

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

zum Bebauungsplan 67458/08;

**Arbeitstitel: Brandenburger Straße Teilbereich B 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 vorhandenen Nutzung von Hotelbetrieben, Dienstleistung und Wohnen 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.

Nach der ersten Offenlage wurde das Planungsgebiet in zwei Teilgebiete Brandenburger Straße Teilbereich A und Brandenburger Straße Teilbereich B aufgeteilt. Der Bereich nördlich der Altenberger Straße wurde im Folgenden als ein eigenständiges Verfahren mit dem Arbeitstitel "Brandenburger Straße Teilbereich A" als rechtskräftige Satzung abgeschlossen. Teilbereich B wurde aufgrund von Stellungnahmen angepasst, erneut öffentlich ausgelegt und als eigenständiges Verfahren bearbeitet.

#### **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 Dienstleistung, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zu fördern. Es besteht der Bedarf, einer städtebaulichen Fehlentwicklung, bezüglich der Höhenentwicklung und bezüglich der baulichen Nutzung vorzubeugen. Dabei soll einem sogenannten "Trading-Down-Effect" begegnet werden. Ziel ist die Erhaltung des Gebietscharakters mit seiner Nutzungsvielfalt und die Prävention einer Entwicklung zu einem Vergnügungsviertel.

Hierzu ist das durch den Rat beschlossene Entwicklungsziel des Höhenkonzeptes für die linksrheinische Innenstadt zu sichern und der vorhandene Nutzungsmix aus Beherbergungsstätten, nicht wesentlich störendes Gewerbe und Wohnen in der Entwicklung zu fördern und vor Störungen

zu schützen. Einer untypischen Konzentration von Vergnügungsstätten 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.

Es wird eine Bebauung festgesetzt, die den Rahmen des Höhenkonzeptes einhält. Das Höhenkonzept gibt für den Planungsbereich vor, dass eine Bebauung mit maximaler Wandhöhe von 22,50 m einzuhalten ist. Hieraus resultieren maximal sieben Geschosse. 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. Das Gebiet liegt im Innenbereich, und die geplante Grundfläche liegt weit unterhalb der zulässigen 20 000 m<sup>2</sup>. 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 den östlichen Teil 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).

Das Gebiet zwischen Brandenburger Straße, Johannisstraße, Breslauer Platz, Maximinenstraße und Domstraße, das Bestandteil des Verfahrens war, wurde ab der ersten Offenlage als eigenes Verfahren mit dem Arbeitstitel Brandenburger Straße Teilbereich A bearbeitet und zur rechtskräftigen Satzung gebracht.

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

Die Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung mit Flachdach entlang der Johannisstraße, die am Breslauer Platz durch ein elfgeschossiges Hochhaus abgeschlossen wird.

Die Gebäude sind geprägt durch einen großen Hotelbetrieb, Gewerbe und Wohnnutzung. In den Erdgeschossen der Gebäude befinden sich gewerbliche Nutzungen, wie Dienstleistungsbüros, Restaurants und eine Spielhalle.

Durch die Bestandsgebäude wird die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) BauNVO als zulässiges Maß für Kerngebiete genannte Kennziffer für die GFZ heute überschritten: für Kerngebiete ist das eine GFZ von 3,0. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt im Bereich des Hochhauses am Breslauer Platz 2 bei circa 6,4 und im Bereich der Blockrandstrukturen bei 4,3. Die in § 17 BauNVO als zulässiges Maß für Kerngebiete genannte Kennziffer für die GRZ von 1,0 wird teilweise geringfügig unterschritten bzw. voll ausgenutzt. Es handelt sich damit um einen hoch verdichteten Innenstadtbereich, der im Blockinnenbereich einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

### **2.3 Erschließung**

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind über die 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) angebunden, 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 Nutzungen wird durch im Erdgeschoss der Gebäude angeordnete Garagen, Parkplätze im Innenhof oder Parkplätze im öffentlichen Straßenraum abgedeckt. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind vorhanden.

