

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan-Entwurf 67441/09;
Arbeitstitel: Ulrichgasse in Köln-Altstadt/Süd**

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Das Planverfahren, das in Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 23.12.2009 in einer Dringlichkeitsentscheidung durch den Stadtentwicklungsausschuss eingeleitet.

Der Verwaltung wurde ein Antrag auf Vorbescheid für das Eckgrundstück Ulrichgasse/Ankerstraße (Ankerstraße 1 - 5) vorgelegt. Beabsichtigt war eine Aufstockung des sechsgeschossigen Wohngebäudes um ein Staffelgeschoss. Die Gebäudehöhe von 16,80 m sollte auf circa 19,50 m erhöht werden (jeweils bezogen auf die Gehweghinterkante der angrenzenden Straße).

Das Vorhaben Ankerstraße 1 - 5 entspricht hinsichtlich der Anzahl der Geschosse und bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung und es widerspricht dem Höhenkonzept 2007. Das Vorhaben liegt im Bereich eines stadtbildprägenden Baudenkmals, der Kirche St. Marien mit Klostergebäuden in der Ulrichgasse 27 - 29/ Ankerstraße 13. Der Aufstellungsbeschluss vom 23.12.2009 wurde daher gefasst, um den Einsatz der Plansicherungsinstrumente gemäß §§ 14 und 15 BauGB zu begründen und eine geordnete zukünftige Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

1.2 Ziel

Ziel der Planung ist es, die Vorgaben des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes zu sichern.

Es besteht der Bedarf, einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen. Hierzu ist das durch den Rat beschlossene Entwicklungsziel des Höhenkonzeptes für die linksrheinische Innenstadt zu sichern. Für das gesamte Plangebiet bleibt festzustellen, dass die Planung den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Maßstab nicht wesentlich verändern soll.

Somit wird eine Bebauung festgesetzt, die den Rahmen des Höhenkonzeptes maßvoll einhält. Das Höhenkonzept gibt für den Planungsbereich vor, dass der in einem homogenen Baufeld befindliche Block eine Wandhöhe von maximal 15 m einhalten soll. Nach den Vorgaben des Höhenkonzeptes ist im Umfeld des Denkmals zudem nur "eine maximale Gebäudehöhe wie in der Umgebung" möglich. Darüber hinaus erfordert eine städtebauliche Betrachtung, das vorherrschende Maß der Nutzung in der Bestandssituation zu sichern und in einem städtebaulich vertretbaren Maß Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Auf eine Festsetzung hinsichtlich der Nutzungsart wird verzichtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, das heißt 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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist Teil der südlichen Altstadt und umfasst die Fläche zwischen Ulrichgasse, Ankerstraße, Schnurgasse und Paulstraße. Das Gebiet wird zum Pantaleonsviertel gezählt. Es handelt sich um den gesamten Block, der durch die vorgenannten Straßen begrenzt wird.

2.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Die Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung. Die Blockrandbebauung entlang der Ankerstraße ist von dreigeschossigen Gebäuden gekennzeichnet, lediglich das Eckhaus an der Ulrichgasse ist sechsgeschossig. Die Blockrandbebauung an der Paulstraße besteht aus drei- und viergeschossigen Gebäuden, das Eckhaus an der Paulstraße/ Ecke Ulrichgasse ist fünfgeschossig. Die Blockrandbebauung entlang der Paulstraße und Ankerstraße stellt eine homogene Baustruktur dar, die bis auf wenige Ausnahmen Satteldächer hat. Die Grundstücke an der Paulstraße 4 - 22 und Ankerstraße 7 - 11 und 17 - 23 weisen im Blockinnenbereich eingeschossige Bebauungen auf.

Die Bebauung zur Ulrichgasse ist geprägt durch das Gebäude der Kirche St. Marien mit Klostergebäuden. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble aus dem Jahre 1954 entstammt der Wiederaufbauzeit und wurde von dem Architekten Emil Steffann unter Verwendung wiederverwendeter Abbruchmaterialien einer zerstörten Vorgängerkirche errichtet. Das Ensemble umfasst auch eine dreigeschossige hofartige Bebauung im Blockinnenbereich mit der Adresse Ankerstraße 13. Dieses Gebäude, in dem sich ein Berufsförderungszentrum des Kolpingwerkes befindet, wird über die Tordurchfahrt der Ankerstraße 15 erschlossen. Die Straßenführung der Ulrichgasse wurde in der Wiederaufbauzeit nach Norden verbreitert und der Blockrand somit neu definiert. Es gibt keine historische, geschlossene Blockrandstruktur, der Blockrand weist ein heterogenes Bild auf. Die Gebäudehöhen an dieser Straßenfront variieren zwischen ein- bis sechs Geschossen.

