

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf 67453/23;

Arbeitstitel: Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)

in Köln-Altstadt/Nord

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen und blickt auf eine zweitausendjährige Stadtgeschichte zurück. Das Umfeld des Kölner Doms nimmt hierbei eine ganz besondere Rolle ein. Es weist eine unvergleichliche Dichte von wertvollen Zeugnissen der verschiedenen Epochen der Stadtgeschichte auf. Dieses Erbe gilt es einerseits zu bewahren und zu achten, andererseits gilt es diese Bereiche gleichermaßen zukunftsfähig zu gestalten. Vor diesem Hintergrund sind eine ganze Reihe hochrangiger Neubauprojekte, sowie notwendige Sanierungen und Aufwertungsmaßnahmen angestoßen worden.

Dazu gehört auch das Plangebiet „Laurenz-Carré“ in direkter Nachbarschaft zum Kölner Dom. Dieses Areal soll, nach bereits erfolgtem Eigentümerwechsel, in großen Teilen niedergelegt und zu einem neuen, gemischt genutzten Quartier entwickelt werden. Das Gebiet ist heute in Teilen von Leerstand betroffen und teilweise in schlechtem baulichen Zustand. Es weist eine Größe von ca. 10.900 m² (davon derzeit ca. 5.850 m² überbaubar) auf und stellt damit die größte Neubebauung in der Kölner Altstadt seit dem Zweiten Weltkrieg dar.

In der Vergangenheit gab es im Gebiet mehrere Eigentümerwechsel mit unterschiedlichen Zielvorstellungen zur Entwicklung des Bereichs. Vor diesem Hintergrund wurden die nachfolgenden Schritte durchlaufen, um die zukünftigen städtebaulichen Zielvorstellungen zu definieren:

1.1.1 Profilfindungsworkshop

Zur Entwicklung des Planungsgebiets fand Mitte 2015 ein Profilfindungsworkshop statt. Im Rahmen dieses Workshops wurden Ausgangs- und Eckpunkte für einen im Anschluss durchzuführenden städtebaulichen Wettbewerb definiert. Die formulierten Ausgangs- und Eckpunkte wurden in die Auslobung der städtebaulichen Studie aufgenommen.

1.1.2 Städtebauliche Studie

Vor dem Hintergrund des Eigentümerwechsels an die Gerchgroup AG, Düsseldorf hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln am 21.09.2017 für diesen sensiblen Standort ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit breiter Beteiligung der Bürgerschaft sowie weitere Rahmenbedingungen für das Plangebiet beschlossen (vgl. Antrag AN/1347/2017). In diesem Sinne hat die aktuelle Eigentümerin in Abstimmung mit der Stadt Köln von Januar 2018 bis Oktober 2018 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens unter dem Titel „Laurenz-Carré“ wurden seitens der Investorin in Abstimmung mit der Stadt Köln sechs Planungsteams aufgefordert zu klären, wie die verschiedenen Nutzungen auf der Fläche stadträumlich organisiert und im Sinne eines zukunftsweisenden Stadtquartiers baulich angeordnet werden können. Das Preisgericht des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens tagte am 16.10.2018 unter Vorsitz von Prof. Jörg Aldinger

aus Stuttgart. Der Entwurf des Planungsbüros Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner aus Köln erhielt (einstimmig) den 1. Preis und wurde somit zur Umsetzung empfohlen. Dieser bildet nun die Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren sowie die nachfolgende architektonische Qualifizierung.

1.1.3 Architektonischer Hochbauwettbewerb

Vor dem Hintergrund der weiteren Plankonkretisierung sowie Qualifizierung wurde für das nördliche Bau Feld – zwischen den Straßen Am Hof, Unter Goldschmied, Große Budengasse sowie Sporergasse – ein architektonischer Hochbauwettbewerb seitens der Gerchgroup in Abstimmung mit der Stadt Köln durchgeführt. Das Preisgericht tagte am 29.05.2020 unter Vorsitz von Prof. Jörg Aldinger aus Stuttgart. Der Entwurf des Planungsbüros Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner aus Köln erhielt den 1. Preis und wurde somit zur Umsetzung empfohlen.

1.2 Ziel der Planung

Das neue Quartier muss den hohen Anforderungen an die Lage, die künftigen Nutzungen und die städtebauliche Einbindung gerecht werden und gleichzeitig einen behutsamen Umgang mit der Stadtgeschichte sicherstellen. Ziel ist die zukünftige Bebauung an den vorhandenen Höhen zu orientieren und ein maßvolles Einfügen sicherzustellen. Eine unerwünschte Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs ist zu verhindern. Dies gilt gleichermaßen für die gewünschten Nutzungen.