## 2.4 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Durchführungsplanes Nummer 67457/04 –Arbeitstitel: Südseite Altenberger Straße– von 1958, der einen qualifizierten Bebauungsplan darstellt und der das Planungsgebiet als "Gemischtes Gebiet" ausweist. Die Bestandssituation weist durch die Lage am Breslauer Platz und den großen Hotelkomplex einerseits die Eigenschaften eines Kerngebiets in zentraler Lage und Bahnhofsnähe auf. Andererseits bildet Wohnnutzung auf den nördlichen Grundstücken Johannisstraße 43-47 den Übergang zum Wohnquartier Kunibertviertel.

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 Teilbereich B damit gänzlich aufzuheben.

Westlich 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 fest. Hier liegt keine Gebietsfestlegung gemäß § 1 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Durch seine Dichte und seine Orientierung zum Hauptbahnhof/Breslauer Platz weist der VEP kerngebietstypische Merkmale auf. In der Altenberger Straße 20 wird das Wohngebäude mit 750 m<sup>2</sup> GFZ unmittelbar an das Grundstück Johannisstraße 47 angrenzend festgesetzt. Vergnügungsstätten sind im VEP Altenberger Straße nicht zulässig.

Im Bereich nördlich des Planungsgebietes befindet sich der Bebauungsplan Brandenburger Straße Teilbereich A, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bis zur ersten Offenlage gemeinsam bearbeitet wurde und der am 06.02.2013 Rechtskraft erlangt hat. Er weist in unmittelbarer Nachbarschaft ein "Besonderes Wohngebiet" nördlich der Altenberger Straße aus und schließt dabei Vergnügungsstätten aus.

Der Durchführungsplan A Nummer 67457/03 –Arbeitstitel: Baublock zwischen Jakordenstraße, Johannisstraße, Brandenburger Straße und Domstraße– wurde im Rahmen des Verfahrens Teilbereich A teilaufgehoben. Die nördlich und nordwestlich der Brandenburger Straße angrenzenden Durchführungspläne weisen "Gemischtes Gebiet" aus.

Die östlich der Johannisstraße angrenzende Bebauungsstruktur hat eine überwiegend gewerbliche Nutzung. In diesem Bereich gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne und somit keine planungsrechtliche Einstufung gemäß § 1 Absatz 2 BauNVO. Das Grundstück Johannisstraße 60 bis 64 wurde in der Vergangenheit aus bauordnungsrechtlicher Sicht in einem Genehmigungsverfahren als Kerngebiet mit privilegierter Abstandsflächenregelung von 0,25 H nach § 34 Absatz 2 BauGB eingestuft.

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 dem 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. Diese Definition beinhaltet sowohl Mischgebiet (MI) als auch Kerngebiet (MK). Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP wird eingehalten.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 stellt im Bereich südlich der Altenberger Straße Büroanwendung dar. Dieser Zielsetzung wird im Rahmen der Planung in den Grundzügen entsprochen. 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.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt den Bereich nicht als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrum dar. Der Planungsbereich liegt jedoch in unmittelbar angrenzender Lage zum definierten City-Gebiet der Stadt Köln und dem Hauptbahnhof mit einem angemessenen Einzelhandels- und Gastronomiebesatz.

#### **3.2 Bau- und Bodendenkmalschutz**

##### **3.2.1 Bodendenkmal**

Im Bereich der Maximinenstraße/Breslauer Platz 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 kommt es zu einer Stadterweiterung, welche auch das Planungsgebiet umfasste. Seit dieser Zeit liegt das Planungsgebiet 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 Planungsgebietes 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. Hieraus resultiert eine maximale Anzahl von sieben Geschossen. 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 ist ein um 2 m zurück versetztes Staffelgeschoss von maximal 3,20 m Höhe zulässig, in dem sämtliche technische Aufbauten und Einrichtungen untergebracht werden müssen.

