

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

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 67461/15

Arbeitstitel: 3. Änderung nördlich S-Bahn/Eigelstein in Köln-Altstadt/Nord

---

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Planung ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan 67461/15 –Arbeitstitel: S-Bahn Hbf./Hansaring in Köln Altstadt-Nord– einschließlich seiner 1. Änderung "Im Stavenhof". Dieser umfasst den südöstlichen Teil des Eigelstein-Viertels. Ziel der 3. Änderung ist die Zulassung der bisher im festgesetzten "Besonderen Wohngebiet" (WB) ausgeschlossenen sozialen und kulturellen Einrichtungen, wie Kita, Stadtteiltreff, Theater und Museum. Im festgesetzten "Kerngebiet" (MK) werden bestimmte Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos) sowie Sex-Shops, ausgeschlossen. Da die Firma Gaffel ihren Brauereistandort am Eigelstein aufgeben und die Grundstücke einer anderen Nutzung zuführen wird, wird auch die auf diesen Grundstücken festgesetzte ausschließliche Nutzung als Brauerei aufgehoben.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss am 14.02.2008 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 67461/15 mit dem Ziel, soziale und kulturelle Einrichtungen im festgesetzten Besonderen Wohngebiet zuzulassen, da der Bebauungsplan in diesem Punkt der Rahmenplanung Stadterneuerung Eigelstein von 1989 und den Sanierungszielen des im selben Jahr förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Eigelstein widersprach.

Am 22.03.2012 fasste der Stadtentwicklungsausschuss einen neuen Einleitungsbeschluss mit dem ergänzenden Ziel Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe im Sinne von Sex-Shops im festgesetzten "Kerngebiet" auszuschließen. Anlass war die Vorlage eines Bauantrages zur Nutzungsänderung von Gaststätte in Vergnügungsstätte (hier Spielhalle) für das Gebäude Weidengasse 79, das sich im festgesetzten "Kerngebiet" (MK) befindet. Das Vorhaben entsprach nicht der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Der Bauantrag wurde entsprechend § 15 Baugesetzbuch zurückgestellt. Darüber hinaus beschloss der Rat am 18.12.2012 zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 24.04.2013 wirksam bekannt gemacht. Am 22.04.2015 erfolgte die Bekanntmachung der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie städtischen Dienststellen wurden nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch vom 30.05.2015 bis 02.07.2015 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden zum Teil bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes durch Ergänzung der nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sowie der Begründung berücksichtigt

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde im Amtsblatt am 19.08.2015 bekannt gemacht (ohne Offenlagebeschluss) und fand in der Zeit vom 27.08. bis einschließlich 28.09.2015 statt. Es gingen eine Stellungnahme der Öffentlichkeit und fünf Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein

Es ist beabsichtigt, auch in dem festgesetzten "Besonderen Wohngebiet" Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops auszuschließen. Vergnügungsstätten sind hier bereits allgemein ausgeschlossen.

Analog zu den Bebauungsplänen "Hohe Pforte" und "Nördliche Severinstraße/ Bezirksteilzentrum" jeweils in Köln-Altstadt/Süd werden im "Kerngebiet" statt des generellen Ausschlusses von Vergnügungsstätten nur die Nutzungs-Unterarten Spielhallen, Wettbüros und Sex-Kinos ausgeschlossen. Zur Klarstellung, dass alle Arten von Sex-Shops unzulässig sind, werden hier auch "Sex-Shops mit Videokabinen" (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

In der Verwaltungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss wurde als weiteres Ziel der Bebauungsplan-Änderung die planungsrechtliche Sicherung der Vorgaben des Höhenkonzeptes für die linksrheinische Innenstadt durch die Festsetzung maximaler Trauf- bzw. Attikahöhen genannt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, in wieweit konkreter Handlungsbedarf besteht. Da zurzeit kein dringender Handlungsbedarf gesehen wird, kann eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung von maximalen Wandhöhen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Um die Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes 67461/15 vor Ablauf der Veränderungssperre zu erlangen, wird hier der Schwerpunkt auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung gelegt.

Mit den Änderungen werden die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht verlassen. Da auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b (Natura 2000-Gebiete) genannten Schutzgüter bestehen, kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 erfolgt entsprechend nicht.

### **Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan 67461/15 "S-Bahn Hbf./Hansaring in Köln Altstadt-Nord" ist seit dem 12.03.1984 rechtskräftig. Er setzt für sein nordöstlich an die S-Bahn-Trasse angrenzendes Plangebiet überwiegend ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 fest. In dem WB-Gebiet ist u. a. bestimmt, dass alle Ausnahmen (Vergnügungsstätten, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Tankstellen) sowie die allgemein zulässigen Nutzungen Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind. Ab dem ersten Obergeschoss sind, mit Ausnahme einiger Grundstücke, nur Wohnungen zulässig. Ziel dieser Festsetzungen ist es entsprechend der Begründung, Wohnen in der Innenstadt zu erhalten und zu fördern. Es soll verhindert werden, dass Wohnnutzungen verdrängt und durch zusätzliches Verkehrsaufkommen gestört werden. Diese im Bebauungsplan festgesetzte textliche Gliederung des WB-Gebietes erfolgte aus dem Ansatz, das Wohnen in der Innenstadt zu erhalten und zu fördern sowie durch Blockentkernung eine Verbesserung des Wohnumfeldes zu erreichen.

Der Baublock zwischen Hansaring, Weidengasse, Gereonswall und der S-Bahn-Trasse ist als "Kerngebiet" (MK) gemäß BauNVO 1977 festgesetzt. Hier ist u.a. eine Wohnnutzung gänzlich unzulässig und Beherbergungsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1977 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst nur die westlich des Eigelsteins gelegene Bebauung. Die Baublöcke östlich des Eigelsteins liegen im Geltungsbereich des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes 67469/03, der diese und beidseitig des Hansarings, des Ebertplatzes und der Neusser Straße liegende Bereiche als "Besonderes Wohngebiet" festsetzt und Vergnügungsstätten ausschließt.