Im Planbereich zwischen den Straßen Am Hof, Unter Goldschmied, Große Budengasse und Sporergasse sollen bis auf die Gebäude Große Budengasse 7 und 11 alle Gebäude niedergelegt werden. Südlich der Großen Budengasse ist beabsichtigt das Gebäude Marspfortengasse 10 abzubrechen. An ihrer Stelle werden Neubauten geplant.

Durch die Neuplanung sowie in Teilen die Überplanung des Bestands, soll ein kleinteiliges, durchmischtes, urbanes, lebendiges Quartier entstehen, welches seiner zentralen Lage gerecht wird. Geplant wird ein Hotel-, Büro- und Wohnstandort mit kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten in den Erdgeschosszonen, welche sich im Wesentlichen zum öffentlichen Raum hin orientieren. Zur Reduktion des Rückseitencharakters der Sporergasse sowie zur Schaffung einer neuen Blickbeziehung zum Kölner Dom wird eine neue Durchführung der Sporergasse auf die Große Budengasse geplant, an der zusätzlich eine kleine Aufweitung liegt.

Der Standort des Bezirksrathauses mit Bürgerzentrum wird ebenfalls Bestandteil der Nutzungsmischung sein. Mit Beschluss des Rates vom 05.07.2018 wurde der Neubau des Bezirksrathauses Innenstadt unter Durchführung eines Architekturwettbewerbs einstimmig beschlossen.

Insgesamt wird eine dem Ort angemessene Körnigkeit erzeugt, die sich in der Ausformulierung der einzelnen Parzellen inklusive deren Höhenentwicklung widerspiegelt.

2. Erläuterungen zum Plangebiet und Verfahren

2.1. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist Teil der nördlichen Altstadt und erstreckt sich zwischen der Straße Am Hof im Norden, Unter Goldschmied im Osten, der Salomonsgasse im Süden sowie der Marspforten- bzw. Sporerergasse im Westen und umfasst den Karl-Küpper-Platz sowie den Laurenzplatz. Der Bereich Laurenzplatz 5 / Unter Goldschmied 9 und Große Budengasse 10 (Senatshotel) ist nicht Teil des Geltungsbereiches. Es handelt sich um denkmalgeschützte Gebäudesubstanz, deren Planungen zur Neu- und Umnutzung bereits weit vorangeschritten sind und deren Entwicklung auf Basis des § 34 BauGB in Verbindung mit dem bestehenden, einfachen Bebauungsplan möglich ist.

Das Plangebiet lässt sich in ein nördliches sowie ein südliches Baufeld untergliedern, wobei die Große Budengasse die Trennlinie zwischen den Baufeldern markiert:

Das nördliche Baufeld des Plangebiets, einschließlich der vorhandenen Parkgarage an Unter Goldschmied, soll weitestgehend niedergelegt werden. Die Fremdgrundstücke Große Budengasse 7 und Große Budengasse 11 waren nicht Bestandteil des städtebaulichen Planungskonzepts, da diese nicht im Eigentum der Investorin sind. Diese beiden Fremdgrundstücke sind aber Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)“ und werden zur Arrondierung dieses kleinteilig parzellierten Bestandes mit geplant.

Das südliche Baufeld erstreckt sich über das bestehende Parkhaus Marspfortengasse 10, das ebenfalls niedergelegt werden soll, sowie den Karl-Küpper-Platz, Laurenzplatz und das Bezirksrathaus Innenstadt mit Kundenzentrum.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt circa 10.900 m².

2.2. Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist heute, mit Ausnahme der beiden öffentlichen und baumbestandenen Flächen des Laurenzplatzes und des Karl-Küpper-Platzes, nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Hinsichtlich städtebaulicher und architektonischer Qualität weist das Plangebiet große Unterschiede auf:

Unmittelbar angrenzend verläuft entlang Unter Goldschmied und somit an der östlichen Plangebietsgrenze die sogenannte „Via Culturalis“, der circa 800 m lange Kulturpfad der die 2000-jährige Stadt- und Kulturgeschichte im öffentlichen Raum sichtbar und begreifbar macht. Der nördliche Eingang zur „Via Culturalis“ wird von zwei unterschiedlichen Gebäuden flankiert: Das östlich angrenzende Wohn- und Geschäftshaus steht unter Denkmalschutz. Demgegenüber steht innerhalb des Plangebietes auf der Westseite ein Geschäftshaus, an das Richtung Süden eine Hochgarage angrenzt. An der Ecke Große Budengasse / Unter Goldschmied schließt ebenso ein Geschäftsgebäude an die Hochgarage an.

Im Baufeld Süd liegt das Gebäude Laurenzplatz 1-3, in dem sich das Bezirksrathaus mit Bürgerzentrum befindet. Nördlich davon liegt das unter der Adresse Marspfortengasse 10 geführte Geschäftsgebäude mit Hochgarage.

