

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: Belgisches Viertel in Köln-Neustadt/Nord

1. Anlass und Ziel der Planung

In seiner Sitzung am 28.01.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan für das sogenannte "Belgische Viertel" im Regelverfahren nach § 2 Absatz 1 BauGB aufzustellen, der lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen enthält. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Köln erfolgte am 02.03.2016.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung beeinträchtigt.

Hierfür sollen Festsetzungen getroffen werden zum Schutz, zum Erhalt und zur Fortentwicklung der Wohnnutzung und zur Zulässigkeit von bestimmten Einzelhandelsnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften.

Zudem sollen in Umsetzung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes die gebietsprägende, im Einklang mit dem Schutzbedürfnis der Wohnfunktion stehende gewerbliche Nutzungsstruktur erhalten bleiben und die erforderlichen Entwicklungschancen ermöglicht werden.

Hierzu zählt insbesondere die vielfältige und für das Belgische Viertel charakteristische Einzelhandelsstruktur.

Darüber hinaus soll die Etablierung von Vergnügungsstätten durch Ausschluss solcher Betriebe verhindert werden.

2. Plangebiet

Abgrenzung des Plangebietes

Das Belgische Viertel liegt im Stadtteil Neustadt/Nord im Stadtbezirk 1, Köln-Innenstadt.

Die Grenzen des Plangebietes verlaufen entlang der Bahntrasse Köln-Bonn im Westen, zwischen der Bebauung Lütticher und Aachener Straße im Süden, entlang der Brabanter Straße im Osten sowie im Norden hinter den zur Venloer Straße und Friesenplatz orientierten Flurstücken. Das Karree Genter Straße, Brüsseler Straße, Antwerpener Straße wird ausgeklammert. Für diesen Bereich gilt der seit 16.11.2011 rechtskräftige Bebauungsplan 65454/05 mit dem Arbeitstitel "Genter Straße" (siehe hierzu auch Kapitel 3.4 Durchführungspläne, Fluchtlinienpläne, Bebauungspläne).

Im Norden und Süden wird das Plangebiet im Wesentlichen durch die äußeren Abgrenzungen der Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln bestimmt (Nahversorgungszentren Venloer Straße und Aachener Straße), da hierfür kein akuter Regelungsbedarf gesehen wird, und im Osten durch bestehende Bebauungspläne.

Vorhandene Struktur

Das Belgische Viertel ist eines von mehreren gehobenen, gründerzeitlichen Wohnvierteln in Köln, die funktional unmittelbar an die Ringstraße, dem wichtigsten städtebaulichen Rückgrat der Innenstadt angeschlossen sind. Die Planung geht auf das von Josef Stübben im Jahre 1880 konzipierte Stadterweiterungskonzept zurück.

Kennzeichnend für das Gebiet sind eine in der Regel vier- bis fünfgeschossige, in weiten Teilen gründerzeitliche Blockrandbebauung mit einem hohen Anteil denkmalgeschützter Bausubstanz sowie eine hohe Einwohnerdichte. Die Blockinnenbereiche sind überwiegend bebaut und bis auf wenige Restflächen versiegelt.

Moltkestraße und Brüsseler Straße in Nord-Süd Richtung sowie Brüsseler Platz und Maastrichter Straße als Verbindungsachse zu Hohenzollernring und City bilden das stadträumliche Grundgerüst. Nach Westen bildet die Bahntrasse Köln-Bonn in Hochlage eine städtebauliche Zäsur beziehungsweise Raumbarriere.

Das Viertel hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten zu einem der beliebtesten innerstädtischen Wohnstandorte und Szeneviertel entwickelt.

Neben seiner vorrangigen Funktion als innerstädtischer Wohnstandort weist das Belgische Viertel auch eine äußerst vielschichtige gewerbliche und kulturelle Nutzungsstruktur auf, die sich seit jeher in einem stetigen Wandel befindet. Hierzu gehören heute:

- diverse gastronomische Betriebe sowie Szenekneipen, Bars, Restaurants, etc.,
- eine Vielfalt an gewerblichen Betrieben, insbesondere aus der Kreativbranche (Agenturen, Startups, Handwerk, diverse Dienstleistungen, etc.),
- eine heterogene Einzelhandelsstruktur, die auch über den täglichen, kurzfristigen Bedarf (Supermarkt, Kioske, etc.) hinausgeht: Boutiquen, Design, Fachgeschäfte, Möbel, etc. sowie
- diverse kulturelle Einrichtungen.

Insbesondere die kleinteilige Struktur und das große Spektrum verschiedener Fachgeschäfte sind gebietsprägend für das Belgische Viertel.

Diese historisch gewachsene Nutzungsstruktur spiegelt sich vor allem in einer vertikalen Nutzungsverteilung wider (Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen). Diese gewerblichen und sonstigen Nutzungen konzentrieren sich vor allem entlang der stadträumlichen Hauptachsen, der Maastrichter Straße und der Brüsseler Straße. Aber auch in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke zwischen Moltkestraße, Bismarckstraße und Bahntrasse haben sich einige Werkstätten, Büros und vornehmlich gewerblich geprägte Bereiche entwickelt.

Durch dieses vielseitige Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot entfaltet das Belgische Viertel eine gesamtstädtische beziehungsweise überregionale Anziehungskraft. Es genießt vor allem bei Studenten, jüngeren Erwachsenen und Familien eine hohe Attraktivität und ist über die Stadtgrenze hinaus bekannt.

Der Brüsseler Platz bildet die zentrale Mitte des Viertels, eingebettet in eine geschlossene gründerzeitliche Bebauung, und wird dominiert durch die Kirche St. Michael. Er dient der Wohnbevölkerung als Naherholungsanlage und Spielbereich. Entlang des Platzes haben sich einige gastronomische Betriebe angesiedelt, die zum Teil Verkehrsflächen für die Außengastronomie in Anspruch nehmen.

Daneben stellt die als Allee mit großzügig begehbarem Mittelstreifen ausgeführte Moltkestraße die einzige signifikante Grünstruktur im Viertel dar; sie bietet jedoch keine hohe Aufenthaltsqualität zum Verweilen. Insgesamt besteht innerhalb des Plangebietes ein Defizit an Freiflächen und Grünstrukturen.

Aktuelle Ausgangslage

Seit ein paar Jahren fühlen sich Bewohner des Viertels verstärkt durch nächtlichen Lärm, Alkoholkonsum und Verschmutzung durch Müll gestört. Gesellschaftliche Rahmenbedingungen und ein verändertes Freizeitverhalten tragen dazu bei, dass junge Menschen abends und auch bis spät in die Nacht den öffentlichen Raum vermehrt als Treffpunkt und für ein geselliges Beisammensein nutzen.

