

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

**zum Bebauungsplan 66452/18;**

**Arbeitstitel: Glockengasse in Köln-Altstadt/Nord**

---

### **1. Planungsanlass und Planungsziel**

Im Plangebiet, in bester City-Lage, wurden die "Opern Passagen" 1964 erbaut als erste innerstädtische Einkaufspassage in Köln. Viel Leerstand prägt allerdings heute das Bild der einst so beliebten "Schweizer Ladenstadt". Zwar liegt die Passage zwischen der Breite Straße, der Glocken- und Krebsgasse sehr zentral, jedoch finden nur wenige Kunden den Weg in die Passage. Vor allem in der unteren Etage zur U-Bahn können sich Geschäfte deshalb nur selten längere Zeit halten. Die strukturellen Probleme der Passage führen offensichtlich immer wieder zu Leerständen.

Vor diesem Hintergrund wurde Ende 2008 bei der Stadt Köln eine Bauvoranfrage mit dem Ziel gestellt, für eine Nutzungsänderung von einer Einzelhandelsverkaufsfläche in eine insgesamt circa 385 m<sup>2</sup> große Spielstätte eine Baugenehmigung zu erhalten. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Jahr 2009 und der daraufhin erlassenen Veränderungssperre nach dem BauGB wurde der vorgenannte Antrag abgelehnt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorherrschenden und maßgeblichen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Bestandssituation festzusetzen. Damit soll insbesondere der Einzelhandelsstandort gesichert werden und ein Abgleiten des Plangebietes in ein Milieu, das von Sex- und Erotik-Shops sowie bestimmten Vergnügungsstätten dominiert wird, verhindert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Höhenkonzeptes, das im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung ebenfalls planungsrechtlich konkretisiert 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 Absatz 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, das heißt 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 (UVP) auslöst. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **Lage und Nutzungen**

Das Plangebiet ist Teil der nördlichen Innenstadt und geprägt durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe, Büronutzung und durch ein Parkhaus ab dem 1. Obergeschoss mit drei Garagengeschossen. Auch ein kleineres Theater ist im Untergeschoss der "Opern Passagen" vorhanden. Im Plangebiet selbst befindet sich keine Wohnnutzung. Vergnügungstätten sowie Erotik- und Sex-Shops sind ebenfalls nicht vorhanden. Das nähere Umfeld ist ebenfalls durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe, Büronutzung, insbesondere im Bereich der Breite Straße, geprägt. Hinzu kommen öffentliche und kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise die Bühnen der Stadt Köln, das Kunstmuseum des Erzbistums Köln - Kolumba und der Westdeutsche Rundfunk. Darüber hinaus ist an der Schwertnergasse und der Breite Straße auch Wohnnutzung vorhanden.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Breite Straße ist als Fußgängerbereich ausgebaut. Die übrigen Straßen im Plangebiet werden zur Naherschließung genutzt. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt im Osten durch die Tunisstraße (Nord-Süd-Fahrt). Für den ruhenden Verkehr bietet das bereits erwähnte Parkhaus ein Angebot von circa 570 Stellplätzen, das von Beschäftigten und Besuchern des Plangebietes, aber auch durch das nähere Umfeld genutzt wird. Aus dem Parkhaus besteht in Höhe des 1. Obergeschosses eine direkte umbaute Fußgängerverbindung zum Operngebäude.

Das Plangebiet ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Die Stadtbahnlinien 3, 4, 12, 16, und 18 mit der Haltestelle "Appellhofplatz" nördlich an das Plangebiet angrenzend werden fußläufig unmittelbar erreicht. 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt vom 19.12.1989 stellt das Gebiet als "überwiegend Einzelhandelsflächen" dar. Der Straßenverlauf Breite Straße/Glockengasse 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 Plangebiet vor, dass die zukünftige Bebauung nicht höher als 22,50 m sein soll. Die vorgegebenen 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 Kerngebietes (MK) nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Erotik- und Sex-Shops im Plangebiet. Darüber hinaus sollen Tankstellen nicht zulässig sein.

