A N L A G E 5

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 67439/04
Arbeitstitel: Nördliche Severinstraße (Bezirksteilzentrum) in Köln-Altstadt/Süd

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Der Verwaltung wurde am 27.09.2011 ein Antrag auf Vorbescheid für das Gebäude Severinstraße 138 vorgelegt. Beabsichtigt war die Umwandlung einer Ladenlokalnutzung in eine Vergnügungsstätte (Wettbüro und Aufstellung von drei Spielautomaten). Im Bestand befand sich bereits ein Wettbüro, für das keine Baugenehmigung vorlag. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Nutzungsänderung nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. In unmittelbarer Nähe zu dem Wettbüro befanden sich zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses drei weitere Vergnügungsstätten (Spielhallen). Aktuell gibt es zwei Vergnügungsstätten (Spielhallen) in den Gebäuden Severinstraße 121 bis 125 und 140. Inzwischen wurde ein Sex-/Erotikshop in der Severinstraße 111 eröffnet. Der nachgereichte Antrag auf Nutzungsänderung soll auf der Grundlage der Veränderungssperre abgelehnt werden.

Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, Sex- und Erotikshops und Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in einer Dringlichkeitsentscheidung am 16.12.2011 gefasst und am 21.12.2011 veröffentlicht (erneute Bekanntmachung am 17.04.2013). Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde die Bauvoranfrage zurückgestellt und eine Veränderungssperre beschlossen, die am 12.12.2012 bekannt gemacht wurde (erneute Bekanntmachung am 24.04.2013 und 15.01.2014).

Das Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung wurde vom vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 2 BauGB auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB umgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche im Plangebiet nach § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschreitet knapp 20 000 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden musste. Aufgrund des Ergebnisses, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, ist die Durchführung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB zulässig.

Am 03.04.2014 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Verkleinerung des Geltungsbereichs (siehe Punkt 2.1) und die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes mit dem Ziel, besonderes Wohngebiet unter Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Sex-Shops und Sex-Kinos festzusetzen.

1.2 Ziele

Ziel der Planung ist die Stärkung und Weiterentwicklung des Bezirksteilzentrums sowie der Wohnnutzung. Die Bestandssituation im Gebiet ist insbesondere geprägt durch Wohnnutzung, Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe, wobei der Anteil der Wohnnutzung an allen Nutzungen stark überwiegt. Ausgehend von dieser Situation wird die Art der baulichen Nutzungen entsprechend der Baunutzungsverordnung für das Plangebiet als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Das Plangebiet entspricht überwiegend der räumlichen Festlegung des nördlichen Bereiches des Bezirksteilzentrums "Südliche Innenstadt Severinstraße/Bonner Straße". Dieses ist Bestandteil des "Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln" und übernimmt die Versorgungsfunktion für die Stadtteile Altstadt/Süd und Neustadt/Süd (südliche Viertel). Die Severinstraße bietet demnach eine diversifizierte Einzelhandelslage mit umfassenden Nahversorgungsangeboten und Struktur prägendem Facheinzelhandel mit innenstädtischen Leitsortimenten (Bekleidung, Unterhaltungselektronik).

Die für dieses besondere Wohngebiet typischen Nutzungen sollen durch die Planung gesichert und insbesondere die Standortqualität für Wohnen gestärkt und fortentwickelt werden. Einer untypischen Konzentration von Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Spielhallen und Sex-Kinos sowie Sex-Shops mit dem einhergehenden Stör- und Verdrängungseffekt soll zum Schutz der Versorgungsleistung des Bezirksteilzentrums vorgebeugt werden, indem diese Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Es werden nur die Art der baulichen Nutzung - neben den bestehenden örtlichen Verkehrsflächen - festgesetzt, da dies zum Ausschluss der oben genannten Nutzungen notwendig ist. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB, in dessen Geltungsbereich sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet. Diese müssen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügen.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet zwischen Severinstraße, An St. Katharinen, Achterstraße, nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 676, westliche Grenze der Flurstücke 740, 739, 421, 414 und 677 (öffentlicher Parkplatz), Achtergäßchen, Severinstraße, Kartäuserhof, westliche Grenze der Flurstücke 469 und 139/4, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 139/2, westliche Grenze der Severinstraße, südliche und westliche Grenze der Flurstücke 112/4, 112/1 und 247, westliche Grenze des Flurstücks 758/115, Jakobstraße, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 376, östliche Grenze der Flurstücke 363 und 362, Josephstraße, westliche Grenze der Flurstücke 351 und 341, Im Dau, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 741/30, westliche Grenze der Flurstücke 447 und 304 bis 312 (alle Gemarkung Köln, Flur 12), Karl-Berbuer-Platz, westliche Grenze der Flurstücke 426 und 409 (beide Gemarkung Köln, Flur 10) und Perlengraben (B 55).

Er übernimmt weitgehend die räumliche Festlegung des nördlichen Bereiches des Bezirksteilzentrums "Südliche Innenstadt Severinstraße/Bonner Straße". Davon abweichend sind zwei kirchliche Grundstücke und ein öffentlicher Parkplatz nicht mit einbezogen worden, da für diese Grundstücke kein Regelungsbedarf hinsichtlich des geplanten Ausschlusses von Nutzungsarten gesehen wird. Das Plangebiet grenzt südlich an die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne, die in den 1990er Jahren zur Sicherung der Sanierungsziele "Severinsviertel" aufgestellt wurden und ebenfalls Vergnügungsstätten ausschließen (Bebauungspläne 67438/07, 67436/02, 67435/05).

