

## **Begründung nach § 3a Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 67458/07;**

**Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

#### **1.1 Anlass**

Das Planverfahren, das in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2010 in einer Dringlichkeitsentscheidung durch den Stadtentwicklungsausschuss eingeleitet.

Der Verwaltung wurde ein Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung für das Eckgrundstück Altenberger Straße 1 a vorgelegt. Beabsichtigt war die Aufstockung des Bestandsgebäudes um drei Vollgeschosse und die Errichtung von Wohnungen. Das Bestandsgebäude mit insgesamt acht Geschossen hat bereits eine Höhe von 28,40 m. Die Gebäudehöhe sollte mit elf Vollgeschossen eine Höhe von 38,60 m erreichen (jeweils bezogen auf die Gehweghinterkante der angrenzenden Straße). Das Höhenkonzept der Kölner Innenstadt sieht hier eine maximale Wandhöhe von 22,50 m vor.

Der Verwaltung wurde außerdem eine Bauvoranfrage für die Johannisstraße 47 vorgelegt. Beabsichtigt war die Nutzungsänderung einer Schank- und Speisewirtschaft in eine Spielhalle. Diese ist mit der im Gebiet überwiegend vorhandenen Wohnnutzung nicht vereinbar.

Diese Vorhaben entsprechen hinsichtlich Maß und Art der Nutzung nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Der Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2010 und der Beschluss zur Gebietserweiterung des Geltungsbereiches vom 18.11.2010 wurden 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 und die Standortqualität für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu fördern.

Es besteht der Bedarf, einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen. Hierzu ist das durch den Rat beschlossene Entwicklungsziel des Höhenkonzeptes für die linksrheinische Innenstadt zu sichern. Ferner sollen für Mischgebiete und besondere Wohngebiete typische Nutzungen gestärkt werden. Die Standortqualität für Wohnen und nicht störendes Gewerbe soll gefördert werden. Einer untypischen Konzentration von Vergnügungsstätten und einem sogenannten "Trading-Down-Effect" soll vorgebeugt werden. 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 einhält. Das Höhenkonzept gibt für den Planungsbereich vor, dass eine Bebauung mit maximal sieben Geschossen zulässig ist und dass eine Bebauung eine maximale Wandhöhe von 22,50 m einhalten soll. Darüber hinaus erfordert eine städtebauliche Betrachtung, die vorherrschende Art der Nutzung und das vorherrschende Maß der Nutzung in der Bestandssituation in Teilen zu sichern und in einem städtebaulich vertretbaren Maß Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten 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 Plangebietes**

Das Plangebiet ist Teil der nördlichen Altstadt und umfasst Flächen zwischen Brandenburger Straße, Johannisstraße, Breslauer Platz, Maximinenstraße und Domstraße. Es handelt sich den gesamten Block, der von Brandenburger Straße, Johannisstraße, Altenberger Straße, Maximinenstraße und Domstraße begrenzt wird. Außerdem umfasst das Plangebiet Teilbereiche des Blockes zwischen Johannisstraße, Altenberger Straße und Breslauer Platz bestehend aus den Flurstücken 575, 576, 460, 461, 462, 463, in Köln-Altstadt/Nord (Gemarkung Köln, Flur 28).

### **2.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung**

Die Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch eine drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung entlang der Altenberger Straße und der Brandenburger Straße. Die überwiegend dreigeschossige Blockrandbebauung entlang der Brandenburger Straße weist ein homogenes Bild mit Satteldächern auf, die in der nördlich gegenüberliegenden Straßenfront ihre Ergänzung erhält. Die vier- bis fünfgeschossige Bebauung an der Altenberger Straße ist durch unterschiedliche Dachformen wie Satteldächer, Flachdächer und Tonnendächer geprägt und wirkt dadurch heterogener. Entlang der Johannisstraße befindet sich eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung mit Flachdach, die am Breslauer Platz durch ein elfgeschossiges Hochhaus abgeschlossen wird. An der Ecke Altenberger Straße 1 a/Domstraße befindet sich ein achtgeschossiges Hochhaus mit Flachdach, das den westlichen Blockrand darstellt. Der Komplex mit dem Hochhaus dient für Büro- und Gewerbenutzung. Es handelt sich um einen fünfgeschossigen ehemaligen Hochbunker, der heute als Parkhaus dient und eine dreigeschossige Aufstockung mit Büronutzung erhalten hat. Dieses Gebäude entspricht in seiner Maßstäblichkeit, Anordnung und Höhe nicht der benachbarten Umgebung und vermittelt in seiner Kubatur das Bild eines isolierten Fremdkörpers.

