

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 66458/11

Arbeitstitel: Gereonstraße 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 circa 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. Auch sind einzelne Pflanzbeete mit Sträuchern vorhanden. Die Parkpalette mit circa 76 Stellplätzen auf dem Grundstück Gereonstraße 18 - 32 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 Versorgungsanlagen vorhanden (Gas, Wasser, elektrische Energie, Fernwärme, 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. 6644 Na2/06 (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 Gereonstraße 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 Gereonstraße 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 Gereonstraße 16 eine eingeschossige Grenzbebauung vorhanden. Auf der rückwärtigen Fläche des Grundstücks Gereonstraße 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.

Im Zuge dieses Aufstellungsverfahrens wird der Bebauungsplan Nr. 6644 Na2/06 (66458/06) für den Teilbereich zwischen Gereonstraße, westliche, nordwestliche, nordöstliche und östliche Grenze des Flurstücks 325 sowie östliche Grenze des Flurstücks 507/156 (alle Gemarkung Köln, Flur 24) in Köln-Altstadt/Nord –Arbeitstitel: Gereonstraße/Klingelpütz in Köln-Altstadt/Nord– aufgehoben, da eine Aussicht auf Realisierung der Festsetzungen im Innenbereich nicht erkennbar ist. Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff BauGB sind ebenfalls nicht ersichtlich.

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 Bebauungsplanes 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 ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze oder zwingend) und durch Höhenfestsetzungen 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 Stellplatz- und Erschließungserfordernis 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 uneingeschränkten 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 Gereonstraße 16 wird mit 3,0 und für das Baugrundstück Gereonstraße 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 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.

Für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Gereonstraße 18 - 32 setzt der Bebauungsplan entsprechend der Bestandssituation eine fünfgeschossige Bebauung fest, denn unmittelbar an das straßenseitige "Gereonshaus" schließt ein Baukörper mit fünf Vollgeschossen und einem Flachdach an. Diese Bebauung überragt um circa 2,10 m einen Aufbau (Treppenhaus mit Aufzug) - an der Westfassade beginnend - mit der Grundfläche von circa 5,0 m mal 7,0 m, der ebenfalls festgesetzt wird. An das genannte fünfgeschossige Bauwerksteil schließt ein weiterer Baukörper an, der mit einem Mansarddach (mit zahlreichen Gauben) erstellt wurde. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ist dieses oberste Geschoss als Vollgeschoss zu werten, da es die Mindesthöhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche einnimmt.

Die Dachform ist im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks Gereonstraße 18 - 32 nicht festgesetzt, so dass grundsätzlich statt dem Mansarddach eine Bebauung mit Staffelgeschoss und Flachdach möglich wäre. Für diesen Fall sorgen jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dafür, dass es zu keiner spürbaren Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation kommen kann, denn die heutige Traufhöhe des Mansarddaches und ein Rücksprung von circa 3,50 m werden festgesetzt. Dieser Rücksprung ist allerdings an der äußersten östlichen Gebäudeseite nicht vorgesehen, da hier eine Erweiterung des Gebäudes mit beispielweise einem Fahrstuhl

möglich sein soll. Unter dem Gesichtspunkt, dass das Staffelgeschoss in diesem Fall nicht allseitig zurücktritt und nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ein Vollgeschoss wäre, ist die festgesetzte Fünfgeschossigkeit städtebaulich erforderlich.