Das Plangebiet war - bis auf den Bereich nördlich des Hansarings - von 1989 bis 2012 Teil des Sanierungsgebietes Eigelstein. Ziel der Sanierung war die Beseitigung der im Eigelstein-Viertel vorliegenden städtebaulichen Missstände, die in der "Rahmenplanung Stadterneuerung Eigelstein" beschrieben werden. Das Eigelstein-Viertel sollte durch eine behutsame erhaltende Sanierung wesentlich verbessert und gesündere Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden, um seine Funktion als Wohn- und Geschäftsgebiet zu stärken. Für den Bereich "Soziale Infrastruktur" werden für die Sanierung unter anderem die Verbesserung des Angebotes an sozialen und kulturellen Einrichtungen und die Förderung und Stärkung sozialer und kultureller Initiativen im Stadtteil als Ziele genannt. Für den Bereich "Arbeiten, Einkaufen" wird unter anderem die Verhinderung der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Sex-Shops benannt.

Am 17.06.1996 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes 67461/15 "Im Stavenhof" für den Teilbereich zwischen Eigelstein, Weidengasse, Gereonswall und Im Stavenhof rechtskräftig. Für deren Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung 1990. Die im Rahmen der Sanierungsplanung durchgeführten Detailuntersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass im B-Plan festgesetzte Standorte für eine Kindertagesstätte (Fläche für Gemeinbedarf) und Geschosswohnungsbau (WB-Fläche) getauscht werden sollten. Die 1. Änderung beinhaltete die Änderung der Fläche für Gemeinbedarf in "Besonderes Wohngebiet".

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 67461/15 "Sanierungsgebiet Eigelstein, Block 11" wurde eingestellt. Ziel dieses Verfahrens war die Änderung einer als "Besonderes Wohngebiet" festgesetzten Fläche in eine "Fläche für Gemeinbedarf" (Kita).

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet zwischen der S-Bahnstrecke Köln Hauptbahnhof - Hansaring, Maybachstraße, Krefelder Straße, Weidengasse, Gereonswall, Im Stavenhof, Eigelstein, S-Bahn-Strecke Köln Hauptbahnhof - Hansaring, Am Salzmagazin und Eintrachtstraße in Köln-Altstadt/Nord –Arbeitstitel: 3. Änderung nördlich S-Bahn/Eigelstein in Köln-Altstadt/Nord.

### **Vorhandene Baugebietsstruktur**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Innenstadt im Stadtteil Köln-Altstadt Nord (Eigelstein-Viertel). Es umfasst den südwestlichen Teil des Eigelstein, der sich nördlich des Hauptbahnhofs und östlich der Bahntrasse erstreckt einschließlich der Baublöcke beidseitig des Hansarings an der Weidengasse bzw. der Krefelder Straße.

Die Bestandssituation im Eigelstein-Viertel ist geprägt durch in der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert entstandene, überwiegend viergeschossige traufständige Blockrandbebauung. Besonders Am Stavenhof, aber auch an der Weiden- und Plankgasse und am Gereonswall dominieren bis heute die Altbauten. Am Eigelstein sowie der Eintrachtstraße sind Nachkriegsgebäude prägend, im südlichen Eingangsbereich des Eigelstein dominieren die Gaffel-Brauerei und der gegenüber liegende Neubau eines "Boarding-Haus". Nördlich des Hansarings handelt es sich überwiegend um eine fünfgeschossige traufständige Blockrandbebauung.

Das Plangebiet liegt bis auf die Gebäude nördlich des Hansarings innerhalb des "Bezirksteilzentrums Nördliche Innenstadt, Eigelstein/ Neusser Straße" und ist besonders am Eigelstein und der Weidengasse erdgeschossig von Läden, Geschäfts- und gewerbliche Nutzungen geprägt. Die gewerblichen und in Teilen höheren Baukörper der Gaffelbrauerei geben dem Eigelstein bis zur Eintrachtstraße einen eigenen Charakter. In den übrigen Straßen befindet sich in Teilen auch Wohnen erdgeschossig. Ab dem ersten Obergeschoss werden die Gebäude im Plangebiet weitgehend zum Wohnen genutzt. Es befinden sich aktuell zwei genehmigte Spielhallen im "Besonderen Wohngebiet" (Eigelstein 53 - 55 und Eintrachtstraße 2a).

Die straßenbegleitende Bebauung weist ein relativ homogenes Bild hinsichtlich der Traufkanten und Dachformen auf. Prägend ist das traufständige Satteldach. Es sind auch einige Flachdachgebäude mit bis zu fünf Geschossen, teilweise mit Staffelgeschoss, vorhanden.

In dem insgesamt hochverdichteten und versiegelten Gebiet wurde die Entkernung zweier Blockinnenbereiche nördlich und südlich der Weidengasse planungsrechtlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 67461/15 "S-Bahn Hbf./Hansaring" gesichert. Im Rahmen des Sanierungsgebietes Eigelstein wurde diese sowie eine Wohnbebauung und Kita mit kleineren Grünverbindungen und einem öffentlichen Platzraum umgesetzt.

## **Erschließung**

Die äußere und innere Verkehrserschließung, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind vorhanden. Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die fußläufig gut erreichbaren U-Bahn-Haltestellen "Hansaring, Breslauer Platz/Hbf. und Ebertplatz" angebunden. Auffällig ist – besonders auf dem Eigelstein - auch der starke Radverkehr.

In die, mit Ausnahme der Weidengasse und der Krefelder Straße, als Einbahnstraßen ausgewiesenen öffentlichen Straßen sind Parkplätze als Längsparkstreifen integriert. Am Salzmagazin/ Eintrachtstraße ist der Platzraum als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen und genutzt.

## **3. Planungsvorgaben**

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Köln stellt das Plangebiet als "Besonderes Wohngebiet" (WB) dar. Durch die Festsetzung eines kleinflächigen "Kerngebietes" im rechtskräftigen Bebauungsplan und die Übernahme dieser Festsetzung in der Änderung sind die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt, sodass der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.