Die Flurstücke 362 und 363 südlich der Josephstraße wurden aus dem aktuellen Geltungsbereich herausgenommen. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Durchführungsplan 64734/3 als "private Ladestraße" festgesetzt. Da die Klärung, ob diese Festsetzung zur Sicherung der Erschließung vorhandener Grundstücke notwendig ist, noch nicht abgeschlossen werden konnte, soll die Festsetzung weiterhin ihre Rechtskraft behalten. Priorität hat die zügige Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, da Ende 2014 die Veränderungssperre abläuft. Weiterhin wurde der Geltungsbereich von der östlichen Grenze der Severinstraße auf die Straßenmitte gelegt, um eine Überplanung von Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes zu verhindern.

2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Die Bestandssituation im Gebiet entlang der Severinstraße ist durch eine überwiegend viergeschossige Blockrandbebauung geprägt. Die parallel östlich verlaufende Achterstraße ist im nördlichen Bereich zweigeschossig und zurückgesetzt von der Straße bebaut. Im südlichen Bereich ist die Bebauung zwei- bis viergeschossig. In beiden Abschnitten bestehen Lücken in der Bebauung, die als Parkplätze genutzt werden. Die auf die Severinstraße mündenden Seitenstraßen An St. Katharinen, Landsberg-, Rosen-, Josefs- und Jakobstraße sowie Im Dau und Achtergäßchen werden in der Regel durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung begrenzt. Teilweise sind nur

eingeschossige Bauten mit Flachdach vorhanden. Die straßenbegleitende mehrgeschossige Bebauung weist ein fast homogenes Bild auch hinsichtlich Traufkantenausbildung und Dachform (Satteldach) auf. Zwischen Perlengraben und Karl-Berbuer-Platz befindet sich gegenüber der Kirche St. Johann Baptist ein Gebäudekomplex, der mit einem neungeschossigen Hochhaus einen städtebaulichen Solitär bildet.

Die Gebäude beidseitig der Severinstraße sind erdgeschossig geprägt durch gewerbliche Nutzungen beziehungsweise Geschäftsnutzungen mit entsprechenden Werbeanlagen. Ab dem ersten Obergeschoss überwiegt die Wohnnutzung. In den Seitenstraßen und der Achterstraße werden die Erdgeschosse schon mehrheitlich zum Wohnen genutzt.

Es handelt sich damit um einen hoch verdichteten Innenstadtbereich, der bis auf wenige Ausnahmen im Blockinnenbereich einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Private Grünflächen und Bäume sind entsprechend wenig vorhanden. In die öffentlichen Verkehrsflächen sind einige Bäume in Form von Pflanzinseln integriert.

2.3 Erschließung mit Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind über die vorhandenen Straßenzüge beziehungsweise öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die fußläufig gut erreichbaren U-Bahn-Haltestellen "Severinstraße" am nördlichen Planungsgebietsrand (Perlengraben) und der südlich gelegenen Haltestelle "Chlodwigplatz" sowie Buslinien angebunden. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird auch das Fahrrad gut genutzt.

Die Severinstraße soll zwischen 2017 und 2019 an die im Bau befindliche Nord-Süd-Stadtbahn über die Haltestellen "Severinstraße" und "Kartäuserhof" angebunden werden. Das Planfeststellungsverfahren wurde mit dem Planfeststellungsbeschluss für den "Bau der unterirdisch geführten Nord-Süd-Stadtbahn vom Breslauer Platz über Alter Markt, Heumarkt, Severinstraße, Chlodwigplatz, Bonner Straße bis zur Marktstraße" vom 30.04.2002 abgeschlossen. Bauherrin und Eigentümerin der Nord-Süd-Stadtbahn ist die Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) AG.

Die unterirdische Trasse der Nord-Süd-Stadtbahn wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Es wird zusätzlich ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass durch den Stadtbahnbetrieb Beeinträchtigungen durch Lärm beziehungsweise Erschütterungen auftreten können. Bei Neubauvorhaben im Plangebiet wird empfohlen, sämtliche Verbauarbeiten mit der KVB AG abzustimmen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Parkplätze als Längs- oder Senkrechtparkstreifen integriert. Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet im nördlichen Teil der Achterstraße (circa 35), angrenzend an das Gebiet im südlichen Teil der Achterstraße (circa 32), an der Josefstraße (mit Parkdeck circa 150) sowie an der Quentelstraße (circa 20) vorhanden.

Die Trinkwasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserentsorgung und weitere Versorgungsleitungen sind vorhanden. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Stammheim. Die Entwässerung erfolgt über ein Mischwasserkanal-System in das Regenwasser und Schmutzwasser eingeleitet wird. Der Bebauungsplan setzt für das Bestandsgebiet besonderes Wohngebiet sowie Bestandsverkehrsflächen und -bäume fest. Durch die Planung kann es zu einer unwesentlichen Erhöhung der Flächenversiegelungen kommen, da die Überbaubarkeit zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt wird. Aufgrund der Planung ergibt sich somit kein Bedarf an einem Ausbau der Entwässerungsanlagen.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt im Bereich folgender Durchführungspläne:

- 67440/05 von 1958 Baublock zwischen Blaubach, Waidmarkt, Severinstraße, Im Dau, Ulrichgasse, Ankerstraße, Schnurgasse, Martinsfeld, Quirinstraße;
- 67441/03 von 1958 Baublock zwischen An St. Katharinen, Im Sionstal, Landbergstraße, Severinstraße;
- 67438/03 von 1959 Baublock zwischen Landsbergstraße, Im Sionstal, Rosenstraße und Severinstraße;
- 67438/04 von 1959 Baublöcke zwischen Rosenstraße, Annostraße, Buschgasse, Quentelstraße, Achterstraße, Achtergäßchen und Severinstraße;
- 67437/03 von 1958 Gebiet zwischen Ulrichgasse, Im Dau, Severinstraße, Jakobstraße und Isabellenstraße.