Die Bestandssituation im Gebiet ist geprägt durch das Ladenzentrum, den "Opern Passagen", mit Einzelhandel, Gastronomie sowie einem Theater (Erd- und Untergeschoss), mit einem Parkhaus (1. bis 3. Obergeschoss) und mit Büronutzung (4. Obergeschoss). Ausgehend von dieser Situation hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen soll das Plangebiet als Kerngebiet (MK) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden mit der Einschränkung, dass bestimmte Vergnügungsstätten und Sex-Shops nicht zulässig sind. Die Unzulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten und Sex-Shops ist begründet in der Gefahr, dass eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes als Einkaufszentrum mit einem Gastronomie- und Theaterangebot eintreten kann. Die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes mit den genannten Nutzungen liegt in einem Verdrängungseffekt infolge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und der sich daraus ergebenden Minderung der städtebaulichen Qualität. Der Gefahr eines Absinkens des Niveaus eines Einkaufsbereiches durch Häufung beispielsweise von Spielhallen, insbesondere durch Unterbrechung der Schaufensterzonen, durch Ausbleiben der Kunden von Einzelhandelsgeschäften und eine dadurch erfolgende 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" als potenziell gegeben anzusehen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Das im Bebauungsplan festgesetzte MK-Gebiet wird hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen und Betriebe gegliedert und gekennzeichnet. Der zentrale und westliche Bereich des Plangebietes, im Wesentlichen das Ladenzentrum mit dem Parkhaus, wird mit MK 1 bezeichnet, die restliche Bebauung bis zur Schwertnergasse erhält die Bezeichnung MK 2.

Nach der städtebaulichen Konzeption sollen gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im MK 2 Parkhäuser und im MK 1 und MK 2 Sex- und Erotik-Shops unzulässig sein. Ferner sind gemäß § 1 Absatz 6 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO nicht alle allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Absatz 2 und Absatz 3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Die textlichen Festsetzungen bestimmen einerseits, dass Tankstellen im Plangebiet unzulässig sind (diese Anlagen entsprechen jeweils nicht der vorhandenen Eigenart sowie der baulichen Struktur des Gebietes und wären unter verkehrlichen Gesichtspunkten bedenklich), andererseits sind auch bestimmte 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 sowie
- Wettbüros.

Im Bebauungsplan wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und der städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne von Diskotheken im MK 1 ausnahmsweise im 1. Untergeschoss zulässig sind, sofern damit keine Beeinträchtigungen der Einzelhandelsnutzung verbunden sind. Im MK 2 sind Diskotheken somit nicht zulässig, da an der Schwertnergasse im angrenzenden Baublock Wohnnutzung vorhanden ist. Im Übrigen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Vergnügungsstätten allgemein nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (nicht zulässig) sind.

Das Parkhaus der "Opern-Passagen" wird planungsrechtlich gesichert, um das Angebot für den ruhenden Individualverkehr, welches das Plangebiet und auch die nähere Umgebung einbezieht, planungsrechtlich zu sichern. Gemäß § 12 Absatz 4 BauNVO sind im MK 1 im 1. bis 3. Obergeschoss nur Stellplätze und Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig. Im MK 2 sind entsprechend der Bestandssituation keine Parkhäuser zulässig.

### **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.

Der Bebauungsplan setzt die GRZ mit 1,0 fest. Alle Flächen des Plangebietes sind bebaut oder versiegelt.

Die GFZ wird im Bebauungsplan für das MK 1 und MK 2 gesondert und entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die festgesetzten Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die vorgenannten Garagengeschosse unberücksichtigt.

Die Festsetzungen zur GFZ nehmen die schon vorhandenen baulichen Nutzungen auf. Im MK 1 wird die GFZ mit 2,0 und im MK 2 mit 3,8 festgesetzt. Im MK 2 ergibt sich somit eine Überschreitung des Wertes von 3,0 gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO. 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 Einkaufseinrichtungen) optimal zu nutzen. Ein ökonomischer Umgang mit den hier vorhandenen stadtwirtschaftlichen Ressourcen erfordert eine angepasst hohe Ausnutzung dieser innerstädtischen Grundstücke.

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

Die Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze entsprechend den Bestandshöhen und unter Hinzurechnung eines etwa 30 cm hohen Aufschlags, um gegebenenfalls Verbesserungen in der Wärmedämmung baulich realisieren zu können, festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt im Sinne des § 18 Absatz 1 BauNVO des Maßes H im Bebauungsplan ist der höchste Punkt - Oberkante - der baulichen Anlage zu verstehen.

Das Höhenkonzept (vergleiche Kapitel 3. Planungsvorgaben), das für das Plangebiet als Höhe 22,50 m über Straßenhöhe vorgibt, wird nicht gänzlich ausgeschöpft. So wird im MK 1 die Höhe der Bebauung mit 73,4 m über Normalnull (NN), das entspricht einer Gebäudehöhe von 20,2 m, bestimmt. Das bereits vorhandene Staffelgeschoss wird ebenfalls planungsrechtlich berücksichtigt, in dem für den räumlich bestimmten Bereich die Höhe der Bebauung (H) mit 76,6 m über NN, das entspricht einer Gebäudehöhe von 23,4 m, festgelegt wird. Im MK 2 wird die Höhe der Bebauung mit 74,6 m über NN bestimmt, das entspricht einer Gebäudehöhe von 21,3 m. Da das für die Höhenfestsetzung im MK 2 maßgebliche Gebäude Schwertnergasse 1 kein Staffelgeschoss aufweist, jedoch eine Vielzahl von technischen Aufbauten besitzt, wird textlich die Möglichkeit festgesetzt, diese Höhe von 74,6 m für ein Staffelgeschoss zu überschreiten, wenn die Staffelgeschosshöhe selbst 3,2 m nicht überschreitet und dieses Geschoss von dem darunter liegendem obersten Vollgeschoss allseitig

mindestens 2,0 m zurücktritt. Hiermit soll insbesondere die Möglichkeit eröffnet werden, die technischen Aufbauten in einem "Technikgeschoss" unterzubringen. Für den Bereich des MK 1 besteht bereits ein Staffelgeschoss, so dass in diesem Teil des Plangebietes untergeordnete Bauteile beziehungsweise technische Aufbauten (zum Beispiel Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter etc.) als Überschreitungen der Vollgeschosshöhe von 73,4 m über NN zulässig sein sollen. Ergänzend dazu wird bestimmt, dass der Flächenanteil der Aufbauten insgesamt 20 % der Dachfläche nicht übersteigen darf. Die vorgenannten Bauteile und Aufbauten dürfen das Höhenmaß (H) von 76,6 m über NN sowie selbst eine Höhe von 3,2 m nicht übersteigen und müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

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

Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen im MK 1 als Ausnahme festgesetzt, dass straßenseitig im Erdgeschoss Vordächer die Baugrenze bis maximal 1,25 m überschreiten können, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird. Mit dieser Festsetzung wird der Umstand berücksichtigt, dass Läden und Dienstleistungsbetriebe vorrangig im MK 1 im Erdgeschoss anzutreffen sind und das Interesse besteht, dass diese Einrichtungen durch ein Vordach - wie im Bestand vorhanden - für die Laufkundschaft attraktiv ausgestaltet werden. Unter gleichen Gesichtspunkten ist gemäß § 23 Absatz 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.

Zwischen dem Parkhaus der "Opern-Passagen" und der Oper besteht über der Glockengasse in Höhe des 1. Obergeschosses eine baulich geschlossene Fußgängerverbindung, um von Witterungseinflüssen geschützt, vom Parkhaus unmittelbar in den oberen Bereich des Opernfoyers zu gelangen. Diese dem Bestandsschutz unterliegende Baulichkeit wird ebenfalls gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan als Ausnahme festgesetzt. Die aktuellen Planungen im Zusammenhang mit der Sanierung der Bühnen der Stadt Köln sehen den Verzicht und Rückbau dieser Fußgängerverbindung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesem Vorhaben nicht im Wege, da lediglich das planungsrechtliche Angebot zur Erhaltung der Bestandssituation bestimmt wird.

### **Maß der Tiefe der Abstandfläche**

Im Regelfall sind bei einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung der Bestandsbebauung die Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung - BauO NRW - anzuwenden. Diese Regelungen beschränken sich insbesondere auf Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (Belichtung, Belüftung und Brandschutz) und verfolgen keine städtebaulichen Ziele. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB kann aus städtebaulichen Gründen auch ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen festgesetzt werden. Dabei kann es sich sowohl um ein größeres als auch in besonderen Fällen um ein kleineres Maß handeln.

Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit der abweichenden Festsetzung der Tiefe der Abstandfläche Gebrauch gemacht. Anstatt des in diesem Bereich anzuwendenden Regelmaßes der Tiefe der Abstandfläche bis zur Mitte der Verkehrsfläche aus der BauO NRW (beispielsweise 0,4 der Wandhöhe im Bereich Breite Straße) wird 0,25 der Wandhöhe festgesetzt. Die Beibehaltung der für dieses Viertel typischen städtebaulichen Ausprägung der Bebauung und den innerhalb des gewachsenen Stadtgefüges notwendigen raumwirksamen Baufluchten und Eckausbildungen macht die Unterschreitung der Regelabstandflächen erforderlich. Es ist durch die gewollte städtebauliche Ordnungsvorstellung gerechtfertigt, die ursprüngliche bauliche Begrenzung der Straßen im Plangebiet zu erhalten. Eine Gefährdung der vorgenannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

## **Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan erfolgt nach den heute vorhandenen Gegebenheiten. Die Breite Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Fußgängerbereich" festgesetzt.

## **Versorgungsleitungen**

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

## **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**

Durch eine Lärmuntersuchung wurde die bestehende Lärmbelastung durch den Straßen- und Parkhausverkehr unter Berücksichtigung der vorgesehenen Gebietsfestsetzung ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass an den Straßenfronten teilweise hohe Lärmbelastungen, verursacht durch den Straßenverkehr (insbesondere Nord-Süd-Fahrt) 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 Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erfüllen.

### Lärmpegelbereiche:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 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.

## **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen (für Werbeanlagen gilt dies nur außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über Anbringungsort, Abmessungen und Ausgestaltung von Werbeanlagen im Bereich Breite Straße/ Ehrenstraße vom 29.12.1993):

### Dachform

- Im Plangebiet sind ausschließlich 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 beziehungsweise 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 unterhalb des 2. 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 oder Ähnliches ist zulässig, wenn die beklebte Fläche nicht mehr als 10 % der jeweiligen Schaufensterfläche einnimmt.
  - Die vorgenannten beklebten Flächen dürfen eine zusammenhängende Fläche von maximal 1,5 m<sup>2</sup> je Schaufenster in Anspruch nehmen.
  - Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen abweichend von der vorgenannten Regelung 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 Bauflucht 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 Bauflucht 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- b) Zulässige Werbeanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, die eine Fläche größer als 1,00 m<sup>2</sup> einnehmen, bedürfen der Genehmigung.

Die Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten 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 beziehungsweise 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 beziehungsweise 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 unterhalb des 2. 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 oder Ähnliches 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 um 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 m<sup>2</sup> erfolgt, damit sie nicht größer sind als die Gestaltelemente der Fassade (siehe oben). 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 m<sup>2</sup> 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 solche 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 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über Anbringungsort, Abmessungen und Ausgestaltung von Werbeanlagen im Bereich Breite Straße/Ehrenstraße vom 29.12.1993.

## **5. Umweltbelange**

Die Bebauungsplan-Aufstellung wird 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 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 1 Nummer 2 BauGB abgesehen wurde.

### **Bestehende Umweltsituation**

Innerhalb des Baugebietes sind die Freiflächen vollständig versiegelt (Asphalt, Kleinpflaster, Gehwegplatten). Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Das Plangebiet ist klimatisch vorbelastet (Stadtklima III – hoher Belastungsgrad, starke Veränderung aller Klimaelemente, Windfeldstörung, intensive Wärmeinsel, problematischer Luftaustausch, zeitweise hohe Schadstoffbelastung). Eine gewisse klimaausgleichende Wirkung geht von dem Altbaumbestand im Umfeld zum Plangebiet 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 1,5). Die höchsten Luftschadstoffbelastungen treten im Bereich der Nord-Süd-Fahrt außerhalb des Plangebietes auf.

### **Luftschadstoffe und Lärm**

Der Luftreinhalteplan der Bezirksregierung Köln für das Stadtgebiet Köln sieht verschiedene verkehrsbeschränkende Maßnahmen für die stark belastete Innenstadt vor, um dadurch die Luftschadstoffbelastung erkennbar zu vermindern (zum Beispiel Einführung der Umweltzone). Eine gewerbliche Vorbelastung aufgrund der Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung ist nicht gegeben.

