufeldes kann jedoch nicht erfolgen, da ansonsten das Wirkungsfeld von St. Gereon beeinträchtigt wird.</p>	
<p>b) <u>Abstandflächen:</u> Abgesehen von der Festsetzung der geschlossenen Bauweise sieht der Bebauungsplan keine Festsetzungen für die sonstigen Abstandflächen nach § 6 BauO NW vor. Die nach dem Planungskonzept zulässigen Bauhöhen ließen sich daher nicht realisieren.</p>	<p>Die Möglichkeit der Realisierbarkeit der Bauhöhen einschließlich der Abstandflächen wurde eingehend geprüft, ist aber auch Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Sollte es bei einer Maximalausnutzung zu Überschneidungen kommen, ist dies im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>15.</p>	<p>a) <u>Gereonskloster:</u> Die Schließung der Baulücke von der Christophstraße zur Spiesergasse beeinträchtigt den Platz am Gereonskloster. Aus dem Hof werde ein „Hinterhof“. Die Schließung sei von der Stadt Köln vorgegeben worden.</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p> <p>Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
------------	---	--	--

entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.

Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die

		<p>an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.</p>	
b) <u>Tiefgarage Gereonskloster:</u> Die Tiefgarageneinfahrt muss am Gereonshof verbleiben. Der dortige Standort hat sich bewährt. Die Ausführungen zu seiner Verlegung seien nicht nachvollziehbar.	Die Tiefgarageneinfahrt kann aufgrund der Einziehung der Straße nicht am Gereonshof verbleiben, da dort in Zukunft kein fließender Straßenverkehr mehr stattfinden wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	
c) <u>Höhenkonzept:</u> Die Gebäudehöhen am Gereonshof 4/6 und Gereonskloster 21 sollten unverändert bleiben, um das kulturelle Erbe der Stadt Köln zu erhalten. Bereits jetzt falle kein Licht mehr in die Wohnungen.	Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik	Der Anregung wird nicht gefolgt.	

und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konflikträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen

Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So

		<p>hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.</p> <p>Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.</p>	
	<p>d) <u>Bäume:</u> Die Bäume müssen erhalten bleiben. Vier Bäume wurden bereits an den Wurzeln beschnitten, damit sie in naher Zukunft gefällt werden können.</p>	<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

		<p>aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	
16.	<p>a) <u>Gereonskloster:</u> Die Schließung des Durchganges von der Christophstraße zur Spiesergasse führt zu einem erheblichen Verlust an Lebensqualität. Dieser Durchgang stellt eine Sicht- und Kommunikationsachse zum Gereonskloster und zum unmittelbaren Umfeld der Gereonskirche dar.</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.

Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.

	<p>b) <u>Städtebauliche Grundlinien, Verdichtung, Tiefgaragenzufahrt:</u></p> <p>Die vorgesehene Höhenentwicklung, die Verbauung des Stadtarchivs, die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt vom Gereonshof auf die Christophstraße und das dann erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Christophstraße bedeutet ebenfalls einen erheblichen Verlust an Lebensqualität.</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konflikträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---	--

waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahlitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen

sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster

		<p>hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.</p> <p>Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.</p> <p>Die Tiefgarageneinfahrt kann aufgrund der Einziehung der Straße nicht am Gereonshof verbleiben, da dort in Zukunft kein fließender Straßenverkehr mehr stattfinden wird.</p>	
c) <u>Umweltbelastungen:</u> Das Plankonzept hat Umweltverschmutzungen durch zuviel Abgase, zuviel Feinstaub, zuviel Auspufflärm und zuviel verkehrsbedingte Aggressivität zur Folge. Diese Beeinträchtigung erfolge alleine zur Begünstigung des dann abgeschotteten Gerling-Quartiers.	Die Verkehrsbelastung an der Spiesergasse wurde im Rahmen der Immissionsprognose untersucht. Die Schutzbereiche zu dem vorher festgesetzten Kerngebiet werden durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach DIN 18005 nicht verändert. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden entlang der Spiesergasse Lärmschutzbereich festgesetzt, die ein bestimmtes Schalldämmmaß der zu verwendenden Bauteile erfordern. Damit werden die Vorgaben der DIN 4109 in den Wohnungen im Plangebiet eingehalten. Die	Der Anregung wird nicht gefolgt.	

Verkehrsveränderungen durch das Plangebiet führen lediglich zu einer Erhöhung von 0,1 dB und sind mithin nicht wahrnehmbar. Die einschlägigen Grenzwerte werden weiterhin eingehalten. Die Tiefgaragenein- und ausfahrt überschreitet die einschlägigen Immissionsrichtwerte für die Nacht am nächsten Immissionsort nicht. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden um 3,1 bis 8,5 dB unterschritten. Die angenommen 50 Fahrten in der Nacht beruhen darauf, dass die Tiefgarage 2 Ein- und Ausfahrten hat, die parallel genutzt werden können. Insofern ist die Anzahl der Fahrten angemessen. Zudem könnte sich die Anzahl der Fahrten an der Spiesergasse aufgrund der Differenzen der Prognosewerte zu den Immissionsrichtwerten noch verdoppeln, ohne dass es zu Beeinträchtigungen käme.

Die Verkehrsbelastung an der Christophstraße wurde im Rahmen der Immissionsprognose untersucht. Die Schutzbereiche zu dem vorher festgesetzten Kerngebiet werden durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach DIN 18005 nicht verändert. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entlang der Christophstraße Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt,

die ein bestimmtes Schalldämmmaß der zu verwendenden Bauteile erfordern. Damit werden die Vorgaben der DIN 4109 in den Wohnungen an der Christophstraße eingehalten. Da die Tiefgaragenein- und ausfahrt die einschlägigen Immissionsrichtwerte für die Nacht am nächsten Immissionsort überschreitet, werden zur Lösung Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt. Danach sind die Rampen-Innenbereiche absorbierend auszuführen (Minderung um 2 db(A) und die Tore für die Ein- und Ausfahrt nur separat zu öffnen. Dadurch wird die Öffnungsfläche halbiert (Minderung um 3 dB). Auf diese Weise können die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Ebenso wurden die Schadstoffbelastungen im Rahmen einer gutachterlichen Messung und Prognose geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Grenzwerte der 22. BImSchV für alle Schadstoffe eingehalten werden. Es kommt aufgrund der veränderten Verkehrsführung zwar zu Verschiebungen, jedoch in keinem Punkt zu Überschreitungen der Grenzwerte.

<p>17.</p>	<p>a) <u>Gereonshof 4-6 und Gereonskloster 22:</u> Die textliche Festsetzung 2.2. c) müsse hinsichtlich bestehender Aufzugsanlagen angepasst werden, da sie beim weiteren Dachausbau durch ihre Aufzugsüberfahrt das Höhenmaß überschreiten, aufgrund ihrer Lage jedoch nicht 2,5 m von der Gebäudeaußenkante zurückliegen.</p>	<p>Der Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Höhenfestsetzungen am Höhenkonzept der Stadt Köln. Der Bestand der Altanlagen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Sofern es im Rahmen einzelner Erhöhungen von Gebäuden aufgrund der Lage von Aufzugsanlagen dazu kommt, dass diese die Ausnahme nach Ziffer 2.2. c) der textlichen Festsetzungen auch durch bauliche Maßnahmen nicht einhalten können, kann dies im Rahmen des konkreten Bauantrages und eines Befreiungsantrages von den Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt werden. Eine Veränderung der textlichen Festsetzung hätte eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes für Dachausstiege zur Folge, die dem gewünschten Plankonzept widerspräche.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>b) <u>Balkone Gereonskloster:</u> 1. Die textliche Festsetzung unter 3.1.b) soll ergänzt werden, um Balkone auch im Hochparterre bzw. Sockelgeschoss zuzulassen. Diese wurden bereits durch einen Vorbescheid genehmigt.</p>	<p>Da die Balkone bereits durch Vorbescheid gesichert sind, bedarf es keiner Änderung des Bebauungsplans. Die Balkone gelten somit als baurechtlich zugelassener Bestand. Einer Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