Die Durchführungspläne setzen jeweils für das Plangebiet "Gemischtes Gebiet", Geschosszahl, öffentliche Verkehrs- und Parkfläche, Vorgärten und private Grünflächen sowie teilweise die Dachform (Satteldach) fest. In allen Plänen wurde textlich in den rückwärtigen Bereichen der Bauflächen "Hofüberdachung entsprechend Bauordnung" festgesetzt. Eine Aufhebung der oben genannten Durchführungspläne, die bei Rechtskraft dieses Bebauungsplanes in Teilen überplant werden, ist nicht beabsichtigt.

In das Plangebiet wurden auch die privaten Grundstücke (ohne kirchliche Grundstücke) entlang der Severinstraße einbezogen, die im Baublock Jakobstraße/Severinstraße/Kartäuserhof/Kartäusergasse liegen. Dieser Bereich liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Entwicklungskonzept Innenstadt, Masterplan, Einzelhandelskonzept

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln), stellt für den Geltungsbereich "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" und im Verlauf der Severinstraße "Schienenweg, - Bestand und Bedarfsplanungsmaßnahme" dar.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Plangebiet als "Besonderes Wohngebiet" (WB) dar. Dieses wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der Landschaftsplan Köln stellt für das Plangebiet "Innenbereich" (gemäß § 34 BauGB und Bauflächen gemäß Bebauungsplan) dar und weist kein Schutzgebiet aus. Er formuliert das Entwicklungsziel 6:"Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas.

Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI): Es wurde 1989 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und weist für diesen Bereich "überwiegend Wohnen" aus mit dem Ziel der Erhaltung der traditionell vorhandenen Durchmischung des Wohnens mit Geschäften und nicht störenden beziehungsweise nicht wesentlich störenden Kleinbetrieben sowie der Verhinderung der Verdrängung der Wohnnutzung. Die gesamte Severinstraße ist als Hauptgeschäftsstraße mit Einzelhandel und einzelhandelsähnlicher Dienstleistung ausgewiesen. Hier sollte Wohnnutzung ab dem zweiten Obergeschoss vorgesehen werden. Im Bereich des Plangebietes besteht eine Unterversorgung mit Freiflächen, die durch Öffnung und Begrünung der Blockinnenbereiche, die Schaffung von Erholungsflächen im Bereich von Baulücken sowie Baumanpflanzungen und die Entsiegelung von Freiflächen reduziert werden soll. Allgemein soll der öffentliche Nahverkehr unter anderem durch eine

KVB-Verbindung entlang der Severinstraße (alternativ über Ulrepforte) und das Rad- und Fußgängerverkehrs mit Reduzierung der Fläche für den Kfz-Verkehr verbessert werden. Die Umsetzung dieser Stadterneuerungsmaßnahmen sollte unter anderem über Sanierungsgebiete erfolgen. 1989 war ein Sanierungsgebiet "Severinstraße" ausgewiesen, das südlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes lag und 1996 aufgehoben wurde.

Masterplan: Der städtebauliche Masterplan für die Kölner Innenstadt wurde 2009 vom Rat der Stadt Köln als grundsätzliche Handlungsempfehlung und strategische Zielausrichtung für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt beschlossen. Über die Realisierung einzelner Maßnahmen sind Einzelentscheidungen zu treffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der sieben Interventionsräume, die vertiefend untersucht und für die Maßnahmen konkretisiert wurden. Der Plan selbst schlägt für das Plangebiet die Schließung von Baulücken an der Josephstraße (Zufahrt öffentlicher Parkplatz) sowie im nördlichen Abschnitt der Achterstraße (Parkplatz Drogerie-Markt) und im mittleren Abschnitt (öffentlicher Parkplatz) vor.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Die Geschäftszentren sollen in ihrer Versorgungsfunktion mit einem vielfältigen Angebot sowie als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation gesichert und gestärkt werden. Die Stadt Köln erstellte 1992 eine "Zentrenkonzeption" mit dieser Zielsetzung und 2003 ergänzend das "Nahversorgungskonzept Köln". Am 17.12.2013 beschloss der Rat der Stadt Köln das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln" als städtebauliches Entwicklungskonzept nach Baugesetzbuch. Die Fortschreibung des Konzeptes wurde zur Definition von "zentralen Versorgungsbereichen" auf kommunaler Ebene aufgrund von Gesetzesänderungen erforderlich.

Entsprechend der Kategorien des Einzelhandelserlasses NRW von 2008 wird das Geschäftszentrum entlang und südlich der Severinstraße im "Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln" als Nebenzentrum (hier: Bezirksteilzentrum) qualifiziert:

Das Bezirksteilzentrum "Südliche Innenstadt - Severinstraße/Bonner Straße" übernimmt die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Altstadt/Süd sowie den Stadtteil Neustadt/Süd (südliche Viertel). Die Orientierungswerte für das Bezirksteilzentrum werden übertroffen, zum Teil sind Qualitäten eines Bezirkszentrums festzustellen. Die axiale Ausdehnung liegt zwischen Rampe Severinsbrücke und Bonner Wall. Die räumliche Situation wird demnach wie folgt beschrieben:

- Geschäftsstraßenachse zwischen Brückenkopf der Severinstraße im Norden und Bonner Wall im Süden entlang der Severinstraße und der Bonner Straße; Merowingerstraße fungiert zwischen Chlodwigplatz und Martin-Luther-Platz als ergänzende Quartierslage; im Bereich des Chlodwigplatzes Aufweitung des Geschäftszentrums um angrenzende Geschäftsbereiche an Karolingerring und Ubierring; vergleichsweise hohe Mantelbevölkerung im Einzugsbereich (rund 49 200 Einwohner);
- Severinstraße: diversifizierte Einzelhandelslage mit umfassenden Nahversorgungsangeboten und Struktur prägendem Facheinzelhandel mit innenstädtischen Leitsortimenten (Bekleidung, Unterhaltungselektronik);
- Chlodwigplatz: "Strauss Innovation" als Magnet, vielfältiger und qualifizierter Facheinzelhandelsbesatz, Ladenhandwerk und Gastronomie; Platzlage mit hoher Aufenthaltsqualität und identifikationsstiftender Wirkung (Severinstorburg) nach Abschluss der Nord-Süd-Stadtbahn-Bauarbeiten;
- Bonner Straße: auslaufender Geschäftsbesatz mit Rewe-Markt als zentralem Nahversorger; in südliche Richtung zunehmender Ladenleerstand;
- Merowingerstraße: Quartierslage mit attraktiver Mischung aus Nahversorgung, zentrenrelevantem Facheinzelhandel und Gastronomie; Tendenz zur Szenelage mit Profilierung des Facheinzelhandels in Nischensegmenten (Feinkost, Wein, spezialisierter Hausrat);
- gegenüber 1992 Verkürzung der Zentrenabgrenzung im Norden, da Waidmarkt und Hohe Pforte nördlich des Brückenkopfes der Severinsbrücke als Nahversorgungszentrum Hohe Pforte/Waidmarkt ausgewiesen werden.

3.2 Bau- und Bodendenkmalschutz

3.2.1 Bodendenkmäler

Im Plangebiet liegen die nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) unter Schutz gestellten Bodendenkmäler Nummer 249 (Severinstraße 153) und Nummer 254 (Jakobstraße 2) sowie ein Teilbereich des Bodendenkmals Nummer 207 (öffentliches Straßenland Severinstraße, Josephstraße, Jakobstraße, Kartäuserhof, An St. Katharinen, Achterstraße, Landsbergstraße, Rosenstraße, Achtergäßchen). Die drei Bodendenkmäler sind nachrichtlich zeichnerisch dargestellt und in den textlichen Festsetzungen aufgelistet. Diese Flächen sind als Teil der römischen Staatsstraße Köln - Bonn - Mainz mit umgebendem Siedlungsbereich und Gräberfeldern unter Schutz gestellt.

3.2.2 Baudenkmäler

Es befindet sich ein in der Kölner Denkmalliste nach § 3 DSchG NW eingetragenes Denkmal im Plangebiet. Es ist nachrichtlich zeichnerisch dargestellt und in den textlichen Festsetzungen aufgelistet. Zusätzlich wird in den textlichen Festsetzungen auf den Umgebungsschutz nach § 9 DSchG NW für die an das Plangebiet angrenzende Baudenkmäler hingewiesen.

3.3 Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt

Allgemeine Erläuterung

Das Höhenkonzept wurde vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 beschlossen. Es hat zum Ziel, das charakteristische und unverwechselbare Stadtbild Kölns auch für die Zukunft durch die Festlegung maximaler Gebäudehöhen jeweils für bestimmte Teilbereiche der Innenstadt zu sichern und dabei eine behutsame bauliche Weiterentwicklung der Stadt zu ermöglichen. Die maximalen Höhen beziehen sich auf die Wandhöhen (Traufhöhe für Gebäude mit geneigtem Dach beziehungsweise die Attikahöhe für Gebäude mit Flachdach).

Vorgaben für das Plangebiet

Der nördlichste Teil des Planbereichs zwischen dem Perlengraben und der Bebauung südlich der Straße An St. Katharinen fällt in einen Bereich an der Nord-Süd-Fahrt mit maximaler potentieller Bauhöhe von 22,50 m. Die Baufläche grenzt an den Wirkungsbereich des Baudenkmals St. Johann Baptist (Wandhöhe 15,20 m) an. Das gesamte restliche Plangebiet liegt in einem homogenen Baufeld mit maximaler Trauf- beziehungsweise Attikahöhe von 15,00 m (dies entspricht nach heutigem Standard einem Gebäude mit vier "Normalgeschossen").

Vorhandene Gebäudehöhen

- Severinstraße zwischen Karl-Berbuer-Platz/An St. Katharinen und Kartäuserhof

  Dieser große Bereich ist geprägt von viergeschossiger und traufständiger geschlossener Bebauung mit Traufhöhen zwischen circa 11,00 m und 13,50 m. Bei den wenigen in der Höhe abweichenden Gebäuden handelt es sich dementsprechend um nicht prägende bauliche Ausreißer. Die nach Höhenkonzept maximal zulässige Trauf- oder Attikahöhe von 15 m wird nur von dem Gebäude Severinstraße 103 (TH 18,40 m) überschritten.

- Severinstraße zwischen Perlengraben und Karl-Berbuer-Platz

  Der vorhandene Gebäudekomplex liegt überwiegend im Plangebiet. Er besteht aus einem viergeschossigen und mehreren fünfgeschossigen Gebäuden bis 15,80 m Traufhöhe sowie einem neungeschossigen Hochhaus mit einer Attikahöhe von 28 m. Damit überschreitet das vorhandene Hochhaus die maximale Höhe von 22,50 m nach Höhenkonzept.

- Im Dau

Die vorhandenen Traufhöhen liegen zwischen 12,00 m und 13,50 m.

- Josephstraße

  Die Traufhöhen der Bestandsgebäude betragen, mit Ausnahme eines eingeschossigen Gebäudes, 9,50 m bis 10,50 m.

- Landsbergstraße, Rosenstraße, Achtergäßchen

  Die mehrgeschossige Blockrandbebauung ist an diesen Schmalseiten der Baublöcke entsprechend den unterschiedlichen Festsetzungen der Durchführungspläne, teilweise durch eine eingeschossige Bebauung unterbrochen. Die ein bis viergeschossige Bebauung erreicht maximale Traufhöhen von circa 13,50 m.