Die Gebäude des Blockes zwischen Brandenburger Straße und Altenberger Straße sind geprägt durch Wohnnutzung und Hotels. An der Johannisstraße befinden sich Wohngebäude, ein Bürogebäude und mehrere Hotels. In der Altenberger Straße 11 und 13 gibt es zwei Nachtclubs. In den Erdgeschossen der Wohngebäude sind zum Teil gewerbliche Nutzungen, entlang der Johannisstraße befinden sich im Erdgeschoss unter anderem ein Restaurant, eine Spielhalle, eine Bäckerei und Dienstleistungsbüros.

Durch die Bestandsgebäude werden die Ausnutzungsziffern, die in Mischgebieten und besonderen Wohngebieten nach BauNVO zulässig sind, deutlich überschritten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt im Bereich der beiden Hochhäuser bei 5,5 und im Bereich der Blockrandstrukturen bei 2,6. Es handelt sich damit um einen hoch verdichteten Innenstadtbereich, der bis auf wenige Ausnahmen im Blockinnenbereich einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

### **2.3 Erschließung**

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind über die Brandenburger Straße, Altenberger Straße, Johannisstraße und Breslauer Platz erschlossen.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Haltestelle Breslauer Platz (Stadtbahn) und über den Kölner Hauptbahnhof (Deutsche Bahn, S-Bahn) ange-

bunden, welche fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen sind. Die innerstädtische Lage bietet sich zudem für das Verkehrsmittel Fahrrad aufgrund des vorhandenen Radwegenetzes an.

Der derzeitige Stellplatzbedarf für die Wohnnutzung wird durch im Erdgeschoss der Gebäude angeordnete Garagen oder Parkplätze im öffentlichen Straßenraum abgedeckt. Die Hotels an der Brandenburger Straße 2 - 4 und 22 - 24 verfügen über Stellplätze im Innenhof, die über Durchfahrten erschlossen sind. Im Gebäude Altenberger Straße 1 a befindet sich ein Parkhaus im ehemaligen Hochbunker mit circa 75 Stellplätzen, das ausschließlich von Mitarbeitern der Büros in der Altenberger Straße 1 a genutzt wird.

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind vorhanden.

## **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Das südliche Planungsgebiet an der Johannisstraße liegt im Bereich des Durchführungsplanes Nummer 67457/04 –Arbeitstitel: Südseite Altenberger Straße– von 1958, der einen qualifizierten Bebauungsplan darstellt. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes liegt im Bereich des Durchführungsplanes A Nummer 67457/03 –Arbeitstitel: Baublock zwischen Jakordenstraße, Johannisstraße, Brandenburger Straße und Domstraße–. Dieser stellt im Bereich des Planungsgebietes keinen qualifizierten Bebauungsplan, sondern ein Fluchtlinienplan dar. Des Weiteren liegt der westliche Bereich des Planungsgebietes (Hochbunker) im Bereich des Durchführungsplanes A Nummer 67459/02 –Arbeitstitel: Umgebung Hauptbahnhof–, der mit Wirksamkeit zum 08.02.2012 aufgehoben wurde.

Es ist vorgesehen, den Durchführungsplan Nummer 67457/04 –Arbeitstitel: Südseite Altenberger Straße– von 1958, der bereits durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 67457/08 –Arbeitstitel: Altenberger Straße/Breslauer Platz– von 2011 teilaufgehoben wurde, im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Brandenburger Straße damit gänzlich aufzuheben. Des Weiteren ist vorgesehen, einen Teilbereich des Durchführungsplanes A Nummer 67457/03 im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes aufzuheben.

Südlich vom Planungsgebiet liegt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nummer 67457/08 –Altenberger Straße/Breslauer Platz–, der am 17.08.2011 Rechtskraft erlangte. Er setzt ein Büro- und Geschäftsgebäudekomplex und an der Altenberger Straße ein Wohngebäude fest. Die nördlich und nordwestlich angrenzenden Durchführungspläne setzten entsprechend der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) Mischgebiete fest. Die östlich angrenzenden Gebiete entsprechen weitgehend dem Mischgebietscharakter.

Im südöstlich gelegenen Baublock zwischen Breslauer Platz und Rhein ist eine neue Bebauung vorgesehen, die den derzeitigen "Musical Dom" am Breslauer Platz überplant. Eine Bebauungsstudie mit überwiegender Büronutzung liegt vor und dient als Grundlage für einen Bebauungsplan mit Arbeitstitel "Bebauung am Breslauer Platz", der sich in Aufstellung befindet.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt, Masterplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Gebiet als "Gemischte Baufläche" (M) dar. Der unmittelbar nördlich der Brandenburger Straße angrenzende Bereich wird als "Besonderes Wohngebiet" (WB) dargestellt. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP wird eingehalten.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 stellt den Bereich zwischen Brandenburger Straße und Altenberger Straße als Mischnutzung Büro/Wohnen dar. Dieser Zielsetzung wird im Rahmen der Planung in den Grundzügen entsprochen. Im Bereich südlich der Altenberger Straße stellt das EKI Büronutzung dar. Für den Bereich des Straßenraumes der Johannisstraße wird im

EKI eine fußgängerfreundliche Verbindung mit besonderen Ansprüchen an Begrünung und Gestaltung formuliert. Im Masterplan Kölner Innenstadt wird die südöstlich angrenzende Fläche als Entwicklungspotentialfläche für eine neue Bebauung zwischen Breslauer Platz und Rhein dargestellt.

