

Begründung nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 66458/11

Arbeitstitel: Gereonstr. 16 - 32 in Köln-Altstadt/Nord

1. Planungsanlass und Planungsziel, Innenentwicklung

Die bauliche Situation im Plangebiet ist derzeit dadurch gekennzeichnet, dass einerseits die vorhandene Bebauung bauordnungsrechtlich genehmigt ist, andererseits der Baubestand planungsrechtlich nicht in vollem Umfang gesichert ist. Dies gilt insbesondere für die Bebauung im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke. Das Auseinanderfallen zwischen Bauordnungs- und Bauplanungsrecht führte in jüngster Zeit zu einer erheblichen Verunsicherung bei den Nutzern, Grundeigentümern und potentiellen Käufern der Immobilien.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll das Plangebiet kerngebietstypischen Nutzungen zur Verfügung stehen. Insbesondere sollen sich an diesem attraktiven Innenstadtstandort zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung ansiedeln. Bedingt durch die meist überregionale Bedeutung dieser Betriebe und Institutionen ist auch die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke kerngebietstypisch einzuordnen. Ziel des Bebauungsplanes soll deshalb insbesondere die Sicherung des baulichen Bestandes sein, damit bei den für den Wirtschaftsstandort Köln wichtigen Nutzern Planungs- und Bestandssicherheit besteht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt als Maßnahme der Innenentwicklung die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20 000 m² Grundfläche). Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Lage und Nutzungen

Das ca. 5 000 m² große Plangebiet, das vom "Gereonshaus" geprägt wird, liegt im Bereich der nördlichen Altstadt. Es ist umgrenzt von der Gereonstraße, der westlich angrenzenden Bebauung an der Straße Klingelpütz und der nördlich beziehungsweise östlich angrenzenden Parkanlage und Bebauung an der Kardinal-Frings-Straße (Sitz des Erzbischofs von Köln). Die Gebäude werden zu Büro Zwecken überwiegend von Firmen aus dem Banken- und Versicherungsbereich genutzt. Aber auch Nutzer der angrenzenden erzbischöflichen Einrichtungen sind vertreten.

Städtebauliche Situation im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung

Im Stadtgefüge bildet das Grundstück einen Bebauungsabschnitt im Straßenzug Bahnhofsvorplatz, Dompropst-Ketzer-Straße, An den Dominikanern, Unter Sachsenhausen, Gereonstraße und Christophstraße, der als überörtliche Hauptverkehrsstraße zu den Ringstraßen in den nordwestlichen Stadtteilen führt. Die Straßenrandbebauung im Plangebiet ist fünf- bis sechsgeschossig und die rückwärtige Bebauung bis zu fünfgeschossig in Sattel- beziehungsweise Mansard- oder Flachdachform errichtet worden und entspricht der vorhandenen Bebauung an der Gereonstraße. Die westlich angrenzende Bebauung an der Straße Klingelpütz ist dagegen hinsichtlich der Bebauungshöhe deutlich niedriger. Hier herrscht in einer Mischgebietsstruktur eine überwiegend viergeschossige Straßenrandbebauung und eine ein- bis zweigeschossige rückwärtige, stark verdichtete Bebauung vor. Im Norden und Osten grenzt an das Plangebiet die Parkanlage und die daran angepasste überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung des Erzbistums Köln mit einer Verwaltungs-, Wohn- und Kirchennutzung.

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt (Stellplätze, Parkpalette). Im Innenbereich stehen allerdings mehrere Einzelbäume. Die Parkpalette ist teilweise mit Rankpflanzen begrünt.

Die nähere Umgebung ist durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt. So sind insbesondere zentrale Einrichtungen aus Wirtschaft und Verwaltung vorzufinden. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang Haupt- und Nebensitze aus dem Banken- und Versicherungswesen, der Baubranche, die Industrie- und Handelskammer zu Köln und das Erzbistum Köln mit dem Bischofssitz.

Verkehr

Das Plangebiet wird durch die vierspurig ausgebaute Gereonstraße erschlossen. Durch diese Hauptverkehrsstraße können einerseits der Hauptbahnhof und die östliche und südliche Innenstadt erreicht werden, andererseits sind in westlicher Richtung die Ringe, die Innere und Äußere Kanalstraße sowie die Militärringstraße zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehende Kanalisation angeschlossen. In der Gereonstraße sind alle erforderlichen Medien vorhanden (Gas, Wasser, elektrische Energie, Telekom).