- Achterstraße

  Die Achterstraße weist zwischen An St. Katharinen und Landsbergstraße im Planbereich westlich der Straße homogen eine zweigeschossige Bebauung mit Traufhöhen von circa 6,50 m, außerhalb des Planbereichs auf der östlichen Seite durchgehend eine dreigeschossige Bebauung auf. In dem Abschnitt zwischen Landbergstraße und Rosenstraße variiert die Bebauung zwischen zwei und vier Geschossen beidseitig der Straße.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein besonderes Wohngebiet nach § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da das Plangebiet der Definition nach BauNVO entspricht: Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Nutzungen eine besondere Eigenart aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser Eigenart soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden.

Das Plangebiet umfasst einen Teil der südlichen Kölner Altstadt und damit des nördlichen "Severinsviertels". Es handelt sich um ein innerstädtisches Bestandsgebiet, das durch Wohnnutzung, Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe in einer gewachsenen, spezifischen Nutzungsmischung geprägt ist und damit eine besondere Eigenart aufweist. Die Gebäude werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass sich die darüber hinaus allgemein zulässigen Nutzungen des besonderen Wohngebietes in den Erdgeschossen und teilweise auch ersten Obergeschossen der Gebäude befinden. Es sind dies Läden, Geschäfte und Büronutzungen (einschließlich freier Berufe), Schank- und Speisewirtschaften und kulturelle Einrichtungen. Unter Erhalt dieser Nutzungsmischung soll die Wohnnutzung gesichert und fortentwickelt werden. Aus diesem Grund soll die Art der baulichen Nutzungen für das Plangebiet als besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Spielhallen, Wettbüros und Sex-Kinos, die als Unterarten von Vergnügungsstätten nach § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, werden nach § 1 Absatz 9 BauNVO ausgeschlossen. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes befanden sich vier Vergnügungsstätten, nämlich drei Spielhallen und ein Wettbüro, im Bereich der Severinstraße. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Vorteile gegenüber anderen Nutzungen ist auch zukünftig mit weiteren Bauanträgen beziehungsweise Eröffnungen zu rechnen. Der Glücksspielstaatsvertrag und das entsprechende Ausführungsgesetz erschweren zwar die Neuansiedlung von Spielhallen und begrenzen zukünftig die Anzahl von Wettannahmestellen durch Konzessionierung. Da beide Nutzungen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wird hier zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes als Wohnstandort und Geschäftszentrum (nördlicher Teil des Bezirksteilzentrums "Südliche Innenstadt, Severinstraße/Bonner Straße") der Ausschluss dieser Nutzungen notwendig.

Die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes mit den genannten Nutzungen liegt in einem Stör- und Verdrängungseffekt ("Trading-Down-Effekt") infolge ihrer Ansiedlung und der sich daraus ergebenden Minderung der städtebaulichen Qualität. Die Tendenz bei Aufgabe einer bestehenden Nutzung (insbesondere Einzelhandel) ist erfahrungsgemäß, die betroffenen Ladenlokale in Spielhallen oder Wettbüros umzuwandeln. Diese Nutzungen sind weder mit dem Geschäftszentrum und seiner gewünschten Nutzungsstruktur, bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe und sozialer Infrastruktur, noch mit dem sehr hohen Anteil an Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe vereinbar. Aufgrund ihrer Ertragskraft sind eine rasche Ausbreitung der oben genannten Einrichtungen sowie eine Erhöhung des Mietpreisniveaus im Umgebungsbereich zu erwarten. Der Gefahr eines Absinkens des Niveaus eines Einkaufbereichs durch die Häufung von Spielhallen und Wettbüros aufgrund der Unterbrechung der Schaufensterzonen, des Ausbleibens der Kundinnen und Kunden von Einzelhandelsgeschäften und einer dadurch erfolgenden Gefährdung der Existenz und Verdrängung des zentrenorientierten Einzelhandels ist frühzeitig bauleitplanerisch entgegen zu wirken. Ziel ist es, diese negativen Auswirkungen zu verhindern und die dauerhafte Funktionalität des Bezirksteilzentrums "Südliche Innenstadt - Severinstraße/Bonner Straße" zu sichern. Der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in diesem Plangebiet erfolgt aufgrund der konkreten Gefährdung des Bezirksteilzentrums durch vorhandene und beantragte entsprechende Nutzungen. Es gibt keinen flächendeckenden Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kölner Stadtgebiet, sodass Ansiedlungen grundsätzlich möglich sind und erfolgen.

Darüber hinaus werden nach § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO im Geltungsbereich Läden in Form von Sex-Shops unzulässig. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Geltungsbereich ein Sex-Shop ohne Antrag auf Nutzungsänderung eröffnet, dessen Ablehnung geplant ist. Läden mit überwiegendem Sex- oder Erotiksortiment (Sex-Shops) können als Einzelhandelsbetriebe den oben genannten Nutzungen zwar nicht gleichgestellt werden, haben jedoch eine ähnlich nachteilige Auswirkung auf die Nutzungsstruktur zur Folge. Die aufdringlichen Schaufenster-Gestaltungen von Sex-Shops führen zu einem starken Attraktivitätsverlust der Geschäftslagen in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Gleiche gilt auch für Sex-Kinos als Unterart von Vergnügungsstätten, weshalb sie ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos sowie Sex-Shops bedarf daher planungsrechtlicher Konsequenzen. Es gilt einer Entwicklung entgegen zu wirken, die dazu führen könnte, dass ein Teilbereich des Bezirksteilzentrums seine Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann.

Tankstellen, die nach § 4a Absatz 2 Nummer 3 BauNVO ausnahmsweise in besonderen Wohngebieten zugelassen werden können, werden ausgeschlossen, da sie der vorhandenen Eigenart und baulichen Struktur und Dichte des innerstädtischen Gebietes nicht entsprechen.