### **Werbesatzung Eigelstein-Weidengasse**

Die Satzung ist seit 2011 rechtskräftig. Sie regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude und im öffentlichen Straßenraum im Bereich der Straßen Eigelstein und Weidengasse.

### **Rahmenplanung Stadterneuerung Eigelstein**

In Kapitel I "Situationsüberblick, Verfahrensablauf, Entwicklungsziele" wird erläutert, dass die Rahmenplanung vom Rat am 09.02.1989 als teilräumliche Entwicklungsplanung beschlossen wurde. Sie ersetzte zugleich die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Eigelstein im Sinne des § 141 Abs. 2 BauGB. Für das Untersuchungsgebiet werden, u. a. den Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes Innenstadt entsprechend, folgende generelle Entwicklungsziele genannt:

- Fortentwicklung der Wohnfunktion unter dem Aspekt der Sicherung insbesondere des preisgünstigen Wohnungsbestandes,
- Sicherung des Bestandes an gewerblicher Nutzung und deren Weiterentwicklung im Hinblick auf die Versorgung der nördlichen Innenstadt,
- behutsame Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie Baulückenschließungen,
- Komplettierung bzw. Verbesserung sozialer Infrastruktureinrichtungen,
- Verbesserung des Wohnumfeldes, der Stadtgestalt und der Grünausstattung unter stadtökologischen Aspekten und
- Verkehrsberuhigung durch Verkehrslenkung und Straßengestaltung bei Sicherung der Erreichbarkeit und Verbesserung der Parkmöglichkeiten.

Zur Durchsetzung dieser Entwicklungsziele wurden für das Untersuchungsgebiet der Einsatz der Planungsinstrumente des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB und die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB (unter Prüfung der Anwendung der Erhaltungssatzung zum Zwecke der Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung) vorgeschlagen.

In Kapitel II "Planungskonzept –Analyse, Bewertung, Maßnahmen" werden die Ziele für die Themen Bevölkerung und Wohnen, Soziale Infrastruktur, Arbeiten und Einkaufen, Grün- und Freiflächen, Umweltschutz, Stadtgestaltung und Verkehr konkretisiert.

In Kapitel III "Nutzungs- und Verkehrskonzept" werden die Planungsziele für den Bereich der Flächen- und Gebäudenutzungen und die Verkehrsflächengliederung im Rahmenplangebiet jeweils erläutert und in einem Plan dargestellt. Für das Bebauungsplangebiet allgemein werden im Nutzungskonzept (Plan) entlang des Eigelsteins und der Weidengasse "Mischnutzung Einzelhandel/Dienstleistung und Wohnen", im rückwärtigen Bereich der Brauerei "überwiegend Gewerbe/Handwerk /Sondernutzung" und im übrigen Bereich "Überwiegend Wohnen" – mit Ausnahme dreier Grundstücksbereiche für "Soziale Infrastruktur" dargestellt. Im Verkehrskonzept (Plan) werden Weidengasse und Eigelstein als Geschäftsstraßen sowie die Eintrachtstraße als "Wohnbereichsstraße" und Plankgasse und Gereonswall als "Wohnstraße" ausgewiesen.

In Kapitel IV "Maßnahmenprogramm" sind die wichtigsten kurz - bis mittelfristigen Maßnahmen aus dem Planungskonzept tabellarisch aufgeführt. Als Maßnahme 3.1 wird die Aufstellung eines textlichen Bebauungsplanes, in dem Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und die Art des Gebietes festgesetzt wird, aufgeführt, der am 24.5.1988 Rechtskraft erlangte (Bebauungsplan 67469/03-1, im Bereich nördlich und westlich des aktuellen Plangebietes). Der Maßnahmenplan benennt für das Plangebiet folgende Maßnahmen: Verkehrsberuhigung/ Umgestaltung aller Straßenräume (außer Eintrachtstraße), die Schließung von Baulücken, die Schaffung einer Grünanlage auf dem Platzraum Am Salzmagazin, Teilbegrünungen von vier Blockinnenbereichen sowie den Neubau sozialer Infrastruktur am Stavenhof (Kindergarten) und im Blockinnenbereich südlich der Weidengasse (Spielplatz).

### **Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI)**

Am 19.12.1989 beschloss der Rat der Stadt Köln das Entwicklungskonzept für die Innenstadt. Bereits im Stadtentwicklungskonzept von 1978 wurden die wichtigsten Entwicklungsprobleme und -ziele für die Innenstadt dargestellt. Das Innenstadtprogramm wurde 1983 erstellt, die Überarbeitung erfolgte 1985/86. Die "Rahmenplanung Stadtentwicklung Eigelstein" baut auf diesem damals schon fortgeschrittenen EKI Stand auf, sodass auf eine nähere Darstellung der Inhalte hier verzichtet wird.

### **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. Im Rahmen des Interventionsraumes "Kernzone" wird jedoch empfohlen, die Verkehrsfläche Eigelstein als Mischverkehrsfläche auszubauen und die "Via Sacra" als Verbindungsweg zwischen den romanischen Kirchen Köln von St. Ursula zu St. Kunibert über die Eintrachtstraße zu führen und entsprechend auszugestalten. Der Plan selbst sieht für das Plangebiet die Schließung von Baulücken am Gereonswall, an der Weidengasse und Eintrachtstraße vor.

### **Bezirksteilzentrum "Nördliche Innenstadt, Eigelstein/Neusser Straße"**

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 "Eigelstein/Neusser Straße" als Nebenzentrum (hier: Bezirksteilzentrum/BTZ) qualifiziert.

Es umfasst die Bebauung im Bereich der Neusser Straße ab Innere Kanalstraße mit dem südwestlichen Teil des Agnesviertels mit Sudermannplatz, des Hansarings einschließlich Ebertplatz und das Eigelsteinquartier mit der zentralen Achse des Eigelstein.