Die fünfgeschossige Bebauung auf dem Grundstück Gereonstraße 18 - 32 ist seit Anfang der 1950er Jahre vorhanden. Aufgrund des sehr langen Zeitraums ist nicht erkennbar, dass dieser Bestand damals bereits zu untragbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich des Lichteinfalls beziehungsweise der Belüftung der angrenzenden Grundstücke geführt haben könnte. Die Bebauung im Bereich Gereonstraße/Klingelpütz ist erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6644 Na2/06 (66458/06) im Jahr 1964 wesentlich verdichtet worden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage (H) in Meter über Normalnull (NN) unter der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungshöhen als Höchstgrenze bestimmt. Als oberer Bezugspunkt im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO des Maßes H ist der höchste Punkt - Oberkante - der baulichen Anlage zu verstehen. Bei Satteldächern (Bebauung entlang der Gereonstraße) oder bei Mansarddächern (teilweise rückwärtige Bebauung Gereonstraße 18 - 32) entspricht diese Höhenfestsetzung der Firsthöhe. Die Höhenlage der Gereonstraße im Plangebiet beträgt circa 53,60 m über NN. Hieraus ergibt sich, dass die Firsthöhe der Gebäude an der Straßenfront circa 22,00 m und die Traufhöhe circa 19,60 m beträgt. Die fünfgeschossige Bebauung (teilweise in Flachdachform) im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Gereonstraße 18 - 32 ist gleich hoch oder nur geringfügig niedriger und wird entsprechend festgesetzt. Die Mansarddachbebauung wird durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen (Traufhöhe TH 69,1/Dachoberkante H 73,6) in Meter über NN planungsrechtlich berücksichtigt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch, dass das Gelände von der Gereonstraße nach Norden hin ein Gefälle aufweist, denn vermessungstechnisch wurden die heutigen Trauf- und Gebäudehöhen über dem Horizont Normalnull bestimmt, womit der örtliche Geländeverlauf ohne Einfluss ist. Da demnach nur die tatsächlichen Bestandshöhen im Bebauungsplan berücksichtigt werden, kann es zu keiner Situationsverschlechterung kommen.

Die planungsrechtliche Herabstaffelung der zulässigen Geschosse oder eine terrassierte Bebauung im Innenbereich dürfte - wie in der Vergangenheit - keine Aussicht auf Verwirklichung haben, da die Instandhaltung des Bestandes wirtschaftlich deutlich attraktiver

sein dürfte als ein Abriss und eine anschließende geringere bauliche Nutzung der Grundstücke.

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 eine diesbezügliche Ausnahmeregelung getroffen.

Damit die schon ältere Bestandsbebauung gegebenenfalls auch an heutige haustechnische Erfordernisse angepasst werden kann, wird im Bebauungsplan 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 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 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt, da hier eine eindeutige Bauweise nicht vorhanden ist. Durch die Festsetzung von Baulinien an Grundstücksgrenzen 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, die aber in der Fläche bereits nach dem gültigen Bebauungsplan zulässig wären, bestehen werden. Insbesondere kann auf dem Baugrundstück Gereonstraße 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 zeitgemäß Konferenz- und Tagungsräume vorsehen zu können. In diesem Bereich stellt der Baum- und Strauchbestand eine "Grüne Oase" zu dem ansonsten stark versiegelten Grundstück dar. Da die Inanspruchnahme dieser Fläche für eine eingeschossige Bebauung allerdings bereits nach dem gültigen Bebauungsplan von 1964 zulässig ist und da im nördlichen Umfeld größere unversiegelte Flächen vorhanden sind, wird der kerngebietstypischen Nutzung und Versiegelung ein Vorrang eingeräumt.

Im Innenbereich ist heute eine eingeschossige Parkpalette (Parken in zwei Ebenen) vorhanden, die entsprechend dem Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Die circa 76 Stellplätze in dieser Anlage und weitere circa 13 Stellplätze auf dem Grundstück Gereonstraße 18 - 32 dienen ausschließlich dem privaten Stellplatznachweis. Das Gebäude Gereonstraße 18 - 32 war ursprünglich im Eigentum einer großen Versicherungsgesellschaft, die in Köln mehrere Gebäude unterhielt. Aus dieser Zeit stammt die Baulast, dass 36 Stellplatzzuordnungen in der Parkpalette zugunsten der Grundstücke Kaiser-Wilhelm-Ring 50 und Von-Werth-Straße 37 - 55 bestehen.

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 und Belüftung) 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 wird von der Möglichkeit der abweichenden Festsetzung der Tiefe der Abstandfläche Gebrauch gemacht. Anstatt des in diesem Bereich anzuwendenden Regemaßes der Tiefe der Abstandfläche aus der BauO NRW (0,5 der Wandhöhe innerhalb des Kerngebietes beziehungsweise 0,8 der Wandhöhe zum westlich angrenzenden Mischgebiet) 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 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 wurde die bestehende Lärmbelastung durch den Straßenverkehr unter Berücksichtigung der vorgesehenen Gebietsfestsetzung ermittelt.

Da aktive Minderungsmaßnahmen (Lärmschutzwall oder -wände) aufgrund der Flächenverhältnisse und der Stadtgestaltung ausscheiden, wird für die Anforderungen von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 ein entsprechendes Bauschalldämmmaß an der Gereonstraße festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden Innenraumpegel erreicht, die die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erfüllen. Aufgrund der hohen Lärmvorbelastung (die Beurteilungspegel liegen an der Gereonstraße über 75 / 65 dB[A] tags / nachts) werden Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 (Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichtspersonen etc.) beziehungsweise Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (ausnahmsweise zulässige sonstige Wohnungen) straßenseitig zur Gereonstraße nicht zugelassen. Die genehmigte und ausgeübte Wohnnutzung im Gebäude Gereonstraße 16 genießt Bestandsschutz.

Fläche für Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 85 % der eingeschossig festgesetzten Flachdachfläche im Innenbereich des Baugrundstücks Gereonstraße 18 - 32 mit einer Extensivbegrünung - wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen - zu überdecken. Unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung des Mikroklimas ist diese Festsetzung gerechtfertigt.

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.
- Für die eingeschossig festgesetzte Bebauung wird Flachdach festgesetzt. 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 einerseits für den Bereich der Straßenrandbebauung festgesetzt. Im Bestand sind hier sehr flach geneigte Satteldächer vorhanden. Da die Höhenfestlegung im Bebauungsplan als oberen Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes 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. Andererseits wird für die eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit im Innenbereich die Flachdachform festgesetzt, da damit die städtebauliche Einfügung in die Bestandsituation gewährleistet wird.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Das nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) unter Schutz gestellte Baudenkmal Gereonstraße 18 - 32 (Gereonshaus).

2. Das nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) unter Schutz gestellte Bodendenkmal Nr. 235 (Gereonstraße).

Hinweis:

Die Durchführung von Baumaßnahmen in Verbindung mit Bodeneingriffen bedarf gemäß §§ 9 und 12 DSchG NW der Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde, hier das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege und Denkmalschutz der Stadt Köln.

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 Gereonstraße 18 - 32 sind mehrere Bäume und sonstige Bepflanzungen in begrenztem Umfang vorhanden. Die Bäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung, werden aber auch im Bebauungsplan planungsrechtlich als zu erhaltende Bäume gesichert. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten stehen diesem Schutz der Bäume nicht entgegen. Das Plangebiet ist klimatisch vorbelastet (Stadtklima III - hoher Belastungsgrad, starke Veränderung aller Klimaelemente, Windfeldstörung, intensive Wärmeinsel, problematischer Luftaustausch, zeitweise hohe Schadstoffbelastung). Eine gewisse klimaausgleichende Wirkung geht insbesondere von dem Altbaumbestand aus.

Lichtemissionen

Die vorhandene Parkpalette kann Lichtemissionen (Blendeffekte etc.) auslösen. Aus diesem Anlass wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bereits Nutzungsbeschränkungen auf dem Parkdach für die Nachtzeit vorgegeben, so dass der Bebauungsplan keine zusätzlichen Regelungen vorzugeben braucht. Es gilt das Gebot der

planerischen Zurückhaltung, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Einzelfall zweckdienlich besser geregelt werden kann.

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 circa 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.

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.