		<p>bedarf es deshalb nur, soweit es städtebaulich gerechtfertigt ist.</p> <p>Im Übrigen würde die gewünschte Zulassung der Balkone im Erdgeschoss (Hochparterre) eher den Eindruck von Terrassen vermitteln, die aber zum Schutz der privaten Vorgartenfläche und nahe der Kirche St. Gereon sowie auf Augenhöhe der Fußgänger städtebaulich nicht gewünscht sind.</p>	
	<p>2. Ab dem ersten Obergeschoss sind in der Nordfassade des Gebäudes Loggienanbauten mit fensterähnlichen Öffnungen in einer Grundfläche von 3,65 m² und einer max. Auskragung von 0,5 m ab der Vorderkante vorgesehen. Diese sollten durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p>	<p>Das Gebäude wird an der Nordfassade durch Baugrenzen beschränkt. Einer Anpassung des städtebaulichen Konzeptes, wodurch insgesamt die Erweiterung des Gebäudes möglich würde, ist nicht geboten. Die geplanten Erweiterungen sind zum Vorplatz der Kirche St. Gereon ausgerichtet und würden ein Überbauen der öffentlichen Verkehrsfläche erfordern. Im gesamten Platzbereich sind keine Balkone vorhanden, so dass es an der städtebauliche Anforderlichkeit hinsichtlich der Zulassung von Balkonen mangelt. Im Übrigen verlangt die Funktion des Platzes als Kirchenvorplatz ein Mindestmaß an Rücksichtnahme, so dass zur Vermeidung von Konflikten Balkone nicht zugelassen werden können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>3. Die Stahlbetonstützen für die Balkone an Außenwänden führen dazu, dass die Balkone sich auf 38 % der Fassadenlänge erstrecken. Es wird um entsprechende Anpassung gebeten, um die optische Beeinträchtigung der Fassade zu verhindern.</p>	<p>Die städtebauliche Konzeption ist über die Ausnahmen allgemeingültig festgelegt. Eine Änderung hätte zur Folge, dass insgesamt die planerische Beurteilung der Balkone verändert würde. Der Umfang der im Bebauungsplan-Entwurf bestimmten Zulassung von Balkonen kann im Umfeld von St. Gereon und unter der Berücksichtigung der Belange der Anwohner des Baublocks nicht vergrößert werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>4. Die Balkone an der Ostfassade müssen aus statischen Gründen auf Fundamenten im Erdreich aufgeständert werden und überschreiten daher die dort festgesetzte Baulinie. Es wird um Berücksichtigung gebeten.</p>	<p>Die Ostfassade des Gebäudes ist durch eine Baugrenze, nicht durch eine Baulinie beschränkt. Balkone sind bautechnisch auskragende Elemente eines Gebäudes, die keine eigenen Fundamente benötigen. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes ist nicht geboten, da jede Änderung zur Folge hätte, dass insgesamt die planerische Beurteilung der Balkone verändert würde.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>c) <u>Dachbegrünung:</u> Aufgrund der vorgesehenen Dachgeschossaufstockung wird um Verzicht der Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung bei bereits vorhandenen Flachdächern gebeten.</p>	<p>Ziffer 7.2. der textlichen Festsetzungen bezieht sich ausdrücklich nur auf „neu errichtete Dachflächen“, so dass bestehende Flachdächer von der Verpflichtung ausgenommen sind. Wird eine zulässige Aufstockung vollzogen, ist allerdings auf der neuen Dachfläche eine Dachbegrünung vorzusehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>d) <u>Nachrichtliche Übernahme:</u> Die nachrichtliche Übernahme unter Ziffer 2. muss auch die Gebäude Gereonshof 4-6 und Gereonskloster 22 ausschließen.</p>	<p>Da es sich bei der nachrichtlichen Übernahme nicht um eine planungsrechtliche Festlegung handelt, kann der Bebauungsplan insoweit angepasst werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p>e) <u>Begriff „Staffelgeschoss“:</u> Die Begründung des Bebauungsplanes ist für die Bebauung Gereonshof/Gereonskloster dahingehend zu ergänzen, dass es sich bei dem obersten Geschoss nicht um ein Staffel- sondern um ein zurückgestaffeltes Vollgeschoss handelt.</p>	<p>Der Bebauungsplan bezieht sich inhaltlich nicht auf die bauplanerische/bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Staffelgeschossen, sondern setzt sich mit den Vorgaben des Höhenkonzeptes auseinander. Das Höhenkonzept sieht als Ergänzung zur maximalen Gebäudehöhe entweder einen Dachaufbau oder ein Staffelgeschoss vor, weicht in dieser Begrifflichkeit aber von der bauordnungsrechtlichen Terminologie ab.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>18.</p>	<p>a) <u>Bäume und Grünanlagen:</u> Es ist zu gewährleisten, dass die erhaltungsfähigen Bäume im Areal in weitestgehendem Maße erhalten werden. Wegfallende Begrünung müsse im Plangebiet vorgenommen werden.</p>	<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

		<p>keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	
b) <u>Parkraum:</u> Die Parkhäuser „Im Klapperhof“ und nördliche „Von-Werth-Straße“ sollten öffentlich zugänglich bleiben, da auch weiterhin ein öffentliches Angebot an Parkplätzen nötig ist.	<p>Die öffentliche Nutzung privater Parkhäuser kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Der Ruhende Verkehr wird – abgesehen von bestehenden und bewirtschafteten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum – ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Dadurch erfolgen eine Schonung der vorhandenen Freiräume und eine Reduzierung von Lärm- und Abgasbelastungen. Im Quartier bestehen an der Spiesergasse und dem Gereonshof zwei Tiefgaragen für das derzeitige "Gerling-Quartier". Diese werden auch künftig für</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	

		<p>Beschäftigte und Bewohner zur Verfügung stehen. Die nördlich gelegene Tiefgarage wird erweitert und die Zufahrt vom Gereonshof an die Christophstraße verlegt. Damit wird der Anwohnerparkverkehr weitest möglich aus dem Quartier herausgehalten und direkt an der Hauptverkehrsstraße abgeleitet. Außerhalb des Plangebietes befinden sich weitere Tiefgaragen (z. B. Kaiser-Wilhelm-Ring), die insbesondere der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen.</p>	
	<p>c) <u>Wohnungsangebot:</u> Es sollte ein höherer Anteil an Wohnungen festgesetzt werden.</p>	<p>Das im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesene Mischgebiet ist in der Baunutzungsverordnung näher bestimmt. Es dient dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Festschreibung einer bestimmten Anzahl von Wohnungen ist städtebaulich nicht gerechtfertigt. Allerdings wird im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung einer ausgewogenen Mischung der unterschiedlichen Nutzungen beachtet werden, damit der Mischgebietscharakter gewahrt bleibt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>d) <u>Ablauf der Bauarbeiten:</u> Während der Bauphase müsse Rücksicht auf die Anwohner genommen werden, die nicht über Jahre beeinträchtigt werden dürfen.</p>	<p>Die Umsetzung der Bauphasen obliegt vorrangig dem Bauherrn. Dieser wird seine Bauphasenplanung so konzipieren, dass die Beeinträchtigungen für</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

		Anwohner so gering wie möglich gehalten werden.	
19.	<p>a) <u>Ehemaliges Stadtarchiv, St. Gereon:</u> Die 4,5 m höhere Bebauung, die sich an das Stadtarchiv anschließt, schwächt das Stadtarchiv als Pendant zu St. Gereon. Die Proportionen des Platzes geraten aus dem Gleichgewicht, so dass auch St. Gereon beeinträchtigt wird. Die Freistellung der Kapelle wird keine angemessene Umgebung schaffen, da die anliegenden Gebäude zu hoch sind.</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p> <p>Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.

Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und

		eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.	
	b) <u>Kinderspielplatz bei St. Gereon:</u> Die Nutzung als Kinderspielplatz muss Rücksicht nehmen auf das dortige Baudenkmal.	Der Spielplatz wird aus der Planung ersatzlos gestrichen.	Der Anregung wird gefolgt.
20.	Die geplante Aufstockung ist nicht in die historische Umgebung und das Wirkungsfeld von St. Gereon eingebunden. Die Blickbeziehung von St. Gereon zur Gladbacher Straße wird beeinträchtigt. Das Stadtarchiv wird durch die beidseitig höheren Gebäude in seiner Wirkung vermindert. Die Veränderung der Sichtbeziehung über das Gereonskloster beeinträchtigt den Platz und führt zu unsymmetrischen Ausgängen. Die Bäume und Wiesen in der Innenstadt sind zu erhalten.	Die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das bereits in den grundlegenden Zügen vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Vorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen. Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld	Der Anregung wird nicht gefolgt.

ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschend sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße

als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.

Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private

Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe

von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.

Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.

Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am

		<p>Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	
21.	<p>Die geplanten Neubauten beeinträchtigen die Kirche St. Gereon in ihrer Maßstäblichkeit und architektonischen Gestaltung. Die Bebauung müsse sich an der bestehenden Nachbarbebauung orientieren, und dürfe diese nicht mehrere Geschosse überragen.</p> <p>Der Platz Gereonskloster darf nicht durch innerstädtische Bebauung in seiner Wirkung beeinträchtigt werden. Das ehemalige</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>Stadtarchiv wird durch die seitliche hohe Bebauung in unverträglichem Maße beeinträchtigt.</p> <p>Die Grünflächen und der Baumbestand sind zu erhalten.</p>	<p>Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konflikträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.</p>	
--	--	--	--

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im

homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.

Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des

Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten

Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.

Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.

		<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	
22.	<p>Der Gereonshof muss als ruhiger Platz erhalten bleiben. Die Abholzung des dortigen uralten Baumbestandes kann nicht akzeptiert werden.</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen

Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.

Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.