## **3.2 Bau- und Bodendenkmalschutz**

### 3.2.1 Bodendenkmal

Im Bereich der Maximinenstraße befindet sich das Bodendenkmal Nummer 435. Das Planungsgebiet liegt nördlich der römischen Stadtmauer, in einem Bereich der vom 1. bis 5. Jahrhundert als Siedlungsfläche und Gräberfeld diente. Um 1106 kam es zu einer Stadterweiterung, welche auch das Planungsgebiet umfasste. Seit dieser Zeit liegt das Plangebiet innerhalb der Stadtgrenzen mit schwerpunktmäßig gewerblichen Nutzungen. Es handelt sich somit um archäologisches Fundgebiet.

### 3.2.2 Baudenkmäler

Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind im Bereich des Planungsgebietes nicht bekannt. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich mit dem Kölner Dom, den Kirchen St. Kunibert, St. Ursula und St. Mariä Himmelfahrt, dem Hauptbahnhof und dem Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion mehrere hochrangige Baudenkmäler.

## **3.3 Höhenkonzept der Stadt Köln**

Das Höhenkonzept der Stadt Köln (Ratsbeschluss vom 15.05.2007) gibt für den Planbereich eine maximale Wandhöhe von Gebäuden von 22,50 m vor. Hiermit ist eine maximale Anzahl von sieben Geschossen vorgeben. Bei der festgelegten Wandhöhe von 22,50 m sind bei Satteldächern eine maximale Dachneigung von 45° und maximal eine Nutzungsebene im Dachgeschoss möglich. Bei Flachdächern soll ein um 2 m zurück versetztes Staffelgeschoss von maximal 3,20 m Höhe zulässig sein, in dem sämtliche technischen Aufbauten und Einrichtungen untergebracht werden müssen.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Ziel und Zweck der Planung ist, dieses gewachsene Mischgebiet in der Übergangssituation zwischen dem Bahnhofsbereich und dem Wohngebiet des Kunibertviertels, das in Teilen die Eigenschaften eines "Besonderen Wohngebietes" aufweist, in seiner kleinteiligen Nutzungsstruktur zu erhalten und vor Fehlentwicklungen zu schützen. Da das Bebauungsplangebiet verschiedenartige Gebäude- und Nutzungsstrukturen und verschiedene Dichten aufweist, wird das Gebiet in drei Abschnitte gegliedert:

#### 4.1.1 MI 1

MI 1 umfasst den Gebäudekomplex des ehemaligen Hochbunkers Altenberger Straße 1a/Ecke Domstraße mit dem achtgeschossigen Hochhaus und die direkt angrenzende Blockrandbebauung an der Brandenburger Straße und Altenberger Straße. Der bisher von Büronutzung geprägte Standort soll in den vorgegebenen Grenzen des Höhenkonzeptes entwickelt werden, um einer unverträglichen Verdichtung und Höhenentwicklung vorzubeugen. Das Ensemble, bestehend aus einem städtebaulichen Akzent am Reifeiseneck und aus der Blockrandbebauung an der Altenberger Straße und Brandenburger Straße, soll in Höhe, Kubatur, Dichte und Nutzung zwischen dem Breslauer Platz und dem angrenzenden Wohngebiet vermitteln. Durch die Erweiterung des Hofes werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert.

#### 4.1.2 MI 2

MI 2 umfasst den Bereich des Plangebietes, der südlich der Altenberger Straße die Blockrandbebauung der Johannisstraße darstellt. Die Baustruktur soll sich in Bezug auf die Gebäudehöhen in die angrenzende Bebauung einfügen und dabei einen Übergang zwischen der höheren Bebauung am Breslauer Platz und der niedrigeren Bebauung nördlich der Brandenburger Straße darstellen. Des Weiteren werden die Höhen im Grenzbereich zum Büro- und Geschäftsgebäudekomplex Altenberger Straße/Breslauer Platz im Innenhof und an der Altenberger Straße übernommen, um eine städtebauliche Arrondierung vorzunehmen. Das Bestandsgebäude Breslauer Platz 2 wird bezüglich der Höhenentwicklung in den vorgegebenen Grenzen des Höhenkonzeptes überplant. Der Hochpunkt am Breslauer Platz soll als städtebaulicher Akzent im Rahmen des Höhenkonzeptes neu definiert werden.