Das seit 1992 als Bezirkszentrum qualifizierte Geschäftszentrum versorgt ca. 34 000 Menschen im nördlich der Geschäftscity gelegenen linksrheinischen Teil des Stadtbezirks Innenstadt. Die Orientierungswerte für ein Bezirksteilzentrum werden hinsichtlich des Versorgungsgebietes und des Branchenmixes fast exakt erfüllt; die Anzahl der Betriebe (201) übertrifft den Richtwert (50) jedoch deutlich. Das Zentrum gliedert sich städtebaulich und funktionell in einen nördlichen Abschnitt bis Ebertplatz und einen südlichen Abschnitt ab Ebertplatz. Der Ebertplatz selbst erfüllt eine "Scharnierfunktion". Das BTZ weist einen sehr dichten und vielfältigen Besatz an Anbietern des täglichen Bedarfs auf; rund um den Eigelstein besteht ein spezialisierter Geschäftsbesatz mit vorwiegend türkischem Kundenstamm und entlang der Neusser Straße und in den Seitenlagen existiert ein qualifizierter, kleinflächiger Facheinzelhandel.

Als Handlungsempfehlungen werden für das BTZ u.a. der Erhalt der strukturprägenden Anbieter und des vorhandenen Angebots in allen Bedarfsbereichen sowie für den südlichen Teil der Erhalt der Gaffel-Brauerei, die Stärkung der Verbindung zum Hauptbahnhof, die Platzgestaltung im Bereich Am Salzmagazin/ Eintrachtstraße und die Verbesserung des Stellplatzangebotes im direkten Umfeld der Lebensmittelanbieter genannt.

Unter "Angebots- und Nachfragesituation" wird u. a. erläutert, dass ein geringer Besatz an sozialer Infrastruktur innerhalb des Bereichs besteht und keine öffentlichen Einrichtungen mit Versorgungsfunktion für die Stadtteile Neustadt-Nord und Altstadt-Nord vorhandenen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass direkt angrenzend das Bürgerzentrum Alte Feuerwache liegt.

### **3.3 Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt**

Das Höhenkonzept wurde vom Rat der Stadt Köln am 15.05.2007 (Vorlage 0015/007) und die Konkretisierung des Höhenkonzeptes im Bereich der Ringe am 26.03.2009 (Vorlage 5541/2008) beschlossen. Sie haben zum Ziel, das charakteristische und unverwechselbare Stadtbild Kölns auch für die Zukunft durch die Festlegung maximaler Bauhöhen 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 - für Gebäude mit geneigtem Dach wird dementsprechend die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Dach mit Außenwand) und für Gebäude mit Flachdach die maximale Attikahöhe (Oberster Abschluss Außenwand) festgelegt.

#### Vorgaben für das Plangebiet

**Bereich 1:** Der mittlere und größte Teil des Plangebietes zwischen Gereonswall, Im Stavenhof, Eigelstein und Eintrachtstraße liegt in einem "homogenen Baufeld" (Plan 2 und 9 des Höhenkonzeptes) mit einer Traufhöhe bis 15 m. Dies ermöglicht nach heutigem Standard ein Gebäude mit vier "Normalgeschossen" (ohne Dachgeschoss). Nach Anlage 6 des Höhenkonzeptes ist bei Satteldächern eine max. Dachneigung von 45 ° und eine Nutzungsebene im DG, bei Flachdächern ein um 2 m zurückgesetztes Staffelgeschoss von max. 3,50 m Höhe, in das alle technischen Aufbauten zu integrieren sind, zulässig.

**Bereich 2:** Der Plangebietsteil südlich der Eintrachtstraße und westlich des Eigelsteins liegt im Wirkungsfeld der romanischen Kirche St. Ursula. Innerhalb dieses Feldes soll die zukünftige Bebauung nicht höher sein als die Traufkante der romanischen Kirche (St. Ursula: 18,10 m). Falls die bestehende Bebauung niedriger als die Traufkante sein sollte, richtet sich die Höhe nach der bestehenden Bebauung (Plan 5 und 9 des Höhenkonzeptes sowie Anlage und Anlage 6 der Beschlussvorlage). Die Vorgaben für Satteldächer und Staffelgeschossen gelten hier ebenfalls.

**Bereich 3 (Ringkonzept):** Der Planungsbereich nordwestlich der Eintrachtstraße umfasst zwei am Hansaring angrenzende Baublöcke, für die entsprechend des Ratsbeschlusses Ringstraßenkonzept (Beschlussvorlage 5541/2008) jeweils eine maximal VI geschossige Flachdachbebauung mit max. 22,50 m Attikahöhe mit einem um 2 m zurückgesetzten Staffelgeschoss von max. 3,20 m Höhe zulässig ist.

## Resumée:

**Der Bereich 1** ist überwiegend mit einer Blockrandbebauung mit 4 "Normalgeschossen" bebaut. Prägend ist somit eine Traufhöhe von 13 - 15 m. Circa ein Drittel der Bestandsgebäude, teilweise mit fünf "Normalgeschossen", besitzt Traufhöhen von über 15 m bis über 17 m. Der Bebauungsplan 67461/15 einschließlich seiner 1. Änderung setzt für einige Grundstücke max. fünf Vollgeschosse (ein Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein) fest, damit wird überwiegend dieser fünfgeschossige Bestand abgesichert. Für diese Grundstücke wird bei Neubau eine Überschreitung der max. Traufhöhe von 15 m bis zu circa 2 m ermöglicht.

**Im Bereich 2** ist der Gebäudebestand mit vier bis fünf "Normalgeschossen" mit einer Traufhöhe von 12 m bis 16 m prägend. 16 m stellt damit die max. Traufhöhe nach Höhenkonzept dar. Einzelne Gebäude am Eigelstein besitzen Höhen von 17,50 bis 18,50 m. Mit der Bebauungsplan-Festsetzung von max. fünf Vollgeschossen am Eigelstein ist bei Neubau mit max. Traufhöhen von bis circa 17 m zu rechnen. Es könnte somit zu Überschreitungen der max. Traufhöhe von bis zu circa 1 m kommen. Eine Überschreitung der max. Wandhöhe von St. Ursula von 18,10 m ist nach Bebauungsplan bei Einhaltung der üblichen Geschosshöhen nicht möglich.

