

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 67445/13;

Arbeitstitel: Hohe Pforte in Köln-Altstadt/Süd

1. Planungsanlass und Planungsziel

In den vergangenen Jahren haben sich in dem durch Wohnnutzung geprägten Plangebiet, insbesondere im Bereich der Pipinstraße, Hohe Straße und Stephanstraße, verstärkt Sex- und Erotik-Shops aber auch Gastronomiebetriebe, die auf die Bedienung und Befriedigung der erotisch-sexuellen Interessen ihrer Kunden beziehungsweise Besucher abstellen, angesiedelt. Von einer weiteren Zunahme dieser Betriebe ist auszugehen. Seit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Jahr 2007 und der daraufhin erlassenen Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mussten mehrere diesbezügliche Anträge auf Nutzungsänderung abgelehnt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorherrschenden und maßgeblichen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Bestandssituation zu sichern und festzusetzen. Mit diesem Ziel ist die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung verbunden, insbesondere soll die Zunahme von Sex- und Erotik-Shops, Vergnügungsstätten sowie von Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet verhindert werden, um die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Höhenkonzeptes, das im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird. Außerdem sollen gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen die vorgenannten Zielsetzungen flankieren.

Für das gesamte Plangebiet bleibt festzustellen, dass die Planung den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird. Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB kann daher insbesondere dazu genutzt werden, den Bestand zu sichern und eine unerwünschte Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs zu verhindern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt, wie erwähnt, die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, d. h. durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines städtebaulichen Bauprojektes oder eines bestimmten Vorhabens

begründet, das die Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) auslöst. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Lage und Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil der südlichen Innenstadt und geprägt durch Dienstleistungen, Einzelhandelsnutzungen, Gastronomiebetriebe und Hotels vorrangig im Bereich Hohe Straße und Hohe Pforte sowie durch Wohnnutzung, die im östlichen und westlichen Plangebiet teilweise bereits ab dem Erdgeschoss ausgeübt wird. Zur Versorgung der Wohnbevölkerung sind außerdem Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Förderschule Sprache, Volkshochschule), Kindergarten und -spielplätze, Altenheim und Kirche im Plangebiet selbst und in unmittelbar angrenzenden Bereichen vorhanden. Im zentralen, nördlichen Plangebiet sind bereits mehrere Vergnügungsstätten sowie Erotik- und Sex-Shops vorhanden.

Verkehrliche Erschließung

Die Hohe Straße ist als Fußgängerbereich ausgebaut. Die übrigen Straßen im Plangebiet werden überwiegend als Einbahnstraßen zur örtlichen Erschließung genutzt. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt im Norden durch die Pipin- und Cäcilienstraße im Süden durch die Straßen Mühlen- und Blaubach (jeweils in Ost-West-Richtung) sowie im Westen durch die Neuköllner Straße (Nord-Süd-Fahrt). Das Plangebiet ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Die Stadtbahnlinien 1, 7 und 9 mit der Haltestelle "Heumarkt" nordöstlich des Plangebietes sowie die Haltestelle "Severinstraße" an der gleichnamigen Straße südlich des Plangebietes mit den Stadtbahnlinien 3 und 4 werden fußläufig in kurzer Zeit erreicht. Buslinien ergänzen das sehr gute ÖPNV-Angebot. Durch den Bau der Nord-Süd-Stadtbahn, die das Plangebiet unterirdisch quert, ist das Angebot an öffentlichen Parkplätzen derzeit reduziert. Ein erhöhter Parkdruck ist wegen den örtlich engen Straßen ohnehin gegeben. Die innerstädtische Lage des Plangebietes bietet sich zudem für das Verkehrsmittel Fahrrad aufgrund des vorhandenen Radwegenetzes und den kurzen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen und Einkaufslagen an.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Auch sind alle erforderlichen Versorgungsanlagen vorhanden (Gas, Wasser, elektrische Energie, Fernwärme, Telekom).

3. Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als besonders Wohngebiet und am Mühlenbach teilweise als Grünfläche dargestellt. Die Pipin- und Cäcilienstraße sowie die Straßen Mühlen- und Blaubach sind als örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Darüber hinaus sind für das Plangebiet Signets für Kinderspielplatz, Schule und Jugendeinrichtung im FNP dargestellt. Für das heute vorhandene Schulgrundstück südlich des Marienplatzes stellt der FNP teilweise Grünfläche dar. Da diese Abweichung flächenmäßig unterhalb der grundsätzlich im FNP dazustellenden Größenordnung liegt und die Grundzüge der FNP-Planung nicht berührt werden, ist der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt vom 19.12.1989 stellt das Gebiet als "überwiegend Wohnbaufläche" dar. Die vorhandene Schule am Marienplatz ist als Fläche für "Bildung" dargestellt. Der Straßenverlauf Hohe Straße/Hohe Pforte soll im Erdgeschoss straßenseitig dem Einzelhandel und einzelhandelähnlichen Dienstleistungen zur Verfügung stehen.