Im konkreten Fall des Belgischen Viertel entstehen nächtliche Besucherströme auch durch die besondere stadträumliche Lage des Quartiers. Mit der Venloer Straße im Norden, dem Hohenzollernring im Osten und der Aachener Straße im Süden ist es umgeben von zentralen Versorgungsbereichen, an denen sich neben Einzelhandelsbetrieben auch eine Vielzahl von Einrichtungen des Nachtlebens wie Gastronomie, diverse Vergnügungsstätten (Diskotheken, Musikbars, etc.) sowie auch Kioskbetriebe konzentrieren.

Insbesondere im Umfeld des Brüsseler Platzes spitzt sich der Konflikt zwischen Anwohnern und nächtlichen Besuchern in den letzten Jahren zu. Auch wenn die Ausstattung des Platzes nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine Platzgestaltung gerecht wird, so erfreut sich der Platz einer hohen Beliebtheit bei einem steigenden Anteil jungen Publikums. Dies liegt unter anderem an der attraktiven, zentralen Lage des Platzes sowie fehlenden vergleichbaren Alternativen im Umfeld.

An warmen Tagen, Wochenenden, vor Feiertagen und insbesondere im Zuge von Veranstaltungen wie "le Tour Belgique" oder der "Gamescom" wurden teils weit über 1 000 Besucher gezählt, die sich bis in die Nacht auf dem Platz aufhielten.

2009 wurde ein moderierter Dialog mit den verschiedenen Konfliktparteien und Interessengruppen am Brüsseler Platz sowie Vertretern der Ordnungsbehörden und sonstigen Akteuren ins Leben gerufen. Dabei wurden gemeinsam Maßnahmen und Handlungsansätze entwickelt. Zum Teil erwiesen sich diese als wirksam, jedoch zur Beruhigung der Gesamtsituation, und speziell zur Lösung der Lärmproblematik, konnten sie nicht wesentlich beitragen.

Infolge einer Klage eines Anwohners fand im Jahr 2013 ein güterrichterliches Moderationsverfahren statt. Unter dem Namen "Modus Vivendi" wurde dabei ein Handlungskonzept beziehungsweise eine Vorgehensweise entwickelt, die seither vom Ordnungsamt der Stadt Köln und der Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH (AWB) praktiziert, dokumentiert und sukzessive angepasst wird, aber wiederum auch nur in Teilen zu einer Entschärfung des Konfliktes vor Ort beitragen konnte. Der "Modus Vivendi" fußt zum einen auf den Ergebnissen des ab 2009 moderierten Dialogs zwischen den verschiedenen Interessengruppen und Konfliktparteien, zum anderen auf den Erfahrungen, die durch die verschiedenen Akteure, Ordnungsbehörden, Abfallbetriebe und andere Fachämter gemacht und dokumentiert wurden.

Das Konzept verfolgt in erster Linie den Ansatz, den Konflikten (Lärm und Schmutz) durch ein abgestimmtes ordnungsrechtliches Eingreifen sowie durch eine gezielte Ansprache der Konfliktparteien, insbesondere der Gäste auf dem Platz, entgegenzuwirken.

Im Jahr 2016 sind die durchschnittlichen Besucherzahlen erstmals seit 2012 wieder leicht angestiegen. Der Anstieg blieb allerdings deutlich hinter dem Jahr 2014 und den vorherigen Jahren zurück. Damit bleibt das Besucheraufkommen insgesamt ähnlich wie im Vorjahr und grundsätzlich niedriger als in den Jahren seit 2012.

Durchschnittliche Anzahl von Personen an trockenen Tagen					
Uhrzeit	Durchschnitt				
	2012	2013	2014	2015	2016
22:00 Uhr	187	191	200	128	157
23:00 Uhr	205	211	232	122	156
00:00 Uhr	135	126	119	80	96

Die im "Modus vivendi" festgelegten Maßnahmen entfalten somit weiterhin Wirkung, auch wenn sich einzelne Personen oder Gruppen immer wieder störend verhalten. Die hohen Besucherzahlen machen es nach wie vor erforderlich, die Maßnahmen 2017 und wahrscheinlich auch darüber hinaus fortzusetzen. Neben den Kontrollen durch den Ordnungsdienst, sind die Appelle der Vermittler nach den Erfahrungen des Jahres 2016 ein wichtiger Bestandteil der Maßnahmen. Durch das Erstellen eines Einsatz- und Vorgehenskonzepts sollen die Vermittlereinsätze weiter optimiert werden.

Aufbauend auf ersten Erfolgen und in Ergänzung dieser eher ordnungsrechtlichen Maßnahmen beauftragte der Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Rechtsfragen, Vergabe und Internationales in seiner Sitzung am 16.03.2015 die Verwaltung mit der Durchführung eines Workshops.

Hierbei sollten im Dialog mit den betroffenen Interessengruppen und interessierten Bürgerinnen und Bürgern stadtgestalterische Maßnahmen entwickelt werden, die dazu geeignet sind, den Konflikt zwischen den verschiedenen Nutzergruppen und Anwohnern des Brüsseler Platzes zu befrieden. Des Weiteren gehörte dazu auch die Prüfung von stadtgestalterischen Maßnahmen zwecks Lärmreduzierung.

Die Durchführung einer "Ideenwerkstatt" erfolgte im Frühjahr 2016. Die Beiträge und Ergebnisse haben gezeigt, dass eine Neugestaltung des Brüsseler Platzes von einem erheblichen Teil der anwesenden Bürgerinnen und Bürger auch vom Grundsatz her nicht erwünscht ist, sodass auch keine der entwickelten Konzeptvarianten und Maßnahmen weiterverfolgt und konkretisiert wurde. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 10.11.2016 zu den Ergebnissen beschlossen, dass **lediglich die Einrichtung von Unterflur-Glascontainern** umgesetzt wird.

Erhebungen seit dem Jahr 2008 zeigen, dass die Zahl gewerblicher Betriebe im Belgischen Viertel erheblich zugenommen hat und sich in diesem Rahmen auch die Zahl der Gastronomiebetriebe erhöht hat (2008/2014 = 34/53 Betriebe). Die deutliche Zunahme der Gastronomiebetriebe gilt allerdings für einen etwas weiteren Untersuchungsraum, der über das Planungsgebiet hinausgeht. Im Planungsgebiet selbst gab es zwar ebenfalls eine Zunahme, diese fällt jedoch etwas moderater aus.

Im Zusammenhang mit der Konfliktlage im Belgischen Viertel wird auch die Funktion der Kioskbetriebe kritisch diskutiert, obwohl deren Anzahl in den letzten Jahren im Plangebiet rückläufig ist (2008/2014 = 5/4 Betriebe). Neben der Versorgung der Anwohner mit Artikeln für den kurzfristigen Bedarf sorgen sie zudem für ein ortsnahe Angebot an preisgünstigen alkoholischen Getränken bis spät in die Nacht. Gerade im Umfeld des Brüsseler Platzes profitieren insbesondere die Betreiber von Kioskbetrieben von der oben genannten Entwicklung im Belgischen Viertel und tragen auf diese Weise ihrerseits zu einer intensiven, mit Alkohol in Verbindung stehenden Nutzung des öffentlichen Raumes bis spät in die Nacht bei.

