

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 65454/05; Arbeitstitel: Genter Straße in Köln-Neustadt/Nord

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Brabanter Straße 47 vor. Beabsichtigt ist die Aufstockung des bereits zweigeschossig bebauten Innenbereiches auf teilweise fünf Geschosse. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Um die Instrumente der Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung der Bauvoranfrage und Veränderungssperre) einsetzen zu können ist im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung am 08.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen worden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Nutzungsstruktur und das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet im Blockrandbereich zu sichern und festzusetzen. Im Blockinnenbereich soll maximal eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden, um die Aufstockung niedriger Gebäude zu begrenzen und langfristig die hohen Hinterhäuser auf zwei Geschosse zu reduzieren.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt (Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche weniger als 20 000 Quadratmeter, kein umweltverträgliches Vorhaben). Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Betroffene Umweltbelange werden gleichwohl abwägend berücksichtigt.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Köln-Neustadt/Nord und ist Teil des sogenannten Belgischen Viertels. Es wird umgrenzt von der Brüsseler Straße, Antwerpener Straße, Brabanter Straße und Genter Straße.

2.2 Historischer Hintergrund des Gebietes

Das Belgische Viertel ist Teil der Neustadt, für die im Jahre 1880 ein Planungswettbewerb durchgeführt wurde, den Josef Stübben und Karl Heinrici gewannen. 1892 bis 1894 wurden Fluchtlinienpläne erlassen, die den Straßenraum definierten, jedoch nicht die Bebauung im Blockinnenbereich, die nach der seinerzeit geltenden Bauordnung geregelt wurde, d.h. es konnten anfangs bis zu 75 Prozent des Grundstückes überbaut werden. Es wurden bewusst keine Grünverbindungen durch die Baublöcke gelegt, sondern zum einen die Ringstraße sehr breit ausgebaut und von Stübben bewusst als eine „Kette festlicher Räume“ gestaltet. Zum anderen wurden zur öffentlichen Nutzung der Stadtgarten, Rathenauplatz und Volksgar-

ten angelegt. Die Nutzung im Belgischen Viertel war an den Straßen durch Wohngebäude, die sich in die Blockinnenbereiche mit bis zu vier und fünf Geschossen fortsetzten, geprägt. Im Laufe der Zeit hat sich die Bausubstanz und –struktur geändert, dennoch prägen das Gebiet noch heute die in die Blockinnenbereiche ragenden mehrgeschossigen Gebäude.

2.3 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung

Das gesamte Plangebiet ist in einer geschlossenen Bauweise in Form einer Blockrandbebauung errichtet. Diese Blockrandbebauung grenzt fast überall an die öffentliche Straßenfläche. Eine Ausnahme bildet die Bebauung an der Genter Straße; hier finden sich Vorgärten, die teilweise als Stellplätze genutzt werden. Das Gebiet ist überwiegend durch vier- bzw. fünfgeschossige Häuser geprägt. Die Außenwandhöhen der Häuser variieren von etwa 15 m über Straßenniveau (etwa 64 m über NHN) bis zu 21 m (etwa 70 m über NHN).

Die vorherrschende Dachform entlang des Straßenraums ist das Sattel- bzw. Mansarddach (35 Häuser). Vereinzelt sind Flachdächer (3 Häuser) und Bogendächer (2 Häuser) zu finden. Die Hauptfirstrichtung verläuft entlang der Straße (traufständig). Insgesamt erscheint das Straßenbild einheitlich mit leicht variierenden Gebäudehöhen.

Im Blockinnenbereich ist das Bild eher uneinheitlich. Die Gebäude variieren zwischen einem und bis zu fünf Geschossen. Die vorherrschende Dachform ist das Flachdach. Wenige Einzelgebäude sind mit Mansard-, Pult-, Walm-, Sattel- oder Bogendächer versehen.

Ein wesentlicher Teil des Blocks wird durch die Städtische Gemeinschaftsgrundschule Antwerpener Straße eingenommen. Das Grundstück grenzt sowohl an die Antwerpener Straße als auch an die Genter Straße an und ist jeweils mit einem blockschließenden Gebäuderiegel bebaut. Im Schulinnenhof findet sich im westlichen Bereich eine Pausenhofüberdachung. Der Schulhof ist bis auf wenige Ausnahmen komplett versiegelt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen recht hoch verdichteten Innenstadtbereich, der bis auf wenige Ausnahmen im Blockinnenbereich einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Die Grundschule hat ca. 194 Plätze und einen offenen Ganztagsbetrieb. Derzeit werden einige Räume der Schule vom Heinrich Böll Archiv genutzt. Diese Räume können bei Erweiterungsbedarf der Schule, wieder für den Schulbetrieb genutzt werden.

Die übrigen Bereiche des Plangebiets, westlich und östlich an das Schulgrundstück anschließend, sind kleinteilig strukturiert. In fast allen Häusern (Ausnahmen bilden die Häuser Friesenplatz 17a, Brabanter Straße 47 (Hinterhaus) und 53) befinden sich Wohnungen. In vielen Häusern sind außerdem sowohl im Erdgeschoss als auch in den oberen Etagen Dienstleistungen und Räume für freie Berufe wie z.B. Architekturbüros, Immobilienmakler, Arztpraxen, Beratungsbüros etc. vorhanden.

Auf der Antwerpener Straße finden sich im Erdgeschoss mehrerer Häuser Speisewirtschaften (Esslokale, Imbissstuben, Trinkhallen, etc.) sowie kleinere Läden (Optiker, Juwelier, Galerie etc.).

Die Hintergebäude im Blockinnenbereich, die eine ähnliche Höhe wie die Vordergebäude haben, dienen zumeist dem Wohnen. Niedrigere Neben- und Hintergebäude sind überwiegend gewerblich genutzt, hauptsächlich durch Dienstleistungsbetriebe, vereinzelt auch durch Handwerkerbetriebe (Genter Straße 12).

Abgängige Bausubstanz kann nicht festgestellt werden.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Blockinnenbereiche werden über Hofeinfahrten oder durch die Vorderhäuser erschlossen.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV (S-Bahn bzw. Stadtbahn) über die Haltestellen Hans-Böckler-Platz/Bahnhof West, Friesenplatz und Rudolfplatz angebunden. Die Haltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Die innerstädtische Lage bietet sich zudem für das Verkehrsmittel Fahrrad aufgrund des vorhandenen Radwegenetzes und kurzen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen und Einkaufslagen an.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßen ausreichend gesichert.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplanes Nr. 136, der für die Antwerpener Straße und Brüsseler Straße Straßenbegrenzungs- bzw. Baufluchtlinien sowie für die Genter Straßen Vorgartenflächen (5 m Breite) festsetzt.

Die Beurteilung einer Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit dem Fluchtlinienplan.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den westlichen Teil des Plangebietes (Abschnitt Brüsseler Straße bis etwa Antwerpener Straße Nr. 35 bzw. Genter Straße Nr. 28) als Wohnbaufläche und die übrige Fläche (mit Ausnahme des Schulgrundstückes) als besonderes Wohngebiet dar. In den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung Besonderes Wohngebiet die planerischen Weichen gestellt werden, in später zu erstellenden Bebauungsplänen eine Blockentkernung zu betreiben, jedoch den Gebietscharakter (Durchmischung des Wohnens mit gewerblichen und teilweise handwerklichen Nutzungen) zu erhalten. Bezüglich der gebietscharakteristischen Hinterhäuser steht in der Begründung zum Flächennutzungsplan, dass zu prüfen ist, ob im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung diese Bauten bestehen bleiben sollen oder entfallen können. Das Grundstück der Grundschule ist als Gemeinbedarfsfläche mit dem Signet Schule dargestellt.

Der Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt auch wenn der als Wohngebiet dargestellte Bereich nunmehr als besonderes Wohngebiet festgesetzt wird.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) von 1989 stellt das Gebiet als „überwiegend Wohnen“ dar. Die vorhandene Schule im Block ist als Fläche für „Bildung“ dargestellt. Der Straßenverlauf Antwerpener Straße von Nr. 1 bis Nr. 17 soll im Erdgeschoss straßenseitig dem Einzelhandel und einzelhandelsähnlichen Dienstleistungen zur Verfügung stehen.

Der Masterplan Innenstadt Köln, der vom Rat der Stadt Köln am 05.05.2009 als städtebauliches Rahmenkonzept beschlossen wurde, trifft für den Baublock keine Aussagen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln, das sich zurzeit in der politischen Beratung befindet, definiert die Grundstücke Friesenplatz 17a und Antwerpener Straße 1 bis 17 dem Zentralen Versorgungsbereich zugehörig.

3.2 Höhenkonzept der Stadt Köln

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes, danach soll die Bebauung eine Höhe von 20,00 m Traufhöhe über Geländehöhe nicht überschreiten. Dabei entspricht die Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut, bei Gebäuden mit Flachdach dem oberen Abschluss der Attika (Außenwandhöhe). Die Geländehöhe wird als mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche verstanden, die an das Gebäude angrenzt.

3.3 Bau- und Bodendenkmalschutz

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen. Durch die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung im Blockinnenbereich werden einige dieser Gebäude überplant, sie genießen jedoch Bestandschutz. -Nähere Erläuterungen hierzu siehe unter Punkt 4.4-

Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet „westliche römische Vorstadt und Gräberfeld“. Aller über den Bestand hinausgehenden Bodeneingriffe für Keller, Tiefgaragen oder Kanäle erfordern archäologische Untersuchungen des Römisch-Germanischen Museums / Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

3.4 Ortssatzungen gemäß BauGB oder BauO NRW

Das Eckgrundstück Friesenplatz 17a liegt im Geltungsbereich der Werbesatzung „ Satzung über Anbringungsort, Abmessungen und Ausgestaltung von Werbeanlagen für einen Teil der Ortslage in der Kölner Altstadt im Bereich der Ringstraßen von der Straße „Konrad-Adenauer-Ufer“ im Norden bis zur Straße „Am Bayenturm“ im Süden – Arbeitstitel: Werbesatzung Kölner Ringstraßen“ vom 28.05.1995.

4. Begründung der Planinhalte (Festsetzungen nach § 9 BauGB)

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan ermöglicht insbesondere die Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung. Ziel der Festsetzungen ist die Verhinderung einer weiteren Verdichtung des Blockinnenbereichs und auf lange Sicht auch eine Blockentkernung sowie eine gleichzeitige Beibehaltung der vorherrschenden Strukturen (Nutzungen, derzeitige Kubaturen der Gebäude entlang des öffentlichen Raums). Ferner soll das Höhenkonzept als Begrenzung der Bebauung in der Höhe herangezogen werden.

Das Schulgrundstück soll als solches gesichert und eine zukunftsfähige Entwicklung des Schulstandortes ermöglicht werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes (ausgenommen das Schulgrundstück) wird als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Durch das Vorhandensein sowohl von Wohngebäuden als auch von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetrieben sowie Geschäfts- und Bürogebäuden weist es eine besondere Eigenart auf. Diese Eigenart soll insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnnutzungen erhalten und fortentwickelt werden.

Da das Plangebiet abschnittsweise verschiedene Nutzungsarten aufweist und dies auch zukünftig so erhalten und fortentwickelt werden soll wird das WB in drei Teilgebiete (WB 1 – WB 3) gegliedert. Das WB 1 umfasst die Gebäude entlang der Antwerpener Straße, das WB 2 die Gebäude entlang der Brüsseler Straße, Genter Straße und Brabanter Straße und das WB 3 den Blockinnenbereich.

Im Besonderen Wohngebieten (WB 1 - WB 3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO -Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen- unzulässig, da diese Anlagen nicht der vorhandenen Eigenart sowie der baulichen Struktur des Gebietes entsprechen. Tankstellen sind darüber hinaus wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen.

Des Weiteren sind Vergnügungsstätten aller Art aufgrund der soeben genannten Gründe nicht zulässig. Unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, sowie die Unterarten Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen, sowie Swinger-Clubs. Zur Vervollständigung des vorgenannten Ausschlusses von Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO im WB 1 - WB 3 Läden in Form von Sex- und Erotik-Shops sowie Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches (z.B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe) unzulässig. Diese Art von Nutzungen können erfahrungsgemäß die Wohnruhe erheblich beeinträchtigen und damit die Wohnsituation verschlechtern.

Das WB 2 und das WB 3 erfassen jene Planbereiche, die nicht an die Antwerpener Straße angrenzen bzw. zum Blockinnenbereich zählen und wesentlich von der Wohnnutzung dominiert und durch Dienstleistungseinrichtungen ergänzt werden. Zu Sicherung dieses Nutzungsschwerpunkts soll eine Ausdehnung der regelmäßig mit Lärm und Gerüchen verbundenen 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, – wie sie im WB 1 vorhanden sind – verhindert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan-Entwurf ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse (im Blockinnenbereich) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- bzw. Gebäudehöhe) bestimmt.

Das Gebiet war bereits vor 1962 überwiegend bebaut. Aufgrund der städtebaulichen Situation in der Kölner Neustadt und der bereits vorhandenen Bestandsbebauung, setzt der Bebauungsplan-Entwurf für die Blockrandbebauung eine GRZ von 1,0 fest. Dabei wird die in § 17 BauNVO als zulässiges Maß für besondere Wohngebiete genannte GRZ von 0,6 jeweils bereits im Bestand überschritten.

Für den Blockinnenbereich setzt der Bebauungsplan-Entwurf eine GRZ von 0,5 fest, um hier in einem gewissen Rahmen Freiflächen als Ausgleich für die Hohe Verdichtung im Blockrandbereich zu schaffen. Die aktuelle GRZ variiert zwischen 0,17 und 1,00.

Die GFZ wird im Bebauungsplan-Entwurf detailliert und analog der Bestandssituation (Blockrandbereich) bzw. der gewünschten städtebaulichen Entwicklung (Blockinnenbereich) festgesetzt. Auch hier wird durch die oben genannten Gründe die Obergrenze der BauNVO von 1,6 im Blockrandbereich ganz erheblich überschritten. Die GFZ-Werte betragen im Blockinnenbereich 1,0, und im Blockrandbereich 5,0 bzw. 6,0 für die Eckgebäude Friesenplatz 17 a und Genter Straße 32.

Zulässige Überschreitung der GRZ/GFZ

Die Festsetzungen zur GRZ/GFZ (Blockrandbereich) nehmen im Wesentlichen die schon vorhandenen baulichen Nutzungen auf und ermöglichen andererseits in Teilbereichen eine angemessene bauliche Weiterentwicklung. Neben dem städtebaulichen Wunsch einer effizienten Flächennutzung in der zentralen innerstädtischen Lage ist es auch die besondere städtebauliche Situation, die durch die schon vorhandenen, zum Teil unter Denkmalschutz stehende Bebauung, die diese höhere als in § 17 Absatz 1 BauNVO für besondere Wohngebiete genannte GFZ von 1,6 rechtfertigt. Die Obergrenzen werden überschritten, um den Charakter des Gesamtgebietes, in dem sich das Plangebiet befindet, weiterhin zu wahren und seine derzeitige städtebauliche Erscheinung beizubehalten.

Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Für den Blockinnenbereich wird eine II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze und des Weiteren eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Trotz einer derzeitigen hohen Verdichtung der Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um diesen Bereich zu entkernen und Qualitäten im Hinblick auf Belichtung und Besonnung sowie einer ausreichenden Belüftung zu schaffen. Dabei wird von einer maximalen Gebäudehöhe von 7,80 m ausgegangen. Diese Höhe ermöglicht die Ausbildung adäquater Geschosshöhen sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Zwecke (Geschosshöhe jeweils 3,75 m und Dachaufbau von 0,30 m). Unter der Annahme der Normalhöhen ergibt sich somit eine maximale Gebäudehöhe westlich der Schule von 56,5 NHN bzw. östlich der Schule von 56,8 NHN.

Für den übrigen Planbereich wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet und die Höhe der Bebauung durch die Festsetzung einer Traufhöhe geregelt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossenen Höhenkonzeptes, danach soll die Bebauung eine Höhe von 20,00 m Traufhöhe über Geländehöhe nicht überschreiten.

Das Plangebiet ist eine relativ ebene Fläche und liegt mit geringfügigen Abweichungen zwischen 48,7 m bis 49 m über Normalhöhennull (NHN). Zur Bestimmung der Traufhöhe werden für die Grundstücke westlich der Schule eine durchschnittliche Geländehöhe von 48,7 m über NHN, für das Schulgrundstück von 48,8 m über NHN und für die Grundstücke östlich der Schule von 49,0 m über NHN angenommen.

Durch die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Traufhöhe werden drei Gebäude (Friesenplatz 17a, Traufhöhe ca. 21,0 m, Genter Straße 32, und Brüsseler Straße 82, Traufhöhe ca. 23,3 m) in ihrer heutigen Höhe überplant. Jedoch ist dies mit Verweis auf die weiteren Nachbargebäude und die jeweils gegenüberliegenden Gebäude (die geringere Gebäudehöhen aufweisen) aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine Überdominanz dieser Eckgebäude abzuwenden.

Überschreitung der Gebäudehöhen durch untergeordnete Aufbauten im WB 3

Die Festsetzung, wonach untergeordnete Dachaufbauten die festgesetzten Obergrenzen um bis zu 2 m überschreiten dürfen, ermöglicht einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen muss hier aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum gewährt werden (Lüftung, Kühlung etc.).

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Für die Erhaltung der derzeit geschlossenen Bebauung und zur Ermöglichung eines ruhigen vom Straßenraum abgelegenen Blockinnenbereichs wird für das WB 1, WB 2 und für die Fläche des Gemeinbedarfs (Schulgrundstück) eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise ist in diesem Bereich Stadtbild prägend.

Im WB 3 (Blockinnenbereich) wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da es hier nicht zwingend erforderlich ist, an die benachbarten Grundstücksgrenzen zu bauen.

Ziel ist es, die straßenseitigen Bebauungsfluchten zu erhalten. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorderen, dem Straßenraum zugewandten Bereich durch Festsetzung von Baulinien, im hinteren Bereich durch Baugrenzen bzw. durch die Perlenschnur bestimmt. Die Baulinien fallen entlang der Brüsseler Straße, Antwerpener Straße sowie der Brabanter Straße mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, um die Blockrandbebauung zu erhalten.

Entlang der Genter Straße ist die Baulinie vom Straßenrand zurückgesetzt, um die derzeitigen Vorgärten zu erhalten, die bereits auf die Fluchtlinienplanung zurückzuführen sind und somit ein typisches städtebauliches Element der Genter Straße darstellen. Des Weiteren greifen die Vorgärten auch die Vorgärten der südlichen Bebauung der Genter Straße entsprechend auf. Ferner orientiert sich die Baulinie entlang der Genter Straße an den vorhandenen Vorbauten/Ausbuchtungen der bestehenden Bebauung, um die Zeitsprache dieser wiederzugeben. Dabei sei auf das Haus Genter Straße 32 hingewiesen. Hier wird die besondere Eigenart des Hauses, dass der Erker sich erst ab dem 1. Obergeschoss abbildet und somit das Erdgeschoss überragt, durch die Kombination einer Baugrenze für das Erdgeschoss und einer Baulinie ab dem 1. Obergeschoss festgeschrieben.

Um die Vorgärten in ihrer Eigenart zu erhalten und eine Verdrängung der derzeitigen Begrünung durch Nebenanlagen zu vermeiden, werden diese nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Da jedoch die Vorgartenfläche teilweise zur Erschließung des Blockinnenbereichs (Zufahrten durch die Häuser im Erdgeschoss bzw. im Souterrain) und als Sammelflächen zur Abfallentsorgung und Stellflächen dienen, werden diese Nutzungen als Ausnahme festgesetzt.

Stellplätze werden in den Vorgärten ausgeschlossen, die bereits vorhandenen Stellplätze genießen Bestandsschutz.

Aufgrund der vorhandenen Eigenart des Gebiets werden Ausnahmen bezüglich der Überschreitungen der Baulinie festgesetzt.

Im Plangebiet finden sich insbesondere entlang der Antwerpener Straße und der Brabanter Straße Erker ab dem 1. Obergeschoss. Diese sollen auch bei einer zukünftigen Bebauung ermöglicht werden. Dabei ist deren zulässige Breite gemäß den Vorgaben des § 6 BauO NRW orientiert, um keine zusätzlichen Abstandflächen auszulösen. Von dieser Ausnahme sind die Grundstücke entlang der Genter Straße ausgenommen, um den Bau von Erkern vor die vorhandenen Vorbauten/Ausbuchten zu verhindern.

Gemäß § 23 Abs. 3 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 Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden 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-Entwurf zulässigen Werbeanlagen die Baugrenze entsprechend den gestalterischen Festsetzungen überschreiten können.

Überplanung durch die getroffenen Festsetzungen

Besonders im Blockinnenbereich werden mit den getroffenen Festsetzungen Gebäude massiv überplant, um diesen Bereich zu entkernen und Qualitäten im Hinblick auf Belichtung und Besonnung sowie einer ausreichenden Belüftung zu schaffen. Für die hohe Verdichtung im Blockrandbereich soll hier ein gewisser Ausgleich geschaffen werden, um für den Baublock insgesamt eine höhere Wohnqualität zu erreichen. Die Änderung der heutigen Strukturen

wird sich nicht kurzfristig umsetzen lassen, sondern kann nur langfristig bei Abbrüchen und entsprechenden Neubauten realisiert werden. Die Gebäude genießen in jedem Fall Bestandsschutz. Bei den überplanten Gebäuden handelt es sich teilweise auch um unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Die Denkmalbehörde hat der Überplanung und der Reduzierung auf den Bestandsschutz zugestimmt.

4.5 Erschließung

Erschließung des Plangebietes

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan-Entwurf erfolgt gemäß den heute vorhandenen Gegebenheiten.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßen gesichert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Bestandssicherung. Die angesprochenen Leitungen würden bei oberirdischer Verlegung das Straßenraumbild erheblich stören.

4.6 Flächen für Bepflanzungen

Mit dem Ziel auch im Innenstadtbereich eine Wohnqualität zu schaffen, die auch unter Umweltgesichtspunkten als adäquat betrachtet werden kann, werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Zur Unterstützung der Vorgärten entlang der Genter Straße wird festgesetzt, diese gärtnerisch anzulegen, d.h. zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten. Auf eine genauere Festsetzung von Pflanzenarten wird verzichtet, da es nicht das Ziel der Planung ist, eine Einheitlichkeit der Vorgärten zu schaffen. Es soll weiterhin die Möglichkeit gegeben sein, diese in ihrer Eigenart auszugestalten.

Damit dem Bereich der hohen Versiegelung ein gewisses Maß an Ausgleich gegenübergestellt wird, wird außerdem gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass mindestens 70 % neu errichteter oder im Rahmen der Instandsetzung veränderter Flachdachflächen der Gebäude (Blockinnenbereich) mit einer mindestens Extensivbegrünung – wie z.B. Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen – zu überdecken sind. Durch diese Festsetzung wird zum einen einer Verschlechterung des Kleinklimas entgegengewirkt (z.B. Zurückhaltung von Stäuben), zum anderen wird damit ein Beitrag zur Reduktion von Wärmeinseln geleistet. Auch dient die Extensivbegrünung dazu, Regenwasser zurückzuhalten. Insbesondere bietet die Begrünung den Bewohnern der Häuser im WB 1 und WB 2 somit eine höhere Wohnqualität. Nicht zu vernachlässigen ist auch der Vorteil unter ästhetischen Gesichtspunkten beim Blick aus den höheren Geschossen auf die Flachdächer.

Auf eine planungsrechtliche Festsetzung der im Plangebiet vorhandenen Bäume wird verzichtet, da diese zum einen größtenteils auf öffentlichen Flächen stehen und zum anderen bei ausreichender Größe durch die Baumschutzsatzung der Stadt Köln ausreichend geschützt sind.

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Dachform

Im Plangebiet sind ausschließlich die in den räumlich bestimmten Bereichen festgesetzten Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachform erfolgen, um dem zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Baubestand Rechnung zu tragen, vorhandene einheitliche Dachformen und damit die das Straßenbild prägende Struktur zu erhalten, zum anderen, um unvorteilhaft verschnittene bzw. aneinanderstoßende Dachformen zugunsten eines harmonischen Straßenbildes zu korrigieren. Die dadurch entstehenden Überplanungen werden als städtebaulich relevant betrachtet. Hinzuzufügen sei, dass das unter Denkmalschutz stehende Haus Brabanter Straße Nr. 53, erst in den Nachkriegsjahren mit einem Bogendach versehen worden ist und dieses somit nicht für die Kubatur des Gebäudes relevant ist. Weitere Häuser, die überplant werden, stehen nicht unter Denkmalschutz.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass keine übereinanderliegende Dachgauben errichtet werden dürfen, um die Dachlandschaft nicht negativ zu beeinflussen. Dachflächenfenster sind weiterhin zulässig.

Im Blockinnenbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Werbeanlagen

Die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplan-Entwurfes schlagen sich im Stadtbild 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. Da die im Plangebiet vorhandene Werbesatzung nur ein Grundstück betrifft, liegt es daher im öffentlichen Interesse, durch die gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan-Entwurf Anforderungen mit dem Ziel zu formulieren, nur noch Werbung zu ermöglichen, die in Abmessung, Ausgestaltung und Anbringungsort der Umgebung angemessen ist. Ferner werden unzulässige Formen von Werbeanlagen bzw. für die Einrichtung dieser festgesetzt. Dadurch soll langfristig eine hohe Gestaltqualität gesichert bzw. wiederhergestellt werden und die Bedeutung dieses Areals als Besonderes Wohngebiet erlebbar bleiben.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass dezente Werbung in einem recht homogenen gestalten 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. Ferner sollte unter der Prämisse, dass das Besondere Wohngebiet einen Schwerpunkt auf Wohnzwecke legt, Werbung in Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs eine untergeordnete Rolle einnehmen und nicht dominant wirken.

Werbeanlagen an Gebäuden müssen Rücksicht auf die Proportionen des Gebäudes nehmen, an dem sie angebracht sind. Sie sollen in Bezug zu den Größen der Gliederungselemente der Gebäude (Türen, Fenster, Gesimse, Erker etc.) stehen. 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 bzw. negative Annahme eines Raums durch die Menschen bestimmend. Aus diesem Grund sollen die Werbeanlagen in jedem Fall kleiner sein als die Gestaltungselemente der Fassade (Normale Türen haben beispielsweise ein Format von 1 mal 2 Meter). Somit soll die Größe der Werbeanlagen auf 1,5 m² beschränkt werden.

Auch unter dem Aspekt der Wirkung der Fassade werden Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben bevorzugt. Wenn diese auf der Fassade angebracht werden, so ist die Fassade durch die Buchstaben hindurch immer noch zu erkennen und die Fassade wird nicht flächig verdeckt. 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 Straßenverlaufs kann der Schriftzug in dieser Größe auch in der Distanz gut gelesen werden.

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. Auch aus diesem Grund werden senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen nur mit einer maximalen Fläche von 1,0 m² erlaubt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um Schäden vorzubeugen dürfen diese nicht weiter als 1,0 m in den Straßenraum hineinragen und es muss eine lichte Durchgangshöhe von 3,50 m eingehalten werden.

Zur Wahrung der Individualität von Gebäuden und um die einzelnen Häuser eines Straßenzuges als individuelle Gebäude ablesbar und erkennbar zu erhalten, soll eine Werbeanlage nicht auf ein benachbartes Haus übergreifen.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden (sowohl auf der Fassade angebracht, als auch senkrecht zur Fassade) 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 sei hierbei insbesondere auf die nicht übermäßig proportionierten Straßenraumbreiten hingewiesen.) 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 Folie 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 Straße, die unattraktiv und daher unerwünscht sind. Da aber zu besonderen Anlässen gelegentlich Teil des Schaufensters beklebt werden, um z.B. auf Sonderangebot oder besondere jahreszeitliche Verkäufe hinzuweisen, oder dem Schaufenster einen Rahmen bzw. eine besondere Gestaltung zu geben, soll das Bekleben dann erlaubt sein, wenn nur 10 % der Fläche beklebt werden.

Neben den Kriterien zur Ausgestaltung der Werbeanlagen sollen einige Formen von Werbeanlagen vermieden werden. Da Erker und Balkonbrüstungen gestalterische Elemente der Fassade sind, die Proportionen eines Gebäudes mitbestimmen und deswegen erkennbar bleiben sollen, sollen Erker und Balkonbrüstungen von Werbeanlagen freigehalten werden. An Bauzäunen soll keine Werbung angebracht werden, da zu befürchten ist, dass dann auch nicht erwünschte Wildplakatierung an diesen Bauzäunen vorzufinden ist.

Da die Straßen des Plangebiets des Bebauungsplan-Entwurfs vornehmlich dem Wohnen dienen bzw. im Fall der Antwerpener Straße diese als eine eher ruhige Einkaufsstraße einzuordnen ist, soll eine Unruhe im Straßenraum durch Werbeanlagen vermieden werden. Dazu sollen Werbeanlagen statisch sein und sich nicht bewegen, das gilt auch für wechselnde Farben der Werbeanlagen 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.

Wie oben erläutert, soll durch die gestalterischen Festsetzungen vermieden werden, dass die Gestaltelemente der Fassade auch insbesondere in der perspektivischen Ansicht ver-

deckt werden. Folglich stören auch in den Straßenraum auskragende Einrichtungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen das Bild einer Fassade und werden somit als unzulässig festgesetzt.

4.8 Fläche für Gemeinbedarf

Die im Plangebiet vorhandene Grundschule wird durch die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ planungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden eine Grundflächenzahl und die maximale Traufhöhe festgesetzt. Auch hier gilt die maximale Traufhöhe von 20,0 m, also 66,8 NHN.

Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen ist auch weiterhin eine zukunftsfähige Entwicklung des Schulstandortes möglich.

4.9 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Der Planbereich ist Schallemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ausgesetzt. Zur Einschätzung der Belastung ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der konkreten Plansituation für zwei Immissionshöhen (4,5 m und 19,5 m) durchgeführt worden.

Die Beurteilungsgrundlage bilden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für besondere Wohngebiete. Orientierungswerte für Schulen und Bildungseinrichtungen werden in der DIN 18005 nicht aufgeführt. Im Hinblick auf Schulen wird unter Beachtung der Schutzwürdigkeit der Nutzung sowie der von ihr ausgehenden Emissionen ein Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag zugrunde gelegt. Eine Nutzung im Nachtzeitraum ist auszuschließen.

Straßenverkehr

Besondere Wohngebiete:

Entlang der Antwerpener Straße, Brüsseler Straße und Limburger Straße werden die Orientierungswerte in der Immissionshöhe 4,5 m am Tag um bis zu 9 dB(A) und in der Nacht um bis zu 13 dB(A) überschritten.

An dem zum Friesenplatz hin orientierten Immissionsort (IP 3) wird eine Überschreitung von bis zu 7 dB(A) am Tag und 12 dB(A) in der Nacht ermittelt.

An der Genter Straße werden die Orientierungswerte am Tag weitestgehend unterschritten. Die Nachtwerte werden um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Bereich der Einmündungen Brüsseler Straße und Brabanter Straße sind Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) am Tag und 6 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen.

Schule:

An den Fassaden direkt an der Antwerpener Straße werden bis zu 68 dB(A) am Tag ermittelt. Die Überschreitung des zugrunde gelegten Orientierungswertes beträgt bis zu 13 dB(A).

Belastung Blockinnenbereich

An den Fassaden des Blockinnenbereiches unterschreiten die Pegel die Orientierungswerte und erreichen maximal 46 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Schienenverkehr

Besondere Wohngebiete

Die Orientierungswerte am Tag werden an keinem Immissionspunkt überschritten. Im Nachtzeitraum werden entlang der Genter Straße Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) verzeichnet. Am Immissionspunkt 1 (Antwerpener Straße) beträgt die Überschreitung in der Nacht bis zu 7 dB(A). Dieser liegt in der kürzesten Entfernung zu den Bahnstrecken und es besteht

eine direkte, uneingeschränkte Sichtbeziehung und somit ungehinderte freie Schallausbreitung. Im Blockinnenbereich werden die Orientierungswerte unterschritten.

Schule

An den Fassaden direkt an der Antwerpener Straße werden maximal 46 dB(A) am Tag ermittelt. Die zugrunde gelegten Orientierungswerte werden unterschritten.

Die entlang der Straßen festgesetzte geschlossene Bauweise wirkt wie ein aktiver Lärmschutz und schirmt den rückwärtigen Bereich ab. Darüber hinaus gehende aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in der vorhandenen Situation (bestehende Bebauung, Denkmalschutz, Einmündungen/Einfahrten) nicht möglich.

Es ist anzumerken, dass diese Orientierungswerte keine Grenzwerte sind und in vorbelasteten Gebieten, insbesondere wie hier bei bestehenden Verkehrswegen, sich diese Werte häufig nicht einhalten lassen. Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet. Positiv ist zu bewerten, dass an den rückwärtigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass hier eine uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche möglich ist.