Die vorhandenen Spielhallen im Plangebiet werden durch die Festsetzungen überplant. Betroffen sind davon aktuell zwei Spielhallen (Severinstraße 121 bis 125 und 140). Das Gebäude Severinstraße 138 (ehemalig Wettbüro) ist zurzeit leer stehend. Soweit es sich um genehmigte Nutzungen handelt, genießen diese Nutzungen passiven Bestandsschutz, das heißt, in den ausgeübten Bestand ihres Grundeigentums wird mit der Planung nicht eingegriffen. Die Betriebe dürfen aber nur im genehmigten Umfang weiterbetrieben werden. Genehmigungsbedürftige Vorhaben, wie Erweiterungen oder Wiedererrichtungen, können hingegen nicht zugelassen werden, da ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 BauNVO städtebaulich nicht erwünscht ist.

Da nur die ausnahmsweise im besonderen Wohngebiet zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros und Sex-Kinos sowie Tankstellen und die Unternutzungsart Sex-Shops ausgeschlossen werden sollen, kann bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte sonstige Spektrum zulässiger Nutzungen verwirklicht werden. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums. Entschädigungsansprüche aus dem Planungsschadensrecht nach § 42 BauGB erscheinen daher unwahrscheinlich.

4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über das bereits vorhandene innerstädtische Straßennetz. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden beibehalten und gemäß den heute vorhandenen Gegebenheiten festgesetzt.

4.3 Öffentliche Grünfläche

Die im rechtskräftigen Durchführungsplan 67440/05 von 1958 festgesetzte öffentliche Freifläche soll im Bebauungsplan übernommen und als öffentliche Grünfläche, Straßenlandbegrünung festgesetzt werden.

4.4 Immissionsbezogene Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung. In diesem Sinne bereitet der Bebauungsplan keine Neubaumaßnahmen vor, sondern trifft lediglich Festsetzungen für den vorhandenen baulichen Bestand. Es handelt sich um eine Planung im Bestand, die aus Sicht der Abwägung der umweltrelevanten Belange anders zu betrachten ist als eine Neuplanung. Es wird für dieses Bestandsgebiet die Art der baulichen Nutzung entsprechend der tatsächlich vorhandenen Bestandssituation als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Im Vergleich zu der bisherigen Gebietsausweisung "gemischtes Gebiet" in den Durchführungsplänen werden die zulässigen Nutzungen und Anlagen eingeschränkt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu Lärmerhöhungen kommt beziehungsweise Lärmerhöhungen nicht dem Planverfahren zurechenbar sind. Die vorhandenen Umweltbelastungen, besonders die Lärmbelastung, sind unabhängig von der Bauleitplanung bereits vorhanden und können bei einer Bestandsplanung, anders als bei der Neuplanung, nicht vermieden, sondern in Zukunft lediglich verringert werden.

Im Rahmen der "Schalltechnischen Stellungnahme 'Nördliche Severinstraße' in Köln-Altstadt-Süd" wurde dementsprechend der vorhandene Verkehrslärm ermittelt und beurteilt. Aufgrund der Höhe der bestehenden Verkehrslärmbelastung (Straßen- und Schienenverkehr) in Teilen des Plangebietes ist zur Lärmvorsorge die Festsetzung geplant, dass passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche II bis VI an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 zu treffen sind (siehe 5.2.1 Umweltbelange, Lärm). Die überwiegende Bebauung liegt in den Lärmpegelbereichen III und IV. Die Gebäude zwischen Karl-Berbuer-Platz und Perlengraben befinden sich im Bereich V und VI.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen haben eine Vorsorgefunktion. Die Bestandsnutzungen genießen, soweit es sich um genehmigte Nutzungen handelt, passiven Bestandsschutz, das heißt, in den ausgeübten Bestand ihres Grundeigentums wird mit der Planung nicht eingegriffen. Sie entfalten ihre Wirksamkeit dann, wenn ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben durchgeführt werden soll. Dies ist bei wesentlichen baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen eines Bestandsgebäudes sowie bei Neubau der Fall. Erst dann sind entsprechende Schallschutzanforderungen sicherzustellen. Angesichts der teilweise vorhandenen überhöhten Vorbelastungen des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm führen die den Eigentümerinnen und Eigentümern zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner auferlegten Schallschutzmaßnahmen regelmäßig nicht zu einer unverhältnismäßigen Belastung. Die Lärmbelastung rechtfertigt es jedoch auch nicht, einen größeren Bestand an Wohnungen planungsrechtlich nicht zu sichern. Die unvermeidbaren Belastungen sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen einerseits und der Planungsziele, insbesondere des Erhalts von urbanem Wohnen, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit hinzunehmen.

Aufgrund jüngster Rechtsprechung muss bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche von der freien Schallausbreitung im Plangebiet ausgegangen werden. Der erforderliche passive Lärmschutz, resultierend aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel, kann deshalb nur bedingt abgelesen wer-

den. Aufgrund nicht berücksichtigter Abschirmung beziehungsweise Reflexion durch vorhandene Bebauung kann es an Gebäudeteilen in Lärm abgewandten oder von Lärm abgeschirmten Bereichen zu deutlichen Überdimensionierungen von Schalldämmwerten führen. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung um folgenden Passus erweitert:

Die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Die Tabelle 6.1 der "Schalltechnischen Stellungnahme" stellt die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Plansituation dar. Da es sich um ein bebautes Gebiet handelt, entspricht die Plansituation im Wesentlichen der Bestandssituation. Für das Gebäude Severinstraße 193 zeigt diese Darstellung teilweise niedrigere Lärmpegelbereiche, so dass eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens teilweise den Nachweis niedrigerer Außenlärmpegel erbringen würde.