**Im Bereich 3** überschreitet ein Eckgebäude (Hansaring) mit acht "Normalgeschossen" die Vorgabe des Höhenkonzeptes von max. sechs Vollgeschossen und einer maximalen Wandhöhe von 22,50 m. Der Bebauungsplan setzt für diese Grundstücke jeweils max. sieben bzw. max. acht Vollgeschosse fest sowie für ein weiteres Eckgrundstück ebenfalls max. sieben Vollgeschosse (bebaut mit sechs Normalgeschossen plus Staffel). Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen demnach für drei Grundstücke Überschreitungen der Höhenkonzeptvorgaben von circa 3,50 m bis 7 m sowie Satteldachausbildungen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglichen nur eingeschränkte Überschreitungen der Wandhöhenvorgaben des Höhenkonzeptes. Ein akuter Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen, sodass die Festsetzung maximaler Trauf- und Firshöhen nicht im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung, sondern zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll.

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

Die Begründung der Planinhalte bezieht sich nur auf die Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung, die durch die 3. Änderung erfolgen. Die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan bleibt somit für alle anderen Festsetzungen weiterhin gültig.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für Bebauung vorgesehenen bzw. bebauten Flächen im Plangebiet sind im rechtskräftigen Bebauungsplan 67461/15 einschließlich der 1. Änderung bis auf einen kleinen Bereich als "**Besonderes Wohngebiet**" nach § 4a Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Unter der Überschrift "1. WB – Besonderes Wohngebiet" ist folgendes textlich festgesetzt:

- 1.1 Die nach § 4a Abs. 3 BaunVO 1977 vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BaunVO 1977 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BaunVO 1977 ist eine Nutzung nach § 4 a Abs. 2 Ziffer 4 und 5 BaunVO 1977 nicht zulässig.

Entsprechend der Festsetzung 1.1 sind in dem jeweils festgesetzten "Besonderen Wohngebiet" die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätten und Tankstellen nicht zulässig. Aufgrund der Festsetzung 1.2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

Nach 1.3 der textlichen Festsetzungen sind darüber hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen.

Aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung, kulturelle und soziale Einrichtungen im "Besonderen Wohngebiet" zuzulassen und Sex-Shops auszuschließen, wird die textliche Festsetzung 1.2 folgendermaßen ersetzt:

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im besonderen Wohngebiet (WB) die allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im besonderen Wohngebiet (WB) Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops nicht zulässig.

Mit der Rücknahme des Ausschlusses von **Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke** im "Besonderen Wohngebiet" werden der Bebauungsplan und seine 1. Änderung den städtebaulichen Zielen der Rahmenplanung Stadterneuerung Eigelstein angepasst. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Eigelstein hatte unter anderen als Sanierungsziel, das Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen zu verbessern und die sozialen und kulturellen Initiativen im Stadtteil zu fördern und zu stärken. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist in dem Kapitel "Bezirkszentrum Nördliche Innenstadt" auf den geringen Besatz an sozialer Infrastruktur in dem Bereich hin (siehe 3.1. der Begründung). Damit werden diese Nutzungen, die eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungseinrichtungen des Geschäftszentrums darstellen, allgemein zulässig. Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs mit Handelsbetrieben und Komplementärnutzungen.

Da die Firma Gaffel ihren Brauereistandort zwischen Eigelstein und Am Salzmagazin aufgeben wird, werden diese Grundstücke zukünftig eine andere Nutzung erhalten.

Die bisherige textliche Festsetzung 1.4 lautet:

- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 1 und 2 ist für die Flurstücke Nr. 124, 906/123, 122, 432, 1133/103, 1107/102, 101 sowie für die Teile der Flurstücke Nr. 655/100, 98, 99 und 1207/93, die nicht für die S-Bahn Erweiterung in Anspruch genommen werden, nur eine Nutzung als Brauerei (Gaffel) zulässig.

Diese Festsetzung wird ersatzlos gestrichen, um auf diesen Grundstücken eine Folgenutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung "Besonderes Wohngebiet" (WB) bleibt als Zielsetzung für das Grundstück und seine Umgebung bestehen. "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. Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl GFZ 3,0 (maximal 3 m<sup>2</sup> Geschossfläche je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) ist eine vergleichsweise hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke zulässig. Sie entspricht der für "Kerngebiete" zulässigen GFZ nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung. Einer Umnutzung des Grundstücks Eigelstein 41 stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 67461/15-2 grundsätzlich nicht entgegen. Die Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Eigelstein 41 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer konkreten Planung ist beabsichtigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 67461/15 setzt den Bereich zwischen Bahnlinie/S-Bahn, Gereonswall, Weidengasse und Hansaring als "**Kerngebiet**" nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 fest. "Kerngebiete" dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Der Bebauungsplan schließt die nach BauNVO 1977 im "Kerngebiet" allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses aus. Beherbergungsbe-

triebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese rechtskräftigen textlichen Festsetzungen unter der Überschrift "2 MK – Kerngebiet", Punkt 2.1 bis 2.3, bleiben bestehen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes schließt auch im festgesetzten "Kerngebiet" des Bebauungsplanes 67461/15 **Spielhallen, Wettbüros, Sex-Shops mit Videokabinen und Sex-Kinos** als Unterarten von Vergnügungsstätten sowie von **Sex-Shops** als Unterart von Einzelhandelsbetrieben aus.

Aus diesem Grund wird folgende textliche Festsetzung 2.4 neu eingefügt

- 2.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos und Sex-Shops mit Videokabinen sowie Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops nicht zulässig.

Diese Art der Vergnügungsstätten wird zur Sicherung der städtebaulichen Funktion des gesamten Plangebietes einschließlich des Bezirksteilzentrums ausgeschlossen.

In der Rahmenplanung Stadtentwicklung Eigelstein von 1998 wird schon als Entwicklungsziel für den Eigelstein unter anderem die Verhinderung der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Sex-Shops als konkrete Maßnahme benannt. Konkreter Anlass für die Neuaufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 67461/15 im Jahr 2012 war die Vorlage eines Bauantrages zur Nutzungsänderung von Gaststätte in Vergnügungsstätte (Spielhalle) für das Gebäude Weidengasse 79 im "Kerngebiet". Zurzeit befindet sich eine 2004 genehmigte "Gaststätte mit Fußballwetten" auf der Weidengasse 89. Hierbei handelt es sich um eine Vergnügungsstätte (Wettbüro).

Aufgrund der wirtschaftlichen Vorteile insbesondere von Spielhallen und Wettbüros gegenüber anderen Nutzungen ist auch zukünftig mit weiteren Bauanträgen beziehungsweise Eröffnungen zu rechnen. Der Glücksspielstaatsvertrag und das entsprechende Ausführungsgesetz NRW erschweren zwar die Neuansiedlung von Spielhallen und begrenzen zukünftig die Anzahl von Wettannahmestellen durch Konzessionierung. Da beide Nutzungen damit nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wird hier zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Plangebietes insgesamt als Wohnstandort und Geschäftszentrum (Bezirksteilzentrum "Nördliche Innenstadt, Eigelstein/ Neusser 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 insbesondere in Spielhallen oder Wettbüros umzuwandeln. Diese Nutzungen sind weder mit dem Geschäftszentrum und seiner Nutzungsstruktur aus Anbietern des täglichen Bedarfs und spezialisierten Geschäften rund um den Eigelstein 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 Einkaufsbereichs 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 Zentren orientierten Einzelhandels ist frühzeitig bauleitplanerisch entgegen zu wirken. Ziel ist es, diese negativen Auswirkungen zu verhindern und die dauerhafte Funktionalität des Bezirksteilzentrums "Nördliche Innenstadt, Eigelstein/Neusser Straße" zu sichern und die Standortqualität für Wohnen zu stärken und fortzuentwickeln.

Der Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Sex-Shops mit Videokabinen und Sex-Kinos 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 **Sex-Shops als Unterart der zulässigen Nutzungen** Läden und sonstige Gewerbebetriebe im "Besonderen Wohngebiet" bzw. von Einzelhandelsbetrieben im "Kerngebiet" nach § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO ausgeschlossen. Läden mit überwiegenderm Sex- oder Erotiks Sortiment (Sex-Shops) können als Einzelhandelsbetriebe den oben genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) zwar nicht gleichgestellt werden, haben jedoch eine ähnlich nachteilige Auswirkung auf die Nutzungsstruktur zur Folge. Die aufdringlichen Schaufenstergestaltungen von Sex-Shops führen zu einem starken Attraktivitätsverlust der Geschäftslagen in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Gleiche gilt auch für Sex-Kinos und Sex-Shops mit Videokabinen als Unterart von Vergnügungsstätten, weshalb sie auch im "Kerngebiet" ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos und Sex-Shops mit Videokabinen sowie Sex-Shops in Form von Einzelhandelsbetrieben bedarf planungsrechtlicher Konsequenzen. Es gilt einer Entwicklung entgegen zu wirken, die dazu führen könnte, dass ein Teilbereich des Bezirksteilzentrums seine Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Dieser städtebauliche Ansatz gilt auch für das "Kerngebiet" an der Weidengasse, auch wenn in diesem kleinen Gebiet (Größe circa 1 300 m<sup>2</sup>) die vorhandene Wohnnutzung wegen den Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr der nahen Eisenbahn-Trasse lediglich bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausschlaggebend ist, dass die Ansiedlung dieser Vergnügungsstätten und von Sex-Shops zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion der angrenzenden Wohn- und Einzelhandelsstandorte (beispielsweise durch Lärmbelastigungen und erhöhten Parksuchverkehr in den Nachtstunden, Absinken der Gebietsqualität) führen kann.

Das vorhandene Wettbüro im Plangebiet (Weidengasse 89) wird durch die Festsetzungen überplant. Da es sich um eine genehmigte Nutzung handelt, genießt diese Nutzung passiven Bestandsschutz, das heißt, in den ausgeübten Bestand ihres Grundeigentums wird mit der Planung nicht eingegriffen. Der Betrieb darf aber nur im genehmigten Umfang weiterbetrieben werden. Der passive Bestandsschutz endet, wenn die vom Bestandsschutz umfasste Anlage oder deren Nutzung in baurechtlich relevanter Weise geändert wird. Genehmigungsbedürftige Vorhaben können hingegen nicht zugelassen werden, da ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 BauNVO städtebaulich nicht erwünscht ist, um die negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Nutzung auf das zeitlich notwendige Maß zu begrenzen.

Im "Kerngebiet" werden nur die Unterarten "Spielhallen, Wettbüros, Sex-Shops mit Videokabinen und Sex-Kinos" der nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung "Vergnügungsstätten" und die Unterart "Sex-Shops" der nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung "Einzelhandelsbetriebe" ausgeschlossen. Damit kann bei Auslaufen des passiven Bestandschutzes das Spektrum zulässiger Unterarten von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben (z. B. Lebensmittelläden, Drogerie, Buchladen) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke" verwirklicht werden. "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" sind weiterhin nur ausnahmsweise zulässig. Im "Besonderen Wohngebiet" wird nur die Unterart "Sex-Shops" der nach § 4a BauNVO allgemein zulässigen "Läden" bzw. "sonstigen Gewerbebetriebe" ausgeschlossen, weil dort Vergnügungsstätten bereits ausgeschlossen sind. 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.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a Absatz 2 BauGB**

#### **5.1.1 Natur und Landschaft, Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Heute real existierende oder planungsrechtlich gesicherte Grün- oder Freiflächen oder Baumpflanzungen sind durch die Änderung nicht betroffen.