23.	Bei dem geplanten Neubau Gereonshof 8 sollte die Geländerposition im Bereich Nord und West in Richtung Außenkante verschoben werden. Es wird um Änderung des Planentwurfes gebeten, um einen effizienten Grundriss der Dachterrassen zu ermöglichen.	Die vorgeschlagene Änderung steht mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung im Einklang.	Der Anregung wird gefolgt.
24.	Es wird dem vorläufigen Bebauungsplan durch den Eigentümer des Gebäudes Gereonskloster 22 und Gereonshof 4-6 widersprochen. Der Balkonanbau zum Innenhof sei aus Gründen der Sicherheit der Beeinträchtigung der Wohnung durch Kälte, Feuchtigkeit und Durchzug sowie zusätzliche Verdunklung und Verschmutzung abzulehnen.	Der angesprochene Balkonanbau war Gegenstand eines Antrages in einem bauaufsichtlichen Verfahren. In dem angesprochenen Verfahren wurde damals von der Baugenehmigungsbehörde der nachträglichen Anbringung von Balkonen zugestimmt, so dass der Bebauungsplan diesen grundstücksbezogenen Anspruch des Bauherrn lediglich in seinen Festsetzungen berücksichtigt. Die Balkone gelten als baurechtlich zugelassener Bestand.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
25.	a) <u>Bebauung Gereonshof und Gereonskloster:</u> Der Errichtung des Torhauses am Gereonshof/Von-Werth-Straße wird widersprochen. Der dortige Altbaumbestand muss abgeholzt und die bislang vorhandene Grünfläche überbaut werden. Eine stadtplanerischen Notwendigkeit für eine	Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in	Der Anregung wird nicht gefolgt.

<p>derartige Baumaßnahme sei nicht gegeben. Durch die Perspektive vom Kaiser-Wilhelm-Ring sei eine flüssige Bebauungslinie vorgegeben der Sichtlinie durch den Straßenverlauf geradlinig folge. Die Schaffung einer „Piazza“ sei daher nicht erforderlich.</p> <p>Die vorgesehene Planung schafft für das alte Stadtarchiv eine bauliche Kessellage. Die herausgehobene Denkmalstellung würde verloren gehen. Die Schaffung zusätzlicher Büroflächen sei angesichts des bestehenden Leerstandes wirtschaftlich nicht erforderlich.</p>	<p>Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p> <p>Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.</p>	
--	---	--

		<p>Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.</p> <p>Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.</p>	
	b) <u>Bäume:</u> Die Abholzung des alten Baumbestandes entspricht nicht mehr einer heute anerkannten,	Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der	Der Anregung wird nicht gefolgt.

<p>zeitgemäßen Stadtentwicklung. Die zu überbauende Grundfläche stehe als sog. Naturdenkmal im architektonischen Einklang mit der jetzt vorhandenen Relieffassade des vorhandenen Gebäudekomplexes und bilde einen besonderen Bezugspunkt des Stadtbildes. Die Beibehaltung des Baumbestandes würde die angestrebte Piazza viel besser abschließen.</p>	<p>Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p> <p>Der geplante neue Baukörper am Gereonshof, das sogenannte „Torhaus“, soll eine öffentlich nutzbare Stadtloggia („Gerling-Forum“) darstellen, die offen und transparent zur Belebung des Platzes entscheidend beitragen soll. Durch eine zweigeschossige verglaste Halle wird das an der</p>	
---	---	--

		Fassade des bestehenden Eckgebäudes angebrachte Brecker-Relief vor Witterungseinflüssen geschützt und gleichzeitig weiterhin für die Öffentlichkeit sichtbar bleiben.	
c) <u>Bebauung Von-Werth-Straße:</u> Die vorgesehene Bauplanung verengt den bereits wenig belichteten Straßenzug in der Von-Werth-Straße weiter und stellt eine weitere optische und akustische Beschränkung dar.	Entlang der von Werth-Straße findet eine maßvolle Erhöhung der Bebauung statt, welche die Vorgaben des Höhenkonzeptes einhält. Diese Veränderung wird allenfalls zu geringfügigen Veränderungen in der Von-Werth-Straße führen. Zur Sicherung der ausreichenden Belichtungsverhältnisse dienen zudem die nach Landesbauordnungsrecht einzuhaltenden Abstandflächen. Diese werden jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren überprüft. Die Verkehrsbelastungen für das Plangebiet wurden überprüft. Es konnte festgestellt werden, dass die Grenzwerte an der Von-Werth-Straße bereits heute nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Lärmschutzbereich festgesetzt worden. Die Verkehrssituation an der Von-Werth-Straße wird nicht nachhaltig verändert, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die dortige Bebauung zu befürchten sind, zumal die	Der Anregung wird nicht gefolgt.	

		Lärmgrenzwerte für den Straßenverkehr nach der 16. BImSchV weiterhin eingehalten werden.	
d) <u>Aufstockungen an der Christophstraße:</u> Die Aufstockung der Bebauung beeinträchtigt die Wohnqualität auf der gegenüberliegenden Seite der Christophstraße durch eine Verstärkung des Verkehrslärm (akustischer Schlucht- oder Tunneleffekt). Zudem wird eine Beeinträchtigung der Lichtzufuhr befürchtet.	Die Verkehrsbelastung an der Christophstraße wurde im Rahmen der Immissionsprognose untersucht. Die Schutzbereiche zu dem vorher festgesetzten Kerngebiet werden durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach DIN 18005 nicht verändert. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entlang der Christophstraße Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die ein bestimmtes Schalldämmmaß der zu verwendenden Bauteile erfordern. Damit werden die Vorgaben der DIN 4109 in den Wohnungen an der Christophstraße eingehalten. Da die Tiefgaragenein- und ausfahrt die einschlägigen Immissionsrichtwerte für die Nacht am nächsten Immissionsort überschreitet, werden zur Lösung Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren gestellt. Danach sind die Rampen-Innenbereiche absorbierend auszuführen (Minderung um 2 db(A) und die Tore für die Ein- und Ausfahrt nur separat zu öffnen. Dadurch wird die Öffnungsfläche halbiert (Minderung um 3 dB). Auf diese Weise können die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten	Der Anregung wird nicht gefolgt.	

		werden.	
26.	Der Fällung alter, gewachsener Bäume wird widersprochen.	<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

<p>27.</p>	<p>Der Fällung alter, gewachsener Bäume wird widersprochen.</p>	<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>28.</p>	<p>a) <u>Höhenkonzept</u>: Die Planung am Gereonshof 4/6 und Gereonskloster 22 schwächt die Funktion und Bedeutung der Kirche als Solitär. Die</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>Veränderungen der Höhen des Gerling-Viertels haben bislang nicht untersuchte Auswirkungen auf die Geschlossenheit und Qualität. Die für die Fassaden verwendeten Natursteinplatten müssten erhalten bleiben.</p>	<p>Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konfliktträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des</p>	
--	---	---	--

Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im

Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke

Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.

Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe

		<p>vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.</p> <p>Die Erhaltung der Natursteinplatten wird im Rahmen des Denkmalschutzes gewährleistet.</p>	
	<p>b) <u>Stellplätze:</u> Durch zusätzliche Wohngebäude wird die ohnehin angespannte Stellplatzsituation verschärft.</p>	<p>Der Ruhende Verkehr wird – abgesehen von bestehenden und bewirtschafteten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum – ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Dadurch erfolgen eine Schonung der vorhandenen Freiräume und eine Reduzierung von Lärm- und Abgasbelastungen. Im Quartier bestehen an der Spiesergasse und dem Gereonshof zwei Tiefgaragen für das derzeitige "Gerling-Quartier". Diese werden auch künftig für Beschäftigte und Bewohner zur Verfügung stehen. Die nördlich gelegene Tiefgarage wird erweitert und die Zufahrt vom Gereonshof an die Christophstraße verlegt. Damit wird der Anwohnerparkverkehr weitest möglich aus dem Quartier herausgehalten und direkt an der Hauptverkehrsstraße abgeleitet. Außerhalb des Plangebietes befinden sich weitere Tiefgaragen (z. B. Kaiser-Wilhelm-Ring), die insbesondere der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>c) <u>Gereonskloster:</u> Die Schließung des Blocks östlich des Stadtarchivs sei im Bebauungsplan nicht dargestellt, so dass eine Schließung des Durchgangs zum Gereonskloster nicht plausibel sei. Die durch die Freistellung des nördlichen Torhauses werde durch den östlichen Neubau aufgehoben. Die Platzsituation um das alte Stadtarchiv wirkt beengt und die Einsicht in den Platz wird beschränkt.</p> <p>Der Denkmalschutz ist bezüglich der einzelnen Gebäude hinreichend zu berücksichtigen.</p> <p>Die zu schützenden Bäume im Innenhofbereich sind nicht in den Bebauungsplan eingetragen.</p> <p>Die bestehenden Wohnstrukturen würden beeinträchtigt und schwächere Bevölkerungsgruppen würden verdrängt</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p> <p>Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	---	--

einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.

Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in

ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.

Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.

		Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnisse, die für bauliche Veränderungen an den Gebäuden erforderlich sind, hinreichend gewährleistet.	
29.	Der Fällung von Bäumen am Gereonskloster und Gereonshof wird widersprochen. Am Gereonskloster verbleiben nach der Planung nur zwei Bäume.	Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

<p>30.</p>	<p>Die vorgesehene Planung beeinträchtigt die Gesamtsituation in der nördlichen Altstadt durch die Beseitigung des alten Baumbestandes und die Zulassung einer höheren Bebauung. Die Schaffung von Tiefgaragen wird die bereits schlechte Verkehrssituation weiter verschlechtern und zu mehr Lärm und Schmutz führen. Die Planung für den Gereonskirchhof muss zurückgenommen werden.</p>	<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können zwar nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist.</p> <p>Verkehrssituation</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>31.</p>	<p>Der Beeinträchtigung des Gereonskirchhofes mit seinem alten Baumbestand durch die Bebauung mit einer Tiefgarage wird widersprochen. Die</p>	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>bestehende grüne Oase müsse erhalten werden, um die Belastung der Innenstadt mit Lärm und Verschmutzung auszugleichen.</p>	<p>Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p> <p>Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten</p>	
--	---	--	--

Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.

Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.

<p>32.</p>	<p><u>Verkehrliche Belange:</u> Die Auswirkungen der Entwidmung der Straße „Gereonshof“ auf den Verkehr in der Spiesergasse, in der Straße „Klapperhof“, der Steinfeldergasse und der Norbertstraße seien nicht hinreichend untersucht worden. Der Verkehr im Gereonsviertel kann besser durch zwei Straßen als durch eine fließen. Die Umnutzung des Gerling-Viertels wird zu erheblichem, zusätzlichem Verkehr führen. Da als Durchfahrtsstraße nur „Im Klapperhof“ verbleibt, wird dies zu einer deutlichen Mehrbelastung in den Straßen Spiesergasse und Steinfeldergasse führen. Zudem wird das zwingende Gebot zum Rechtsabbiegen am Ende der Steinfeldergasse missachtet und diese so zu einer Durchfahrtsstraße gemacht. Der Verkehr in der Norbertstraße gestaltet sich insbesondere durch verkehrswidriges Parken als schwierig. Durch die Verkehrszunahme und die Beschränkung auf nur eine Straße wird sich ein erheblicher Rückstau der Fahrzeuge in den Klapperhof und in die Norbertstraße ergeben, was mit erheblichem Lärm- und</p>	<p>Die Abwicklung des Verkehrs ist umfassend in dem Verkehrsgutachten untersucht worden. Die Straße „Im Klapperhof“ wird durch die geänderte Verkehrsführung zusätzlich belastet, ist aber in der Lage, diesen Verkehr sicher und verträglich aufzunehmen. Selbst die Aufnahme eines erhöhten Wochenendverkehrs wurde nachgewiesen. Ein Rückstau in die Straßen Norbertstraße und Spiesergasse ist daher nicht zu befürchten. Der zusätzliche Verkehr führt lediglich zu einer Zunahme des Lärms um 1,6 dB und ist damit für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar, da die merkliche Hörschwelle erst bei 3 dB beginnt. Die befürchtete Zunahme des Verkehrs in der Norbertstraße und der Spiesergasse, die diesen Verkehr zum Teil aufnehmen, wird daher maximal in diesem Bereich liegen, zumal der Verkehr zu und von der Hildeboldstraße sich zwischen Spiesergasse und Norbertstraße verteilen wird. Die Entwidmung der Straße „Gereonshof“ erfolgt, um den Platz als Zentrum des Quartiers zu entwickeln und ihn städtebaulich aufzuwerten. Bisher zerschneidet die Straße die Wirkung der beidseitigen</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
------------	--	---	--

	<p>Schadstoffbelastungen verbunden ist. Eine städtebauliche Begründung für die Entwidmung der Straße „Gereonshof“ gibt es nicht. Durch die Bebauung wird die Nutzung der Straße dauerhaft unmöglich gemacht. Diese Auswirkungen wurden in der Begutachtung sowie in der Umweltprüfung nicht hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>denmalgeschützten Gebäude. Durch den räumlichen Abschluss des Platzes im Westen wird der Gereonshof – entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahrens – städtebaulich besser fassbar und rhythmisiert den Übergang zum Hildeboldplatz.</p>	
--	---	--	--

2. Offenlage (05.11. – 20.11.2009)

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	<p>a) <u>Verschattung Gereonskloster 18:</u> Westlich des Gebäudes werde eine Bebauung mit einer Gesamthöhe von 71,3 m über NN zugelassen, während das Gebäude des Einwenders lediglich eine Maximalhöhe von 67,4 m erreichen dürfe. Derzeit ist das Gebäude des Einwenders lediglich 9,68 m über Platzfläche Gereonskloster hoch. Das westliche Gebäude wird dadurch zu einer erheblichen Verschattung des Gebäudes des Einwenders führen. Dies werde verstärkt durch die Bebauung entlang des Gereonshofes, die gegenüber dem Gebäude des Einwenders eine Höhe von 68,7 bzw. 67,4 m über NN. erreichen dürfe. Die Wohnung des Mandanten werde daher zu einer „Dunkelkammer“. Die Planung verstößt somit gegen das Gebot der Rücksichtnahme.</p>	<p>Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht in seiner ursprünglichen Höhe errichtet. Die Befürchtung einer Verschattung und einem daraus folgenden Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme besteht jedoch nicht. Östlich und westlich grenzt das Gebäude an vorhandene Bebauung an bzw. lässt der Bebauungsplan diese zu. Die Belichtung erfolgt daher von Norden bzw. Süden. Entsprechend dem Sonnenverlauf wird durch die geplanten Gebäude mit einer Höhe von 71,3 m über NN aufgrund ihrer Lage im Südwesten daher nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Die geringfügige Erhöhung der Bebauung am Gereonshof führt auch im Vergleich zur Bestandssituation angesichts der Belichtung von Süden nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Besonnung des Gebäudes Gereonskloster 18. Die Veränderungen, die durch die Schließung der bestehenden Feuerwehrezufahrt verursacht werden, werden durch die städtebauliche Gesamtkonzeption überwunden, deren Ziel es ist, den</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

		Platz um die Kapelle zu strukturieren und damit eine Schaffung des „Hufeisens“ zwischen Gereonshof und Gereonskloster erfordert.	
b) <u>Abstandflächen Gereonstraße 18:</u> Die Planung lasse es nicht zu, dass die Abstandflächen bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Höhe eingehalten werden können. Es werde offenbar auf die Einräumung einer gegenseitigen Baulast spekuliert. Nicht berücksichtigt werde die anschließende Veräußerung an verschiedene Eigentümer.	Der Bebauungsplan stellt ein Angebot an die Eigentümer dar, von dem ihnen dargebotenen Baurecht Gebrauch zu machen. Das bedeutet, dass die Planungsmöglichkeiten nicht voll ausgeschöpft werden müssen. Die Frage der Abstandflächen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und steht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Selbst wenn die Planung daher einen Abstandflächenproblem ergeben könnte, würde dieses im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	
c) <u>Tiefgarage Gereonstraße 18:</u> Die planungsrechtliche Zulassung einer Tiefgarage unmittelbar an dem Gebäude Gereonskloster 18 werde zu Schäden am Fundament des Gebäudes führen, da auf diese Weise ein 8 m tiefer Aushub neben dem Gebäude des Einwenders möglich sei.	Schäden an dem Fundament durch die Errichtung einer Tiefgarage sind keine Belange des Städtebaurechts. Ob derartige Schäden entstehen bzw. entstehen können, wird sich erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen von Bauarbeiten zeigen. Die reine Möglichkeit derartiger Schäden gebietet es jedoch nicht, von städteplanerischen Vorstellungen Abstand zu	Der Anregung wird nicht gefolgt.	

		<p>nehmen. Die städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB wird nur dann eingeschränkt, wenn sichergestellt ist, dass die gewünschte Planung unter keinen Umständen realisiert werden kann. Die Möglichkeit von Schäden bei Bauarbeiten beeinträchtigt diese daher nicht. Derartige Belange sind zwischen den Eigentümern der benachbarten Grundstücke über zivilrechtliche Regelungen zu lösen.</p>	
2.	<p>a) <u>Maß der baulichen Nutzung:</u> Der Begründung des Bebauungsplans sind die Gründe für die Überschreitung der Richtwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht zu entnehmen. Es finde keine Differenzierung zwischen der bereits vorhandenen und der künftig gewollten Überschreitung der Nutzungsmaße statt.</p>	<p>Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung stellen die städtebaulich grundsätzlich zulässigen Maße dar. Der Gesetzgeber ist bei seinen Vorgaben jedoch bewusst davon ausgegangen, dass an vielen Stellen die Vorgaben aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten oder den vorgesehenen Planungszielen nicht verwirklicht werden können. Dementsprechend wurden in § 17 Abs. 2 BauNVO Ausnahmen zugelassen. Dies erfordert besondere städtebauliche Gründe, die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Fehlen entgegenstehender öffentlicher Belange. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gesamtgebiet beträgt ca. 0,8 und überschreitet damit die</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. (Die Anregungen beziehen sich in weiten Teilen nicht auf die Änderungen der 2. Offenlage)</p>

grundsätzlich zulässige Höchstgrenze um 0,2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde detailliert für einzelne Nutzungsbereiche gleicher Intensität festgesetzt. Die für Mischgebiete zulässige GFZ von 1,2 wird zum Teil deutlich überschritten. Diese Überschreitung resultiert einerseits aus der Berücksichtigung der Bestandsbebauung. Die vorhandene Bebauung überschreitet die grundsätzlich zulässigen Werte des § 17 BauNVO bereits deutlich. Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung weist eine GRZ von 0,8 – 0,9 und eine GFZ von 2,25 – 3,25 auf.