Die Bebauung entlang der Schnurgasse stellt eine fast durchgehende geschlossene Bebauungsstruktur dar. Lediglich zwischen Hausnummern 29 und 31 besteht ein öffentlicher Durchgang für Fußgänger, der eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz im Blockinnenbereich erschließt. Die Höhe der Bebauung variiert zwischen ein bis fünf Geschossen und weist durch Vor- und Rücksprünge und die unterschiedlichen Höhen ein heterogenes Bild auf. Im Blockinnenbereich der Bebauung des Grundstückes Schnurgasse 33 - 39 befindet sich ein dreigeschossiger ehemaliger Hochbunker, der zu einem Wohnhaus umgebaut wurde.

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist zum überwiegenden Anteil von Wohnnutzung geprägt. Die Wohnnutzung erstreckt sich auch bis in die Innenhofbebauungen an der Paulstraße 14, 20 und 22 und der Schnurgasse 39 b (ehemaliger Bunker). Auch die beiden fünf- und sechsgeschossigen Eckgebäude an der Ulrichgasse enthalten Wohnnutzung. Im Kirchensemble befinden sich die Gemeinbedarfsnutzungen eines Berufsförderungszentrums und der katholischen Obdachlosenseelsorge Gubbio. Daran angrenzend liegt in der Ankerstraße 15 ein städtisches Übergangwohnheim für ausländische Flüchtlinge. Im Hinterhof der Paulstraße 16 - 18 befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Die Erdgeschossbereiche der Blockrandbebauung sind teilweise von Garagen geprägt oder in Einzelfällen gewerblich genutzt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen verdichteten Innenstadtbereich. Die unbebauten Innenhofbereiche sind zum Teil begrünt und weisen Baumbewuchs auf. Im Bereich der Schnurgasse 31 liegt eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz im Blockinneren.

2.3 Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind über die das Planungsgebiet begrenzenden Straßen erschlossen. Die große Tiefe des Grundstücks der Kirche mit Klosteranlage bedingt, dass der hintere Grundstücksbereich mit der Adresse Ankerstraße 13 durch die straßenseitig liegende Ankerstraße 15 erschlossen wird. Ebenso wird das Wohnhaus Schnurgasse 39 b - d (ehemaliger Bunker) über die Adresse Schnurgasse 39 a erschlossen. Die Ulrichgasse bildet die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbahn) über die Haltestelle Severinstraße angebunden, welche fußläufig in circa 200 m Entfernung liegt. Die innerstädtische Lage bietet sich zudem für das Verkehrsmittel Fahrrad aufgrund des vorhandenen Radwegenetzes an.

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind vorhanden.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan-Entwurf liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes oder im Bereich eines Fluchtlinienplanes.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind zum Teil durch rechtskräftige Bebauungspläne als Mischgebiete und reine Wohngebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nordöstlich und Nordwestlich angrenzend befindet sich der Durchführungsplan 67441/06 aus dem Jahr 1961, der westlich der Ankerstraße Freiflächen und Verkehrsflächen und nordöstlich der Schnurgasse ein reines Wohngebiet festsetzt. Südöstlich der Ulrichgasse befindet sich der Durchführungsplan 67437/03 aus dem Jahre 1958, der die Verkehrsfläche der Ulrichgasse festsetzt und in der südöstlich angrenzenden Bebauung ein Mischgebiet festsetzt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt, Masterplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Gebiet als "Besonderes Wohngebiet" (WB) dar.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 stellt den Bereich überwiegend als Wohnstandort dar. Im Pantaleonsviertel soll das Wohnen gesichert und gestärkt werden. Die Ulrichgasse wird als örtlicher Hauptverkehrszug und die Schnurgasse als fußgängerfreundliche Verbindung mit besonderen Ansprüchen an Begrünung und Gestaltung dargestellt. Die Blockränder an der Ankerstraße und an der Ulrichgasse sollen laut EKI eine Raumbegrenzung durch mehrgeschossige Bebauung erhalten.