### **4. Planinhalte**

#### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Ziel und Zweck der Planung ist, das Gebiet in der Übergangssituation zwischen dem Bahnhofbereich und dem Wohngebiet des Kunibertviertels in seiner Nutzungsstruktur zu erhalten, Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb eines definierten Rahmens zuzulassen und vor Fehlentwicklungen zu schützen.

Die Baustruktur soll einen Übergang zwischen der höheren Bebauung am Breslauer Platz und der niedrigeren Bebauung nördlich der Brandenburger Straße darstellen und sich in Bezug auf die Gebäudehöhen in die angrenzende Bebauung einfügen. Das Gebiet säumt den Eingangsbereich vom Breslauer Platz in das Quartier Kunibertsviertel. Städtebaulich kommt dem Gebiet damit in diesem Übergang eine vermittelnde Rolle zu.

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 mit sieben Vollgeschossen definiert werden. 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.

Die östlich und westlich befindliche angrenzende Gebäude- und Nutzungsstruktur, die überwiegend gekennzeichnet ist von Geschäftshäusern, Büros und Dienstleistung, soll im Plangebiet fortentwickelt werden und die Möglichkeit von Wohnnutzung innerhalb des Lärmpegelbereiches IV an der Johannisstraße und Altenberger Straße zulassen.

Die Zielsetzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist es, die derzeitige Nutzungsmischung, geprägt von einem Hotel, Büros, Dienstleistung und Wohnen, zu erhalten und fortzuentwickeln. Hierbei soll einem sogenannten "Trading-Down-Effect" begegnet werden. Ziel ist die Erhaltung des Gebietscharakters mit seiner Nutzungsmischung und die Prävention einer Entwicklung zu einem Vergnügungsviertel. Als Gebietstyp wird ein Kerngebiet festgesetzt.

### 4.2.1 MK

Kerngebiete im Sinne von § 7 BauNVO dienen der Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss in den Bereichen, die an einen Lärmpegelbereich kleiner/gleich IV angrenzen.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) Vergnügungsstätten sowie Sex- und Erotik-Shops und Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches nicht zulässig. Ebenso sind die gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen und die gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

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

Die Festsetzung eines Kerngebietes leitet sich aus der Eigenart der unmittelbaren Umgebung ab: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Altenberger Straße westlich des Planungsgebietes entspricht durch seine Dichte und Lage am Breslauer Platz den Merkmalen eines Kerngebietes. Die östlich der Johannisstraße angrenzende Bebauungsstruktur hat eine überwiegend gewerbliche Nutzung und wurde in der Vergangenheit aus bauordnungsrechtlicher Sicht in einem Genehmi-

gungsverfahren gleichfalls als Kerngebiet eingestuft. Somit ist beabsichtigt, dem Planungsgebiet durch die Festsetzung eines Kerngebietes gleichwertige Entwicklungsvoraussetzungen wie in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden sind, einzuräumen.

Das Kerngebiet erhält mit einer ausdrücklichen Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO im Bereich des Lärmpegelbereiches kleiner-gleich IV Flexibilität beim Mengenverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung. Während bei einem Mischgebiet darauf zu achten ist, dass eine qualitativ und quantitativ ausgewogene Nutzungsverteilung gesichert ist, kann die Ausweisung eines Kerngebietes mit einer ausdrücklichen Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO mehr Flexibilität ermöglichen, die hier erforderlich ist, um auf die wechselnden Bedürfnisse in diesem Übergangsbereich zwischen Breslauer Platz und dem Kunibertwohnviertel einzugehen. Es soll die Möglichkeit gegeben werden, die Wohnfunktion im nördlichen Gebietsbereich fortzuentwickeln, um den Übergang zu dem Besonderen Wohngebiet (WB) nördlich der Altenberger Straße herzustellen.