3. Planungsvorgaben, bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Stadt Köln als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Entwicklungsgebot wird somit eingehalten.

Entwicklungskonzept Innenstadt

Das Entwicklungskonzept Innenstadt sieht das Plangebiet als Fläche für Büronutzungen vor.

Höhenkonzept

Das Höhenkonzept der Stadt Köln, das am 15.05.2007 vom Rat beschlossen wurde, gibt für das Wirkungsfeld der romanischen Kirche Sankt Gereon, zu dem das Plangebiet vollständig zählt, vor, dass die zukünftige Bebauung nicht höher sein soll, als die Traufkante der Kirche. Da die Kirche Sankt Gereon keine einheitliche Traufkante aufweist, wird die Traufhöhe des Hauptschiffes von 20,10 m der Höhenbegrenzung zugrunde gelegt. Bei Gebäuden mit einem Flachdach soll nach dem Höhenkonzept zusätzlich ein 3,20 m hohes und mindestens 2,00 m zurück gestaffeltes oberstes Geschoss zulässig sein. Falls die bestehende Bebauung niedriger als die Traufkante (Hauptschiff) sein sollte, richtet sich die Höhe nach der bestehenden Bebauung.

Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66458/06 vom 17.01.1964. Lediglich das Flurstück 326, das in die Baumaßnahme der Errichtung der

Parkpalette einbezogen wurde, wird von keinem Bebauungsplan erfasst. Der genannte Bebauungsplan ist nach Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 aufgestellt worden. Inhaltlich setzt der Plan eine zwingend fünfgeschossige Straßenrandbebauung an der Gereonstr. 16 und eine zwingend viergeschossige Straßenrandbebauung an der Straße Klingelpütz fest. Im Innenbereich des Plangebietes ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Der Bereich an der Straße Klingelpütz ist als Mischgebiet und der Bereich Gereonstr. 16 - 32 als Kerngebiet festgesetzt. Nach den damaligen Bestimmungen der BauNVO wurde für das Kerngebiet der Ausnutzungswert der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0 festgesetzt. Hinsichtlich der Grundflächenzahl galt der damalige gesetzliche Wert von 0,6 aus der BauNVO. Für das Mischgebiet wurde der Ausnutzungswert der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,5 abweichend zur BauNVO (damals nur 1,0 zulässig) festgesetzt. Hinsichtlich der Grundflächenzahl galt in diesem Gebiet der damalige gesetzliche Wert von 0,3 aus der BauNVO.

Zum damaligen Zeitpunkt war auf der rückwärtigen Fläche des Grundstücks Gereonstr. 16 eine eingeschossige Grenzbebauung vorhanden. Auf der rückwärtigen Fläche des Grundstücks Gereonstr. 18 - 32 (Gereonshaus) bereits die heute noch immer vorhandene viergeschossige Mansarddachbebauung (entspricht nach den heutigen Bestimmungen der Bauordnung NRW fünf Vollgeschossen). Diese Bebauung wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 66458/06 auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz gesetzt.

4. Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den vorhandenen Nutzungen und der planungsrechtlichen Festlegung seit 1964 als Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sollen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig sein. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, die nicht unter die zuvor genannten Anlagen fallen, sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplan-Vorentwurfes werden. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten und Anlagen sind mit Ziel der Erhaltung eines repräsentativen Umfeldes, das den vorhandenen Einrichtungen mit teils überörtlicher Bedeutung entspricht, nicht vereinbar. So wären Vergnügungsstätten unmittelbar angrenzend zu den zentralen Einrichtungen des Erzbistums Köln städtebaulich nicht wünschenswert. Auch Tankstellen wären im Plangebiet aufgrund der baulichen und nutzungsbedingten Situation städtebaulich nicht verträglich zu betreiben. Eine Ansiedlung