#### **5.1.2 Lärm und Erschütterung**

##### **Lärm**

Das gesamte Plangebiet ist durch die Schallimmissionen des Schienenverkehrs der benachbarten Gleistrasse zwischen Hauptbahnhof und einem DB-Betriebswerk sowie dem Kölner Eisenbahning belastet. Hierher fahren alle Personenverkehrszüge zwischen Köln und den Richtung Norden oder Westen führenden Verbindungen. Weiterhin ist das Plangebiet durch erheblichen Straßenverkehrslärm von Hansaring (B9) und Krefelder Straße sowie untergeordnet allen Erschließungsstraßen im Plangebiet belastet.

Die Änderungen des Planungsrechts, die Zulassung von Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie der Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Sex-Shops mit Videokabinen und Sexkinos sowie Sex-Shops in Form von Einzelhandelsbetrieben haben keinen Einfluss auf die Vorbelastung. Es werden hierdurch keine erhöhten Belastungen hervorgerufen. Lediglich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke könnten ab einer gewissen Größenordnung vermehren Straßenverkehr hervorgerufen. Dies kann dann aber erst auf der Ebene eines konkreten Vorhabens und des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden. Hier wird bei Bedarf der Nachweis der Einhaltung der Immissions-Richtwerte der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA-Lärm) gefordert. Die Vorbelastung steht der Nutzung nicht entgegen.

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass es in Folge der geplanten Verbesserung des Knotens Köln zukünftig zu einer Verkürzung der Zugfolge von 3,3 auf 2,5 Min. und damit zu höheren Immissionen in diesem Abschnitt kommen wird.

Der Bebauungsplan 67461/15 ist bereits seit 1984 und die 1. Änderung ist seit 1996 rechtskräftig. Im Rahmen der 3. Änderung werden lediglich wenige textliche Festsetzungen geändert. Eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nicht. Grundsätzlich sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Ausbaus des Verkehrsknotens in den jeweils notwendigen Planfeststellungsverfahren zu Schienenverkehrsanlagen zu klären.

Es erfolgt die Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplan 67461/15: "Im Nahbereich der unterirdischen Stadtbahnstrecke (Hansaring) und der S-Bahnstrecke (Bahndamm) ergeben sich möglicherweise Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und elektromagnetische Felder. Es wird empfohlen, bei Neubau ggfs. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen."

##### **Erschütterung**

Im Nahbereich der S-Bahntrasse sowie der unterirdischen Stadtbahnstrecke (Hansaring) besteht die Gefahr der Übertragung von Erschütterungsimmissionen auf Bauwerke. Eine bundesweit rechtsverbindliche Klärung der Frage, wann Erschütterungsimmissionen auf bauliche Anlagen und auf Menschen in Gebäuden als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, existiert nicht. Die Bewertung der Erheblichkeit von Belästigungen bzw. Nachteilen durch Erschütterungseinwirkungen i.S. des BImSchG kann daher anhand der folgenden Regelwerke bei Neubau vorgenommen werden:

Gem. RdErl. des MURL NRW : Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen, 31.07.2000 (SMBl. NRW, 7129), letzte Änderung am 23.01.2004 (SMBl. NRW, 97)

DIN 4150 Erschütterungen im Bauwesen (Teil 1: Vorermittlung von Schwingungsgrößen/2001,

Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden/1999, Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen, 1999

Der Bebauungsplan Nr. 67461/15 wird um einen Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen durch Erschütterungen ergänzt (siehe Hinweis unter 5.1.2 Lärm).

### **5.1.3 Luftschadstoffe und elektromagnetische Felder**

#### **Luftschadstoffe**

Das Areal befindet sich in einem Bereich mittlerer Luftgüte (Luftgüteindex 1,5) und im Bereich der Umweltzone. Die Nutzungsänderung hat keinen Einfluss auf die Luftgüte und umgekehrt steht die Luftgüte der Nutzungsänderung nicht entgegen. Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 67461/1 5 (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.) und in der 1. Änderung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2) sind u. a. feste Brennstoffe bei Inbetriebnahme von Heizanlagen (Neubebauung) ausgeschlossen.

#### **Elektromagnetische Felder**

Angrenzend an das Plangebiet verläuft die Schienentrasse der DB mit Oberleitungen. Aus Vorsorgegründen sollte der Abstand einer Bebauung zur 16<sup>2</sup>/<sub>3</sub> Hz Bahnstromoberleitung von der Trassenachse 5 m nach Abstandserlass Anhang 4 (Aus Immissionsschutzgründen festgelegte Schutzabstände bei Anlagen zur elektrischen Energieweiterleitung oder Nachrichtenübertragung) zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse betragen. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird dieser Abstand teilweise unterschritten. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes 67461/15 wird auf ggfs. bestehende elektromagnetische Felder hingewiesen (siehe Hinweis unter 5.1.2).

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst ein innerstädtisches Bestandsgebiet. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung führt nicht zu einer Erhöhung der Belastung durch elektromagnetische Felder. Eine Neuweisung von Bauflächen erfolgt nicht. Im Bereich der ehemaligen Brauerei, der in Teilen an die Bahnanlagen angrenzt, wird es zur Umnutzung bzw. zum Abriss und Neubau kommen.

### **5.1.4 Gefahrenschutz, Hochwasserschutz, Wasserschutzzone, Altlasten, Kampfmittel**

Im Plangebiet sind keine Gefahrenpotentiale bekannt, es ist nicht hochwassergefährdet und liegt in keiner Wasserschutzzone. Es gibt keine Störfallbetriebe im Plangebiet. Das Plangebiet liegt nicht in einem gemäß KAS 18 (Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. Überarbeitete Fassung, November 2010) definierten Achtungsabstand oder angemessenen Abstandes eines Störfallbetriebes der Störfallverordnung 12. BImSchV.

