

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neuplanung des Anbaus zur Erweiterung der Geschäftsstelle des 1.FC Köln, Cluballee 1-3 in K-Sülz, Bezirk 3, Landschaftsschutzgebiet L 17

hier: Widerspruchsverfahren nach §69 Landschaftsgesetz NW (LG NW)

Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün	22.01.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	29.01.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat der Stadt Köln hält den Widerspruch des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde für un-
berechtigt und stimmt einer Befreiung gem. §69 (1) LG NW zu.

Alternative:

Der Rat der Stadt Köln hält den Widerspruch des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde für be-
rechtigt und lehnt eine Befreiung gem. §69 (1) LG NW ab.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen1. Zum Antrag

Die Pläne des 1. FC Köln nach Erweiterung ihrer Geschäftsstelle durch einen Verwaltungs-Neubau am Standort Geißbockheim (Club-Allee) sind seit längerem bekannt. Innerhalb der Beirats-Sitzung im Januar 2007 war die Planung zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes vorgestellt und die landschaftsrechtliche Befreiung mit Stimmen-Gleichheit abgelehnt worden. Der Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün hat sich anschließend mehrfach mit dem Thema beschäftigt. Vor einer –nach der Novellierung des Landschaftsgesetzes notwendigen- Ratsbeteiligung kam es nach Gesprächen mit den Verantwortlichen des FC zu einem erneuten Vorschlag.

Am 11.10.2007 wurden die überarbeiteten Pläne als Bauantrag samt Antrag auf Befreiung gem. §69 LG NW eingereicht (siehe Anlage 6).

Im Folgenden werden die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf kurz aufgezeigt:

- Die neue Bebauung ist 2-geschossig geplant. Im anfänglichen Entwurf war nach dem Abriss der Garagen (Lagerräume) die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes mit Glasfronten im oberen Stockwerk geplant.
- Durch die leichte Standort-Verlagerung des Gebäudes in Richtung Osten werden in geringem Umfang (ca. 93qm) Grünflächen in Anspruch genommen.
- Als Modifikation zum Bauantrag vom 15.06.2007 ist die Optimierung der Kellerersatzflächen zu nennen, dem rechnerisch die Erhöhung der oberirdischen Nutzfläche (bedingt durch ein zusätzlich notwendig gewordenes Treppenhaus mit dazugehörigen Verkehrsflächen) gegenüber steht. Insgesamt hat sich die Gesamtgrundfläche leicht verringert.
- Die beiden Nebengebäude werden mit Gründächern gestaltet. Ein schmaler Streifen vor der gastronomisch genutzten Dachterrasse wird entsiegelt.
- Die Dachfläche des Hauptgebäudes wird auf Wunsch des FC mit Kunstrasen belegt. Das hat insbesondere gestalterische Gründe.
- Das neue Gebäude wird sich nach Einschätzung des Planers in den Bestand der 50er Jahre einordnen. Die äußere Gestaltung wird aus weißem Putz und Aluminium-Glas-Pfostenriegel Fassade bestehen.

Dem Verlust von 93 qm Grünfläche im Bereich der derzeit zu Lagerzwecken genutzten Garagen steht die Entsiegelung von 62 qm gegenüber. Als weiterer funktionaler Ausgleich ist die Neugestaltung von 110 qm Grünfläche zu nennen. Die vorhandene, geschnittene Hecke wird im Zuge der Baumaßnahme gleichwertig ersetzt und die an das neue Gebäude grenzenden Vegetationsflächen werden als Abstandsrün mit Rasen neu gestaltet. Die maßnahmenbedingten Eingriffe sind daher insgesamt vor Ort ausgleichbar.

2. Landschaftsrechtliches Befreiungsverfahren2.1 Befreiungserfordernis

Der Anbau des Geißbockheims soll auf einer Fläche errichtet werden, die im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt (siehe Anlage 1). Dieser setzt diese Fläche als Landschaftsschutzgebiet L 17 „Äußerer Grüngürtel Müngersdorf bis Marienburg und verbindende Grünzüge“ fest. Aufgrund entgegengesetzter Verbote des Landschaftsplanes, insbesondere des Bau- und Ände-

rungsverbot von baulichen Anlagen, Plätzen etc. bedarf die Errichtung des Anbaus einer landschaftsrechtlichen Befreiung nach § 69 Landschaftsgesetz NW (LG NW).

Diese kann nur bei Vorliegen der unter § 69 LG NW genannten Befreiungsvoraussetzungen und nur mit Zustimmung des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde erteilt werden.

2.2 Chronologie der Beteiligung Beirat / Ausschuss Umwelt, Gesundheit, Grün / Rat der Stadt Köln

2.2.1 Erste Ablehnung des Beirates (Bauantrag 18.12.06)

In der Landschaftsbeirats-Sitzung am 15.01.2007 ist die Planung zum Anbau eines Verwaltungsgebäudes anstelle bestehender, zu Lagerzwecken genutzter Garagen am Geißbockheim des 1. FC Köln vorgestellt worden. Die Vorlage wurde bei Stimmengleichheit abgelehnt (siehe Anlage 2).

Der Beirat hat grundsätzlich anerkannt, dass ein Bedarf des FC an einer (Rück-) Verlagerung der Verwaltung zum Standort an der Cluballee besteht. Aus Gründen der Landschaftsbildbeeinträchtigung wurde alternativ vorgeschlagen, den notwendigen Anbau auf Ständern im Bereich des bestehenden Parkplatzes neben dem Geißbockheim zu errichten. Auch diese von der Beiratsvorsitzenden vorgestellte Alternative wurde mit Stimmengleichheit abgelehnt.