Höhenkonzept

Das Höhenkonzept der Stadt Köln, das am 15.05.2007 vom Rat beschlossen wurde, gibt für das Wirkungsfeld der romanischen Kirche Sankt Maria im Capitol, zu dem das Plangebiet östlich der Hohe Straße/Hohe Pforte zählt, vor, dass die zukünftige Bebauung nicht höher sein soll, als die Traufkante der Kirche (19,80 m). Falls die bestehende Bebauung niedriger als die Traufkante (Hauptschiff) der Kirche sein sollte, gilt darüber hinaus der Zusatz, dass sich die Höhe nach der bestehenden Bebauung richten soll. Für das Plangebiet westlich der Hohe Pforte gibt das Höhenkonzept vor, dass die zukünftige Bebauung nicht höher sein soll als 22,50 m. Die vorgegeben Höhenbeschränkungen beziehen sich bei geneigten Dächern auf die Traufhöhe und bei Flachdächern auf die Höhe des Hauptgesimses des obersten Vollgeschosses (Attikahöhe). Bei Gebäuden mit einem Flachdach soll nach dem Höhenkonzept zusätzlich ein 3,20 m hohes und mindestens 2,00 m zurück gestaffeltes oberstes Geschoss zulässig sein.

4. Planinhalte

Städtebauliche Konzeption

Ziel und Zweck der Planung ist insbesondere die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets (WB) nach § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops im Plangebiet. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops ist begründet in der Gefahr, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung, der anderen schutzwürdigen Anlagen wie Kirche, Schulen und Kindergarten sowie der städtebaulichen Funktion des Gebietes eintreten können. Eine Beeinträchtigung der genannten Nutzungen und Anlagen ergibt sich insbesondere aus den Emissionen, die von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops einschließlich des Besucherverkehrs ausgehen und der damit verbundenen Einschränkung der ungestörten Ausübung der übrigen Nutzungen. Die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes als innerstädtisches Wohngebiet und im Bereich Hohe Straße/Hohe Pforte als Hauptgeschäftsstraße (Einzelhandel mit Betrieben unterhalb der Großflächigkeit, Dienstleistungen, Gastronomie/Beherbergungsgewerbe etc.) liegt in einem Verdrängungseffekt infolge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops und der sich daraus ergebenden Minderung der städtebaulichen Qualität. Der Gefahr eines Absinkens des Niveaus eines Einkaufsbereiches durch Häufung insbesondere von Erotik- und Sex-Shops, beispielsweise durch Unterbrechung der Schaufensterzonen, durch Ausbleiben der Kunden von Einzelhandelsgeschäften und der damit verbundenen Gefährdung der Existenz und Verdrängung des zentrenorientierten Einzelhandels ist frühzeitig bauleitplanerisch entgegen zu wirken.

Die Beeinträchtigung der Gebietsqualität wird insbesondere durch den sogenannten "Trading-down-Effekt" deutlich. Hierunter ist die Entwertung einer Gebietsstruktur durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und sogenannter "Rotlicht-Angebote" zu verstehen. Er entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (beispielsweise Spielhallen) und Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke (beispielsweise Fach-Einzelhandelsgeschäfte). Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise/-mieten und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft. Für das Plangebiet ist dieser sogenannte "Trading-down-Effekt" zu bejahen.

Deutlich negativ auf die "soziale Wertigkeit" des Gebietes wirken sich die bereits erwähnten Rotlicht-Angebote aus. Die Bandbreite von Veranstaltungen mit

sexueller/erotischer Ausrichtung ist mittlerweile sehr variantenreich geworden. Eine grundsätzliche Unterscheidung kann zunächst zwischen solchen Veranstaltungen getroffen werden, die sexuelle Handlungen mithilfe medialer Unterstützung darstellen (Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen) oder unmittelbar zur Schau stellen (Striptease, Table-Dance, Life-Sex-Shows). Von grundsätzlich anderer Qualität sind die Angebote, bei denen der Kunde/Besucher selbst an der Vornahme sexueller Handlungen beteiligt ist. Dazu gehören Bordelle, bordellartige Betriebe, Einrichtungen der Wohnungsprostitution sowie Swinger-Clubs.

In der Praxis zeichnet sich ein deutlicher Trend weg von den klassischen Angeboten wie Straßenprostitution und Bordellen ab, hin zu gemischten Angeboten: Prostitution mit Sex-Shows, Porno-Kino, Wellness-Bereich mit Sauna sowie gastronomischen Angeboten. Daneben geht der Trend zur diskreten Wohnungsprostitution sowie zu Swinger-Clubs.

Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Das WB-Gebiet ist bebaut und weist aufgrund der tatsächlich ausgeübten Wohnnutzung, die überwiegt, und insbesondere vorhandener Läden, Schank- und Speisewirtschaften an der Hohe Straße/Hohe Pforte und Handwerksbetriebe sowie den Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung eine besondere Eigenart auf. Diese besondere Eigenart des Plangebietes besteht einmal in der vorhandenen Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen, worin der Unterschied zum allgemeinen Wohngebiet zu sehen ist, zum anderen beruht sie darauf, dass eine Qualifizierung als Misch- oder Kerngebiet ausscheidet. 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.

Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen wird das im Bebauungsplan festgesetzte WB-Gebiet hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen und Betriebe gegliedert und gekennzeichnet. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind deshalb im WB 1 und WB 2 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche größer 800 m² (großflächige Einzelhandelbetriebe) sowie Sex- und Erotik-Shops unzulässig. Ferner sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind einerseits Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen im Plangebiet unzulässig (diese Anlagen entsprechen jeweils nicht der vorhandenen Eigenart sowie der baulichen Struktur

des Gebietes und wären unter verkehrlichen Gesichtspunkten bedenklich), andererseits sind auch alle Arten von Vergnügungsstätten unzulässig. Unter den städtebaulichen Begriffstypus "Vergnügungsstätte" fallen im Wesentlichen die folgenden Unterarten:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Zur Vervollständigung des vorgenannten Ausschlusses von Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO im WB 1 und WB 2 Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches (z. B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe) unzulässig.

Schließlich sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan Schank- und Speisewirtschaften (Esslokale, Imbissstuben, Weinstuben, Bierlokale, Trinkhallen u. ä.) sowie Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr anbieten im WB 2 unzulässig. Das WB 2 erfasst jene Planbereiche, die sich östlich und westlich des Straßenverlaufs Hohe Straße/Hohe Pforte (Einkaufs- und Dienstleistungsbereich) befinden und von der Wohnnutzung dominiert werden. Mit der Gliederung des WB-Gebietes in WB 1 und WB 2 werden einerseits die vorhandenen Nutzungsschwerpunkte aufgegriffen und andererseits eine Ausdehnung von zulässigen, jedoch regelmäßig mit Lärm und Gerüchen verbundenen Nutzungen in die ruhigen Wohnbereiche verhindert.

Die im Bereich des Bebauungsplanes, insbesondere in den Gebäuden Pipinstraße 2, Marienplatz 1 - 5, Stephanstraße 7 - 11, Hohe Straße 2, 14 und 22, Sternengasse 7, sowie Blaubach 6 - 12 heute vorzufindenden Sex- und Erotik-Shops, Vergnügungsstätten etc. werden, wie dargelegt, planungsrechtlich nicht gesichert, sondern auf den bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz zurückgedrängt. Voraussetzung ist allerdings, dass in der Vergangenheit diese Betriebe bauordnungsrechtlich auch genehmigt wurden, denn nur dann verleiht die Baugenehmigung Feststellungswirkung im Umfang der genehmigten Nutzung. Dabei endet der Bestandsschutz für eine bestimmte Art der Nutzung nicht notwendig schon mit deren faktischer Beendigung wegen Eigentümer- oder Pächterwechsel, denn Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes räumt den Berechtigten vielmehr zum Schutz des Vertrauens in den Fortbestand einer bisherigen Rechtsposition je nach konkreten Einzelumständen eine gewisse Zeitspanne ein, innerhalb derer der

Bestandschutz nachwirkt und noch Gelegenheit besteht, an den früheren Zustand anzuknüpfen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob der Berechtigte von dem Bestandsschutz noch Gebrauch machen will und ob dies objektiv im Sinne der Verkehrsauffassung erkennbar ist. Ein Erlöschen des baurechtlichen Bestandsschutzes kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die genehmigte Nutzung endgültig aufgegeben bzw. durch eine andere ersetzt würde. Solange die Baunutzungsgenehmigung unverändert Bestand hat und der Betrieb auch nur in dem davon abgedeckten Rahmen geführt werden soll, entfaltet die einmal rechtmäßig erteilte baurechtliche Genehmigung Bindungswirkung. Von dem bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz erfasst sind im Übrigen Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sofern die bestehende Funktion und Nutzung des Bestandes erhalten bleiben.

Der Auftritt des "Club Venue" (Gay Dance Club Keller) im Gebäude Hohe Straße 14 vermittelt sogar den Eindruck, dass es sich um eine kerngebietstypische Vergnügensstätte handelt, die in einem besonderen Wohngebiet gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden könnte.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstgrenze) bestimmt.

Das Gebiet war bereits vor 1962 überwiegend bebaut. Aufgrund der städtebaulichen Situation in der Kölner Altstadt und der bereits vorhandenen Bestandsbebauung, setzt der Bebauungsplan die GRZ detailliert für aneinandergrenzende Bereiche gleicher Nutzungsintensität fest. Dabei wird bis auf wenige Bereiche (z. B. Südseite Marienplatz) die in § 17 BauNVO als zulässiges Maß für WB-Gebiete genannte GRZ von 0,6 jeweils bereits im Bestand überschritten.

Die GFZ wird im Bebauungsplan detailliert und analog für aneinandergrenzende Bereiche gleicher Nutzungsintensität festgesetzt. Auch hier wird durch die oben genannten Gründe die Obergrenze der BauNVO von 1,6 teilweise ganz erheblich überschritten. Die GFZ-Werte betragen im Bereich Hohe Straße/Kasinostraße maximal 4,3, im Bereich Marienplatz maximal 4,0, im Bereich Hohe Pforte maximal 6,0, im Bereich Mühlenbach maximal 4,2, im Bereich Blaubach maximal 5,0 und im Bereich östlich der Straße Krümmer Büchel maximal 4,0.

Die Festsetzungen zur GRZ/GFZ nehmen die schon vorhandenen baulichen Nutzungen auf. Die Überschreitung der Obergrenzen ist erforderlich, damit der Charakter des Gebietes weiterhin gewahrt bleibt und sich das Quartier in sein städtebauliches Umfeld einfügt. Die zentrale innerstädtische Lage erfordert es außerdem, die vorhandene Infrastruktur (Straßen, Leitungen, Anschlüsse an den ÖPNV, Nähe zu Schulen und Kindergärten, 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 angepasst hohe Ausnutzung dieser innerstädtischen Grundstücke. Durch den Bebauungsplan können hier im besonderen Wohngebiet Wohnbauflächen gesichert werden. Damit kann der Abwanderung der Bevölkerung in Neubaugebiete am Rande der Stadt bzw. in Neubaugebiete in Nachbargemeinden vermieden werden. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird dem Anspruch an ein gesundes Wohnumfeld Rechnung getragen.

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 als Höchstgrenze (incl. Satteldach oder Staffelgeschoss je nach Festlegung) bestimmt. Grundlage bildet das Höhenkonzept (vgl. Kapitel 1. Planungsziel), das für das Plangebiet als Höhe die Traufkante des Hauptschiffes (Höhe 19,80 m über Grund) der romanischen Kirche Maria im Kapitol bestimmt. Bezogen auf den Eingangsbereich der Kirche an der Kasinostraße (Höhe ca. 52,8 m über NN) ergibt sich die Höhenbegrenzung von 72,60 m über NN (zuzüglich der Satteldach- oder Walmdachkonstruktion beziehungsweise bei Flachdächern eines maximal 3,2 m hohen Staffelgeschosses). Dementsprechend werden unter Berücksichtigung des Bestandes im Bebauungsplan detailliert für aneinandergrenzende Bereiche gleicher Dachformen die jeweils höchstzulässigen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO des Maßes H ist der höchste Punkt - Oberkante - der baulichen Anlage zu verstehen. Bei Sattel- und Walmdächern entspricht diese Höhenfestsetzung der Firsthöhe.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Plangebiet ist Teil der Kölner Altstadt. Entsprechend der historisch vorgegebenen Blockstruktur in geschlossener Bauweise und dem Ziel, die straßenseitigen Bebauungsfluchten zu erhalten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von vorderen Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird als "geschlossen" festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen im WB 1 als Ausnahme festgesetzt, dass straßenseitig im Erdgeschoss Vordächer die Baugrenze bis maximal 1,25 m überschreiten können, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 3,50 m eingehalten wird. Mit dieser Festsetzung wird der Umstand berücksichtigt, dass Läden und Dienstleistungsbetriebe vorrangig im WB 1 im Erdgeschoss anzutreffen sind und das Interesse besteht, dass diese Einrichtungen durch ein Vordach für die Laufkundschaft attraktiv ausgestaltet werden. Unter gleichen Gesichtspunkten ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO für die überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme festgesetzt, dass die im Bebauungsplan zulässigen Werbeanlagen die Baugrenze entsprechend den gestalterischen Festlegungen überschreiten können.

Grünfläche

Die im Plangebiet an Straße Mühlenbach gelegene öffentliche Grünfläche wird planungsrechtlich als Parkanlage und Kinderspielplatz gemäß der vorhandenen Aufteilung im Bestand gesichert.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan erfolgt nach den heute vorhandenen Gegebenheiten.

Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Bestandsicherung. Die angesprochenen Leitungen würden bei oberirdischer Verlegung das Straßenraumbild erheblich stören.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Durch eine Lärmuntersuchung wurde die bestehende Lärmbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr unter Berücksichtigung der vorgesehenen Gebietsfestsetzung ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass an den Straßenfronten zur Pipinstraße beziehungsweise zu den Straßen Blaubach und Mühlenbach sehr hohe Lärmbelastungen vorliegen.

Da aktive Minderungsmaßnahmen (Lärmschutzwall oder -wände) aufgrund der Flächenverhältnisse und der Stadtgestaltung ausscheiden, werden für die Anforderungen

von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechende Bauschalldämmmaße festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden Innenraumpegel erreicht, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Lärmpegelbereiche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Unter dem Argument der Lärmbelastung wäre es städtebaulich nicht gerechtfertigt, einen größeren Bestand an Wohnnutzung planungsrechtlich nicht zu sichern. Die unvermeidbaren Belastungen sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen einerseits und der Planungsziele, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, urbanes Wohnen zu erhalten, und weiteren abwägungsrelevanten Belangen andererseits – im Rahmen der Verhältnismäßigkeit – hinzunehmen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für den Planbereich heute bereits eine hohe Vorbelastung besteht.

Fläche für Gemeinbedarf

Im Gebäude Marienplatz 1 ist eine Förderschule Sprache untergebracht. Diese Bildungseinrichtung wird durch Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" planungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden für das vorhandene Schulgebäude das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachform

- Im Plangebiet sind ausschließlich die in den räumlich bestimmten Bereichen festgesetzten Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Unzulässige Werbeanlagen

- Werbeanlagen an Bauzäunen, Erkern und Balkonbrüstungen,
- Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) und
- Akustisch unterstützte bzw. rein akustische Werbeanlagen, die aus Ladenlokalen heraus den öffentlichen Raum beschallen sind nicht zulässig.

Zulässige und genehmigungspflichtige Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zulässig, wenn diese den nachfolgenden Kriterien nicht widersprechen:
 - Werbeanlagen dürfen jeweils nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses des Gebäudes angebracht werden.
 - Werbeanlagen müssen jeweils so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken.
 - Das Bekleben der Schaufensterflächen mit Folien o. Ä. ist zulässig, wenn die beklebte Fläche nicht mehr als 10% der jeweiligen Schaufensterfläche einnimmt.
 - Die beklebten Flächen nach Nr. 3.1.3 dürfen eine zusammenhängende Fläche von maximal 1,5 m² je Schaufenster in Anspruch nehmen.
 - Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen abweichend von Nr. 3.1.4 auf der Wandfläche (Fassade) angebracht werden, wenn jeder Einzelbuchstabe eine maximale Höhe von 0,75 m nicht überschreitet. Der Schriftzug darf nicht auf ein anderes Gebäude oder eine baulich getrennte Wand übergehen.
 - Flächig auf die Wandfläche (Fassade) angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflicht auskragen und in den Straßenraum hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage.
 - Senkrecht zur Wandfläche (Fassade) stehende Werbeanlagen von Schank- und Speisewirtschaften dürfen bis zu 1,00 m vor die Bauflicht auskragen und in den Straßenraum hineinragen, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 3,50 m eingehalten wird. Die Fläche der senkrecht zur Hauswand angebrachten Werbeanlagen darf einschließlich der Befestigung 1,0 m² nicht überschreiten.

- b) Zulässige Werbeanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, die eine Fläche größer als 1,00 m² einnehmen, bedürfen der Genehmigung.

Die Gewerbebetriebe, Gaststätten und Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes schlagen sich im Stadtbild vor allem durch ihre Werbeanlagen nieder. Grundsätzlich wird ein Ortsbild, ebenso wie die Gestaltung von Einzelgebäuden, durch Werbeanlagen erheblich verändert. Durch zu große, zu schrille oder falsch platzierte bzw. durch eine zu große Häufung von Werbeanlagen kann die Gestaltqualität von Gebäuden, aber auch von ganzen Straßenzügen leiden oder sogar vollkommen überprägt werden. Es liegt daher im öffentlichen Interesse, durch die gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan Anforderungen mit dem Ziel zu formulieren, nur noch Werbung zu ermöglichen, die in Abmessung, Ausgestaltung und Anbringungsort der Umgebung angemessen ist. Dadurch soll langfristig eine hohe Gestaltqualität gesichert bzw. wiederhergestellt werden und die Bedeutung dieses Areals als Besonderes Wohnviertel erlebbar bleiben.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass dezente Werbung in einem recht homogen gestalteten Bereich wirksamer sein kann, als eine sehr schrille Werbung in einem sehr auffälligen und heterogenen Umfeld. Damit wird den Interessen der Gesamtheit der Gewerbetreibenden Rechnung getragen, da letztlich alle von einer gestalterischen Aufwertung des Viertels profitieren.

Werbeanlagen an Gebäuden müssen Rücksicht nehmen auf die Proportionen des Gebäudes, an dem sie angebracht sind. Sie sollen in Bezug stehen zu den Größen der Gliederungselemente der Gebäude wie Türen, Fenster, Gesimse, Erker etc. Die Werbeanlagen sollen in jedem Fall kleiner sein als diese Gestaltungselemente der Fassade. Die individuelle Gestaltung von Gebäudefassaden dient der Wiedererkennung von Orten und ist hilfreich bei der Orientierung im Ortsteil. Des Weiteren ist die Wirkung von Fassaden und Straßenzügen auch für die positive oder negative Annahme eines Raums durch die Menschen bestimmend.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sollen nur zwischen Erdgeschoss und Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden. Dadurch soll gewährleistet sein, dass der überwiegende Teil der Fassade von Werbeanlagen freigehalten wird und somit die Architektur des Gebäudes erlebbar und erfahrbar bleibt. Andererseits ist dieser Bereich der Fassade der Teil, den der Fußgänger im natürlichen Blickfeld hat, ohne den Blick zu heben. Es ist also der Bereich der für die Werbewirtschaft und die Geschäftsleute am interessantesten ist.

Werbeanlagen müssen so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken. Würden die Fenster teilweise oder sogar vollständig von Werbeanlagen verdeckt, wären die Proportionen des Gebäudes nicht mehr klar ablesbar. Die Schaufenster sollen nicht mit Folien o. Ä. beklebt werden, sondern dort sollen Waren ausgestellt werden. Schaufenster sind "das Gesicht des Handels" und die Visitenkarte des Einzelhandels. Sie sollen Zeitgeist, Mode, Technik und Konsumgüter von ihrer besten Seite zeigen. Durch gleiche Augenhöhe mit dem Fußgänger kommunizieren beide miteinander. Mit Folien beklebte Schaufenster bewirken das Gegenteil: es entstehen "tote" Zonen in der Einkaufsstraße, die unattraktiv und daher unerwünscht sind. Da aber zu besonderen Anlässen gelegentlich Teile des Schaufensters beklebt werden, um auf Sonderangebote oder besondere jahreszeitliche Verkäufe hinzuweisen, oder dem Schaufenster einen Rahmen zu geben, soll das Bekleben dann erlaubt sein, wenn nur 10 % der Fläche beklebt werden.

Die Beschränkung der Werbeanlagen an Fassaden auf die Größe von 1,5 m² erfolgt, damit sie nicht größer sind als die Gestaltelemente der Fassade (s. o.). Diese Gestaltelemente wie Fenster und Türen, die im Wesentlichen die Gliederung der Fassade beeinflussen, haben Formate von 1 m x 2 m (normale Tür) oder sind kleiner. Damit die Werbeanlagen die Fassade des Gebäudes nicht beherrschen, sollen sie in ihrer Größe eingeschränkt werden und nicht das Maß der Gestaltungselemente überschreiten.

Aus diesem Grund werden Einzelbuchstaben bevorzugt. Wenn sie auf der Fassade angebracht werden, so ist die Fassade durch die Buchstaben hindurch immer noch zu erkennen, sie verdecken die Fassade nicht flächig. Bei einer maximalen Größe von 0,75 m Höhe der Einzelbuchstaben ist in einer normal breiten Straße der Schriftzug der Werbeanlage von der anderen Straßenseite sehr gut lesbar. Auch in der Perspektive des Straßenverlaufes kann der Schriftzug in dieser Größe auch in der Distanz gut gelesen werden. Damit die einzelnen Häuser eines Straßenzuges als individuelle Gebäude ablesbar und erkennbar sind, soll eine Werbeanlage nicht auf ein benachbartes Haus übergreifen.

Flächig auf der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen, damit verhindert wird, dass sämtliche Werbeanlagen auf der Fassade auskragen und damit Gestaltelemente der Fassade in der perspektivischen Ansicht verdecken.

Damit die Werbeanlagen nicht zu viel Fassadenfläche in der perspektivischen Ansicht verdecken, sind senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeschilder nur mit einer maximalen Fläche von 1 m² erlaubt und dürfen nicht weiter als 1 m in den Straßenraum hinein ragen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um Schäden vorzubeugen wird die

lichte Durchgangshöhe von 3,50 m als Mindestmaß festgesetzt. Um eine zu große Anhäufung solcher Werbeschilder zu verhindern, sind senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen nur an Gaststätten zulässig. Damit kann der typische Charakter der Straßen gewahrt bleiben, ohne dass das Ortsbild und die Architekturelemente zu stark überprägt würden.

Erker und Balkonbrüstungen sollen freigehalten werden von Werbeanlagen, da sie gestalterische Elemente der Fassade sind, die die Proportionen eines Gebäudes mitbestimmen und erkennbar bleiben sollen. An Bauzäunen soll keine Werbung angebracht werden, da zu befürchten ist, dass dann auch nicht erwünschte Wildplakatierung an diesen Bauzäunen vorzufinden ist.

In den Geschäfts- und Einkaufsstraßen ist in der Regel viel Bewegung und Unruhe durch Passanten, Radfahrer, Pkw und sonstige Fahrzeuge anzutreffen. Um nicht noch mehr Unruhe in die Straßen zu bringen, sollen die Werbeanlagen statisch sein und sich nicht bewegen, Das gilt auch für wechselnde Farben der Werbeanlage oder blinkende Werbeanlagen. Auch die neuerdings immer häufiger zu beobachtenden Projektionen von Werbebotschaften oder Firmenlogos aus dem Ladenlokal heraus auf den davor befindlichen Bürgersteig soll nicht zulässig sein. Zum einen bedeutet dies eine nicht gewollte Privatisierung öffentlichen Straßenlandes, zum anderen verstört es den Passanten, dem durch die wechselnden Projektionen förmlich der Fußboden unter den Füßen entzogen wird.

Neben dem Erhalt und der Pflege des Ortsbildes als visuelle Stadtwahrnehmung sind auch akustische Einflüsse für die Wirkung eines Raumes und die Aufenthaltsqualität verantwortlich. Ebenso würde der öffentliche Raum privatisiert, wenn aus dem Ladenlokal über dem Eingang aufgehängte Lautsprecher Werbebotschaften oder Musik in den öffentlichen Straßenraum gesendet werden. Diese akustische "Vermüllung" des öffentlichen Raumes erinnert an Kirmesbesuche und Jahrmarktschreierei und ist einer Geschäfts- und Einkaufsstraße nicht adäquat; sie ist daher unerwünscht und soll deshalb unzulässig sein.

Nachrichtliche Übernahmen

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

Die nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) unter Schutz gestellten Bodendenkmäler:

Hohe Straße ohne Nr., Straßenland, Bodendenkmalliste Nr. 468,
Hohe Pforte ohne Nr., Straßenland, Bodendenkmalliste Nr. 247,
Kasinostraße Nr. 1a, Bodendenkmalliste Nr. 308,
Kasinostraße Nr. 1 - 5, Bodendenkmalliste Nr. 311,
Kasinostraße Nr. 7, Bodendenkmalliste Nr. 310,
Kasinostraße Nr. 2, Bodendenkmalliste Nr. 313,
Kasinostraße ohne Nr., Straßenland, Bodendenkmalliste Nr. 247,
Marienplatz Nr. 1, Bodendenkmalliste Nr. 317,
Marienplatz Nr. 3 - 5, Bodendenkmalliste Nr. 319,
Marienplatz Nr. 7 - 9, Bodendenkmalliste Nr. 314,
Marienplatz Nr. 13 - 15, Bodendenkmalliste Nr. 311,
Marienplatz Nr. 2, Bodendenkmalliste Nr. 247,
Marienplatz ohne Nr., Straßenland, Bodendenkmalliste Nr. 247,
Mühlenbach ohne Nr., öffentliche Grünfläche, Bodendenkmalliste Nr. 246,
Mühlenbach ohne Nr., Straßenland, Bodendenkmalliste Nr. 431,
Stephanstraße ohne Nr., Straßenland, Bodendenkmalliste Nr. 247,
Stephanstraße Nr. 7 - 11, Bodendenkmalliste Nr. 318,
Stephanstraße Nr. 13, Bodendenkmalliste Nr. 312,
Stephanstraße Nr. 15, Bodendenkmalliste Nr. 316,
Stephanstraße Nr. 17, Bodendenkmalliste Nr. 308.

Hinweis:

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

Alle weiteren Flächen im Plangebiet sind archäologisches Fundgebiet.

5. Umweltbelange

Die Bebauungsplan-Aufstellung wurde in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird der Hinweis gegeben, dass in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a Satz 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wurde.

Bestehende Umweltsituation

Innerhalb des Baugebietes sind die Freiflächen nahezu vollständig versiegelt (Asphalt, Kleinpflaster, Gehwegplatten). Lediglich der Grünfläche an der Straße Mühlenbach kann als begrenzter Ausgleich gewertet werden. In einzelnen Straßenbereichen sind Straßenbäume vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone und befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins. Lediglich das Gebäude Mühlenbach 49 kann als potentieller Überschwemmungsbereich bei einem Hochwasser von 12,50 m Kölner Pegel (500-jähriges Hochwasser) in Betracht kommen. Das Plangebiet ist klimatisch vorbelastet (Stadtklima III – hoher Belastungsgrad, starke Veränderung aller Klimatelemente, Windfeldstörung, intensive Wärmeinsel, problematischer Luftaustausch, zeitweise hohe Schadstoffbelastung). Eine gewisse klimaausgleichende Wirkung geht von dem Altbaumbestand aus. Besonders schädlich auf das Lokalklima wirken sich die ausgedehnten asphaltierten Flächen aus. Die allgemeine Luftqualität im Plangebiet entspricht dem städtischen Hintergrund (mittlere Luftgüte, Luftgüteindex 1,6). Die höchsten Luftschadstoffbelastungen treten im Bereich der Fahrspuren an der Pipinstraße sowie am Blaubach/Mühlenbach auf. Mit zunehmendem Abstand zu den Fahrspuren gehen die Immissionskonzentrationen zurück. Die Hauptwindrichtung ist Südost.

Luftschadstoffe und Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Altes Polizeipräsidium" am Waidmarkt (Rechtskraft des Bebauungsplanes im Oktober 2008) wurde eine Luftschadstoffprognose u. a. für die Nordseite der Bebauung der Straße Blaubach vorgenommen. In Anlehnung an die 22. BImSchV wurden die maßgeblichen Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀) und Benzol näher untersucht.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

Bestand (Prognose-Nullfall 2010)					
Immissionsort / Aufpunkt im EG Höhe ca. 1,5 m über Gelände	NO ₂ µg/m ³ Jahresmittel	NO ₂ Überschrei- tungshäufig- keit	PM ₁₀ µg/m ³ Jahresmittel	PM ₁₀ Überschrei- tungshäufig- keit	Benzol µg/m ³ Jahresmittel
Wohn- und Geschäftshaus Blaubach 26	40,0	6	27,3	36	2,08
Wohn- und Geschäftshaus Blaubach 6	41,9	7	28,4	40	2,17
Wohn- und Geschäftshaus Mühlenbach 2, Apotheke	42,9	7	29,1	43	2,24
Wohn- und Geschäftshaus Krummer Büchel 2, Eckhaus, Gastronomie	35,5	4	25,7	31	1,70
Angenommene Hintergrundbelastung für 2010 (Prognose-Nullfall)	28,7	3	24,1	23	1,31
Maßgeblicher Beurteilungswert - Grenzwert nach 22. BImSchV	40	18	40	35	5,00
Zielwert gemäß Länderausschuss für Immissionsschutz, LAI	-		-	-	2,50

Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden von den Jahresmittelwerten PM₁₀ und Benzol eingehalten. Die Grenzwerte des Jahresmittelwertes von Stickstoffdioxid sowie der Überschreitungshäufigkeit (Kurzzeitwert) bei Feinstaub werden am Rande der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen im Bestand erkennbar überschritten. Der Luftreinhalteplan der Bezirksregierung Köln für das Stadtgebiet Köln sieht verschiedene verkehrsbeschränkende Maßnahmen für die stark belastete Innenstadt vor, um dadurch bis zum Jahre 2010 die Luftschadstoffbelastung erkennbar zu vermindern (z. B. Einführung der Umweltzone).

Eine gewerbliche Vorbelastung aufgrund der Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind einer starken Lärmbelastung durch den Straßenverkehr von den stark befahrenen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt. Die jeweiligen Orientierungswerte der einschlägigen Regelwerke werden überwiegend überschritten. Die Ergebnisse zeigen entlang des Mühlenbachs und der Pipin-/Cäcilienstraße Überschreitungen von bis zu 17 dB(A) am Tag und bis zu 22 dB(A) in der Nacht. Die Pegelspitzen erreichen hier 77/67 dB(A) (tags/nachts) und überschreiten hier bereits die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete. Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms (Stadtbahn) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tageszeitraum eingehalten. In der Nacht werden diese im Bereich der Pipin-/Cäcilienstraße um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Kampfmittelsituation

Wie im gesamten Innenstadtbereich muss im Plangebiet mit Blindgängern und Fundmunition gerechnet werden. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

Umweltauswirkungen der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung.

In diesem Sinne bereitet der Bebauungsplan keine Neubaumaßnahmen vor, sondern trifft lediglich Festsetzung für den vorhandenen baulichen Bestand. Insofern handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine Planung im Bestand, die aus der Sicht der Abwägung der umweltrelevanten Belange anders zu betrachten ist als eine Neuplanung.

Die beschriebenen Umweltkonflikte zum Medium "Luftschadstoffe" und "Lärm" sind unabhängig von der Bauleitplanung bereits heute vorhanden und können im Rahmen der Bestandsplanung - anders als bei der Neuplanung - nicht vermieden werden, sondern in der Zukunft lediglich verringert werden.

6. Planverwirklichung und Kosten

Die Realisierung der Planung bedeutet hier zum einen, dass an den Stellen, wo noch keine der unzulässigen Nutzungen vorhanden sind, auch keine weiteren genehmigt werden brauchen. Zum anderen kann unterstellt werden, dass durchaus der übliche Wechsel in den Pacht- und Mietverhältnissen zum Erlöschen des Bestandsschutzes für einzelne der vorgenannten Nutzungen führen sollte. So ist beispielsweise im Laufe der fast dreijährigen Veränderungssperre ein Erotikdiscount-Laden und eine Spielhalle im Bereich der Hohe Pforte aufgegeben worden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzungsziele in weiten Bereichen ohne weiteres realisierbar ist und nur in einzelnen Teilobjekten lediglich mittel- und langfristig realisiert werden kann, weil eine Realisierung die Mitwirkung der betroffenen Eigentümer und Pächter der Objekte voraussetzt.

Zum Planungsschadenrecht nach den §§ 39 bis 44 BauGB ist auszuführen, dass zurzeit Entschädigungspflichten bei Realisierung des Bebauungsplanes für die Stadt Köln nicht erkennbar sind.