#### 4.1.3 WB

Als WB wird das Gebiet der Blockrandbebauung zwischen Altenberger Straße und Brandenburger Straße festgesetzt, das östlich des Bürokomplexes mit Hochbunker liegt. Es ist beabsichtigt, die einheitliche Blockrandstruktur in Kubatur und Höhe zu sichern. Hierbei werden bauliche Entwicklungsspielräume bezüglich der Gebäudetiefen und Höhen eingeplant, die eine Fortentwicklung innerhalb vorgegebener maximalen Geschossanzahlen und Wandhöhen ermöglichen. Die Höhenentwicklung des Umfeldes, die sich vom Breslauer Platz zum Kunibertviertel in der Höhe abstaffelt, wird im WB aufgegriffen. Die Blockrandbebauung ist an der Altenberger Straße entsprechend um einen Meter höher als an der Brandenburger Straße. Die Nutzungsstruktur von Wohnen und Beherbergungsstätten neben nicht störendem Gewerbe soll gesichert werden.

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich von Bürostandorten, die südlich der Altenberger Straße und östlich der Johannisstraße liegen, und dem Kunibertwohnviertel nördlich der Brandenburger Straße. Ziel der Planung ist es, die derzeitige Nutzungsmischung, geprägt von Wohnen, Beherbergungsstätten und Dienstleistung, zu erhalten und fortzuentwickeln. Das Ziel der Mischnutzung und der Weiterentwicklung des Wohnens entspricht damit dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt im Geltungsbereich gemäß § 6 BauNVO "Mischgebiet" (MI 1 und MI 2) und ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) fest.

#### 4.2.1 Mischgebiet

Mischgebiete im Sinne von § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie der vorhandenen Dichte und Ausnutzung des innerstädtischen Gebietes nicht entsprechen. Vergnügungsstätten sind ebenso ausgeschlossen. Im Bereich von MI 1 und MI 2 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. Im Teilbereich von MI 1, der an einen Lärmpegelbereich V angrenzt, und im Teilbereich von MI 2, der an einen Lärmpegelbereich V beziehungsweise VI angrenzt, ist die nach § 6 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung als Wohngebäude nicht zulässig (Begründung siehe 4.2.3).

#### 4.2.2 Besonderes Wohngebiet

Die Blockrandbebauung zwischen Altenberger Straße und Brandenburger Straße, die eine relative homogene, gewachsenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur aufweist, wird als WB festgesetzt.

Besondere Wohngebiete im Sinne von § 4a BauNVO sind überwiegend bebaute Gebiete, die eine besondere Eigenart aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser Eigenart soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Läden beziehungsweise Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Begründung siehe 4.2.3.)

Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie der vorhandenen Dichte und Ausnutzung des innerstädtischen Gebietes nicht entsprechen. Vergnügungsstätten sind ebenso ausgeschlossen (Begründung siehe 4.2.3).

#### 4.2.3 Begründung zu Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Da im gesamten Planungsgebiet Wohnen und Beherbergungsbetriebe in der Nutzung überwiegen, sollen Störungen durch hohen Publikumsverkehr, An- und Ablieferverkehre sowie Lärmbelastungen in den Nachtstunden vermieden werden. Ebenso sollen nachteilige Auswirkungen auf das benachbarte Bezirksteilzentrum "Nördliche Innenstadt", Eigelstein/Neusser Straße vermieden werden. Aus den vorgenannten Überlegungen sind im Bereich des MI 1, MI 2 und des WB nur Einzelhandelsbetriebe und Läden mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, sofern sie ein Defizit des Versorgungsangebotes für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Gebiet beheben. Der vorhandene Einzelhandel genießt planungsrechtlichen Bestandschutz.

Ebenfalls sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausgeschlossen. Unter den städtebaulichen Begriffstypus "Vergnügungsstätte" fallen im Wesentlichen Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie die Unterarten Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen sowie Swinger-Clubs. Zur Vervollständigung des vorgenannten Ausschlusses von Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO im Geltungsbereich Läden in Form von Sex- und Erotik-Shops sowie Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches (zum Beispiel Bordelle und bordellähnliche Betriebe) unzulässig.

Der unter 4.2.1 genannte Ausschluss von Wohnnutzung in den Lagen, die Lärm- und Luftschadstoffbelastung in besonderem Maße exponiert sind, dient dazu, die Ansiedlung von Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes räumlich hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse zu steuern.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan-Entwurf ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die überbaubare Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen (als maximale Wandhöhe) bestimmt. Die Wandhöhen werden als absolute Höhen in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) angegeben. Die Bezugshöhe der Gehweghinterkante wird für das Planungsgebiet mit 48,90 m ü. NHN definiert.