Der Masterplan Kölner Innenstadt stellt die nordöstlich angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen als Entwicklungspotentialfläche für eine neue Bebauung zwischen Perlengraben, Wilhelm-Hoßdorf-Straße/Ankerstraße und Ulrichgasse dar.

Da sich das übergeordnete Planungsziel auf die Umsetzung des Höhenkonzeptes bezieht, werden keine Baugebiete festgesetzt. Die vorhandene Nutzung im Gebiet entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA). Die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich der Art der Nutzung erfolgt nach § 34 BauGB. Dies entspricht den Planungsvorgaben durch FNP und EKI, die derzeitige Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt Wohnen zu erhalten und fortzuentwickeln. Somit wird das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP eingehalten.

3.2 Bau- und Bodendenkmalschutz

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Kirche St. Marien mit Klostergebäuden in der Ulrichgasse 27 - 29/Ankerstraße 13 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen. Falls Bodendenkmäler oder weitere Baudenkmäler vorhanden sind, werden diese im Verlauf des weiteren Verfahrens in die Planung übernommen.

3.3 Höhenkonzept der Stadt Köln

Das Höhenkonzept (Ratsbeschluss vom 15.05.2007) definiert den Planungsbereich als ein homogenes Baufeld und gibt eine maximale Wandhöhe von 15 m vor. Außerdem befindet sich im Planungsgebiet das Wirkungsfeld des in 3.2 genannten stadtbildprägenden Baudenkmals, in dessen Umfeld nur "eine maximale Gebäudehöhe wie in der Umgebung" möglich sein soll.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel und Zweck der Planung ist, das Planungsgebiet in seiner baulichen Qualität einerseits zu sichern und andererseits vor unverhältnismäßiger Verdichtung und einer städtebaulichen Fehlentwicklung bezüglich der Gebäudehöhen zu schützen. Die Sicherung des Höhenkonzeptes ist hierbei maßgebliche Vorgabe der Planung. Darüber hinaus erfordert eine städtebauliche Betrachtung, das vorherrschende Maß der Nutzung in der Bestandssituation zu sichern und in einem städtebaulich vertretbaren Maß Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb vorgegebener maximalen Geschossanzahlen und Wandhöhen aufzuzeigen. Zusammenhängende Gebäudeformen, beziehungsweise identische Wandhöhen sollen dabei erhalten werden.

Es ist beabsichtigt, die einheitliche Blockrandstruktur an der Ankerstraße und an der Paulstraße als viergeschossige Bebauung festzusetzen. Hierbei werden bauliche Entwicklungsspielräume bezüglich der Gebäudetiefen und Höhen eingeplant, die eine Fortentwicklung innerhalb vorgegebener maximalen Geschossanzahlen und Wandhöhen ermöglichen. Entsprechend der Empfehlung des Entwicklungskonzepts Innenstadt (EKI), wonach die Ankerstraße eine Raumbegrenzung definieren soll, ist im Bereich der Ankerstraße eine Erhöhung um ein Geschoss von derzeit drei auf maximal vier Vollgeschosse zulässig. Das Gebäude der Ankerstraße 1 - 5 wird in seiner baulichen Höhe von derzeit sechs Geschossen auf fünf Geschosse überplant und mit einer maximalen Wandhöhe von 14,50 m (bezogen auf die Gehweghinterkante der angrenzenden Straße) festgesetzt. Der Sondersituation der zurückgesetzten und aufgelockerten Bauart des Kirchendenkmalensembles wird durch eine Abstufung der Gebäude an der Ulrichgasse in Richtung Denkmal Rechnung getragen. Somit erhält das Denkmal eine städtebauliche Rahmung im Straßenraum der Ulrichgasse.

Die viergeschossigen Blockrandbebauungen der Anker- und Paulstraße werden in den Eckbereichen der Schnurgasse fortgeführt und betonen eine Geschlossenheit des Blockes. Die ein- bis viergeschossige Bebauung entlang der Schnurgasse wird in der städtebaulichen Konzeption im Wesentlichen aufgenommen und durch Heraufsetzung der eingeschossigen Bereiche auf zwei bis drei Geschosse arrondiert. In diesem Bereich wird auf die angrenzende niedrigere Umgebungsstruktur im Block nördlich der Schnurgasse eingegangen. Daher wird dieser Blockrand des Planungsgebietes bestandsorientiert mit zwei bis vier Geschossen niedriger festgesetzt als an der Anker- und Paulstraße