Die Stadt Köln konnte in den vergangenen Jahren den Betreiber eines Supermarktes sowie die Betreiberinnen und Betreiber der Kioske im unmittelbaren Bereich des Brüsseler Platzes – das heißt im Umkreis von bis zu 200 Meter um die Kirche St. Michael – in gemeinsamen Gesprächen überzeugen, den Alkoholverkauf auf Basis einer freiwilligen Selbstverpflichtung auf 23:30 Uhr zu beschränken. Alle betroffenen Betriebe haben diese Vereinbarung in der Regel auch eingehalten, wie Kontrollen 2016 der Stadt Köln ergaben.

Generell lässt sich daher feststellen, dass die Attraktivität des Belgischen Viertels als nächtliches Ausgehviertel nicht wesentlich abnimmt und diese Tendenz auch weiter anhalten wird.

Eine solche Entwicklung führt unweigerlich zu stärkeren Nutzungskonflikten mit den Bewohnern und einer Manifestierung bestehender Konfliktlagen. Es besteht zudem das Risiko einer Zurückdrängung der Wohnfunktion zugunsten einer Umwandlung zu Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen beziehungsweise Schank- und Speisewirtschaften.

Erschließung

Die äußere und innere Verkehrserschließung sowie die technische Infrastruktur zur Ver- bzw. Entsorgung sind vorhanden.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt den Bereich des Plangebietes als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar. In den allgemeinen Siedlungsbereichen sollen unter anderem Wohnungen, wohnungsnaher Freiflächen, Dienstleistungen und gewerbliche Arbeitsstätten in einem räumlichen Zusammenhang entwickelt werden.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die zuvor geschilderte, für das Belgische Viertel gebietstypische, historisch bedingte Nutzungsmischung spiegelt sich auch in der weitgehenden Darstellung als Besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne des § 4a BauNVO wider.

Der Bereich um den Brüsseler Platz zwischen Antwerpener Straße und Lütticher Straße wird im FNP als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

3.4 Durchführungspläne, Fluchtlinienpläne, Bebauungspläne

Im Bereich zwischen Lütticher Straße, Moltkestraße, Aachener Straße und Brüsseler Straße liegt der rechtskräftige Durchführungsplan 65452/03. Dieser setzt Fluchtlinien, Vorgärten und einen öffentlichen Parkplatz fest. Die mit diesem Plan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist abgeschlossen. Die Überplanung des Durchführungsplanes wird keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete haben. Nach Überplanung erfolgt die städtebauliche Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung in Anwendung des § 34 BauGB.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans Nr. 136, der Straßenbegrenzungs- beziehungsweise Baufluchtlinien sowie in Teilen auch Vorgartenflächen festsetzt und einen größeren Geltungsbereich umschreibt. Auch hier sind von einer Teilüberplanung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Fluchtlinienplans gemäß der darin festgesetzten Zielsetzungen als abgeschlossen bewertet werden muss. Eine Aufhebung des Gesamtplans ist nicht vorgesehen, da die Festsetzungen in den verbleibenden Bereichen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung haben. Gleiches gilt für den Fluchtlinienplan 104, der den Plangeltungsbereich lediglich im Bereich der Brabanter Straße zwischen Maastrichter und Genter Straße tangiert.

Im Bereich zwischen Genter Straße, Brabanter Straße, Antwerpener Straße und Brüsseler Straße wurde am 16.11.2011 der Bebauungsplan 65454/05 –Arbeitstitel: "Genter Straße"- rechtskräftig mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung des Blockinnenbereiches planungsrechtlich zu steuern. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden.

Grundlage für dieses Verfahren war der Planungsauftrag des Stadtentwicklungsausschusses aus seiner Sitzung am 09.08.2007: "Zur Verhinderung einer zu starken baulichen Nachverdichtung der Innenblockbereiche im Belgischen Viertel sollen einfache Bebauungspläne unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB aufgestellt werden". Neben dem werden auch Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung getroffen mit dem Ziel, im festgesetzten WB-Gebiet bestimmte Vergnügungsstätten auszuschließen sowie die Entwicklung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben zu steuern. Im Einzelnen wurde festgesetzt:

1. Sex- und Erotik-Shops sind unzulässig.

2. Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches sind unzulässig.
3. An der Brüsseler, Genter und Brabanter Straße sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr anbieten, unzulässig. An der Antwerpener Straße sind die genannten Nutzungen zulässig.
4. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet ist umgeben von Versorgungsbereichen, die durch das per Ratsbeschluss vom 17.12.2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln festgelegt wurden. Im Osten grenzt das Gebiet an die City, im Norden und Süden an die Nahversorgungszentren (NVZ) Venloer Straße beziehungsweise Aachener Straße. Das NVZ Aachener Straße umfasst auch einen Teil der Brüsseler Straße bis zur Lütticher Straße, sodass sich hier der ausgewiesene Versorgungsbereich und das Plangebiet geringfügig überlagern. Trotz der gewollten Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe in Versorgungsbereichen soll aufgrund der Gebietsprägung auch hier überprüft werden, inwiefern eine Steuerung der vertikalen Nutzungsverteilung (Wohnen/Gewerbe) erforderlich beziehungsweise möglich ist.

3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das durch den Rat am 19.12.1989 beschlossene EKI stellt das Belgische Viertel in seinem Nutzungskonzept als Bereich für überwiegend Wohnnutzung dar. Die Achse Brüsseler Platz/ Maastrichter Straße sowie die Moltkestraße werden im Gestaltungskonzept als Stadtraum von bezirklicher Bedeutung sowie zusammen mit der Lütticher Straße im Freiraumkonzept als übergeordnete fußgängerfreundliche Verbindungen mit besonderen Ansprüchen an die Gestaltung gekennzeichnet.

3.7 Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI)

4. Planungskonzept und Begründung der Planinhalte

Zur Sicherung der zuvor genannten Ziele soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung im Gebiet erfolgen. Zu diesem Zweck ist eine horizontale und vertikale Gliederung der Nutzungsstruktur planungsrechtlich möglich und erforderlich.

Das Planungskonzept verfolgt die Absicht, das Plangebiet in Bereiche zu gliedern, in denen unterschiedliche Schwerpunkte bezüglich der Konzentration, dem Schutz und der Fortentwicklung der Wohnnutzung gesetzt werden.

Analog dazu wird die Zulässigkeit wohnfremder beziehungsweise gewerblicher Nutzungen, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften sowie bestimmte Einzelhandelsbetriebe (Kioske), geregelt. Die Zulässigkeit bestimmt sich zum einen durch die Verträglichkeit der Betriebe mit der Zielsetzung, die Wohnnutzung zu erhalten, zu schützen und weiterzuentwickeln, zum anderen trägt sie der vorhandenen städtebaulichen Struktur Rechnung.