Dabei soll das Planungsgebiet vor einer städtebaulichen Fehlentwicklung und vor einem sogenannten "Trading-Down-Effect" durch den Ausschluss der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO geschützt werden. 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 in Verbindung mit § 1 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. Ebenso sollen Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie der vorhandenen Dichte und Ausnutzung des innerstädtischen Gebietes nicht entsprechen.

Die vorhandene Spielhalle in der Johannisstraße 47 wird durch die Festsetzung überplant. Sie genießt jedoch passiven Bestandschutz, d. h. in den ausgeübten Bestand ihres Grundeigentums wird mit der Planung nicht eingegriffen. Der Betrieb darf aber nur im genehmigten Umfang weiter betrieben werden. Erweiterungen oder Wiedererrichtungen können hingegen nicht zugelassen werden, da ein erweiterter Bestandschutz nach § 1 Absatz 10 BauNVO städtebaulich nicht erwünscht ist. Bei Neubauten oder Nutzungsänderungen gilt hingegen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

Entschädigungsansprüche aus dem Planungsschadensrecht erscheinen unwahrscheinlich können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Gemäß § 42 Absatz 1 BauGB kann der Eigentümer eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Gemäß § 42 Absatz 2 BauGB ist der volle Wertunterschied zwischen dem Grundstückswert der bisher zulässigen Nutzung und dem Wert, der sich infolge der Änderung des Bebauungsplans ergibt, auszugleichen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Da der zurzeit gültige Bebauungsplan aus dem Jahre 1958 stammt, sind Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Absatz 2 BauGB für das Grundstück nicht gegeben.

Nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist sind Eingriffe in die ausgeübte Nutzung nach Maßgabe des § 42 Absatz 3 BauGB entschädigungspflichtig. Trotz passiven Bestandsschutzes kann daher ein Entschädigungsanspruch für den überplanten Betrieb nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich, weil die abschließende Klärung derartiger Entschädigungsansprüche dem Grunde und der Höhe nach von vielen Einzelfragen abhängig ist, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht verlässlich abschließend geklärt werden können. Häufig wirkt sich die Überplanung der bestandsgeschützten

Nutzung auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit den Verkehrswert kaum spürbar aus (Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Dezember 2010 Rdnr. 403).

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch 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 Bestandsgebäude Breslauer Platz 2 wird bezüglich der Höhenentwicklung in den vorgegebenen Grenzen des Höhenkonzeptes überplant. Für den Planungsbereich wird durch das Höhenkonzept eine maximale Wandhöhe von Gebäuden von 22,50 m vorgegeben. Hieraus resultiert eine maximale Anzahl von sieben Vollgeschossen. Somit soll der Hochpunkt am Breslauer Platz als städtebaulicher Akzent im Rahmen des Höhenkonzeptes mit sieben Vollgeschossen definiert werden.

Die übrige Blockrandbebauung wird in den derzeitig vorhandenen Bestandshöhen mit geringfügigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt. Darüber hinaus wird für den Innenhofbereich durch die Festsetzung als überbaubare Fläche die Möglichkeit einer eingeschossigen Überbauung in der Höhe von 53,90 m ü. NHN eröffnet. Dabei werden im westlichen Grenzbereich zum Büro- und Geschäftsgebäudekomplex (vorhabenbezogener Bebauungsplan 67457/08 –Arbeitstitel: Altenberger Straße/Breslauer Platz–) im Innenhof und an der Altenberger Straße die planungsrechtlich bestehenden Höhenfestsetzungen aufgegriffen, um eine städtebauliche Arrondierung vorzunehmen. Somit soll auch das Eckhaus Johannisstraße 47 mit einer zulässigen Wandhöhe von 15,50 m bezogen auf die Gehweghinterkante der angrenzenden Straße die benachbarten Höhenfestsetzungen aufnehmen.