Das Bebauungsplangebiet weist verschiedenartige Gebäudestrukturen und Dichten auf. Auf die Eigenarten der Gebietsbereiche MI 1, MI 2 und WB wird bei der Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eingegangen.

#### 4.3.1 MI 1

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt auf Grundlage der bereits vorhandenen Bestandsbebauung im MI 1 eine GRZ von 4,2 und GFZ von 0,75 fest. Außerdem werden im MI 1 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen, Wandhöhen und maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt.

Im Bestand werden die in § 17 BauNVO als zulässiges Maß genannten Kennziffern heute schon überschritten: für Mischgebiete sind das eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,6. Der Bestand im MI 1 hat eine GFZ von circa 5,6 und eine GRZ von circa 0,85. Von der insgesamt derzeit vorhandenen Bruttogeschossfläche (BGF) von circa 12 730 m<sup>2</sup> entfallen auf den fünfgeschossigen Hochbunker circa 7 000 m<sup>2</sup> der BGF. Im Hochbunker befinden sich lediglich circa 75 Stellplätze. Somit handelt es sich um eine stark minderwertig genutzte Bebauungsstruktur.

Die Festsetzungen zur GRZ und GFZ des Bebauungsplan-Entwurfes für das MI 1 unterschreiten mit einer GFZ von 4,2 und einer GRZ von 0,75 einerseits das vorhandene Maß der baulichen Nutzung, ermöglichen andererseits bei einem angenommenen Wegfall des Bunkers eine im Vergleich zum heutigen Zustand höhere Ausnutzung des Grundstückes. Auf diese Weise soll für das Gebiet MI 1 die Möglichkeit eröffnet werden, den Bestand zu überplanen und eine Bebauung zu errichten, die den städtebaulichen Missstand des Hochbunkers in diesem Gebietsbereich behebt. Die Überplanung sieht eine Erweiterung und Fortführung der nicht überbaubaren Hofffläche vor. Die Straßenflucht der Brandenburger Straße wird bis zur Domgasse verlängert. Ein maximal siebengeschossiges Baufeld im Bereich des Hochbunkers soll eine zukünftige Entwicklung eröffnen. Die überbaubare Fläche wird im Bereich des Reifeisenecks um einen 3 m breiten Streifen erweitert. An Süd- und Westseite sind zweigeschossige Arkadengänge entlang des Gebäudes vorgesehen, um die Durchlässigkeit in der Straßenebene für Fußgänger zu verbessern.

Die Obergrenzen, die das Höhenkonzept der Kölner Innenstadt vorgibt, werden eingehalten. Die maximal zulässigen Geschossanzahlen im MI 1 betragen im Bereich der Brandenburger Straße vier beziehungsweise fünf Geschosse, im Eckbereich der Domstraße und der Altenberger Straße sieben Geschosse und an der Altenberger Straße fünf Geschosse.

Gemäß § 21a Absatz 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im MI 1-Gebiet um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Aufgrund der verkehrlichen Belastung im Bereich des Breslauer Platzes soll hiermit eine Erleichterung zur baulichen Sicherstellung der notwendigen Stellplätze geschaffen werden.

#### 4.3.2 MI 2

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich vom MI 2 durch Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen, Wandhöhen und maximal zulässige Geschossanzahlen festgesetzt. Hierbei wird die bestehende Bebauung bis auf das Hochhaus in den Festsetzungen übernommen.

Im Blockinnenbereich wird eine eingeschossige Überbauung ermöglicht, die sich an der eingeschossigen Überbauung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 67457/08 –Arbeitstitel: Altenberger Straße/Breslauer Platz– in der Höhe von 53,90 m ü. NHN orientiert. Das an diesen Bebauungsplan angrenzende Eckhaus Johannisstraße 47 soll mit einer zulässigen Wandhöhe von 15,50 m bezogen auf die Gehweghinterkante der angrenzenden Straße die benachbarten Höhenfestsetzungen aufnehmen. Das Hochhaus Breslauer Platz 2 wird entsprechend der Vorgaben des Höhenkonzeptes für die Kölner Innenstadt mit einer Wandhöhe von 22,50 m festgesetzt und somit hinsichtlich der zulässigen Höhe überplant. Durch die Möglichkeit, den Innenhof eingeschossig zu bebauen, die Erhöhung des niedrigen Baukörpers an der Johannisstraße von einem auf zwei Geschosse und durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche an

der Johannisstraße wird dem Gebäude eine Kompensation von circa einem Drittel der entfallenden Bruttogeschossfläche zugestanden.

#### 4.3.3 WB

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich vom WB durch Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen, Wandhöhen und maximal zulässige Geschossanzahlen festgesetzt. Hierbei wird die bestehende Bebauung weitgehend in den Festsetzungen übernommen und angemessene Entwicklungsspielräume eingeplant. Obergrenzungen, die das Höhenkonzept der Kölner Innenstadt vorgibt, werden hierbei eingearbeitet.