Demnach stellen das östliche Umfeld des Brüsseler Platzes sowie Brüsseler Straße und Maastrichter Straße die Kernbereiche des Belgischen Viertels dar, in denen sich neben Dienstleistungs- und sonstigen Betrieben vor allem die das Gebiet versorgenden Einzelhandelsbetriebe sowie die Mehrzahl der ansässigen Schank- und Speisewirtschaften konzentrieren.

In diesem Bereich tritt jedoch auch der Konflikt zwischen nächtlichen Besuchern des Viertels und den Anwohnern am deutlichsten zutage.

Neben dem im Nachtleben etablierten Hohenzollernring hat sich inzwischen auch der Brüsseler Platz zu einem nachts intensiv genutzten Stadtraum entwickelt.

Insbesondere für die Maastrichter Straße besteht daher die Gefahr, dass sich ein Nutzungszusammenschluss zwischen diesen beiden Räumen entwickelt, der eine Verdrängung der etablierten Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) zugunsten weiterer gastronomischer Einrichtungen und Vergnügungsstätten zur Folge hat. Eine solche Entwicklung ist mit dem Ziel, die vorhandene Wohnnutzung und Gewerbestruktur zu schützen und weiterzuentwickeln nicht vereinbar.

Zudem soll durch den planungsrechtlichen Ausschluss von Kiosken, Trinkhallen und Imbissen in bestimmten Bereichen eine Pufferzone um den Brüsseler Platz geschaffen werden, da derartige Betriebe durch eine ortsnahe und preisgünstige Versorgung insbesondere nächtlicher Besucher mit alkoholischen Getränken zum Verzehr im öffentlichen Raum über ein erhebliches Störpotenzial für die umliegenden Wohnlagen verfügen. Die gilt auch, obwohl sich die abendlichen Öffnungszeiten der im Gebiet vorhandenen Kioske und der sonstigen Lebensmittelläden zum Teil nicht erheblich unterscheiden.

In den Randbereichen des Plangebietes, die an die zentralen Versorgungsbereiche "Venloer Straße" und "Aachener Straße" angrenzen, ist ein größerer Entwicklungsspielraum für gewerbliche Nutzungen und insbesondere Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen

Die Bereiche mit besonders hohem Wohnanteil sollen geschützt und weiterentwickelt sowie ein Vordringen von wohnfremden Nutzungen mit Störpotenzial verhindert werden. Hierzu gehören unter anderem die Lütticher Straße, Neue Maastrichter Straße, Teile der Antwerpener Straße sowie die nördliche und südliche Bebauung des Brüsseler Platzes.

Vergnügungsstätten sollen aufgrund ihres erheblichen Störpotenzials für die benachbarten Wohnlagen, zum Schutz der gebietsprägenden Nutzungsstruktur sowie zur Verhinderung von Trading-Down-Effekten im gesamten Plangebiet generell ausgeschlossen werden.

Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet

Die Bereiche entlang der Neuen Maastrichter Straße, der Lütticher Straße, dem westlichen Abschnitt der Antwerpener Straße und östlich der Moltkestraße sowie an der Nord- und Südseite des Brüsseler Platzes sind nahezu vollständig bebaut und sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies trägt dem hohen Anteil tatsächlich ausgeübter Wohnnutzung Rechnung und verfolgt das Ziel, die Wohnnutzung zu schützen und zu sichern.

Daneben befinden sich im Gebiet einige Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie handwerkliche Betriebe, Büros und Dienstleister.

Unter den gewerblichen Nutzungen dominieren Dienstleistungen, während sich die vorhandenen gastronomischen Betriebe vor allem im Umfeld des Brüsseler Platzes konzentrieren.

Insgesamt betrachtet sind die im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelten wohnfremden Nutzungen mit der Festsetzung eines Wohngebietes im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden können, werden ausgeschlossen, da sie der vorhandenen Eigenart und baulichen Struktur des innerstädtischen Gebietes nicht entsprechen.

Ebenso werden ausgeschlossen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da eine Umwandlung von Wohnraum zu diesem Zwecke nicht mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplanes ver-

einbar ist, die Wohnfunktion in diesen vorwiegend für Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen zu schützen, zu stärken und weiterzuentwickeln.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, wenn sie nachweislich nicht zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung im Umfeld beitragen und andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbare Durchmischung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben entspricht der in den innenstadtnahen gründerzeitlichen Baugebieten historisch gewachsenen Nutzungsstruktur.

Aufgrund ihres Störpotenzials sind jedoch Gewerbeformen des erotischen und sexuellen Amüsierbetriebes im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung der Verteilung wohnfremder Nutzungen sowie der unterschiedlichen stadträumlichen Funktionen wird das allgemeine Wohngebiet in zwei Gebietskategorien **WA1** und **WA2** gegliedert.

Im Bereich der Lütticher Straße und der Neuen Maastrichter Straße wird die Gebietskategorie **WA1** festgesetzt.

Ein Vordringen von Läden und gastronomischen Betrieben in diese von einem besonders hohen Wohnanteil geprägten Bereiche soll verhindert werden.

Zur Sicherung der Wohnfunktion sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften daher nicht zulässig. Die Versorgung des Gebietes durch derartige Betriebe ist durch den naheliegenden zentralen Versorgungsbereich "Aachener Straße" sowie die Betriebe in angrenzenden Straßen (Brüsseler Straße, Maastrichter Straße, Brabanter Straße) ausreichend gegeben.

Der bestehende Gastronomiebetrieb (Restaurant), Lütticher Straße 12, ist aufgrund seiner Größe und seines Betriebskonzeptes mit den Zielsetzungen der Gebietskategorie **WA1** vereinbar und soll durch einen erweiterten Bestandsschutz im Sinne von § 1 Absatz 10 BauNVO gesichert werden unter der Voraussetzung, dass bauliche Änderungen beziehungsweise Nutzungsänderungen nicht zu einer merkbaren Erhöhung der Immissionen (Lärm und Gerüche) in der Nachbarschaft führen sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Bereiche nördlich und südlich des Brüsseler Platzes sowie im westlichen Abschnitt der Antwerpener Straße werden als **WA2** festgesetzt.

Eine Abgrenzung zum **WA1** erfolgt aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen wohnfremden Nutzungen, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe.

Für eine städtebaulich vertretbare und historisch bedingte Mischung mit einem untergeordneten Anteil wohnfremder bzw. wohnnutzungsverträglicher Gewerbeformen sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Der Brüsseler Platz stellt in einem sonst von Freiflächen- und Grünstrukturdefizit geprägten Stadt- raum das Zentrum des Belgischen Viertels dar. Angesichts der Zentralität und Inanspruchnahme dieses Quartiersplatzes sowohl durch Anwohner als auch Gäste des Belgischen Viertels ist ein gewisser Anteil gastronomischer Nutzungen und kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe in der Erdgeschosszone im Umfeld des Platzes aus städtebaulicher Sicht gewünscht und vertretbar sowie auch mit den oben aufgeführten Zielen des Allgemeinen Wohngebietes vereinbar.

Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere die Wohnlagen im Umfeld des Brüsseler Platzes durch Lärm belastet sind, vornehmlich durch nächtliche Besucher des Platzes.

Der westliche Abschnitt der Antwerpener Straße zwischen Bismarckstraße und Brüsseler Straße ist ebenfalls von einer sehr hohen Wohnquote geprägt. Im Erdgeschoss haben sich einige Dienstleistungs- und kleinere Einzelhandelsbetriebe der Modebranche etabliert. Daneben befindet sich

im Erdgeschoss der Hausnummer 53 ein gastronomischer Betrieb, der über einer bauordnungsrechtliche Genehmigung als Schankwirtschaft (Kneipe) verfügt.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind im **WA2** ausnahmsweise zulässig, wenn sie unterhalb des 2. Obergeschosses (Läden) bzw. unterhalb des 1. Obergeschosses (Schank- und Speisewirtschaften) liegen, der Versorgung des Gebietes dienen und nachweislich nicht zu einer Erhöhung der Immissionen (Lärm und Gerüche) führen. Die vorgenannte Kneipe im Gebäude Antwerpener Straße 53 erfüllt als Bar mit stadtwitem Publikum diese Einschränkung nicht und kann somit planungsrechtlich nicht gesichert werden. Dieser Betrieb wird deshalb auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz zurückgedrängt. Dies bedeutet grundsätzlich, dass die betroffene bauliche Anlage und Nutzung im Umfang der erteilten Genehmigung unterhalten, instandgesetzt und modernisiert aber nicht erweitert werden darf.

Zum Schutz der Wohnfunktion sind im **WA2** jedoch bestimmte Läden (Kioske sowie Sex- und Erotikshops) sowie bestimmte Schank- und Speisewirtschaften (Trinkhallen, Imbisse) nicht zulässig. Kioske, Trinkhallen und Imbisse tragen durch eine preisgünstige Versorgung mit alkoholischen Getränken zu einer erheblichen nächtlichen Störung ihres Umfeldes bei. Insbesondere im Umfeld des Brüsseler Platz verstärkt eine solche ortsnahe Versorgung in Verbindung mit hohen nächtlichen Platzbesucherzahlen das Konfliktpotenzial (Lärm) mit den Anwohnern nach 24.00 Uhr.

Ebenso stellen Sex- und Erotikshops nachweislich ein Störpotenzial für ihr Umfeld dar und wirken sich nachteilig auf die Nutzungsstruktur aus.

b) Besonderes Wohngebiet

Die Bereiche entlang westlich Moltkestraße, Bismarckstraße, Brüsseler Straße, Brabanter Straße sowie Antwerpener Straße (östlich Brüsseler Straße) und Maastrichter Straße werden als besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne des § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der als WB-Gebiet bestimmte Planbereich ist bebaut und weist unter Berücksichtigung der überwiegenden und tatsächlich ausgeübten Wohnnutzung sowie der vorhandenen wohnfremden Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie diversen sonstigen Nutzungen eine besondere Eigenart auf.

Diese besondere Eigenart des Planbereiches besteht einmal in der vorhandenen Mischung von Wohnen und wohnfremden Nutzungen, worin der Unterschied zum allgemeinen Wohngebiet zu sehen ist.

Eine Qualifizierung als Misch- oder Kerngebiet scheidet ebenfalls aus; Mischgebiete zeichnen sich durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung – dies gilt auch für das quantitative Mischungsverhältnis – aus, Kerngebiete hingegen sind als Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen aller Art zu bewerten, in denen für die Wohnnutzung nur untergeordnet Raum ist.

Innerhalb des WB-Gebietes verteilen sich die unterschiedlichen Formen wohnfremder bzw. gewerblicher Nutzungen horizontal auf verschiedene Schwerpunkte. Die Mehrzahl der gastronomischen Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe konzentriert sich entlang der zentralen Achsen des Quartiers: Brüsseler Straße, Maastrichter Straße und Bismarckstraße. In den übrigen Bereich nimmt der Anteil von Dienstleistungsbetrieben, Büros und sonstigen Nutzungen zu. Dies spiegelt sich zudem in einer gewerblich unterschiedlich geprägten und intensiv genutzten Erdgeschosszone wider.

Die Bereiche mit Wohnnutzung entlang der Moltkestraße sind stark mit Lärm (Straße und Bahn) vorbelastet. Dies gilt in besonderer Weise für die westliche Bebauung hin zur Bahntrasse. Die Bestandsermittlung hat ergeben, dass die wohnfremden Nutzungen vom Grundsatz her mit einer Festschreibung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung vereinbar sind. Insoweit ist bei den Festsetzungen zu berücksichtigen, dass in einem besonderen Wohngebiet gerade nicht die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsschutzanforderungen gelten, sondern dass auf

die durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit abzustellen ist.

Um den vorgenannten Zielsetzungen und Anforderungen gerecht zu werden, wird das besondere Wohngebiet in horizontaler und vertikaler Weise in vier Nutzungsbereiche WB1 bis WB4 gegliedert. Durch diese Gliederung in Nutzungskategorien werden auch die Schwerpunkte der überwiegenden Wohnnutzung und der wohnfremden Nutzungen aufgegriffen, um eine weitere Durchmischung zu Ungunsten des Wohnens zu vermeiden.

Im gesamten WB sind die nach § 4a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Auf "Tankstellen" und "Anlagen der zentralen Verwaltung" trifft dies zu, weil eine geeignete Verkehrsinfrastruktur nicht gegeben ist und sie der vorhandenen Eigenart und baulichen Struktur des innerstädtischen Gebietes nicht entsprechen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden die nach § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten.

Die Betriebsarten "Musikgaststätten" sowie in besonderer Weise "Diskotheken" sind durch lange Öffnungszeiten und den damit verbundenen Publikumsverkehr in der Regel für ein erhebliches Störpotenzial in einem von Wohnnutzung geprägten Umfeld verantwortlich.

Mit zunehmender Zahl solcher Betriebe steigt zudem die Attraktivität des Viertels als nächtliche Partymeile und damit das Besucher- und Verkehrsaufkommen insgesamt. Der flächendeckende Ausschluss solcher Vergnügungsstätten erfolgt daher präventiv.

Von dieser Regelung betroffen sind zwei bestehende Betriebe im Belgischen Viertel.