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind einer starken Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Die Beurteilungsgrundlage bilden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht für Kerngebiete. Im Planbereich werden die Ori-

entierungswerte am Tag und in der Nacht teilweise überschritten. Entlang der Glockengasse werden Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) am Tag und in der Nacht erreicht. Im Bereich der neuen Langgasse betragen die Überschreitungen im Erdgeschoss 2 dB(A) am Tag und in der Nacht. Im Bereich der Schwertnergasse und Breite Straße (Fußgängerzone) werden die Orientierungswerte unterschritten.

Im Plangebiet befindet sich ein gewerbliches Parkhaus über drei Ebenen mit insgesamt 570 Stellplätzen. Die Grundfläche mit rund 4 500 m<sup>2</sup> entspricht circa zwei Drittel des Planbereichs. Die Parkebenen liegen im 1. bis 3. Obergeschoss. Das Parkhaus ist durchgehend geöffnet. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über eine Durchfahrt im Gebäude Schwertnergasse 1. Die Zufahrt kann hier ungehindert erfolgen, es existiert keine Schranke und kein Rolltor. Die Zu- und Ausfahrtskontrolle erfolgt im Anschluss an die Rampe (Entfernung von der Einfahrt circa 30 m) im 1. Obergeschoss.

Berechnung der Gewerbeemissionen:

Für jedes Parkgeschoss wurde die jeweilige Zahl der Stellplätze berücksichtigt. Die Seitenflächen/Fassaden zu den Straßen sind bis zu rund 60 % geschlossen. Zu der Rückseite der Bebauung an der Schwertnergasse sind die Parkebenen 1 und 2 mit Ausnahme der Auf- und Abfahrten geschlossen. Insbesondere im nordöstlichen Eckbereich, gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung an der Breite Straße, sind massive Umfassungswände vorhanden. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgt in einem Fassadenabschnitt des Parkhauses, der den höchsten Anteil Öffnungen aufweist. Dieser Abschnitt befindet sich gegenüber dem Gebäude Breite Straße 42 und misst etwa 26 m Länge. In dem Gebäude ist augenscheinlich keine Wohnnutzung vorhanden, wäre aber grundsätzlich zulässig.

Beurteilung der Gewerbelärmsituation:

Das bestehende Planungsrecht in den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichen ermöglicht Wohnnutzung, die teilweise auch vorhanden ist. Nördlich gilt der Durchführungsplan 6644Nc/2/06 aus dem Jahr 1958. Er stellt für die Grundstücke "Gemischtes Gebiet" (Kölner Bauordnung) fest; Wohnnutzung ist danach allgemein zulässig. Da für diese "gemischten Gebiete" keine Orientierungswerte bestehen, werden vergleichbar die Orientierungswerte für Mischgebiete (nach geltender Baunutzungsverordnung), in denen Wohnen noch allgemein zulässig sind, herangezogen. Östlich an den Planbereich angrenzend besteht der Bebauungsplan 67451/19 mit der Festsetzung Kerngebiet. In Teilen des Kerngebietes sind sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die abschirmende Wirkung des Bürogebäudes Schwertnergasse 1, die ungehinderte Ein- und Ausfahrt sowie das Fehlen von Regenrinnen im Boden schließen eine Überschreitung der Richtwerte in diesem Bereich aus. In den westlich und südlich angrenzenden Bereichen ist keine Wohnnutzung vorhanden. Entlang der Neue Langgasse befindet sich zweigeschossiger Einzelhandel und auf der Südseite der Glockengasse erstreckt sich die Oper. Die Beurteilungsgrundlage bilden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Misch- und Kerngebiete. Die Immissionsrichtwerte für den Tag werden nicht überschritten. Der durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalwert des Schalldruckpegels beträgt 65,9 dB(A). In der Nacht wird das Spitzenpegelkriterium [45 dB(A) + 20 dB(A)] um 0,9 dB(A) leicht 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, sondern in der Zukunft lediglich verringert werden.

## **6. Kosten der Planung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend ihres tatsächlichen Ausbauzustandes festgesetzt, so dass keine Kosten für den Erwerb oder die Bereitstellung öffentlicher Flächen anfallen.