Die drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung im Bereich der Brandenburger Straße, Altenberger Straße und Johannisstraße soll in den Grundzügen von Kubatur und Höhenentwicklung ihrem Maß der baulichen Nutzung erhalten werden. Der Innenhof wird hierbei ausgenommen und eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Dies geschieht, um weitere Bebauung im schmalen Innenhof zu unterbinden. Die bestehende Innenhofbebauung unterliegt dem Bestandschutz.

Für die Häuserzeile an der Altenberger Straße wird bezüglich der Wandhöhen eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit eröffnet, da der gegenüberliegende Block südlich der Altenberger Straße im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 67457/08 –Arbeitstitel: Altenberger Straße/Breslauer Platz– ebenfalls eine Zunahme der Wandhöhen von circa 3,50 m im Vergleich zum Bestand im Jahr 2011 vorsieht.

Der bislang dreigeschossigen Blockrandbebauung an der Johannisstraße wird ebenso bezüglich der Wandhöhen eine gewisse räumliche Entwicklungsmöglichkeit eröffnet, indem vier Vollgeschosse bei einer maximalen Wandhöhe von 12,50 m bezogen auf die Gehweghinterkante der angrenzenden Straße festgesetzt werden.

#### 4.3.4 Gesamtes Planungsgebiet

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.

Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete beziehungsweise für "Besondere Wohngebiete" ist erforderlich, damit der Charakter des Gebietes weiterhin gewahrt bleibt und sich das Quartier in sein städtebauliches Umfeld einfügt. Die zentrale Lage erfordert außerdem, die vorhandene Infrastruktur (Straßen, Leitungen, Anschlüsse an den ÖPNV, Nähe zu Einkaufseinrichtungen) optimal zu nutzen. Damit soll die Versiegelung von Grund und Boden in den Außenbereichen der Stadt vermieden werden. Ein ökonomischer Umgang mit den hier vorhandenen stadtwirtschaftlichen Ressourcen erfordert eine angepasste hohe Ausnutzung dieser innerstädtischen Grundstücke.

Durch den Bebauungsplan-Entwurf werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan-Entwurf mit der Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhen) bestimmt. Grundlage 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 Wandhöhen und maximal zulässige Geschossanzahlen festgesetzt, die beide einzuhalten sind.

Bei den Gebäuden, die die Obergrenze des Höhenkonzeptes mit einer maximalen Wandhöhe von 22,50 m ausschöpfen, sind bei Satteldächern eine maximale Dachneigung von 45° und maximal

eine Nutzungsebene im Dachgeschoss möglich. Bei Flachdächern ist ein um 2 m zurück versetztes Staffelgeschoss von maximal 3,20 m Höhe zulässig sein. Innerhalb dieser Obergrenze sind sämtliche technischen Aufbauten und Einrichtungen unterzubringen, eine weitere Überhöhung durch zusätzliche Technikgeschosse beziehungsweise Geschosse oder Aufbauten sind nicht zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldächern sind ebenfalls zusätzliche Aufbauten ausgeschlossen.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt die Bauweise als "geschlossen" fest. Eine geschlossene Bauweise ist in diesem Bereich stadtbildprägend. Ziel ist es, die straßenseitigen Bebauungsfluchten zu erhalten oder im Bereich der Brandenburger Straße beziehungsweise Altenberger Straße zu begradigen. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorderen, dem Straßenraum zugewandten Bereich überwiegend durch Festsetzung von Baulinien definiert, im hinteren Bereich durch Baugrenzen. Durch Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen, maximalen Wandhöhen und dem Maß der baulichen Nutzung wird die Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der vorherrschenden Gebietscharakteristik und die Vermeidung gegenseitiger Verschattung im Blockinnenbereich gesteuert.

#### **4.5 Unterbringung der Stellplätze**

Im MI 1 sind bei einer Neubebauung die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage (auch in mehreren Ebenen) unterzubringen, um die oberirdischen Freiflächen auf den Baugrundstücken von Stellplatz- und Garagennutzung möglichst zu entlasten und damit als Grün- und Aufenthaltsbereiche im Freiraum verfügbar zu machen. Daneben wird die Luftschadstoff- und Lärmbelastung im Blockinnenraum vermindert.

Im MI 2 und WB findet im Regelfall bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderungen der Bestandsbebauung die Regelung zu Stellplätzen und Garagen der Landesbauordnung (BauO NRW) Anwendung.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Stadtbahn- und Bushaltestellen am Hauptbahnhof sehr gut erschlossen. Aufgrund der optimalen ÖPNV-Anbindung besteht für den Nachweis der notwendigen Stellplätze nach § 51 BauO NRW eine Reduzierungsmöglichkeit um 30 %.