der genannten Betriebe ist nirgends im Plangebiet realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Die Versorgungsfunktion der ausgeschlossenen Nutzungsarten und Anlagen wird an anderer Stelle der Innenstadt beziehungsweise der angrenzenden Stadtbezirke ausreichend gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan-Vorentwurf ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze oder zwingend) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstgrenze) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der GRZ 1,0 für das Kerngebiet orientiert sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Angesichts der vorhandenen Bau- und Nutzungsdichte sowie dem Stellplatzfordernis ist diese Festsetzung erforderlich. Trotz der starken Inanspruchnahme des Bodens sind schädliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Durch die bereits heute nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes erfüllt der anstehende Boden keine der im Bundesbodenschutzgesetz genannten natürlichen Funktionen. Die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens, die eine belebte Bodenschicht und uneingeschränkter Luft- und Feuchtigkeitsaustausch voraussetzt, ist seit Jahrzehnten nicht mehr gegeben.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der GFZ erfolgt entsprechend der vorhandenen baulichen Ausnutzungen und überschreitet die Obergrenze der BauNVO für Kerngebiete nicht. Die GFZ für das Baugrundstück Gereonstr. 16 wird mit 3,0 und für das Baugrundstück Gereonstr. 18 - 32 mit 2,2 festgesetzt.

Die im Bebauungsplan von 1964 festgesetzte Obergrenze für die GFZ von 2,0 entsprach der damaligen Rechtslage (BauNVO 1962). Zwischenzeitlich wurde nach mehreren Novellierungen der BauNVO der Ausnutzungswert für Kerngebiete erhöht, um eine städtebaulich gerechtfertigte höhere Ausnutzung dieser häufig bereits vor 1962 bebauten zentralen Ortslagen zu ermöglichen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan-Vorentwurf wird entsprechend dem Bestand die vorhandene Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich der Straßenrandbebauung erfolgt die Festsetzung zwingend (fünf- beziehungsweise sechsgeschossig), damit bei der geschlossenen Bebauung im und außerhalb des Plangebietes ein einheitliches Straßenraumprofil gewährleistet bleibt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan-Vorentwurf mit der Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage (H) in Meter über Normalnull (NN) unter der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungshöhen als Höchstgrenze bestimmt. Bei Satteldächern (Bebauung entlang der Gereonstr. 18 - 32) oder bei Mansarddächern (teilweise rückwärtige Bebauung Gereonstr. 18 - 32) entspricht diese Höhenfestsetzung der Firsthöhe. Die Höhenlage der Gereonstr. im Plangebiet beträgt ca. 53,50 m über NN. Hieraus ergibt sich, dass die Firsthöhe der Gebäude an der Straßenfront ca. 22,20 m und die Traufhöhe ca. 19,60 m (Gereonshaus) beziehungsweise ca. 20,65 m (Gereonstr. 16) beträgt. Die fünfgeschossige Bebauung (teilweise in Flachdachform) im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Gereonstr. 18 - 32 ist gleich hoch oder nur geringfügig niedriger und wird entsprechend festgesetzt. Die Mansarddachbebauung wird durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen (Traufhöhe TH 69,8/Dachoberkante H 74,6) in Meter über NN planungsrechtlich berücksichtigt.

Da das Plangebiet bebaut ist, kann das Erfordernis bestehen, die Bestandsgebäude an die heutigen Wärmeschutzanforderungen anzupassen. Der Landesgesetzgeber hat das Thema der nachträglichen Verbesserung des Wärmeschutzes im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung aufgegriffen und bestimmt, dass eine nachträgliche Erhöhung der Dachhaut um bis zu 0,25 m keine Auswirkungen auf die Abstandflächenregelung hat. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan-Vorentwurf eine diesbezügliche Ausnahmeregelung getroffen.

Damit die schon ältere Bestandsbebauung gegebenenfalls auch an heutige haustechnische Erfordernisse angepasst werden kann, wird im Bebauungsplan-Vorentwurf als Ausnahme aufgenommen, dass untergeordnete Bauteile beziehungsweise technische Aufbauten (z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter etc.) auf bestehenden Flachdachflächen das festgesetzte Höhenmaß überschreiten können. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Aufbauten müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

Die Vorgaben des Höhenkonzeptes von 2007 (vgl. Kapitel 3. Planungsvorgaben) werden im Bebauungsplan-Vorentwurf somit beachtet. Allerdings sollen im Einzelfall und räumlich sehr begrenzt, wie dargelegt, im Innenbereich der Bebauung Überschreitungen zulässig sein.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird für die zwingend fünf- beziehungsweise sechsgeschossig festgesetzte Straßenrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich soll keine Festlegung erfolgen, da hier eine eindeutige Bauweise nicht vorhanden ist. Durch die Festsetzung von Baulinien wird aber die "halb offene" Bauweise im Bestand aufgegriffen und bestimmt, wo eine Grenzbebauung einzuhalten ist.