Von einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird abgesehen, da sich die Nutzungsmischung aus Wohnen, Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen mit geringem untergeordnetem Anteil von nicht störendem Gewerbe als intakt und ohne Nutzungskonflikt darstellt. Da sich keine Fehlentwicklung abzeichnet, besteht kein Steuerungsbedarf hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird nicht festgesetzt. Die Bebaubarkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan-Entwurf ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundfläche (GR), die überbaubare Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen (als maximale Wandhöhe) und teilweise durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) oder Firsthöhe (FH) bestimmt. Als zulässige Grundfläche wird dabei die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Wandhöhen werden als absolute Höhen in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) angegeben. Die Bezugshöhe der Gehweghinterkante fällt von der Ulrichgasse zur Schnurgasse ab und liegt zwischen 47,80 m an der Ulrichgasse/Ecke Ankerstraße und 44,90 m an der Schnurgasse/Ecke Paulstraße.

Grundlage der Festsetzung bildet das Höhenkonzept (vergleiche Kapitel 3.3) sowie eine städtebauliche Betrachtung des Bestandes bezogen auf die vorhandenen Gebäude- und Wandhöhen. Oberer Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der Attika. Bei Satteldächern entspricht die Wandhöhe weitgehend der Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwandfläche mit Oberkante Bedachung). Es werden maximale Höhen und maximal zulässige Geschossanzahlen festgesetzt, die beide einzuhalten sind.

Die Blockrandbebauungen an der Ankerstraße und an der Paulstraße werden mit vier Vollgeschossen und die beiden Eckgebäude zur Ulrichgasse werden mit fünf Vollgeschossen festgesetzt. Dem in Richtung Norden abfallenden Geländeverlauf wird Rechnung getragen, indem sich die viergeschossige Bebauung entsprechend dem Geländeverlauf herabstuft. Somit erhalten die Häuser Ankerstraße 7 - 15 eine maximale Wandhöhe von 59,40 m ü. NHN und die Häuser Ankerstraße 17 - 27 eine maximale Wandhöhe von 58,00 ü. NHN. Entsprechend erhalten die Häuser Paulstraße 8 - 14 eine maximale Wandhöhe von 58,80 m ü. NHN, die Häuser Paulstraße 16 - 22 eine maximale Wandhöhe von 57,80 m ü. NHN und die Häuser Paulstraße 24 - 36 eine maximale Wandhöhe von 57,20 m ü. NHN.

In der Schnurgasse werden die beiden Eckhäuser als viergeschossige Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 57,20 m (Ecke Paulstraße) und 58,00 m (Ecke Ankerstraße) festgesetzt. Zwischen den beiden höheren Eckhäusern wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe zwischen 51,50 m und 54,20 m ü. NHN festgesetzt. Lediglich das Bestandsgebäude Schnurgasse 31 wird in seinem Bestand als viergeschossiges Gebäude festgesetzt. In diesem Bereich der Schnurgasse 31 - 39 a werden zusätzlich maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um die im Bestand gesicherte Bebauung vor weiterer Erhöhung durch Staffelgeschosse zu schützen.

Das Wohngebäude im Innenhof der Schnurgasse 39 b - d wird mit maximal drei Geschossen und einer zwingenden Wandhöhe von 55,60 m ü. NHN im Bereich der Dreigeschossigkeit festgesetzt. Im Innenhofbereich der Grundstücke Paulstraße 10 - 20, die eine verhältnismäßig große Tiefe von bis zu 48 m aufweisen, wird eine eingeschossige Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke festgesetzt. Diese Bebauung orientiert sich zum Teil am Bestand. Zum Teil werden bestehende eingeschossige Bebauungen überplant, sofern keine ausreichende Belichtung vorliegt und als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Die bestehende Innenhofbebauung unterliegt dem Bestandschutz.

Das Gebäudeensemble der Kirche St. Maria mit Klosteranlagen wird in seiner bestehenden Kubatur und Höhe durch maximale Gebäude- und Firsthöhen (GH und FH) festgesetzt. Dies unterstreicht die Unterschutzstellung des Baudenkmals. Hier sind Entwicklungsspielräume bezüglich Höhe und Kubatur nicht erforderlich.

In Anlehnung an § 19 Absatz 4 Satz 2 und 3 BauNVO sind außerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen zulässig, um die Herstellung der notwendigen Stellplätze planungsrechtlich zu sichern.