#### **4.6 Maß der Tiefe der Abstandsfläche**

Im Regelfall sind bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderungen der Bestandsbebauung die Abstandsflächenregelungen der BauO NRW anzuwenden. Diese Regelungen beschränken sich auf Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (Belichtung und Belüftung) und verfolgen keine städtebaulichen Ziele.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB kann aus städtebaulichen Gründen auch ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Im Bebauungsplan-Entwurf wird von der Möglichkeit der abweichenden Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen Gebrauch gemacht. Anstatt des in diesem Bereich anzuwendenden Regelmaßes der Tiefe der Abstandsfläche aus der BauO NRW von 0,4 H Wandhöhe zu öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Festsetzung eines neuen Faktors von 0,3 H im Bereich vom WB und MI 2 entlang der Brandenburger Straße und der Altenberger Straße und von 0,25 H im gesamten straßenseitigen Bereich von MI 1 Gebrauch gemacht. Die Sicherstellung und maßstäbliche Entwicklung der für das Plangebiet typischen städtebaulichen Ausprägung der Bebauung macht die Unterschreitung der Regelabstandsflächen erforderlich. Eine Gefährdung der vorgenannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

## **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. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 13 BauGB wird im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt, dass Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Bestandssicherung. Die angesprochenen Leitungen würden bei oberirdischer Verlegung das Straßenbild erheblich stören.

## **4.8 Festsetzungen zur Begrünung**

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

Außerdem wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzt, dass im MI 1 mindestens 30 % und im MI 2 mindestens 50 % neu errichteter oder im Rahmen der Instandsetzung veränderter Flachdachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung - wie zum Beispiel Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen - Substrataufbau mindestens 6 cm zu überdecken sind. Mit dieser Festsetzung wird der in diesem Bereich hohen Versiegelung der Baugebietsflächen ein angemessener Ausgleich gegenübergestellt, womit zum einen einer Verschlechterung des Kleinklimas entgegengewirkt wird, zum anderen wird damit ein Beitrag zur Reduktion von Wärmeinseln geleistet. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Niederschlagsrückhaltung und somit der Hochwasserabwehr.

## **4.9 Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### 4.9.1 Dachform

Im Plangebiet sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Für die ein- und zweigeschossig festgesetzte Bebauung werden Flachdächer festgesetzt. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

### 4.9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Gebäudewänden zulässig. An der Altenberger Straße, Brandenburger Straße und Johannisgasse sind sie nur unterhalb der ersten Vollgeschosdecke und im Bereich des Breslauer Platzes und des Raiffeisenecks unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstungen des zweiten Obergeschosses zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sowie akustisch unterstützte beziehungsweise rein akustische Werbeanlagen. Die Einschränkung der Werbeanlagen erfolgt, um störende Einflüsse auf die vorhandene Wohnnutzung zu vermeiden sowie die bestehende stadtbildprägende Situation zu erhalten.

## 4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 4.10.1 Pflanzen/Tiere

Das gesamte Areal ist weitgehend versiegelt. Lediglich der Blockinnenbereich nördlich der Altenberger Straße weist einige Sträucher und Bäume auf. Vor der Garageneinfahrt des Hochbunkers an der Brandenburger Straße sind drei Beete mit Sträuchern und Bäumen vorhanden. Insgesamt ist kein aufgrund seiner Seltenheit schützenswerter Pflanzenbestand vorhanden und kein schützenswerter Tierbestand zu erwarten. Allerdings ist in diesem hoch verdichteten innerstädtischen Bereich jede Art von Begrünung aus mikroklimatischen und aus optischen Gründen als wertvoll einzustufen und sollte erhalten und gefördert werden.

### 4.10.2 Lärm

Für das Plangebiet ergibt sich eine Belastung aus dem Verkehrslärm, insbesondere durch den Kfz-Verkehr auf der Goldgasse/Maximinenstraße. Zusätzlich erfolgt in den höheren Geschossen eine Beeinträchtigung durch den Bahnverkehr im südöstlich gelegenen Hauptbahnhof und die zugehörigen Gleisanlagen.

Für das Areal wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurde die zukünftige Immissionsbelastung ermittelt und hieraus resultierende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgelegt. Die Beurteilungsgrundlage bilden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsimmissionen von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für besondere Wohngebiete beziehungsweise von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete.

#### Straßenverkehrslärm:

Die Beurteilungspegel liegen im Plangebiet überwiegend oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005. Die Ergebnisse der Immissionsberechnung des Straßenverkehrs zeigen entlang der Maximinenstraße Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) am Tag und bis zu 10 dB(A) in der Nacht. Im Bereich des besonderen Wohngebietes an der Johannisstraße werden Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) am Tag und 9 dB(A) in der Nacht gezeigt.