4.5 Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bepflanzungen

Es ist die zeichnerische Festsetzung des Baumbestandes im öffentlichen Straßenraum geplant. Die zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Aufgrund der hohen Versiegelung der Baugebietsflächen ist der Erhalt der wenigen Bestandsbäume städtebaulich sinnvoll. Damit wird einer möglichen Verschlechterung des örtlichen Kleinklimas entgegengewirkt und die stadtbildprägende gestalterische Wirkung der Bäume erhalten. Darüber hinaus gilt für das ganze Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Köln.

5. Umweltbelange

5.1 Vorprüfung des Einzelfalls (Prüfung der Umweltauswirkungen)

Nach § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") darf ein Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn bei einer zulässigen Grundfläche von über 20 000 m² eine Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dabei wird geprüft, ob die Planung im Vergleich zur Bestandssituation zu Verschlechterungen führt und ob Umweltvorgaben eingehalten werden.

Im Wesentlichen wurden folgende Umweltthemen und -vorgaben auf der Grundlage der Anlage 2 zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in der Vorprüfung bearbeitet: Lärm, Erschütterung, Luftschadstoffe, Lokalklima, Grünstrukturen/Bepflanzung, Bodenversiegelung, Artenschutz, kulturelles Erbe, Baudenkmäler, Umweltzone, Wasserschutzzone, Luftreinhalteplan, nationale und europäische Umweltvorschriften, Schutzgebiete.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung verglichen mit der Bestandssituation voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt. Die Lärmbelastung durch die Erschließungsstraßen ist zu ermitteln, die Lärmpegelbereiche darzustellen und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Darüber hinaus werden Bau- und Bodendenkmäler berücksichtigt.

5.2 Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a Absatz 2 BauGB

Die Betroffenheit der Umweltbelange wird in der "Vorprüfung des Einzelfalls" beschrieben. Weitere Untersuchungsergebnisse und Erkenntnisse, die über die Beschreibung in der Vorprüfung des Einzelfalls hinausgehen, werden im Folgenden aufgezeigt:

5.2.1 Lärm

Das beplante Areal wird durch Straßenverkehr und durch Schienenverkehr beschallt. In der "Schalltechnischen Stellungnahme" vom 18.12.2013 werden die Immissionen aus dem Straßenverkehr, die Immissionen aus dem Schienenverkehr und die hieraus resultierenden Lärmpegelbereiche ermittelt und dargestellt. Die ermittelten Beurteilungspegel sind anhand der Orientierungswerte der DIN 4109 für WB von 60/45 dB(A) tags/nachts zu bewerten.

Straßenverkehr:

Die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr auf dem Perlengraben, in der Severinstraße, sämtlicher Querstraßen zur Severinstraße im Bereich des Plangebiets, der Ulrichgasse, der Rosenstraße sowie der Parkplätze an der Achterstraße und der Parkpalette zwischen Josephstraße und Jakobstraße wurden berücksichtigt. Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen und führt somit nicht zu einer Erhöhung (oder Minderung) der Emissionen.

Südlich des Karl-Berbuer-Platzes und der Straße An St. Katharinen werden tagsüber an den der Severinstraße zugewandten Fassaden Beurteilungspegel von 60 bis 65 dB(A) erreicht und somit die Beurteilungspegel für WB geringfügig überschritten. An den rückwärtigen Fassaden werden die Orientierungswerte eingehalten oder deutlich unterschritten. In der Nachtzeit werden an den straßenzugewandten Fassaden in diesem Bereich Beurteilungspegel zwischen 50 bis 55 dB(A) erreicht und somit die Orientierungswerte deutlich um bis zu 10 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten wird der Orientierungswert eingehalten beziehungsweise geringfügig überschritten. Die höchsten Überschreitungen ergeben sich für die Gebäude an der Landsbergstraße, da hier der Baublock nicht geschlossen ist.

Für die Gebäude nördlich des Karl-Berbuer-Platzes bis zur Straße Perlengraben stellt sich die Situation anders dar. An der leisesten Gebäudeseite am Karl-Berbuer-Platz werden mit tags 60 bis 65 dB(A) und nachts 50 bis 55 dB(A) die Orientierungswerte geringfügig (tags) und bis maximal 10 dB(A) nachts überschritten. An der lautesten Gebäudeseite am Perlengraben (Severinstraße Nummer 193) wird der Orientierungswert mit 76 bis 77 dB(A) tags um 16 bis 17 dB(A) überschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert mit 69 dB(A) um 24 dB(A) überschritten.

Im Hinblick auf die Literatur und Rechtsprechung bedeuten Mittelungspegel von über 70 dB(A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht jeweils den potentiellen Beginn einer Gesundheitsgefährdung.

An den Fassaden zur Severinstraße betragen die Überschreitungen mit Werten von 62 bis maximal 71 dB(A) tags und 53 bis maximal 64 dB(A) nachts maximal 11 dB(A) tags und 19 dB(A) nachts. Im Innenhof der Gebäude werden mit Lärmwerten von circa 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts Überschreitungen der Orientierungswerte von 5 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts festgestellt.

Schienenverkehr:

Mittig der Straße Perlengraben verläuft eine Gleistrasse der KVB, auf der die Linien 3 und 4 verkehren.

Entlang der dem Perlengraben zugewandten Fassade des Gebäudes Severinstraße 193 herrschen tags Schallimmissionen von unter 70 dB(A) und nachts von circa 60 dB(A). Die Orientierungswerte für WB [60/45 dB(A)] werden deutlich überschritten.

Schienenverkehrslärm spielt im Bereich südlich des Karl-Berbuer-Platzes und der Straße An St. Katharinen keine Rolle.