Im Plangebiet wird die GFZ zum Teil deutlich, die GRZ geringfügig überschritten. Dies ist auf die zwei bestehenden Hochhäuser an der Straße „Im Klapperhof“ und an der Nordseite des Gereonshofes zurückzuführen. Im Übrigen hält sich die Planung im Wesentlichen im Rahmen der Umgebungsbebauung. Diese Überschreitungen beziehen sich nämlich auf die einzelnen Nutzungsbereiche. Bezogen auf das Gesamtgebiet (ohne Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen) ergibt sich eine GRZ von ca. 0,8 und eine GFZ von 3,1.

Die durch die vorsichtige Erhöhung der Bestandsgebäude verursachte weitere Erhöhung der GFZ ist durch die zentrale und bedeutsame Lage gerechtfertigt. Das städtebauliche Ziel, die zunehmende Versiegelung in den Außenbereichen zu vermeiden, bedingt eine Verdichtung in den zentralen Lagen. Zudem soll die optimale Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Infrastruktur (ÖPNV, Kindergärten und Schulen, Einkaufseinrichtungen) optimal ausgenutzt werden. Der ökonomische Umgang mit den hier vorhandenen stadtwirtschaftlichen Ressourcen erfordert eine angepasst hohe Ausnutzung dieser innerstädtischen Grundstücke durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes werden umfangreiche Grünflächen festgesetzt, die vorhandenen Anpflanzungen weitestgehend erhalten und die Begrünung der neuen Dachflächen verbindlich.

Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch die geringfügige Erhöhung nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht. Für die Umgebungsbebauung wurde die Belichtung durch das Fachgutachten der ADU von Oktober 2009 nachgewiesen. Anhaltspunkte für eine

		<p>Beeinträchtigung der Belüftung sind nicht ersichtlich. Zudem wird diesem Belang durch die Einhaltung von Abstandflächen im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen. Diese dienen unter anderem, dazu, eine hinreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden entsprechend den Ausführungen des begleitenden Verkehrsgutachtens ebenfalls erfüllt. Durch die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten nur in den Tiefgaragen wird der Individualverkehr reduziert. Die neugeschaffenen, großflächigen Platzflächen schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p>	
	<p>b) <u>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:</u> Es sei nicht erkennbar, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung bei Neubauten und Aufstockungen gewahrt werden. Der Grund für den Verzicht auf die Einholung eines Fachgutachtens sei nicht erkennbar.</p>	<p>Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch die geringfügige Erhöhung nicht beeinträchtigt. Für die Umgebungsbebauung wurde die Belichtung durch das Fachgutachten der ADU von Oktober 2009 nachgewiesen. Trotz Belichtungszeiten einzelner Wohnräume von unter einer Stunde ist gewährleistet, dass nach DIN 5034-1 die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung gewahrt sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belüftung sind nicht ersichtlich. Zudem wird diesem Belang durch die</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

		<p>Einhaltung von Abstandflächen im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen. Diese dienen unter anderem dazu, eine hinreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.</p>	
	<p>c) <u>Höhenkonzept:</u> Gegen die Vorgaben des Höhenkonzeptes werde verstoßen und es gäbe keine nachvollziehbare Begründung für die Abweichungen vom Höhenkonzept. Der Bestand könne nicht herangezogen werden, um die Vorgabe des Höhenkonzeptes zu umgehen. Dies führe zu einer Verletzung des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Basilika.</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konfliktträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahlsitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen

vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St.

		<p>Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.</p> <p>Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.</p>	
d) <u>Gereonskloster:</u> Die Änderungen des westlich von Sankt Gereon gelegenen Platzes seien problematisch und bringen städtebaulich keinen Vorteil. Die Änderungen der Wirkung des Platzes seien offenbar nicht fachlich untersucht worden.	<p>Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden. Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört

		<p>auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.</p> <p>Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.</p>	
	<p>e) <u>Stadtmodell:</u> Die Darstellung im Stadtmodell sei irreführend, präge jedoch die sich nicht jedem erschließenden Festsetzungen des Planentwurfes.</p>	<p>Das Stadtmodell ist nicht Gegenstand der auszulegenden Unterlagen eines Bebauungsplans. Ein derartiges Modell kann nur einen groben Eindruck der geplanten Baumassen vermitteln und wie die städtebauliche Situation sich voraussichtlich gestalten wird. Es hat jedoch keinen Anspruch auf Verbindlichkeit in der Gestaltung, zumal sich nach dessen Erstellung städtebauliche Änderungen im Bebauungsplan ergeben können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>f) <u>Denkmalschutz:</u> Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht hinreichend gewürdigt. Der der Basilika zukommende Umgebungsschutz werde beeinträchtigt.</p>	<p>Die Denkmalschutzbehörde sind im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden, um die Wahrung der Belange des Denkmalschutzes sicherzustellen. In enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Köln (Stadtkonservator) wurde darauf geachtet, dass eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Basilika St. Gereon nicht vorliegt. Im Übrigen werden die Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnisse, die für bauliche Veränderungen an den Gebäuden erforderlich sind, hinreichend gewährleistet.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>g) <u>Bestehendes Planungsrecht:</u> Die Darstellung der bisherigen planungsrechtlichen Situation sei fehlerhaft, da auch nach altem Planungsrecht für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 galt. Außerdem sei der Hinweis auf § 34 BauGB insoweit verwirrend.</p>	<p>Die Ausführungen in der Begründung ergeben sich aus dem Umweltbericht und dienen der Ermittlung der durch die Bebauung betroffenen Umweltbelange. Sie dienen nicht als Grundlage für die städtebauliche Begründung des Maßes der baulichen Nutzung. Gleichwohl sind die Ausführungen korrekt, da auch nach der für den ursprünglichen Bebauungsplan geltenden BauNVO entsprechende Überschreitungen der GRZ zulässig waren, § 17 Abs. 9 BauNVO (1968).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>h) <u>Bekanntmachung der erneuten Offenlage:</u> Der Text der Veröffentlichung der neuen Offenlage sei unvollständig, da die aufgezählten Änderungen eine abschließende Aufzählung suggerierten.</p>	<p>Die Veröffentlichung hat eine Anstoßfunktion und soll darauf hinweisen, dass es Änderungen gegeben hat. Keinesfalls ist erforderlich, dass eine vollständige Aufzählung aller Änderungen erfolgt. Mit der – keineswegs als abschließend zu verstehenden – Veröffentlichung wird diese Anstoßfunktion erreicht und das Augenmerk der Bürger auf die Änderungen gelenkt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>
	<p>i) <u>Stellungnahme der ersten Offenlage:</u> Bezugnahme auf die Bedenken und Anregungen zu Nr. 1. in der ersten Offenlage</p>	<p>Bezugnahme auf die Abwägung zur ersten Offenlage (vergleiche laufende Nr. 1.)</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>
	<p>j) <u>Sichtbeziehungen:</u> Die Sichtbeziehungen der romanischen Kirche Sankt Gereon zur Gladbacher- und Christophstraße müssen gewahrt werden. Die Neuplanungen auf der Christophstraße seien zu hoch und müssten sich an den Höhe der bestehenden Bebauung orientieren. Die Bezugnahme auf ein einziges, denkmalgeschütztes Haus in seiner Höhe könne nicht als Grundlage für den zukünftigen Maßstab genommen werden. Das ehemalige historische Archiv dürfe nicht durch zu hohe Bauten</p>	<p>Die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das bereits in den grundlegenden Zügen vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Vorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>

	<p>bedrängt werden. Die ehemalige Kapelle der Stiftung Van-Gils verschwindet aufgrund der zu hohen Umgebung gleichsam in einem Schacht.</p>	<p>Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.</p> <p>Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im</p>	
--	---	--	--

homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.

Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des

Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten

Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.

Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.