#### Schienenverkehrslärm:

Die Beurteilungspegel liegen im südlichen Plangebiet teilweise oberhalb der Orientierungswerte. Die Ergebnisse der Immissionsberechnung des Schienenverkehrs zeigen im Bereich der Maximinenstraße/Breslauer Platz Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 15 dB(A) in der Nacht. An den der Maximinenstraße zugewandten Fassadenbereichen wird nachts der Wert von 60 dB(A) überschritten. Der Schallpegel nimmt mit steigenden Geschossen zu. Diese Bereiche sind für Wohnnutzung ungeeignet. In den abgewandten beziehungsweise abgeschirmten Bereichen der Altenberger Straße und Brandenburger Straße werden nur in der Nacht Überschreitungen von bis zu 4 dB (A) verzeichnet.

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

Aufgrund der Lärmbelastung wird darüber hinaus im Bereich der besonders exponierten Lage von MI 1 und MI 2 mit Lärmpegelbereichen V und VI Wohnnutzung ausgeschlossen.

### 4.10.3 Luft

Auswirkungen auf die Immissionssituation im Planungsbereich ergeben sich insbesondere durch die Maximinenstraße mit einer Verkehrsbelastung von circa 13 000 Kraftfahrzeuge (Kfz) pro Tag (DTV-Wert) und von der Turiner Straße mit circa 40 000 Kfz täglich (Zählungen von 2003 werden zu Grunde gelegt, da aufgrund der nachfolgenden Einschränkungen durch den Bau der Stadtbahn

keine repräsentativen Zahlen ermittelbar waren). Das Plangebiet ist in weiten Teilen jedoch durch umgebende Bebauung von den vielbefahrenen Straßen abgeschirmt, so dass die Kfz-Abgase nicht unmittelbar auf das Areal einwirken. Eine Luftschadstoffuntersuchung ist daher nicht erforderlich. Die Luftsituation entspricht dem üblichen städtischen Hintergrund.

#### 4.10.4 Klima

Das Plangebiet ist klimatisch als Stadtklima III - hoher Belastungsgrad - zu klassifizieren. Trotz der Rheinnähe ist hier der innerstädtische Wärmeinseleffekt aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der dichten Bebauung stark ausgeprägt. Hier ist eine Veränderung aller Klimatelemente, wie Temperaturgang im Tagesverlauf, Temperaturerhöhung im Tages- und Jahresmittel, verändertes, schwächeres Windfeld, veränderte Luftfeuchte, vermehrte Schwüle, häufig hohe Schadstoffbelastungen, zu verzeichnen. Insgesamt ist hier ein belastendes Mikroklima zu verzeichnen, das insbesondere ältere und kranke Menschen belastet. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Niederschlagsrückhaltung im Plangebiet äußerst gering. Niederschlagswasser wird nahezu verzögerungslos in den Rhein abgeleitet. Alle Arten von Begrünung und Verzicht auf Versiegelung beziehungsweise Entsiegelung mildern das Mikroklima und den Wärmeinseleffekt und verbessern die Wasserrückhaltung.

#### 4.10.5 Hochwasser

Trotz der Rheinnähe liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet des Rheins, da das Gelände zwischen Rhein und Johannisstraße leicht ansteigt. Selbst bei einem 500-jährlichen Hochwasser (12,50 m Kölner Pegel) sind keine oberflächlichen Überschwemmungen zu befürchten.

#### 4.10.6 Besonnung

Aufgrund der erheblichen Baudichte und der Ausrichtung des Gebäuderiegels in Ost-West-Richtung werden erhebliche Fassadenbereiche im Winter nicht direkt besonnt. Eine genügende natürliche Belichtung der Gebäude ist jedoch gewährleistet. Durch die Festsetzung von Wandhöhen der Gebäude, die teilweise die heute realisierten Höhen unterschreiten, und einen Verzicht auf eine zukünftige Innenhofbebauung werden sich die Lichtverhältnisse im Innenhofbereich auf Dauer verbessern.

#### 4.10.7 Kampfmittelsituation

Wie im gesamten Innenstadtbereich muss im Plangebiet mit Blindgängern und Fundmunition gerechnet werden. Im Bereich Johannisstraße/Ecke Breslauer Platz liegt ein Verdacht auf Bombenblindgänger vor. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

### **4.11 Sonstige nachrichtliche Übernahmen**

Im Bereich der Maximinenstraße befindet sich das Bodendenkmal Nummer 435. Es wird nach Angabe der Bodendenkmalpflege (Römisch-Germanisches-Museum) nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen. Bei allen übrigen Flächen handelt es sich um archäologisches Fundgebiet. Im Fall von Bodeneingriffen im Planungsgebiet sind archäologische Untersuchungen zu gewährleisten. Weitere Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.