Eine baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätte (Musikgaststätte), Bismarckstraße 44, befindet sich an der Grenze zum Nahversorgungszentrum Venloer Straße. Das unmittelbare Umfeld des Betriebes ist durch einen hohen gewerblichen Anteil sowie eine fast ausschließlich gewerblich genutzte Erdgeschosszone geprägt. Auf der dem Eingang zur Musikgaststätte gegenüberliegenden Straßenseite, Brüsseler Straße 89-93, entsteht zurzeit ein Bürohaus ohne Wohnnutzung. Im Gebäude selber befindet sich ein weiterer gastronomischer Betrieb (Café); die Obergeschosse werden fast ausschließlich von einem Beherbergungsbetrieb (Vermietung möblierter Apartments mit optionalen Dienstleistungen) genutzt.

Die vorgenannte Musikgaststätte ist daher in ihrer baurechtlich genehmigten Weise mit dem Gebietscharakter des **WB4** und insbesondere mit seinem direkten Umfeld vereinbar und soll durch einen erweiterten Bestandsschutz im Sinne von § 1 Absatz 10 BauNVO gesichert werden unter der Voraussetzung, dass bauliche Änderungen beziehungsweise Nutzungsänderungen nicht zu einer merkbaren Erhöhung der Immissionen (Lärm und Gerüche) in der Nachbarschaft führen sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz zurückgedrängt wird hingegen die baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätte (Diskothek), Brabanter 15. Dies geschieht vor dem Hintergrund des sensibleren Umfeldes mit einem höheren Wohnanteil sowie aufgrund des hohen Nutzungsdruck, der von dem überregional bedeutsamen Schwerpunkt des Kölner Nachtlebens, den Kölner Ringen, ausgeht. Hier gilt es zudem eine Ausweitung der Nutzungsstruktur in die angrenzenden Wohn- und Geschäftslagen zu verhindern. Dasselbe Ziel verfolgt der rechtskräftige Bebauungsplan 66459/16. Dieser setzt entlang der gesamten Brabanter Straße auf der gegenüberliegenden, östlichen Straßenseite ein Besonderes Wohngebiet fest, in dem die ausnahmsweise zulässigen, nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ebenfalls aus dem zuvor aufgeführten Grunde ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten mit dem Charakter von Internetcafés, Spielhallen und Wettbüros werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie regelmäßig zu einem Absinken des Niveaus im Geschäfts- und

Wohnumfeld führen und sich damit negativ auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur (Trading-Down-Effekt) auswirken.

Darüber hinaus sind nach § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO im Geltungsbereich Läden in Form von Sex-Shops nicht zulässig. Läden mit überwiegendem Sex- oder Erotiks Sortiment können als Einzelhandelsbetriebe den oben genannten Nutzungen zwar nicht gleichgestellt werden, haben jedoch eine ähnlich nachteilige Auswirkung auf die Nutzungsstruktur zur Folge, da sie zu einem starken Attraktivitätsverlust der Geschäftslagen und des Wohnumfeldes in unmittelbarer Nachbarschaft führen. Gleiches gilt aufgrund ihres Störpotenzials auch für Betriebe mit Darstellungen und Angeboten sexuellen Charakters als Unterart von Vergnügungsstätten sowie Gewerbe des erotischen und sexuellen Amüsierbetriebes, weshalb sie ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ferner sollen unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und dem Erhalt der Eigenart der WB-Gebiete im Sinne der Mischung und vertikalen Nutzungsverteilung keine Gebäude zulässig sein, die ausschließlich für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in gleicher Art ausüben, genutzt werden. Die Nutzung einzelne Räume in Gebäuden bleibt aber zulässig. Diese Festsetzung soll auch einem möglichen Verlagerungsdruck aus den Bereichen Ringe/Friesenplatz/Rudolfplatz vorbeugen, wo derartige Gebäude anzutreffen sind.

Der Umwandlung einzelner Wohnungen zugunsten von Räumen freiberuflich Tätiger wird im Übrigen durch die **Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln vom 04.07.2014 verhindert, denn eine Zweckentfremdung** liegt in diesem Zusammenhang insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum mit mehr als der Hälfte der zur Verfügung stehenden Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen werden soll. Diese Regelung gilt für Wohnungen einheitlich im gesamten Plangebiet.

Die Bereiche westlich der Moltkestraße, entlang der Genter Straße, ein Teil der Brüsseler Straße zwischen Antwerpener Straße und Brüsseler Platz sowie die Blockinnenbereiche beidseits der Maastrichter Straße beziehungsweise zwischen Antwerpener Straße Bismarckstraße und Bahntrasse werden als **WB1** festgesetzt.

Neben einem hohen Anteil Wohnnutzung ist diese Gebietskategorie vor allem geprägt durch Gewerbeformen wie Dienstleistungen, Büros, Handwerksbetriebe und in Teilen auch Einzelhandel (vorwiegend spezialisierter Fachhandel).

Schank- und Speisewirtschaften sowie Kioskbetriebe sind nicht vorhanden. Um hier einer Etablierung dieser Nutzungen vorzubeugen und die vorhandene Wohnnutzung langfristig zu stärken, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Kioske aufgrund ihres Störpotenzials im WB1 nicht zulässig.

Dies trifft insbesondere auf die Blockinnenbereiche zu, die besonders sensibel für Lärmimmissionen sind.

Die Gebietskategorie **WB1** grenzt an Nutzungsbereiche **WB2 – WB4**, in denen Schank- und Speisewirtschaften planungsrechtlich ausnahmsweise beziehungsweise allgemein zulässig sind. In diesen durch Kennzeichnung bestimmten Baugebietsflächen können Nebenanlagen und Einrichtungen von den zuvor genannten planungsrechtlich zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nachweislich nicht zu einer merkbaren Erhöhung der Immissionen (Lärm/Gerüche) in der näheren Umgebung des jeweiligen Baugebietes führen.

Als **WB2** werden die zum Straßenraum hin orientierten Gebäudeteile entlang der Maastrichter Straße sowie ein Teil des östlichen Brüsseler Platzes bestimmt.

Die Maastrichter Straße als Verlängerung der Ehrenstraße ist geprägt von einer durchgängig gewerblich genutzten Erdgeschosszone und einer überwiegenden Mischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, ebendiese im Einklang mit einer Wohnnutzung stehende Nutzungsmischung und Vielfalt zu erhalten.

Es gilt daher vorzubeugen, dass sich aufgrund der Verbindungsfunktion der Maastrichter Straße zwischen zwei Schwerpunkten des Kölner Nachtlebens (Hohenzollernring und Brüsseler Platz) in diesem Bereich weitere gastronomische Betriebe ansiedeln. Ein solcher Prozess führt zu einer Verdrängung der Dienstleistungs- und Einzelhandelsstruktur an dem Standort, zum anderen zu einem erhöhtem nächtlichen Besucherstrom in das Quartier hinein und damit einer erhöhten Störung der Wohnnutzung in dem Umfeld.