Die überbaubaren Flächen werden grundsätzlich durch Baugrenzen bestimmt und stellen sicher, dass gegenüber der heutigen bebauten Grundfläche nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten bestehen werden. Insbesondere kann auf dem Baugrundstück Gereonstr. 18 - 32 im rückwärtigen Bereich das angebaute Gebäude an der Ostseite für die Errichtung eines Fahrstuhls geringfügig erweitert werden. Außerdem kann eine eingeschossige Teilüberbauung des Innenhofes erfolgen, um beispielweise Konferenz- und Tagungsräume vorsehen zu können. Im Innenbereich ist heute eine eingeschossige Parkpalette (Parken in zwei Ebenen) vorhanden, die entsprechend dem Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden als Ausnahme Überschreitungen der Baugrenzen und -linien für die nachträglichen Bekleidungen oder Verblendungen von Außenwänden zur Verbesserung des Wärmeschutzes bei bestehenden Gebäuden festgesetzt. Auch hier gelten die vorgenannten Ausführungen zum Thema der nachträglichen Verbesserung des Wärmeschutzes im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung.

Maß der Tiefe der Abstandfläche

Im Regelfall sind bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung der Bestandsbebauung die Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung (BauO NRW) anzuwenden. Diese Regelungen beschränken sich auf Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (Belichtung, Belüftung und Brandschutz) und verfolgen keine städtebaulichen Ziele. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB kann aus städtebaulichen Gründen auch ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen festgesetzt werden. Dabei kann es sich sowohl um ein größeres als auch in besonderen Fällen um ein kleineres Maß handeln.

Im Bebauungsplan-Vorentwurf wird von der Möglichkeit der abweichenden Festsetzung der Tiefe der Abstandfläche Gebrauch gemacht. Anstatt des in diesem Bereich anzuwendenden Regelmaßes der Tiefe der Abstandfläche aus der BauO NRW (0,5 der Wandhöhe) wird das bis zur Mitte der Verkehrsfläche einzuhaltende Maß von 0,25 der Wandhöhe für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Die Beibehaltung der für das Plangebiet typischen städtebaulichen Ausprägung der Bebauung macht die Unterschreitung der Regelabstandflächen erforderlich. Es ist durch die gewollte städtebauliche Ordnungsvorstellung gerechtfertigt, die vorhandene Bebauung zu erhalten. Eine Gefährdung der vorgenannten Schutzgüter ist im Bestand nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über das bereits vorhandene innerstädtische Straßennetz. Die bestehende Verkehrsfläche "Gereonstraße" wird beibehalten und festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzt, dass Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Bestandsicherung. Die angesprochenen Leitungen würden bei oberirdischer Verlegung das Straßenraumbild erheblich stören.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Durch eine Lärmuntersuchung wird die bestehende Lärmbelastung durch den Straßenverkehr unter Berücksichtigung der vorgesehenen Gebietsfestsetzung ermittelt.

Da aktive Minderungsmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wände) aufgrund der Flächenverhältnisse und der Stadtgestaltung ausscheiden, werden für die Anforderungen von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechende Bauschalldämmmaße festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden Innenraumpegel erreicht, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Zulässige Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Wänden von Gebäuden unterhalb der jeweils obersten Vollgeschosdecke zulässig.
- Der Flächenanteil der Werbeanlagen insgesamt je Gebäude darf 10 % der Fassadenfläche, d. h. ausschließlich der Flächenanteile von Fenstern, Türen und sonstigen Glasflächen, nicht übersteigen.
- Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen auf der Wandfläche (Fassade) angebracht werden, wenn jeder Einzelbuchstabe eine maximale Höhe von 0,75 m nicht überschreitet. Der Schriftzug darf nicht auf ein anderes Gebäude oder eine baulich getrennte Wand übergehen.
- Flächig auf die Wandfläche (Fassade) angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflicht auskragen und in den Straßenraum hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage.