Dem Gebäude Breslauer Platz 2 wird 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 eine Kompensation von circa einem Drittel der in der Höhenüberplanung entfallenden Bruttogeschossfläche zugestanden. Die mit der Überplanung verbundene geringere Bruttogeschossfläche auf dem Grundstück wird als Notwendigkeit betrachtet, um das städtebauliche Planungsziel einer Anpassung an das Höhenkonzept zu erreichen.

Das Gebäude bewahrt gegenüber einer Rechtsänderung (in diesem Fall der Satzung des Bebauungsplanes) Bestandsschutz und kann auch entsprechend in Stand gehalten werden. Lediglich wesentliche Änderungen, die einer Neuerrichtung gleich kommen, sind nicht vom Bestandsschutz gedeckt. Somit führt die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zu einem unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, die Gebäudehöhe den Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Die durch die Festsetzungen ermöglichte GFZ im Bereich des Gebäudes Breslauer Platz 2 beträgt circa 4,7, die GFZ im Bereich von Johannisstraße 43 bis 47 beträgt circa 4,4. Eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete ist erforderlich, damit der Charakter des Gebietes weiterhin gewahrt bleibt und sich das Quartier in sein städtebauliches Umfeld einfügt. Die zulässige GFZ im Bereich des benachbarten VEP Altenberger Straße beträgt circa 4,4. 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 werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan 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 Geschosshöhen festgesetzt, die beide einzuhalten sind.

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

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

Der Bebauungsplan 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 Johannisstraße 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 und maximalen Wandhöhen wird die Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der vorherrschenden Gebietscharakteristik und die Vermeidung gegenseitiger Verschattung im Blockinnenbereich gesteuert.

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

Bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderungen der Bestandsbebauung findet im Regelfall die Regelung zu Stellplätzen und Garagen der Landesbauordnung (BauO NRW) Anwendung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Bahn-, 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 Landesbauordnung (BauO NRW) anzuwenden.

#### **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 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 mindestens 30 % 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 und Johannisstraße sind sie nur unterhalb der ersten Vollgeschossdecke und im Bereich des Breslauer Platzes 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 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. 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/Breslauer Platz/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 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht für Kerngebiete.

### Straßenverkehrslärm:

Die Beurteilungspegel liegen im Bereich zum Breslauer Platz überwiegend oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005. Die Ergebnisse der Immissionsberechnung des Straßenverkehrs zeigen entlang des Breslauer Platzes Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) am Tag und bis zu 5 dB(A) in der Nacht. Im Bereich an der Johannisstraße und Altenbergerstraße werden die Orientierungswerte für Kerngebiete nach DIN 18005 am Tag und in der Nacht eingehalten.

### Schienenverkehrslärm:

Die Beurteilungspegel liegen im Plangebiet teilweise oberhalb der Orientierungswerte für Kerngebiete nach DIN 18005. Die Ergebnisse der Immissionsberechnung des Schienenverkehrs zeigen im Bereich des Breslauer Platz Überschreitungen von bis zu 13 dB(A) in der Nacht. An den dem Breslauer Platz 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 keine Überschreitungen 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 im Bereich der besonders exponierten Lage an der Johannisstraße/ Ecke Breslauer Platz mit Lärmpegelbereich VI, werden sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss nur in den Bereichen, die an einen Lärmpegelbereich kleiner-gleich IV angrenzen zugelassen.

### 4.10.3 Luft

Auswirkungen auf die Immissionssituation im Planungsbereich ergeben sich insbesondere durch die Maximinenstraße/Goldgasse mit einer Verkehrsbelastung von circa 13 000 Kraftfahrzeugen (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 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 Klimaelemente, 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 Lage der Bebauungsstruktur werden Fassadenbereiche teilweise im Winter nicht direkt besonnt. Eine genügende natürliche Belichtung der Gebäude ist jedoch gewährleistet. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe des Gebäudes Breslauer Platz 2 das die heute realisierte Höhe unterschreitet, werden sich die Lichtverhältnisse 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 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.