	<p>k) <u>Belange der Anwohner:</u> Auf die Belange der Anwohner müssen in hinreichendem Maße Rücksicht genommen werden. Dies betreffe insbesondere die Verkehrssituation und die Verkehrsströme des bestehenden Viertels sowie die Berücksichtigung verträglicher Bau- und Abrissverfahren.</p>	<p>Die Belange des Verkehrs wurden im Rahmen des Verfahrens durch entsprechende Verkehrsgutachten untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen insgesamt gering sind. Die Veränderungen am Knoten Christophstraße/Von-Werth-Straße und Hohenzollernring/Im Klapperhof können durch eine Veränderung in der Signalschaltung ausgeglichen werden.</p> <p>Die Verträglichkeit von Bau- und Abrissverfahren wird in den entsprechenden Genehmigungsverfahren bzw. der Bauüberwachung sichergestellt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>
<p>3.</p>	<p>a) <u>Balkone Gereonskloster:</u> Es wird angeregt, die textliche Festsetzung Ziff. 3.1. b) eindeutiger zu formulieren und die im kreuzschraffierten Bereich der Gebäude Gereonshof 4 – 6 und Gereonskloster 22 liegenden Balkone die Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie bis zu einer Tiefe von 2,75 m zu erlauben.</p>	<p>Die angesprochene Formulierung wurde überprüft. Eine Änderung ist nicht erforderlich, da eindeutig bestimmt ist, dass in dem markierten Bereich die zeichnerisch festgelegte Baugrenze um 2,75 m überschritten werden darf um entsprechend Balkone errichten zu können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>

	<p>b) <u>Begriff „Staffelgeschoss“:</u> In der Begründung des Bebauungsplans wird darauf verwiesen, dass für die Bebauung Gereonshof bzw. Gereonskloster ein Staffelgeschoss zulässig sei. Es sollte eine Klarstellung erfolgen, dass es sich baurechtlich um ein Vollgeschoss handelt.</p>	<p>Der Bebauungsplan bezieht sich inhaltlich nicht auf die bauplanerische/bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Staffelgeschossen, sondern setzt sich mit den Vorgaben des Höhenkonzeptes auseinander. Das Höhenkonzept sieht als Ergänzung zur maximalen Gebäudehöhe entweder einen Dachaufbau oder ein Staffelgeschoss vor, weicht in dieser Begrifflichkeit aber von der bauordnungsrechtlichen Terminologie ab.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>
<p>4.</p>	<p>a) <u>Höhenkonzept:</u> Die Bebauung im Umfeld von romanischen Kirchen hat sich nach dem Höhenkonzept der Stadt Köln zu richten. Die Planung ist widersprüchlich zu dem Höhenkonzept, da die geplante Bebauung am Gereonskloster höher als die bestehende Bebauung ist.</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>

und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konflikträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der

östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale

Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.

Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute

Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Das Gebäude Gereonskloster 18 wurde nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr in seiner ursprünglichen Geschossigkeit errichtet und kann daher nicht mehr als Maßstab herangezogen werden.

Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf

		<p>und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt. Der Platzbereich wird so geschlossen und geschützt gegen die Einflüsse des Verkehrs. Eine Durchwegung besteht vom Gereonshof auch weiterhin.</p> <p>Zudem greift die Schließung die ursprüngliche architektonische Struktur des Platzes auf. Um 1900 stellt sich der Platz als geschlossene Struktur dar, die an drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird und eine Öffnung zu St. Gereon erfährt. Diese Struktur wurde bis 1972 erhalten und erst anschließend in ihrer Struktur aufgeweicht. Die damals bereits vorhandene Kontur wird durch die Neubebauung wiederhergestellt.</p>	
b) <u>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:</u> Es fehlt der Nachweis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei Durchführung der Planung erhalten bleiben. Der Umstand, dass	Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch die geringfügige Erhöhung der Gebäude an der Westseite der Spiesergasse nicht beeinträchtigt. Für	Der Anregung wird nicht gefolgt	

<p>die unteren Geschosse zwischen der Straße „Im Klapperhof“ und „Gereonshof“ durchweg weniger als eine Stunde besonnt sein werden, spricht gegen diese Annahme. Die Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse im neugeplanten Hofbereich zwischen dem neugotischen Stadtarchiv rund um die ehemalige Kapelle der Stiftung Van-Gils sind nicht untersucht worden. Die dortigen Balkone beeinträchtigen diese Situation erheblich.</p>	<p>die Umgebungsbebauung wurde die Belichtung durch das Fachgutachten der ADU Cologne von Oktober 2009 nachgewiesen. Trotz Belichtungszeiten einzelner Wohnräume von unter einer Stunde ist gewährleistet, dass nach DIN 5034-1 die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung gewahrt sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belüftung sind nicht ersichtlich. Es ist nicht erkennbar, inwieweit die Balkone eine Beeinträchtigung der Belichtungs- oder Belüftungsverhältnisse hervorrufen können, da sich die Balkone in ausreichendem Abstand von benachbarten Gebäuden befinden.</p> <p>Selbst eine Beeinträchtigung in dem Zugang vom Gereonshof zur freigestellten Kapelle steht nicht zu befürchten, da die dortigen Gebäude auch vom nördlich gelegenen Platz und der südlichen Seite hinreichend belichtet und belüftet werden. Zudem wird diesem Belang durch die Einhaltung von Abstandflächen im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen. Diese dienen unter anderem dazu, eine hinreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.</p>	
---	---	--

<p>c) <u>Dachform „Tonnendach“:</u> Die textliche Festsetzung der Dachform „Tonnendach“ ist zu präzisieren, da dort lediglich ein flach gewölbtes Dach vorgesehen sei. Ein halb rund gewölbtes Tonnendach stelle für das gesamte Planungsgebiet ein ortsfremdes Element dar und entspreche auch nicht dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs. Zudem trete es aus der Fernsicht besonders deutlich hervor, dass auf dem Grundriss eines Dreiviertelkreises errichtet werden soll. Für ein lediglich flach gewölbtes Dach stünden die beschriebenen Einwendungen nicht oder nicht in der gleichen Schärfe.</p>	<p>Mit dem Begriff des Tonnendachs wird die vorgesehene Dachkonstruktion des sogenannten „Rundbaus“ an der Straße Im Klapperhof im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt, auch wenn es sich lediglich um ein leicht gewölbtes Dach handelt. Die im städtebaulichen Wettbewerb dargestellte Konstruktion ist baurechtlich als Tonnendach zu verstehen und bedarf daher für ihre Realisierung dieser Festsetzung. Die Beschränkung erfährt die Konstruktion über die Festsetzung der maximalen Höhe. Die Befürchtung, es könne zur Realisierung eines halbrunden, erheblich optisch abgesetzten Tonnendachs kommen, wird auf diese Weise entgegengewirkt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>
<p>d) <u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> Für die neuversiegelten Flächen im Planungsgebiet und den dadurch verursachten Wegfall von Bäumen und Pflanzflächen müssen im Planungsgebiet selbst Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Ein Hinweis auf die Bebauungsschutzsatzung der Stadt Köln sei nicht ausreichend.</p>	<p>Die Fällung von 40 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 80 neuen Bäumen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln kompensiert. Diese Anpflanzungen können allerdings nicht vollständig, aber überwiegend im Plangebiet realisiert werden. Zudem werden die Bäume am Hildeboldplatz und am Gereonskloster jeweils durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch den weitgehenden Ausgleich im Plangebiet ergeben sich</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>

		<p>keine Einflüsse auf die mikroklimatische Situation. In Ergänzung führen die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie die extensive Dachbegrünung zum Ausgleich von Temperaturextremen, zur Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verbesserung der Staubbindung und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Ein Beleg dafür bietet die Luftschafstoffbegutachtung, die insgesamt keine Verschlechterung der Situation, sondern lediglich punktuelle Verschiebungen ausweist. Selbst in den Fällen, in denen ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausgeschlossen ist, müssen die Ausgleichsmaßnahmen nicht unbedingt am Ort des Eingriffs erfolgen, § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB. Vorliegend werden Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Möglichen vor Ort, im Übrigen außerhalb des Plangebietes erbracht.</p>	
5.	Bezugnahme auf die Bedenken und Anregungen zu Nr. 1. in der ersten Offenlage	Bezugnahme auf die Abwägung zur ersten Offenlage.	Der Anregung wird nicht gefolgt

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlagen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	<p><u>Verkehrskonzept:</u> Die Berechnungsbasis scheint zu „dünn“ zu sein, da eine Verkehrszählung an nur einem Wintertag die reale Situation nicht widerspiegelt. Des Weiteren werden die Annahmen zur Auslastung der Büros und das Zufahren morgens sowie das Abfahren abends als Minimalannahmen betrachtet. Besucherverkehre sowie Verkehre der Ver- und Entsorgung seinen nicht berücksichtigt. Alternativberechnungen wären nicht durchgeführt worden. Auch müssten zukünftige Entwicklungen in der Umgebung (beispielsweise bei der Bezirksregierung) berücksichtigt werden. Als weiterer kritischer Punkt wird festgestellt, dass die Straßen im Gereonsviertel nicht leistungsfähig wären. Schließlich sei noch auf das öffentliche Parkplatzangebot hingewiesen, da das Parkhaus „Probsteigasse“ für die Anwohner keine Alternative darstellt.</p>	<p>Die angesprochene gutachterliche Verkehrsuntersuchung wurde nach fachamtlichen Vorgaben und regelmäßig anzuhaltenden Annahmen und Vorgaben erstellt.</p> <p>Aus verkehrstechnischer Sicht ist das städtebauliche Nutzungskonzept als eindeutig verträglich zu beurteilen. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung auf das Verkehrsgeschehen im werktäglichen Verkehr sind insgesamt gering. Dies gilt insbesondere für das weitere Hauptverkehrsstraßennetz, da hier die Aufkommenssteigerungen anteilmäßig wenig ins Gewicht fallen. Entlang der unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Kaiser-Wilhelm-Ring, Christophstraße) und im Erschließungsstraßennetz machen sich vor allem die Abbindung des Gereonshofs und die Verlagerungen der Stellplatzeinspeisung an die Christophstraße durch kleinräumige Verlagerungen bemerkbar. Das werktägliche Verkehrsaufkommen im</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Erschließungsstraßennetz ist aus verkehrstechnischer Sicht als unkritisch zu bewerten.