Unzulässige Werbeanlagen

- Werbeanlagen an Bauzäunen, Erkern und Balkonbrüstungen.
- Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen).

Dachform

- Im Plangebiet sind im Bereich der zwingend fünf- beziehungsweise sechsgeschossig festgesetzten Bebauung ausschließlich Satteldächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Grundsätzlich wird ein Ortsbild, ebenso wie die Gestaltung von Einzelgebäuden, durch Werbeanlagen erheblich verändert. Durch zu große, zu schrille oder falsch platzierte beziehungsweise durch eine zu große Häufung von Werbeanlagen kann die Gestaltqualität von Gebäuden, aber auch von ganzen Straßenzügen, leiden oder sogar vollkommen überprägt werden. Es liegt daher im öffentlichen Interesse, durch die gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan Anforderungen mit dem Ziel zu formulieren, nur

noch Werbung zu ermöglichen, die in Abmessung, Ausgestaltung und Anbringungsort der Umgebung angemessen ist. Dadurch soll langfristig eine hohe Gestaltqualität gesichert werden und die Bedeutung dieses Areals als Kerngebiet erlebbar bleiben. Werbeanlagen an Gebäuden müssen Rücksicht nehmen auf die Proportionen des Gebäudes, an dem sie angebracht sind. Sie sollen in Bezug stehen zu den Größen der Gliederungselemente der Gebäude wie Türen, Fenster, Gesimse, Erker etc. Die Werbeanlagen sollen in jedem Fall kleiner sein als diese Gestaltungselemente der Fassade. Die individuelle Gestaltung von Gebäudefassaden dient der Wiedererkennung von Orten und ist hilfreich bei der Orientierung im Ortsteil. Des Weiteren ist die Wirkung von Fassaden und Straßenzügen auch für die positive oder negative Annahme eines Raums durch die Menschen bestimmend.

Damit die Werbeanlagen die Fassade des Gebäudes nicht beherrschen, sollen sie in ihrer Größe und Fläche eingeschränkt werden und nicht das Maß der Gestaltungselemente überschreiten. Aus diesem Grund werden Einzelbuchstaben bevorzugt. Wenn sie auf der Fassade angebracht werden, so ist die Fassade durch die Buchstaben hindurch immer noch zu erkennen, sie verdecken die Fassade nicht flächig. Bei einer maximalen Größe von 0,75 m Höhe der Einzelbuchstaben ist in einer normal breiten Straße der Schriftzug der Werbeanlage von der anderen Straßenseite sehr gut lesbar. Auch in der Perspektive des Straßenverlaufes kann der Schriftzug in dieser Größe auch in der Distanz gut gelesen werden. Damit die einzelnen Häuser eines Straßenzuges als individuelle Gebäude ablesbar und erkennbar sind, soll eine Werbeanlage nicht auf ein benachbartes Haus übergreifen. Flächig auf der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen, damit verhindert wird, dass sämtliche Werbeanlagen auf der Fassade auskragen und damit Gestaltelemente der Fassade in der perspektivischen Ansicht verdecken.

Erker und Balkonbrüstungen sollen freigehalten werden von Werbeanlagen, da sie gestalterische Elemente der Fassade sind, die die Proportionen eines Gebäudes mitbestimmen und erkennbar bleiben sollen. An Bauzäunen soll keine Werbung angebracht werden, da zu befürchten ist, dass dann auch nicht erwünschte Wildplakatierung an diesen Bauzäunen vorzufinden ist.

In den Geschäfts- und Einkaufsstraßen ist in der Regel viel Bewegung und Unruhe durch Passanten, Radfahrer, Pkw und sonstige Fahrzeuge anzutreffen. Um nicht noch mehr Unruhe in die Straßen zu bringen, sollen die Werbeanlagen statisch sein und sich nicht bewegen. Das gilt auch für wechselnde Farben der Werbeanlage oder blinkende Werbeanlagen. Auch die neuerdings immer häufiger zu beobachtenden Projektionen von Werbebotschaften oder Firmenlogos aus dem Ladenlokal heraus auf den davor befindlichen Bürgersteigen soll nicht zulässig sein. Zum einen bedeutet dies eine nicht gewollte

Privatisierung öffentlichen Straßenlandes, zum anderen verstört es den Passanten, dem durch die wechselnden Projektionen förmlich der Fußboden unter den Füßen entzogen wird.

Neben dem Erhalt und der Pflege des Ortsbildes als visuelle Stadtwahrnehmung sind auch akustische Einflüsse für die Wirkung eines Raumes und die Aufenthaltsqualität verantwortlich. Ebenso würde der öffentliche Raum privatisiert, wenn aus dem Ladenlokal durch über dem Eingang aufgehängte Lautsprecher Werbebotschaften oder Musik in den öffentlichen Straßenraum gesendet werden. Diese akustische "Vermüllung" des öffentlichen Raumes erinnert an Kirmesbesuche und Jahrmarktschreierei und ist einer Geschäfts- und Einkaufsstraße nicht adäquat; sie ist daher unerwünscht und soll deshalb unzulässig sein.

Die Dachform wird ausschließlich für den Bereich der Straßenrandbebauung festgesetzt. Im Bestand sind hier sehr flach geneigte Satteldächer vorhanden. Da die Höhenfestlegung im Bebauungsplan-Vorentwurf als Begrenzung die oberste Gebäudehöhe definiert (entspricht hier der Firsthöhe) und diese Höhe bei Ausbildung eines Flachdaches die Vorgaben des Höhenkonzeptes verletzen würde, ist die Festlegung der Dachform für die straßenraumwirksamen Gebäude(-teile) erforderlich.

5. Umweltbelange

Die Bebauungsplan-Aufstellung wird in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird der Hinweis gegeben, dass in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird.

Bestehende Umweltsituation

Allgemeines

Innerhalb des Baugebietes sind die Freiflächen nahezu vollständig versiegelt (Asphalt, Kleinpflaster, Gehwegplatten). Lediglich im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung Gereonstr. 18 - 32 sind mehrere Bäume und sonstige unbedeutende Bepflanzungen vorhanden. Die Bäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung. Das Plangebiet ist klimatisch vorbelastet (Stadtklima III – hoher Belastungsgrad, starke Veränderung aller Klimatelemente, Windfeldstörung, intensive Wärmeinsel, problematischer Luftaustausch, zeitweise hohe Schadstoffbelastung). Eine gewisse klimaausgleichende Wirkung geht von dem Altbaumbestand aus.

Luftschadstoffe und Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Gereonshof" westlich der Kirche Sankt Gereon im Oktober 2008 wurde im August 2008 eine Luftschadstoffprognose u. a. für die Christophstraße (Fortsetzung der Gereonstraße in ca. 150 m Entfernung) vorgenommen. In Anlehnung an die 22. BImSchV wurden die maßgeblichen Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀) und Benzol näher untersucht. Die Schadstoffbelastungen erreichen sowohl im Prognose Nullfall wie auch im Planfall entlang der Christophstraße nur punktuell im Bereich der Fahrbahnmitte die Grenzwerte für NO₂; eine geringfügige Überschreitung in Bezug auf die Überschreitungstage von PM₁₀ ist zu verzeichnen. Bereits im Bereich des Bürgersteigs werden alle Grenzwerte eingehalten.

Eine gewerbliche Vorbelastung aufgrund der Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet ist im Bereich der Gereonstraße einer starken Lärmbelastung durch den Straßenverkehr von den stark befahrenen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt. Die jeweiligen Orientierungswerte der einschlägigen Regelwerke werden überwiegend überschritten.

Kampfmittelsituation

Wie im gesamten Innenstadtbereich muss im Plangebiet mit Blindgängern und Fundmunition gerechnet werden. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

Umweltauswirkungen der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist vorrangig die Bestandssicherung. Lediglich im Innenbereich der Bebauung sind, wie dargelegt, untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorgesehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Realisierung des Erweiterungsangebotes ein vorhandener Baum in seinem Bestand gefährdet wird. Gegebenenfalls muss bei einem Eingriff in den geschützten Baumbestand ein Ausgleich über die Baumschutzsatzung erfolgen.

Die beschriebenen Umweltkonflikte zum Medium "Luftschadstoffe" und "Lärm" sind unabhängig von der Bauleitplanung bereits heute vorhanden und können im Rahmen der Bestandsplanung - anders als bei der Neuplanung - nicht vermieden, sondern in der Zukunft lediglich verringert werden.