Im Vorgriff auf das weitere Verfahren fand ein Gespräch zwischen der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Köln (ULB) und der Höheren Landschaftsbehörde bei der Bezirksregierung (HLB) statt. Beide schätzen die im Beirat diskutierte Alternativ-Lösung (Bebauung des Parkplatzes) als kritisch ein. Gegen die Bebauung des Parkplatzes spricht die zu erwartende noch stärkere optische Beeinträchtigung, da das gesamte Bauvolumen bei einem Neubau am Parkplatz größer sein würde als bei einem Anbau mit Kellerebene. Hinzu kommt, dass der Parkplatz außerhalb des Erbpachtgeländes des 1.FC Köln liegt.

Nach gemeinsamer Auffassung des Bauaufsichtsamtes und der Unteren Landschaftsbehörde besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung und Befreiung nach §69 LG NW (siehe Anlage 3).

Der Anbau ist höhenmäßig an das bestehende Gebäude angepasst, d.h. die Gesamthöhe der vorhandenen Gebäude wird nicht durch den Anbau überschritten.

In der Fassaden-Gestaltung werden Elemente des alten Geißbockheims aufgenommen.

Das Geißbockheim befindet sich innerhalb des denkmalgeschützten Äußeren Grüngürtels, unterliegt selber jedoch nicht dem Denkmalschutz.

2.2.2 Erste Beteiligung des AUGG bzw. des Rates der Stadt Köln

Bisher befasste sich der Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün in seiner Sitzung am 15.03.2007 unter TOP 16.3 mit dem Widerspruchsverfahren (Niederschrift siehe Anlage 4). Nach einem gemeinsamen Ortstermin mit Vertretern der BV Lindenthal, dem Beirat und verschiedenen Ämtern wurde der Punkt in der Sitzung am 03.05.2007 erneut auf die Tagesordnung gesetzt (TOP 16.2, Niederschrift siehe Anlage 5). Der Ausschuss vertagte die Beschlussvorlage, bis die Verwaltung die juristischen Grundlagen detailliert erläutert. In der Sitzung am 12.06.07 wurde erneut vertagt, da die Mitteilung hierzu nur als Tischvorlage eingebracht werden konnte (vgl. Mitteilung der Verwaltung Anlage 3). Die Verwaltung legte hierin dar, dass aus landschaftsrechtlicher Sicht eine Ermessensreduzierung auf Null gegeben und eine Zustimmung zur Befreiung zu erteilen ist.

Im Anschluss an den Ortstermin am 17.04.2007 hatte die Bezirksvertretung Lindenthal einen Grundsatzbeschluss gegen weitere Bauvorhaben innerhalb des Grüngürtels beschlossen, welche als eigenständiger TOP vom Dez. VI vorgelegt und vom Ausschuss gemeinsam mit diesem Widerspruchsverfahren beraten wurde.

In seiner Sitzung am 16.08.2007 formulierte der AUGG eine Empfehlung für den Rat, der anschließend mehrheitlich gegen die Stimmen der CDU-Fraktion abgelehnt wurde und folgendermaßen lautete: „Der Rat der Stadt Köln hält den Widerspruch des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde für unberechtigt und stimmt einer Befreiung gem. §69 LG NW zu“.

2.2.3 Beteiligung des Rates

Nach Gesprächen zwischen Ratsvertreter/innen und Verantwortlichen des 1. FC Köln wurde die Einreichung eines überarbeiteten Bauantrags vereinbart.

Die Behandlung der Beschlussvorlage wurde innerhalb der Rats-Sitzungen am 30.08.2007 bzw. am 18.09.07 einvernehmlich bis zur Vorlage eines neuen Bauantrags zurückgestellt.

Der aktuell ausgearbeitete Entwurf zum Verwaltungsneubau basiert auf dieser zwischen den Gesprächspartnern einvernehmliche Lösung, die den geringst möglichen Eingriff in die Landschaft und das Landschaftsbild bedeutet, aber auch den Bedürfnissen des 1.FC Köln Rechnung trägt.

2.2.4 Zweite Ablehnung des Beirates (Bauantrag 11.10.07)

In der Landschaftsbeirats-Sitzung am 10.12.2007 ist die geänderte Planung zum Anbau eines Verwaltungsgebäudes am Geißbockheim des 1. FC Köln vorgestellt worden. Die Vorlage wurde mehrheitlich abgelehnt.

Begründet wird die Ablehnung damit, dass die zusätzlichen Baumassen des Verwaltungsgebäudes im Grüngürtel als problematisch zu sehen sind. Der Beirat sieht seine Bedenken, die im Zuge der ersten Beteiligung geäußert wurden, trotz der vorgenommenen Änderungen, nicht als entkräftet an.

3. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung hält die Befreiungsvoraussetzungen für das beantragte Bauvorhaben, auch vor dem Hintergrund der Beiratsablehnung, weiterhin für gegeben.

Der Rat hat daher abschließend über den Widerspruch des Beirates zu entscheiden.
Der AUGG kann seine Empfehlung hierzu abgeben.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1-6

Die Anlagen 1, 2, 4, 5 der Beschlussvorlage zu den Sitzungen im August 2007 (AUGG am 16.08.2007, Rat am 30.08.2007) sind unverändert und weiterhin gültig. Sie liegen den Mitgliedern der beteiligten Gremien vor.

Anlage 3 ist wegen des neuen Bauantrags vom 11.10.2007 und der Beeinträchtigung von Vegetationsflächen überholt; Anlage 6 ist aus gleichem Grund verändert bzw. aktualisiert worden; Anlage 1 wurde der Übersicht halber erneut beigefügt.