Die Ergebnisse und Bewertungen des Gutachtens sind nachvollziehbar, so dass im Rahmen der Abwägung den gutachterlichen Empfehlungen gefolgt wird.

Der Ruhende Verkehr wird – abgesehen von bestehenden und bewirtschafteten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum – ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Dadurch erfolgen eine Schonung der vorhandenen Freiräume und eine Reduzierung von Lärm- und Abgasbelastungen. Im Quartier bestehen an der Spiesergasse und dem Gereonshof zwei Tiefgaragen für das derzeitige "Gerling-Quartier". Diese werden auch künftig für Beschäftigte und Bewohner zur Verfügung stehen. Die nördlich gelegene Tiefgarage wird erweitert und die Zufahrt vom Gereonshof an die Christophstraße verlegt. Damit wird der Anwohnerparkverkehr weitest möglich aus dem Quartier herausgehalten und direkt an der Hauptverkehrsstraße abgeleitet. Außerhalb des Plangebietes befinden sich weitere Tiefgaragen (z. B. Kaiser-Wilhelm-Ring), die insbesondere der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

<p>2.</p>	<p><u>Denkmalschutz:</u> Ein für die Denkmalpflege gravierendes Problem stellt die Verdichtung dar, die unter anderem über zusätzliche Geschosse erreicht werden soll. Die im Bebauungsplan-Entwurf eröffneten Möglichkeiten von Aufstockungen auf den Baudenkmalern sind aus denkmalpflegerischer Sicht abzulehnen. Gleiches gilt für die Überplanungen von Bereichen hinter dem Archivgebäude, an der Spiesergasse und am Gereonshof.</p> <p>Die Planung eines „Torhauses an der Westseite des Gereonshofes wird abgelehnt, da dieser Bereich aus eigentumsrechtlichen Gründen der einzige geschichtlich interessante Bruch in der ansonsten so einheitlichen Form des Gereonshofes ist. Auch das Relief würde damit seine Wirkung für den Platz verlieren.</p> <p>Die Überplanung der Denkmäler im Bereich Gereonskloster (Dachform) wird aus denkmalpflegerischer Sicht abgelehnt.</p>	<p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konflikträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
-----------	--	--	--

Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption und das Maß der baulichen Nutzung (Verdichtung) des Bebauungsplans basieren auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe

von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante der Romanischen Kirche festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN (örtliche Geländehöhe ca.

51,4 m über NN) für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.

Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St.

Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Die geplante Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt.

Der geplante neue Baukörper am Gereonshof, das sogenannte „Torhaus“, soll eine öffentlich nutzbare Stadtloggia („Gerling-Forum“) darstellen, die offen und transparent zur Belebung des Platzes entscheidend beitragen soll. Durch eine

		<p>zweigeschossige verglaste Halle wird das an der Fassade des bestehenden Eckgebäudes angebrachte Brecker-Relief vor Witterungseinflüssen geschützt und gleichzeitig weiterhin für die Öffentlichkeit sichtbar bleiben.</p>	
<p>3.</p>	<p><u>Gereonskloster:</u> Die geplante Bebauung, ein völlig maßstabsloser Stadtbaustein, ist um ein Geschoss zu hoch für die Wahrnehmung des Dekagons von St. Gereon.</p> <p>Die geplante Neugestaltung des Gereonklosterplatzes wird die Verweilqualität des Platzes zerstören. Momentan würden sich die vorhandenen Baukörper der Dominanz der Kirchenfassade und dem ehemaligen Stadtarchiv unterordnen. Die Aufstockungen auf beiden Platzseiten würden dem menschlichen Maßstab Hohn sprechen. Es wird angeregt, auf die Aufstockungen zu verzichten. Im Bereich des Stadtarchivs sollten die Baumassen um zwei Stockwerke reduziert werden.</p> <p>Die vorgesehene aber historisch nicht vorgegebene Freistellung der Kapelle von</p>	<p>Zunächst ist festzustellen, dass es sich bei den vorgetragenen Bedenken und Anregungen um städtebauliche und nicht um seelsorgerische Belange handelt. Es ist davon auszugehen, dass die geplante städtebauliche Neuordnung des Gerling-Areals nicht im Widerspruch zu den geistlichen Aufgaben steht.</p> <p>Die bauliche Entwicklung des Gerling-Areals wurde in einem mehrstufigen Verfahren bestimmt. Zunächst wurden in zwei Workshops vorab die wesentlichen Eckpunkte einer künftigen Entwicklung des Gerling-Areals definiert. Im ersten Workshop am 15. Dezember 2006 wurden die wichtigsten Vorgaben und Rahmenbedingungen aus Sicht der Behörden und der Stadt Köln zusammengetragen, bewertet sowie gewichtet und in erste konzeptionelle Entwicklungskorridore übersetzt. Im zweiten Workshop am 1. März 2007 wurden diese Ergebnisse in einer durch Vertreterinnen und Vertreter der Politik</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>Vincent Statz stellt für den öffentlichen Raum kein Qualitätsgewinn dar. Es würde eine uneinsichtige Hinterhofsituation ohne Durchgangs- und Aufenthaltsqualität entstehen.</p>	<p>und des Grundstückseigentümers erweiterten Runde erneut intensiv diskutiert, in großen Teilen bestätigt und verfeinert. Vor allem aber wurden die offenen und möglicherweise konflikträchtigen Eckpunkte herausgearbeitet. Im zweiten Workshop wurde auch festgelegt, die notwendige Verfeinerung und Ausgestaltung über ein Gutachterverfahren zu erreichen. Das angesprochene Gutachterverfahren zur Zukunft des Gerling-Areals wurde in 2 Phasen durchgeführt. In der ersten Phase im April 2007 waren elf Planungsbüros und in der zweiten Phase im August 2007 noch drei Büros beteiligt. Am 19. Oktober 2007 fand die Auswahl Sitzung (letzter Workshop) statt. Insbesondere die Höhenkonzeption und das Maß der baulichen Nutzung (Verdichtung) des Bebauungsplans basieren auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens, das in den grundlegenden Zügen bereits vor dem Beschluss des Höhenkonzeptes am 15.05.2007 abgeschlossen wurde. In dem Wettbewerb wurden die bis dahin bekannten Höhenvorgaben jedoch bereits berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes, die Wirkung von St. Gereon nicht zu beeinträchtigen.</p>	
--	--	--

Das Höhenkonzept unterscheidet zwischen sogenannten heterogenen und homogenen Baufeldern. Das Gereonsviertel ist weitestgehend als heterogenes Baufeld ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich (ungefähr bis zur westlichen Grenze des Gereonsplatzes) ist als homogenes Baufeld ausgewiesen. Für das homogene Baufeld werden derzeitige Bauhöhen von bis zu 15 m, für das heterogene Baufeld derzeitige Bauhöhen von bis zu 20 m ausgewiesen. Homogene Baufelder sollen vertikalen Verdichtungen, die das vorhandene Maß überschreiten, nicht zugänglich sein. Vorherrschen sollen die vorhandenen Gebäudehöhen. Für heterogene Baufelder wird eine maximale Traufhöhe von 22,50 m festgelegt. In beiden Baufeldern ist zusätzlich ein Staffelgeschoss von max. 3,2 m zulässig. Liegt eines dieser Baufelder im Wirkungsbereich einer romanischen Kirche, soll die Bebauung nicht höher sein als der Bestand bzw. die Traufkante des Hauptschiffes. Ferner wird im Höhenkonzept als maximale Gebäudehöhe für das Wirkungsfeld von St. Gereon die Traufkante festgelegt.

Diese Vorgaben werden dadurch eingehalten, dass die Gebäude unmittelbar an St. Gereon im

homogenen Baufeld in der Höhe der Traufkante an der Gebäudehöhe des Baufeldes orientiert sind. So hält das Gebäude an der Ecke Gereonskloster/Christophstraße die maximale Gebäudehöhe von 15 m mit seiner Traufkante ein. Da das angrenzende Gebäude an der Christophstraße als einheitliches Gebäude die Grenze zum homogenen Baufeld leicht überschreitet, wird insoweit die Traufhöhe des heterogenen Baufeldes in geringem Umfang aufgegriffen, die Traufkante von St. Gereon als maximale Gebäudehöhe jedoch deutlich unterschritten. Die Bebauung südlich des Gereonsplatzes, westlich der Straße Gereonskloster hält mit 65,4 m über NN (örtliche Geländehöhe ca. 51,4 m über NN) für die Höhe der Traufkante ebenfalls die maximalen Gebäudehöhen des homogenen Baufeldes ein.

