

## **Begründung zum Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss**

### **Arbeitstitel: Gereonshof in Köln-Altstadt/Nord**

---

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Die prägende und dominierende Nutzung des Plangebietes durch das dort bislang ansässige Versicherungsunternehmen wird ab Ende 2008 aufgegeben, so dass eine städtebauliche Neuausrichtung für diesen Bereich erforderlich ist. Ziel der Planung ist, das sog. "Gerling-Areal" in den städt-räumlichen Zusammenhang mehr als bisher zu integrieren, indem dort vorwiegend Wohnnutzung, aber auch ein Hotel, Geschäfte und Büros vorzusehen sind.

In enger Abstimmung mit der Stadt Köln hatte die neue Grundstückseigentümerin ein zweistufiges städtebauliches Wettbewerbsverfahren ausgelobt. Sieger dieses Wettbewerbes wurde aufgrund einstimmiger Entscheidung das Architektur- und Stadtplanungsbüro Kister-Scheithauer-Gross.

Auf der Grundlage des prämierten städtebaulichen Entwurfes soll nunmehr ein Bebauungsplan für das "Gerling-Areal" aufgestellt werden. Das Planungserfordernis ergibt sich daraus, dass der für den nördlichen Planbereich zwischen Gereonshof und Christophstraße rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 66457/04 vom 09.04.1973 ein Kerngebiet und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nur den heute vorhandenen Bestand festsetzt und für den südlichen Planbereich zwischen Gereonshof und Im Klapperhof kein Bebauungsplan besteht. Da maßvolle Erweiterungen und Aufstockungen Gegenstand des städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet sind und zur Realisierung eine planungsrechtliche Grundlage erforderlich ist, ergibt sich hieraus das Erfordernis, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Darüber hinaus ist es aber auch angezeigt, das "Gerling-Areal" durch eine konkrete Bauleitplanung in seinen wesentlichen Grundzügen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern, denn nur so ist eine städtebauliche Fortentwicklung gewährleistet. Dabei ist insbesondere das Wirkungsfeld der Kirche Sankt Gereon zu beachten, aber auch das Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt.

#### **Denkmalschutz**

Der überwiegende Teil des Gerling-Areals ist unter Denkmalschutz gestellt. Anliegen des Bebauungsplanes soll damit auch die Erhaltung der Baudenkmäler sowie deren Erweiterung bzw. Aufstockung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange sein. Bereits das Wettbewerbsverfahren hat deutlich gemacht, dass eine maßvolle Verdichtung auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes möglich ist.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Nach Aufgabe der ausschließlichen Nutzung für die Versicherungswirtschaft, sind als künftige Nutzungen insbesondere Wohnen, Hotel, Ladengeschäfte und Büro vorgesehen. Da der Flächennutzungsplan das Areal als Mischbaufläche (M) darstellt, soll im Bebauungsplan im Sinne der Konkretisierung überwiegend ein Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Die geplanten Nutzungen sind in dem genannten Baugebietstyp realisierbar. Lediglich an der Christophstraße soll die Blockrandbebauung als Kerngebiet ausgewiesen werden, da in diesem Bereich auch großflächiger Einzelhandel möglich sein soll.

Inwieweit der Neubau eines Bürohauses an der Christophstraße in der Nachbarschaft des ehemaligen Stadtarchivs auch für einen neuen Standort als Ersatzgebäude für das bestehende Stadtarchiv dienen kann, ist im weiteren Verfahren zu klären unter Berücksichtigung von Gestaltungs- und Unterhaltungskosten.

### **Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Entscheidender Ansatzpunkt in dem städtebaulichen Wettbewerb war, dass die Anforderungen des Höhenkonzeptes für die linksrheinische Kölner Innenstadt eingehalten werden. Darüber hinaus befindet sich das "Gerling-Areal" im Wirkungsfeld von Sankt Gereon. Vor diesem Hintergrund können daher nur maßvolle Aufstockungen vorgesehen werden. Hier hat der städtebauliche Wettbewerb ergeben, dass beidseitig des Gereonshofs eine Aufstockung nicht wünschenswert ist. Die aufzustockenden Bereiche liegen vielmehr am Hildeboldplatz, an der Straße Im Klapperhof sowie entlang der Von-Werth-Straße. Das hierdurch erreichte Maß der baulichen Nutzung entspricht einer typischen innerstädtischen Ausnutzung unter Beibehaltung großer Freiflächen in den großzügigen Höfen und Plätzen des Gebietes. Im "Gerling-Areal" sind gegenwärtig ca. 72 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorhanden, davon werden durch Abriss ca. 11 000 m<sup>2</sup> aufgegeben. Durch Bestand, Neubauten und Aufstockungen werden zukünftig insgesamt ca. 92 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche möglich sein, die sich auf ca. 31 500 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen verteilen werden.

Die geplante Nachverdichtung verfolgt das Ziel, Stadträume zu schaffen, Durchgänge zu öffnen, Binnenräume erlebbar zu machen und die Einbindung in die Umgebung, auch unter dem Gesichtspunkt der bereits vorhandenen Verdichtung der angrenzenden Bebauung, herzustellen. Im Bereich des Gereonsklosters erfolgt eine bauliche Fassung des Platzes durch eine Neubebauung. In diesem Zusammenhang soll die Kapelle wieder freigestellt und für die Öffentlichkeit erlebbar werden. Entlang der Christophstraße soll ein Neubau errichtet werden, der sich am leicht gekrümmten Straßenverlauf orientieren wird. Wesentlicher Gedanke des städtebaulichen Wettbewerbes war es zudem, den westlichen Bereich des Plangebietes durch ein ergänzendes Bauvolumen zu stärken. Durch das geplante "Torhaus" erfolgt ein räumlicher Abschluss des "neuen Gereonshofes" im Westen. Darüber hinaus markiert dieser Baukörper den Übergang zum Hildeboldplatz. Im Übrigen halten sich die überbaubaren Grundstücksflächen neben den genannten Ergänzungen an die vorhandene Gebäudestruktur im "Gerling-Areal".

### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung wird wie auch in der Vergangenheit über das vorhandene Straßensystem erfolgen. Der ruhende Verkehr wird in den Tiefgaragen untergebracht. Vorgesehen werden neue Zufahrten zu den Tiefgaragen, die das Ziel haben, die künftige Platzsituation im Bereich Gereonshof vom Verkehr zu entlasten. Der Gereonshof soll ohne Tiefgaragenzufahrt auskommen. Das Gerling-Areal ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Die Stadtbahnlinien am Ring sowie am Friesenplatz in Richtung Dom/Hauptbahnhof werden fußläufig in wenigen Minuten erreicht. Die Ver- und Entsorgung der Gebäude ist durch die vorhandene innerstädtische Infrastruktur gesichert.