Aufgrund der städtebaulichen Situation in der Kölner Altstadt und der bereits vorhandenen Bestandsbebauung orientieren sich die vorgenannten Festsetzungen am vorhandenen Maß der baulichen Nutzungen und ermöglichen eine angemessene bauliche Weiterentwicklung. Der vorhandene

ne Charakter des Gebiets bleibt somit weiterhin gewahrt und das Quartier fügt sich so auch weiterhin in sein städtebauliches Umfeld ein. Durch den Bebauungsplan-Entwurf werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt eine geschlossene Bauweise fest. Eine geschlossene Bauweise ist an der Paulstraße und an der Ankerstraße stadtbildprägend. An der Ulrichgasse überwiegt bislang eine unvollständige Geschlossenheit. Diese ist jedoch im Hinblick auf einen Schutz des Blockinnenbereiches anzustreben. Lediglich im Bereich zwischen Schnurgasse 29 und 31 besteht ein freizuhaltender Durchgang in den Blockinnenbereich zum Spielplatz.

Ziel ist es, die straßenseitigen Bebauungsfluchten zu erhalten beziehungsweise in Teilbereichen der der Ulrichgasse herzustellen. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Grundstücksflächen in den vorderen, dem Straßenraum zugewandten vier- und fünfgeschossigen Bereichen durch Festsetzung von Baulinien bestimmt. Im Mittelbereich der Ulrichgasse (Kirche) und der Schnurgasse und in den rückwärtigen Bereichen wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen definiert. Durch Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen werden zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe/Anzahl der Vollgeschosse) die Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der vorherrschenden Gebietscharakteristik und die Vermeidung gegenseitiger Verschattung gesteuert.

4.5 Unterbringung der Stellplätze

Im Regelfall findet bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderungen der Bestandsbebauung die Regelung zu Stellplätzen und Garagen der Landesbauordnung (BauO NRW) Anwendung. Wegen der guten ÖPNV-Erschließung des Plangebiets kann eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze gewährt werden.

4.6 Maß der Tiefe der Abstandsfläche

Im Regelfall sind bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderungen der Bestandsbebauung die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung (BauO NRW) anzuwenden.

Zwingende Festsetzungen der Wandhöhen erfolgen beim ehemaligen Bunkergebäude in der Schnurgasse 39 b - d und bei den Wandhöhen im Bereich des Durchgangs zum Spielplatz zwischen Schnurgasse 29 und 30. Ziel ist die Erhaltung der städtebaulich sinnvollen Anordnung des Wohngebäudes (ehemaliger Bunker) im Innenhof und somit eine Abstandsflächenüberschreitung zu den Grundstücksgrenzen vorzubeugen. Entsprechend erfolgt eine zwingende Festsetzung im Bereich des Durchganges zum Spielplatz.

4.7 Erschließung

4.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über das bereits vorhandene innerstädtische Straßennetz. Die bestehenden Verkehrsanlagen werden beibehalten und gemäß den heute vorhandenen Gegebenheiten festgesetzt.

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Im Bebauungsplan-Entwurf wird festgesetzt, dass Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Bestandssicherung. Die angesprochenen Leitungen würden bei oberirdischer Verlegung das Straßenbild erheblich negativ beeinträchtigen.

4.8 Festsetzungen zur Begrünung

Im Blockinnenbereich und im Vorbereich des Denkmals an der Ulrichgasse befinden sich hochwertige und gepflegte private und öffentliche Grünflächen. Diese tragen zur hohen Standortqualität für Wohnen bei. Die öffentliche Grünfläche, die sich im Innenhof befindet und über die Schnurgasse erschlossen ist, wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Die privaten Grünflächen werden durch einen Ausschluss der Überbaubarkeit im Bestand gesichert. Außerdem wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand festgesetzt.

Unterbaute Flächen (Untergeschosse, Tiefgaragen) müssen mit einer mindestens 0,60 m starken Erd- oder Substratschicht überdeckt werden.

4.9 Gestalterische Festsetzungen

Es werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

4.9.1 Dachform

Im Plangebiet sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer. Im Bereich des Denkmals werden zum Teil die im Bestand vorhandenen Wand- und Firsthöhen festgesetzt, um der Schutzstellung Rechnung zu tragen. Auf sonstige Vorgaben für Dachformen wird verzichtet.