Diese Zielsetzung rechtfertigt die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, sodass diese Betriebe wegen ihres nicht unerheblichen Verdrängungs- und Störpotenzials in quantitativer Hinsicht (Anzahl und Größe der Betriebe) begrenzt werden. Mit der Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit wird demnach der heutige Bestand planungsrechtlich gesichert. Bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gastronomiebetriebe oder Änderungen in der Art des Betriebes selbst können deshalb nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn der Antragssteller im Genehmigungsverfahren den Nachweis führt, dass keine Störungen der Wohnnutzung an dem Standort, insbesondere durch merkbar höhere Immissionen (Lärm und Gerüche), eintreten werden und gleichzeitig die Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung im unmittelbaren Gebiet nicht weiter zurückgedrängt wird. Die Umwandlung eines Ladens in eine Schank- und Speisewirtschaft scheidet damit faktisch aus. Eine weitere Möglichkeit der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung könnte die Neueinrichtung eines Gastronomiebetriebes auf einer bislang anders gewerblich genutzten Fläche im Bereich des **WB2** sein, wenn damit gleichzeitig die dauerhafte Aufgabe eines gleichwertigen bereits vorhandenen Gastronomiebetriebes in der gleichen Gebietskategorie einhergeht. Auch in diesem Fall müsste allerdings der Antragsteller im Genehmigungsverfahren den vorerwähnten Nachweis führen.

Nicht zulässig sind bestimmte Speise- und Schankwirtschaften (Trinkhallen und Imbisse) und bestimmte Läden (Kioske), da diese Betriebsformen in besonderer Weise zu einem erhöhtem nächtlichen Besucherstrom beitragen und daher erhebliches Störpotenzial für die angrenzenden Wohnlagen innehaben. Der bestehende Kioskbetrieb Brüsseler Str. 70 wird somit nicht planungsrechtlich gesichert, sondern auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz zurückgedrängt.

Zum Schutz und Erhalt der in den Obergeschossen vorwiegenden Wohnnutzungen, sind Läden nur unterhalb des 2. Obergeschosses sowie Schank- und Speisewirtschaften nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig.

Aufgrund der hohen Fußgängerfrequenz sowie zur Sicherung der gewerblichen Nutzungsmischung in der Erdgeschosszone sind in den Gebietskategorien **WB2** bis **WB4** Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Im Einzelfall vorhandene Wohnungen genießen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz.

Die Gebietskategorie **WB3** wird festgesetzt in Teilbereichen der Brüsseler Straße zwischen Antwerpener Straße und Lütticher Straße sowie im östlichen Umfeld des Brüsseler Platzes bis auf Höhe des Hauptportals der Michaelkirche.

Die Gebietskategorie trägt einerseits der Zielsetzung Rechnung, die städtebaulich gewünschte gewerbliche Nutzungsmischung im östlichen Umfeld des Brüsseler Platzes sowie entlang der zentralen Achse des Quartiers, der Brüsseler Straße, zu erhalten, andererseits jedoch auch eine Schutzzone für die im Umfeld des Quartiersplatzes vorherrschende Wohnnutzung zu schaffen. Zu diesem Zweck werden in der Gebietskategorie **WB3** bestimmte Läden (Kioske) sowie Schank- und Speisewirtschaften mit dem Charakter von Trinkhallen und Imbissen ausgeschlossen, die durch eine ortsnahe und günstige Versorgung der nächtlichen Besuchern auf dem Brüsseler Platz mit alkoholischen Getränken zu einer erheblichen Störung der Wohnfunktion in diesem Bereich beitragen.

Zum Schutz und Erhalt der in den Obergeschossen vorwiegenden Wohnnutzungen, sind planungsrechtlich zulässige Schank- und Speisewirtschaften nur unterhalb des 1. Obergeschosses sowie planungsrechtlich zulässige Läden nur unterhalb des 2. Obergeschosses zulässig.

Die bestehende Schank- und Speisewirtschaft am Brüsseler Platz, Hausnummer 9, erstreckt sich in Teilbereichen auch über das 1. Obergeschoss. Der Betrieb ist vom Grundsatz her mit den Zielsetzungen der Gebietskategorie **WB3** vereinbar und soll durch einen erweiterten Bestandsschutz im Sinne des § 1 Absatz 10 BauNVO gesichert werden unter der Voraussetzung, dass bauliche Änderungen beziehungsweise Nutzungsänderungen nicht zu einer merkbaren Erhöhung der Immissionen (Lärm und Gerüche) in der Nachbarschaft führen sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Als **WB4** werden festgesetzt die zur Straße hin orientierten Gebäudeteile der Blockrandbebauung nördlich der Antwerpener Straße, der Brüsseler Straße südlich der Lütticher Straße sowie entlang der Brabanter Straße südlich der Maastrichter Straße.

Diese Bereiche grenzen unmittelbar an die zentralen Versorgungsbereiche NVZ Aachener Straße, NVZ Venloer Straße sowie die City. Dies spiegelt sich in einer gewerblich intensiv genutzten Erdgeschosszone wider - vorwiegend durch Einzelhandel beziehungsweise in der Brabanter Straße durch Gastronomie.

Dieser etablierten Nutzungsstruktur wird Rechnung getragen und dementsprechend der größte gewerbliche Entwicklungsspielraum eingeräumt. Die zuvor ausgeschlossenen gastronomischen Nutzungen (Imbisse, Trinkhallen) und Kioske sollen in der Gebietskategorie **WB4** zulässig sein.

Ebenfalls als **WB4** festgesetzt wird das Eckhaus Antwerpener Straße/Neue Maastrichter Straße. In diesem befindet sich im Erdgeschoss eine Speise- und Schankwirtschaft, die damit planungsrechtlich gesichert wird. Dies geschieht vor dem Hintergrund einer traditionellen baulichen Nutzung von Eckgebäuden durch Gastronomie in der gründerzeitlichen Neustadt.

Zum Schutz und Erhalt der in den Obergeschossen vorwiegenden Wohnnutzungen, sind planungsrechtlich zulässige Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden nur unterhalb des 2. Obergeschosses zulässig.

Alternativplanung für das besondere Wohngebiet

Aufgrund der bereits erläuterten deutlichen Zunahme von Gastronomiebetrieben in den vergangenen Jahren im Belgischen Viertel einerseits und der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes andererseits, wird derzeit im Sinne einer Planungsalternative planungsrechtlich geprüft, ob im **WB3** und **WB4** lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Kiosken städtebaulich gerechtfertigt wäre, sodass diese Betriebe wegen ihres nicht unerheblichen Verdrängungs- beziehungsweise Störpotenzials in quantitativer Hinsicht (Anzahl und Größe der Betriebe) begrenzt würden. Mit einer Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit würde im **WB3** und **WB4** (analog dem **WB2**) nur der heutige Bestand an Gastronomiebetrieben und Kiosken planungsrechtlich gesichert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht bestimmt und soll sich nach § 34 BauGB richten.

Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm, Gerüche)

a) Flächen für Nutzungsbeschränkungen von Schank- und Speisewirtschaften

Zum Schutz der Wohnnutzung in den für Immissionseinwirkungen sensibleren Blockinnenbereichen werden Bereiche festgesetzt, in denen Bewirtungsflächen von Schank- und Speisebetrieben ausgeschlossen werden. Als Betriebsflächen von Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind demnach nur Nebenanlagen und Einrichtungen von planungsrechtlich zulässigen beziehungsweise ausnahmsweise zulässigen Betrieben, wenn sie nachweislich nicht zu einer merkbaren Erhöhung der Immissionen (Lärm, Gerüche) in der näheren Umgebung führen.

b) Bereiche ohne Ein- und Ausgänge

In einigen Bereichen ragen Flächen mit bestehenden Schank- und Speisewirtschaften beziehungsweise Flächen, auf denen solche Betriebe planungsrechtlich zulässig sind, in Straßen mit überwiegender Wohnnutzung hinein. Hier sollen zur Minderung der Lärmeinwirkungen Ein- und Ausgänge zu diesen Betrieben nicht zulässig sein.

c) Lärmpegelbereiche

Das Bebauungsplangebiet Belgisches Viertel wird schalltechnisch untersucht und die zukünftige Immissionsbelastung ermittelt. Die hieraus resultierenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden im Bebauungsplan dargestellt. Bei Aus- und Umbauten sowie bei Neubebauungen im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend diesen Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu treffen.

Im Bereich Bismarckstraße/Vogelsanger Straße sowie teilweise entlang der rückwärtigen Grenzen der Bebauung an der Moltkestraße ist partiell vom Lärmpegelbereich VII auszugehen. In diesen Fällen sind gemäß DIN 4109 die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Grundfläche der Kirche Sankt Michael auf dem Brüsseler Platz wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kirche- festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche

Die Fläche des Brüsseler Platzes südlich der Kirche Sankt Michael wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" bestimmt. Für den heutigen Spielplatz ist die Neugestaltung vorgesehen, die entsprechend der räumlichen Ausdehnung planungsrechtlich gesichert wird.

5. Umweltbelange

Lärm

Innerhalb des Plangebietes bestehen Teile, die besonders stark durch Lärm vorbelastet sind. Hierzu zählen insbesondere die Bereiche entlang Bismarckstraße und Moltkestraße (Straßenlärm) sowie die Grundstücke zwischen Moltkestraße und Bahntrasse im Westen (Bahnlärm).

Eine schalltechnische Stellungnahme wurde zu den Emittenten Schienen- und Straßenverkehr mit Datum 08.12.2016 erstellt. Als Immissionshöhen wurden 4,5 m und 18,5 m über Straßenniveau betrachtet. Im Einzelnen ist nach dem aktuellen Stand auszuführen:

Straßenverkehrsgeräusche

Die Beurteilungspegel liegen im Plangebiet oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die Ergebnisse der Immissionsberechnung des Straßenverkehrs zeigen Überschreitungen von bis zu 12/12dB(A) Tag/Nacht. Die Pegelspitzen an den Fassaden betragen bis zu 71/61 dB(A) Tag/Nacht. Die Emissionen des Straßenverkehrs prägen insbesondere die Lärmsituation östlich des Brüsseler Platzes in 4,5 m Höhe.

Schienenverkehrsgeräusche

Die Beurteilungspegel liegen im Plangebiet oberhalb der Orientierungswerte. Die Ergebnisse der Immissionsberechnung des Schienenverkehrs zeigen Überschreitungen von bis zu 4/14 dB(A) Tag/Nacht im allgemeinen Wohngebiet. Die Pegelspitzen an den Fassaden entlang der Bahnstrecke betragen bis zu 72/71 dB(A) Tag/Nacht. Die Emissionen des Schienenverkehrs prägen insbesondere die Bereiche nördlich des Brüsseler Platzes sowie westlich der Moltkestraße.

Besonders deutlich wird dies in der Immissionshöhe von 18,5 m.

Gewerbelärm

Untersuchungen zum Gewerbelärm wurden bislang nicht durchgeführt. Eine Nacherhebung, zumindest in einzelnen Bereichen, wird derzeit unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten geprüft.

Luftschadstoffe/Immissionen

Die Verkehrsbelastung und die angrenzende Blockrandbebauung der Moltke- sowie Bismarckstraße legen nahe, dass in diesen Bereichen mit einer erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung zu rechnen ist. Mittels einer Grobscreening-Berechnung der Stickstoffdioxidbelastung des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln vom 11.01.2017 wurde die Belastung im Jahresdurchschnitt ermittelt. Nach dieser Berechnung kann im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet an folgenden Straßenabschnitten mit einer erhöhten Stickstoffdioxidbelastung gerechnet werden:

- Venloer Straße zwischen Bismarckstraße und Brabanter Straße,
- Brabanter Straße zwischen Antwerpener Straße und Genter Straße,
- Aachener Straße zwischen Bahndamm und Moltkestraße und
- Vogelsanger Straße zwischen Bahndamm und Moltkestraße/Bismarckstraße.

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Altstandort Nr. 104109. Dieser betrifft ein schmales Grundstück nördlich angrenzend an die Antwerpener Straße zwischen Brüsseler Straße und Friesenplatz. Im Rahmen einer Neubebauung im Jahr 2006 mit Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage wurde auf dieser Fläche großräumig Boden ausgehoben und damit mögliche Belastungen durch umweltrelevante gewerbliche Vornutzungen (Garagenhof mit Tankstelle, Werkstatt, Druckerei) weitestgehend entfernt. Der Altstandort ist heute nahezu komplett bebaut oder versiegelt, ein schmaler Streifen Begleitgrün existiert am westlichen Rand des Grundstücks. Der Altstandort ist im Kataster der Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen der Stadt Köln als "Fläche saniert (ohne Überwachung)" charakterisiert und nachrichtlich registriert. Ein textlicher Hinweis auf den Altstandort 104 109 "Antwerpener Straße" wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Klima

Der Stadtteil, innerhalb dessen sich der Plangeltungsbereich befindet, stellt aufgrund seiner Dichte und Versiegelung eine klimatisch sehr hoch belastete Siedlungsfläche dar (Planungshinweiskarte der Stadt Köln).

Starkregen

Bereits bei einem 20-jährlich auftretenden Starkregenereignis ist das Plangebiet ausgehend vom Geländetiefpunkt an der Bahnunterführung Venloer Straße im Bereich der Moltkestraße, Bismarckstraße, Brüsseler Platz, Antwerpener Straße, Neue Maastrichter Straße und Brüsseler Straße von lokalen Überflutungen von circa 0,5 m bis circa 0,75 m betroffen.

Erschütterungen

Die Bereiche des Bebauungsplangebietes, die an die Bahnstrecke im Westen angrenzen, sind durch Erschütterungen des Schienenverkehrs vorbelastet.

Eingriff

Aufgrund der bestehenden dichten, gründerzeitlichen Bebauung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die möglichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind beziehungsweise zulässig waren (siehe § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB).