Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
VI/61
611/2 klau ma

Vorlage-Nr.
5327/2010

Freigabedatum
06.05.2011

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über Stellungnahmen, Änderung sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 66455/06 im ergänzenden Verfahren
Arbeitstitel: Gereonshof in Köln-Altstadt/Nord

Beschlussorgan
Rat

Beratungsfolge		**Abstimmungsergebnis**					
Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abgelehnt	zurückgestellt	verwiesen in	einstimmig	mehrheitlich gegen
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	12.05.2011	☐	☐	☐		☐	
Stadtentwicklungsausschuss	19.05.2011	☐	☐	☐		☐	
Rat	26.05.2011	☐	☐	☐		☐	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt

1. über die zum Bebauungsplan-Entwurf 66455/06 für das Gebiet zwischen Christophstraße, Gereonskloster, Gereonshof, Spiesergasse, Im Klapperhof, Hildeboldplatz und Von-Werth-Straße in Köln-Altstadt/Nord –Arbeitstitel: Gereonshof in Köln-Altstadt/Nord– abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 5;
2. den Bebauungsplan-Entwurf 66455/06 nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern;
3. den Bebauungsplan 66455/06 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) – jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung;
4. die Teilaufhebung des unterliegenden Bebauungsplanes 6644 Na 1/04 (66457/04) für das Gebiet zwischen Christophstraße, Gereonskloster, Gereonstraße und Von-Werth-Straße in Köln-Altstadt/Nord –Arbeitstitel: Christophstraße/Gereonshof in Köln-Altstadt/Nord– nach § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 7 GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) – jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – als Satzung;
5. den Bebauungsplan 66455/06 und die Teilaufhebung des unterliegenden Bebauungsplanes 6644 Na 1/04 (66457/04) jeweils rückwirkend nach § 214 Absatz 5 BauGB zum 28.04.2010 in Kraft zu setzen.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ Nein	☐ ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	☐ nein ☐ ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	€	%	€	€	€

Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)	Einsparungen (Euro)

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Bebauungsplan 66455/06 wurde vom Rat am 23.03.2010 als Satzung beschlossen und erlangte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 28.04.2010 Rechtskraft. Zwischenzeitlich sind mehrere verwaltungsgerichtliche Verfahren gegen erteilte Baugenehmigungen anhängig. Außerdem ist ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster hinsichtlich des Bebauungsplanes gestellt worden. In diesem Verfahren wird derzeit neben einer fehlerhaften Anwendung des Höhenkonzeptes und der fehlerhaften Berücksichtigung eines Bauvorbescheides betreffend das Gebäude Gereonskloster 22 beziehungsweise Gereonshof 4 - 6, insbesondere der Mangel geltend gemacht, dass es aufgrund der Baurechtsverzichtserklärung vom 08.03.2010 (die der Beschlussvorlage zur Satzung des Bebauungsplanes im März 2010 als Anlagen 10 und 11 beigefügt war) eine Diskrepanz zwischen Planungsergebnis und Planungsabsicht des Rates gibt, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen würde.

Die Bauherrin für die streitgegenständlichen Baumaßnahmen betreffend das Gebäude Gereonskloster 22 beziehungsweise Gereonshof 4 - 6 hat im Rahmen des vorgenannten verwaltungsgerichtlichen Verfahrens am 22.02.2011 schriftlich erklärt, dass sie unter anderem auf die Ausnutzung der erteilten Baugenehmigung insoweit verzichtet, als dass die Balkone an der östlichen Gebäudewand zu Sankt Gereon nicht mehr errichtet werden.

Unter dem Gesichtspunkt, dass sich die gegenteilige Rechtsauffassung der Stadt Köln möglicherweise in den gerichtlichen Verfahren nicht durchsetzen kann und der Planentwurf im März 2010 noch nicht gänzlich entscheidungsreif war, soll daher zum Bebauungsplan 66455/06 ein neuer Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB herbeigeführt werden. Ziel dieses Verfahrens ist somit die Baurechtsverzichtserklärungen durch Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und auch die Ausführungen in der Begründung insbesondere in Bezug auf das Höhenkonzept klarzustellen beziehungsweise zu korrigieren.

Vorberatungen

Beschlussfassung über die Einleitung des ergänzenden Verfahrens, Änderung und Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes

BV 1	23.09.2010	TOP	8.21	einstimmig zugestimmt bei Enthaltung der CDU-Fraktion
StEA	30.09.2010	TOP	13.2	mehrheitlich zugestimmt gegen die Fraktion pro Köln

Offenlagen

Die dritte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes fand in der Zeit vom 04.11. bis 18.11.2010 statt. Während der Offenlage wurden beachtliche Stellungnahmen vorgelegt, die in der Anlage 5 dargestellt und bewertet werden.

Aufgrund der vorerwähnten Baurechtsverzichtserklärung der Bauherrin betreffend das Gebäude Gereonskloster 22 beziehungsweise Gereonshof 4 - 6 wurde eine vierte angemessen verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Zeit vom 31.03. bis 15.04.2011 durchgeführt, in der neben dem Wegfall der Ausnahmeregelung für die bestimmten Balkone (textliche Festsetzung Ziffer 3.1 Buchstabe b) auch ein Befreiungserfordernis von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Zusammenhang mit der Baurechtsverzichtserklärung vom 08.03.2010 berücksichtigt wurde. Für die betroffene Bebauung nördlich des ehemaligen Stadtarchivs am Gereonskloster wurde die nördliche Abstufung der Höhenentwicklung des obersten Geschosses geringfügig (circa 2 Meter) in Richtung Christophstraße gedreht. Diese erneute Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes berührt nicht die Grundzüge der Planung und auch nicht die Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Während der vierten Offenlage wurde im Übrigen eine Stellungnahme, die nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnte, vorgelegt. In der Stellungnahme wurde ausgeführt, dass die Streichung der "Ostbalkone" am Haus Gereonshof 4 - 6 beziehungsweise Gereonskloster 22 sicher nicht falsch ist. Darüber hinaus wurde zu der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Aufstockung des vorgenannten Gebäudes mit einem leicht zurück gestaffelten obersten Geschoss auf die Stellungnahme des Landeskonservators (Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland) vom 28.03.2011 im bereits erwähnten verwaltungsgerichtlichen Verfahren hingewiesen, weil damit auch diese Festsetzung zu überdenken sei.

Die erwähnten Ausführungen des Landeskonservators, die sich vorrangig mit dem Denkmalwert von Sankt Gereon, aber auch einleitend mit der Baugeschichte und der städtebaulichen Situation befassen, führen letztlich zu keinem anderen Ergebnis, als dem in der Satzungsbegründung (Anlage 6) zum Ausdruck gebrachten Abwägungsergebnis aller betroffenen Belange.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 8

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.04.2008
Anlage 3	Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.05.2008
Anlage 4	Darstellung und Bewertung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 5	Darstellung und Bewertung der Stellungnahme aus den drei Offenlagen
Anlage 6	Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB (Satzungsbegründung)
Anlage 7	Bebauungsplan 66455/06 (Verkleinerung)
Anlage 8	Textliche Festsetzungen