4.9.2 Werbeanlagen

Im Straßenraum dürfen Werbeflächen nur bis in Höhe der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen an Außenflächen freistehender Brandwände und an sonstigen Wänden oder über den Dachflächen sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen), akustisch unterstützte beziehungsweise rein akustische Werbeanlagen sowie das Bekleben von Schaufensterflächen mit Folien. Die Einschränkung der Werbeanlagen erfolgt, um störende Einflüsse auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung zu vermeiden sowie die bestehende, Stadtbild prägende Situation zu erhalten.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes ist die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung. In diesem Sinne bereitet der Bebauungsplan-Entwurf keine Neubaumaßnahmen vor, sondern trifft lediglich Festsetzungen für den baulichen Bestand in Verbindung mit der Umsetzung des Höhenkonzeptes. Insofern handelt es sich um eine Planung im Bestand, die aus der Sicht der Abwägung der umweltrelevanten Belange anders zu betrachten ist als eine Neuplanung.

Die im Folgenden 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 werden, sondern in Zukunft lediglich verringert werden.

Bereits heute wirken sich die in unmittelbarer Nähe liegenden Grünflächen positiv auf die Bestandsituation aus. Daneben leisten sie gleichermaßen einen Beitrag zur Erholungs- und Freizeitfunktion.

4.11 Umweltbelange

4.11.1 Lärm

Die das Plangebiet einfassenden Straßen Paulstraße, Schnurgasse und Ankerstraße haben die Qualität von Anliegerstraßen zur Erschließung des Wohngebiets. Im Gegensatz dazu ist die Ulrichgasse eine Hauptverkehrsstraße mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von circa 35 600 Kfz am Tag (Zählung 2009). Dementsprechend gehen von der Ulrichgasse und ebenso von der etwa 200 m entfernt vorbeiführenden Trasse der Severinsbrücke/Perlengraben erhebliche Lärm- und Luftschadstoffbelastungen aus. Die Blockkante entlang der Ulrichgasse ist dieser Belastung besonders ausgesetzt. Aufgrund der abschirmenden Wirkung des Kirchengebäudes und der übrigen relativ hohen Bebauung entlang der Ulrichgasse weist das übrige Plangebiet eine deutlich reduzierte Immissionssituation auf. Hier sind gute innerstädtische Wohnbedingungen gegeben. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in den immissionsbelasteten Bereichen wie zum Beispiel der Ulrichgasse muss gemäß § 3 Absatz 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eine Gefährdung von Gesundheit ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls ist im Rahmen der Baugenehmigung dafür Sorge zu tragen, dass der Schutz der Gesundheit und verträgliche Innenschallpegel durch Schalldämmung erreicht werden.

4.11.2 Luft

Die oben beschriebenen Verkehrsströme emittieren eine hohe Konzentration von Luftschadstoffen. Aufgrund der schnellen Verdünnung der Schadgase auf ihrem Ausbreitungsweg ist mit Ausnahme der Fassade an der Ulrichgasse nicht mit Überschreitungen von Grenzwerten zu rechnen. Entlang der Ulrichgasse können Überschreitungen auftreten, die jedoch durch den Luftreinhalteplan auf Dauer gemindert werden sollen. Das Plangebiet befindet sich in der Umweltzone.

4.11.3 Klima

Das Plangebiet befindet sich im thermisch hoch belasteten innerstädtischen Bereich. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung soll hier zur Entlastung und zur lokalen Kühlung und Niederschlagsrückhaltung beigetragen werden.

4.11.4 Boden/Altlasten/Bodendenkmäler

Der Boden ist bereits anthropogen überprägt, von natürlichem Boden ist an diesem Standort nicht mehr auszugehen.

Bislang sind keine Altstandorte, Altlastverdachtsflächen, Altlasten oder Grundwasserschäden bekannt. Eine diesbezügliche Stellungnahme des Fachamtes wird erwartet.

Gleiches gilt für Bodendenkmäler oder dem Potenzial für historische Zeugnisse im Boden. Es ist eine Stellungnahme der Bodendenkmalpflege erwünscht.

4.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das Baudenkmal der Kirche/Klosteranlage St. Marien wird nachrichtlich übernommen. Sonstige Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet werden gegebenenfalls nach Angabe des Stadtkonservators beziehungsweise der Bodendenkmalpflege (Römisch-Germanisches-Museum) nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.