#### **Kampfmittel**

Es gibt Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen (Zweiter Weltkrieg) im beantragten Bereich. Die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 67461/15 und seiner 1. Änderung werden deshalb um folgenden Hinweis ergänzt: "Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsalastlasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittel-Beseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten."

#### **Altlasten**

Im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen sind folgende Altstandorte registriert:

- AS Nummer 103 104, "Eintrachtstr. 30-32", erst bei Nutzungsänderung oder Bodeneingriffen muss eine Neubewertung des Gefahrenpotentials erfolgen
- AS Nummer 103 103 "Am Salzmagazin, bei Beantragung Umnutzung muss ein nutzungs- und planungsorientiertes Gutachten vorgelegt werden, zu dem das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Untere Bodenschutzbehörde und Gewässerschutz (573/1) innerhalb von drei Monaten Stellung nimmt.

Es wird um die Beachtung folgende Unterlagen bei Gutachtenerstellung gebeten:

- Merkblatt "Bauantrag/Bauvoranfrage im Zusammenhang mit Verdachtsfällen, altlastverdächtigen Flächen – Altablagerungen und Altstandorten -, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten"
- Veröffentlichung "Anforderungen an Gutachter, Untersuchungsstellen und Gutachten bei der Altlastenbearbeitung", Band 11 der Reihe "Materialien zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten" (Bezugsquelle: Landesumweltamt NRW, Wallneyerstr. 6, 45133 Essen)

In die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Bebauungsplan 67461/15 folgender Hinweis aufgenommen: "Im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen sind die Altstandorte AS Nummer 103 104 "Eintrachtstraße 30 bis 32" (Gemarkung Köln, Flur 26 Flurstücke 801,802 und 838 anteilig) und AS Nr. 103 103 "Am Salzmagazin" östliche Straßenseite nördlich der Bahnanlagen (Gemarkung Köln, Flur 26, Flurstück 755 anteilig) registriert. Bodeneingriffe und Nutzungsänderungen sind mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz abzustimmen."

### **5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bodendenkmäler**

Die Grundstücke Eigelstein 35 - 37 sind eingetragenes Bodendenkmal (BD Nummer 7). Darüber hinaus handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet bis auf einen kleinen Teil im nördlichen Bereich um eingetragenes Fundgebiet "Nördliche römische Vorstadt und Gräberfeld an der Westseite der römischen Limesstraße Köln - Neuss - Nijmegen - Kanalküste, mittelalterliche Stadt von 1180".

Dies wird nachrichtlich in die 3. Änderung des Bebauungsplanes 67461/15 sowie seiner 1. Änderung übernommen.

#### **Baudenkmäler**

Im Bebauungsplan 67461/15 sowie seiner 1. Änderung sind die nach Kölner Denkmalliste gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz eingetragenen Baudenkmäler nachrichtlich dargestellt.

### **5.1.6 Klima**

Das Areal befindet sich in der Kernstadt und weist alle Merkmale einer "Wärmeinsel" mit deutlichen Überhitzungserscheinungen an warmen und heißen Tagen auf. Tagsüber steigen die Temperaturen deutlich höher als im unbebauten Umland und nachts findet nur eine eingeschränkte Abkühlung statt. Empfindliche Personen, besonders kranke und ältere Menschen sowie Personen mit Herz-/Kreislaufbeschwerden werden besonders an heißen Tagen in ihrem Wohlbefinden oder sogar gesundheitlich beeinträchtigt. Alle Arten von Bepflanzung und Begrünung wirkt dem "Wärmeineleffekt" entgegen. Die Vorbelastung steht der Planung nicht entgegen und sie wird durch diese auch nicht verstärkt.

Die Änderungen des Bebauungsplanes führen nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung des Bestandsgebietes, sodass rechtlich nicht die Notwendigkeit für Begrünungsfestsetzungen gesehen wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan 67461/15 setzt für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerische Gestaltung und Unterhaltung fest (siehe textliche Festsetzung 1.7). In der 1. Änderung ist diese Festsetzung um "eine naturnahe Gestaltung unter Verwendung heimischer standortgerechter Arten" ergänzt (siehe textliche Festsetzung 1.6.). Die nach § 14 Absatz 1 BauNVO allgemein zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind jeweils ausgeschlossen.

## **5.2 Zusammenfassung der Umweltaspekte**

Die Planänderung hat keinen Einfluss auf die Umweltsituation im Plangebiet. Aus den Umweltgegebenheiten gehen keine Restriktionen für die Planänderung hervor. Es wird auf mögliche bestehende Beeinträchtigungen im Nahbereich der unterirdischen Stadtbahnstrecke (Hansaring) und der S-Bahnstrecke (Bahndamm) durch Lärm, Erschütterungen und elektromagnetische Felder hingewiesen und empfohlen, bei Neubau ggfs. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Darüber hinaus erfolgen Hinweise auf zwei Altlastenstandorte und mögliche Kriegsaltlasten. Das Plangebiet ist überwiegend archäologisches Fundgebiet und in ihm liegt ein Bodendenkmal.

## **6. Planverwirklichung und Kosten**

Das wesentliche Ziel der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist der Ausschluss von Wettbüros, Spielhallen, Sex Kinos und Sex-Shops mit Videokabinen sowie Sex-Shops in Form von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten "Kerngebiet" sowie Zulässigkeit von Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke.

Die Realisierung der Planung bedeutet hier vor allem, dass keine neuen Baugenehmigungen für die genannten Nutzungen erfolgen werden. Zurzeit befindet sich im festgesetzten "Kerngebiet" ein Wettbüro auf der Weidengasse 89. Es wird davon ausgegangen dass durch den üblichen Wechsel in den Pacht- und Mietverhältnissen es auch mittelfristig zu genehmigungspflichtigen Veränderungen und somit zu einem Erlöschen des passiven Bestandsschutzes kommen wird.

Der Stadt Köln entstehen voraussichtlich durch diese Planung keine Kosten.