Schallschutzmaßnahmen:

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im gesamten Plangebiet aufgrund des städtebaulichen Kontextes von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie ihrer Erschließung dienenden Straßen nicht möglich. Im Bereich Perlengraben ist aktiver Schallschutz aufgrund der Bestandssituation und aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse sowie der Gebäudehöhe nicht umsetzbar.

Somit wurden die im Plangebiet anzusetzenden Lärmpegelbereiche (LPB) ermittelt. Im Bereich südlich des Karl-Berbuer-Platzes und der Straße An St. Katharinen wurde entlang der Severinstraße und der Rosenstraße LPB IV ermittelt, an den kleineren Straßen und im Innenhofbereich liegen die Lärmpegelbereiche III und II vor. Im Bereich nördlich des Karl-Berbuer-Platzes und der Straße An St. Katharinen wurden LPB IV bis VI am Perlengraben berechnet. Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan dargestellt. Bei Neubauten sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 als passiver Schallschutz vorzusehen.

Bewertung:

Im Bereich südlich des Karl-Berbuer-Platzes und der Straße An St. Katharinen ist bei Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen die Immissionssituation trotz der teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte für WB von 60/45 dB(A) tags/nachts als verträglich zu bewerten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Innenstadtlage. Im Bereich nördlich des Karl-Berbuer-Platzes stellt sich die Situation anders dar. Der Bereich ist erheblich durch Schallimmissionen, die im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen, belastet. Auch andere Nutzungen bedingen einen erheblichen Aufwand zur Schalldämmung.

5.2.2 Luftschadstoffe

Die Luftschadstoffsituation im Plangebiet wurde nicht untersucht, da die Verkehrssituation eine dem städtischen Hintergrund entsprechende lufthygienische Situation erwarten lässt. Allerdings bildet der Straßenzug "Perlengraben (B 55)" hier eine Ausnahme. Aus Luftschadstoffberechnungen zu anderen Bauleitplanungen, insbesondere zum benachbarten Plangebiet "Tel-Aviv-Straße" ist bekannt, dass der "Perlengraben" stärker mit Schadgasen beaufschlagt ist und bezogen auf NO_2 grenzwertige Konzentrationen auftreten können (39. BImSchV: 40 µg/m³ im Jahresmittel). Für den Gebäudeteil Severinstraße 93, der entlang des "Perlengrabens" verläuft, ist es zu empfehlen, die Räume von der dem Perlengraben abgewandten Seite zu belüften.

5.2.3 Gefahrenschutz

Am Zugweg befindet sich ein Kraftwerk der RheinEnergie AG. Hierbei handelt es sich um ein Gas- und Ölkraftwerk. Die "Kommission für Anlagensicherheit" (KAS) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit empfiehlt in ihrem Leitfaden Nummer 18 Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung als Umsetzung des § 50 BImSchG. Auf dem Betriebsgelände befindet sich unter anderem ein Öltank für Heizöl (el) mit einem Fassungsvermögen über 5 000 Liter, der ein Abstandserfordernis auslöst. Heizöl (el) fällt gemäß KAS 18-Leitfaden in die Abstandsklasse I. Dies bedeutet, dass ein Abstand von 200 m von sensiblen Nutzungen zu diesem Anlagenteil eingehalten werden soll. Die nächstgelegene Wohnbebauung im baulichen Bestand befindet sind in einem Abstand von circa 60 m von dem Öltank. Der Abstand zum nächstgelegenen Haus im Plangebiet "Nördliche Severinstraße" beträgt rund 750 m. Somit ist die Planung nicht durch die Tankanlage des Kraftwerks betroffen.

5.2.4 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone, Altlasten, Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet (Wasserhaushaltsgesetz). Das Gebiet ist bei einem 100-jährlichen (11,30 m Kölner Pegel), 200-jährlichem (11,90 m Kölner Pegel) und 500-jährlichen (12,50 m Kölner Pegel) Hochwasserereignis hochwasserfrei. Nach der "Hochwassergefahrenkarte Rhein - Hochwasserszenario für HQ extrem" wird das Plangebiet auch nicht bei einem 1 000-jährlichen Hochwasserereignis überschwemmt (EG Hochwasserrisiko-Managementrichtlinie).

Das Gebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Stadt Hürth.

Im städtischen Altlastenkataster liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen im beplanten Bereich vor.

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Bereich des Plangebietes. Teile des Gebietes (Severinstraße) wurden bereits ausgewertet und Blindgänger geräumt. Eine Überprüfung auf Kampfmittel der seit Kriegsende erstmals zu überbauenden Flächen soll vor Beginn von Ausschachtungs- und Grabungsarbeiten erfolgen. Es wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass innerhalb des Plangebietes mit Kriegsaltlasten zu rechnen ist. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten. Diese Vorgabe wird für das ganze Plangebiet für notwendig erachtet, da sich die Lage von Blindgängern aufgrund von Erdarbeiten im Rahmen des Nord-Süd-Bahnbaus verändert haben könnte.

6. Planverwirklichung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes unter Ausschluss von Wettbüros, Spielhallen sowie Sexshops- und Sexkinos.

Die Realisierung der Planung bedeutet hier vor allem, dass keine neuen Baugenehmigungen für die genannten Nutzungen erfolgen werden.

Das Wettbüro (Severinstraße 138), welches konkret Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war, wurde geschlossen. Der zwischenzeitlich in der Severinstraße 111 eröffnete Sex-/Erotikshop soll auf der Grundlage der Veränderungssperre abgelehnt werden.

Zum anderen kann angenommen werden, dass es durch den üblichen Wechsel in den Pacht- und Mietverhältnissen sowie aufgrund des Auslaufens des passiven Bestandsschutzes der vorhandenen zwei Spielhallen (Severinstraße 121 bis 125 und 140) mittelfristig zu einer Beendigung der Nutzungen kommen wird.