Das Höhenkonzept berücksichtigt über die maximalen Gebäudehöhen hinaus ausdrücklich die Möglichkeit, zusätzlich ein Staffelgeschoss von 3,2 m Höhe vorzusehen. Diese Beschränkung wurde in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Das in dem architektonischen Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine

behutsame städtebauliche Umstrukturierung des Bereiches um das historische Stadtarchiv und die derzeit eingebaute Kapelle vor. Die heute nicht erlebbare Kapelle soll freigestellt werden, ebenso in Teilbereichen das heute vollständig angebaute Stadtarchiv. Bestehende, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, die teilweise über private Grundstücke verlaufen, sollen der neuen Bebauungsstruktur angepasst werden.

Durch die Freistellung der Kapelle entsteht neuer Stadtraum, der die Schaffung von Wohnmöglichkeiten eröffnet. Diese städtebauliche Komposition reagiert auf die prägenden Elemente Stadtarchiv, Kapelle, St. Gereon als gegenüberliegende Platzbegrenzung und entwickelt den vorhandenen Bestand mit Ergänzungen durch die geplante Neubebauung für diesen zentralen innerstädtischen Standort angemessen städtebaulich weiter. Durch die räumliche Gliederung in kleinere Bereiche und die Erlebbarkeit des Raumes westlich des Stadtarchivs, entstehen spannende Stadträume. Prägend am Gereonskloster sind St. Gereon, das Stadtarchiv mit einer Firsthöhe von 75,23 m über NN und das historische Gebäude Gereonskloster 6 mit einer Firsthöhe von 75,03 m über NN. Die geplante

		<p>Neubebauung nimmt diese Höhen auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen am Platz. Sie bleiben deutlich unter der Traufhöhe von St. Gereon (und dem Dekagon) zurück. Der Platz insgesamt gewinnt durch die Kubatur und die Stellung der Gebäude die notwendige Kontur. Dazu gehört auch die Schließung der Baulücke zur Christophstraße, die eine weitere stadträumliche Verbesserung bringt.</p>	
<p>4.</p>	<p>a) <u>Verkehrskonzept:</u> Auswirkungen durch die Planung müssen auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens beurteilt werden. In die weitere Planungen sollten einbezogen werden:</p> <p>1. Christophstraße: Auswirkungen von Mehrbelastungen auf den signalgesteuerten Knoten Christopstraße/Von-Werth-Straße: Verkehrsberuhigter Bereich Hildeboldplatz und Teilbereiche Gereonshof sowie Von-Werth-Straße.</p> <p>2. Verkehrsberuhigter Bereich Hildeboldplatz und Teilbereiche Gereonshof sowie Von-Werth-Straße:</p>	<p>Die angesprochene gutachterliche Verkehrsuntersuchung wurde nach fachamtlichen Vorgaben und regelmäßig anzuhaltenden Annahmen und Vorgaben erstellt.</p> <p>Im Zuge der Realisierung der Vorhaben werden deren Auswirkungen auch verkehrstechnisch überprüft, so dass die Anregungen auf der Ebene der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes Beachtung finden.</p> <p>Aus verkehrstechnischer Sicht ist das städtebauliche Nutzungskonzept als eindeutig verträglich zu beurteilen. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung auf das Verkehrsgeschehen im werktäglichen Verkehr sind insgesamt gering. Dies gilt insbesondere für das</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>Anbindung der Fußgängerzone Kaiser-Wilhelm-Ring für den Lieferverkehr. Keine überwiegende Aufenthaltsqualität.</p> <p>3. Im Klapperhof: Auswirkungen von Mehrbelastungen auf den signalgesteuerten Knoten Hohenzollernring/Im Klapperhof. Angespannte Verkehrssituation bei Veranstaltungen in den Satory-Festsälen.</p> <p>4. Spiesergasse/Gereonshof und Gereonsdriesch/Norbertstraße: Beengte Verkehrsprofile. Eignung für zusätzliche Verkehrsbelastungen aus verkehrspolizeilicher Sicht fraglich.</p> <p>5. Blockinnenbereiche: Ausreichend Flächen für die Ver- und Entsorgung und Fußgängerzone mit zeitlich begrenzter Zulassung von Fahrzeugverkehr vorsehen; Erreichbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeugen gewährleisten.</p> <p>6. Friesenstraße: Zeitlich begrenzte Sperrung zwischen Römergasse und Friesenwall.</p>	<p>weitere Hauptverkehrsstraßennetz, da hier die Aufkommenssteigerungen anteilmäßig wenig ins Gewicht fallen. Entlang der unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Kaiser-Wilhelm-Ring, Christophstraße) und im Erschließungsstraßennetz machen sich vor allem die Abbindung des Gereonshofs und die Verlagerungen der Stellplatzeinspeisung an die Christophstraße durch kleinräumige Verlagerungen bemerkbar. Das werktägliche Verkehrsaufkommen im Erschließungsstraßennetz ist aus verkehrstechnischer Sicht als unkritisch zu bewerten.</p> <p>Die Ergebnisse und Bewertungen des Gutachtens sind nachvollziehbar, so dass im Rahmen der Abwägung den gutachterlichen Empfehlungen gefolgt wird.</p> <p>Der Ruhende Verkehr wird – abgesehen von bestehenden und bewirtschafteten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum – ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Dadurch erfolgen eine Schonung der vorhandenen Freiräume und eine Reduzierung von Lärm- und Abgasbelastungen. Im Quartier bestehen an der Spiesergasse und dem Gereonshof zwei Tiefgaragen für das derzeitige</p>	
--	--	--

	<p>7. Hotel und Taxen: Ausreichende Dimensionierung der Hotelvorfahrt (auch für Busse), ausreichende Stellplätze und Flächen für Taxen.</p>	<p>"Gerling-Quartier". Diese werden auch künftig für Beschäftigte und Bewohner zur Verfügung stehen. Die nördlich gelegene Tiefgarage wird erweitert und die Zufahrt vom Gereonshof an die Christophstraße verlegt. Damit wird der Anwohnerparkverkehr weitest möglich aus dem Quartier herausgehalten und direkt an der Hauptverkehrsstraße abgeleitet. Außerhalb des Plangebietes befinden sich weitere Tiefgaragen (z. B. Kaiser-Wilhelm-Ring), die insbesondere der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen.</p> <p>Sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die Zulassung eines Hotels beantragt würde, würde auch geprüft, ob die verkehrliche Anbindung gesichert ist. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird festgelegt, auf welchen Flächen gebaut werden darf und welche Flächen als Grünflächen zur Verfügung stehen. Diese Vorgaben muss eine Baugenehmigung für ein Hotel einhalten. Bei einer Bedarfssituation wären innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen auch Standflächen für Taxen vorzusehen.</p>	
	<p>b) <u>Städtebauliche Kriminalprävention:</u> Aus dem Bebauungsplan-Entwurf ergäbe sich die Gefahr eines eventuellen Angstraumes im</p>	<p>Die Anregungen und Bedenken sind von Bedeutung, führen aber nicht zu einer Änderung des</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>Bereich Gereonshof/Spiesergasse. Der geplante Fußweg vom Gereonsklosterplatz über den einzuziehenden Abschnitt des Gereonshofes bis zum Hildeboldplatz führt im Bereich der Kapelle zwischen zwei Gebäude hindurch, deren Abstand von ca. 5 m zu eng erscheint. Sichtachsen seien in diesem Bereich durch die verwinkelten Gebäudestellungen nicht gegeben. Die Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Bereichs ist stark eingeschränkt. In diesem Bereich seien reine Wohngebäude vorgesehen, so dass bei einsetzender Dunkelheit die Sozialkontrolle der Fußgänger und Radfahrer nicht gegeben sei.</p>	<p>Bebauungsplan-Entwurfes.</p> <p>Einerseits wurde der Gebietscharakter als Mischgebiet festgesetzt und keine reines Wohngebiet (auch nicht auf dem Wege der horizontalen und vertikalen Gliederung des Gebietes), so dass im angesprochenen Bereich nicht von einer monostrukturierten Nutzung auszugehen ist. Dies sollte eine ausreichende Sozialkontrolle sicherstellen.</p> <p>Andererseits ist im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf eine ausreichend Beleuchtung der angesprochenen Wegeverbindung besonders zu achten. Gleiches gilt für die Dimensionierung von Grundstückseinfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen (zum Beispiel Hecken) oder aber für die Einrichtung von Überwachungsanlagen in Eingangsbereichen sowie von Notrufeinrichtungen.</p>	
--	---	--