An das Baufeld Süd grenzen die Gebäude Laurenzplatz 5 / Unter Goldschmied 9 (Senatshotel) und das unmittelbar angebaute Bürogebäude Große Budengasse 10 an, welche in ihrer Materialität, städtebaulichen Proportionierung und Gestaltung unmittelbar auf den direkt gegenüberliegenden Spanischen Bau reagieren. Diese Baukörper stehen unter Denkmalschutz

und bilden den westlichen Raumabschluss zum Theo-Burauen-Platz. Diese Baukörper waren Bestandteil der städtebaulichen Studie und werden von der Eigentümerin entwickelt, sind aber nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Ein Großteil der Bauten und Fassaden im Geltungsbereich werden der Lage inmitten der historischen Altstadt in keiner Weise mehr gerecht und befinden sich darüber hinaus in einem schlechten baulichen Zustand oder stehen bereits leer.

2.3. Baudenkmalschutz und -denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler, es grenzen aber unmittelbar zahlreiche an, deren denkmalrechtlichen Umgebungsschutz es zu beachten gilt:

Die Umgebung des Areals spiegelt noch heute die städtebauliche (Wiederaufbau-) Idee von Rudolf Schwarz wider, die für das Domumfeld eine annähernd einheitlich durchlaufende Traufkante für die einzelnen Gebäude vorsah, gepaart mit einem Zusammenspiel der Flachdachabschlüsse. Diese Gestaltung bildet den flachen Sockel für den aufragenden Dom. Die städtebauliche Ausformulierung zeigt sich im weiteren Umfeld deutlich an den Gebäuden um den Wallrafplatz, dem Domforum, dem Tourismusverband und dem Blau-Gold-Haus. Markantestes Beispiel ist unter anderem der Wiederaufbau des Dom Hotels durch Wilhelm Koep. In dem Wettbewerb von 2015 zur Gestaltung der neuen Dachlandschaft des Domhotels wurde der Entwurf vom Büro Ingenhoven auf Grund seiner Berücksichtigung genau dieses städtebaulichen Konzeptes der erste Preis zugesprochen. Auch Volker Staab orientiert sich in seinem Entwurf der nordöstlich an das Laurenz-Carré angrenzenden „Historischen Mitte“ vis-a-vis des Dom Hotels, sowohl an den o. g. umgebenden Gebäudehöhen, als auch an der architektonischen Flachdachform.

Somit erhält der kommende Neubau, der südlich an den Roncalliplatz grenzt, eine besonders bedeutsame Rolle. Zudem markiert er entlang der Straße Am Hof den Auftakt der Via Culturalis gemeinsam mit dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten Eckhaus (Am Hof 28) mit klassizistischer Fassade, dessen Gestaltung deutlich auf die Architektursprache der Jahrhundertwende verweist.

Im weiteren Verlauf werden die Neubauten im Geltungsbereich entlang der Straße Unter Goldschmied die nördliche Ecke des Theo-Burauen-Platzes markieren, dessen architektonischer und städtebaulicher Wert durch ein intakt zusammenhängendes Denkmalsensemble geprägt ist. Es handelt sich um ein wichtiges Zeitzeugnis für den frühen Wiederaufbau der Kölner Innenstadt. Die Platzkanten des Theo-Burauen-Platzes werden dabei durch mehrere eingetragene Denkmäler gerahmt, die besonders das Prinzip der korrespondierenden Traufhöhen der 50ziger Jahre-Architektur verdeutlichen. Genau mit dieser Gestaltung entsteht der harmonische Raumeindruck des ebenfalls denkmalgeschützten Theo-Burauen Platzes, von dessen Mitte aus der Blick auf die Domtürme freigegeben wird.

Im Detail handelt es sich um folgende Baudenkmäler außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Südlich der Großen Budengasse liegt das Senatshotel (Unter Goldschmied 9 / Laurenzplatz 5) mit dem unmittelbar angebauten und die Gestaltung des Hotels fortführenden Bürogebäude (Große Budengasse 10), jedoch ohne die Ergänzung aus den 70er Jahren. Die südliche Fassade des Senatshotels bildet eine Fassung für den Laurenzplatz, der mit seiner heutigen Namensgebung auf den Standort einer der ersten Pfarrkirchen des mittelalterlichen

Kölns verweist. Dem Senatshotel steht im Osten der L-förmige Gebäudekörper des Spanischen Baus gegenüber und das nördlich davon auf der Ecke Kleine Budengasse stehende Wohn- und Geschäftshaus (Kleine Budengasse 1-3).

Entscheidend für eine qualitätsvolle und stadtbildprägende Entwicklung des an diese Baudenkmäler angrenzenden Laurenz-Carrés ist eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper.

2.4. Archäologischer Bodendenkmalschutz und -denkmalpflege

Der Laurenzplatz, der Karl-Küpper-Platz und die Große Budengasse sind gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Bodendenkmäler (BD 161) in die Denkmalliste eingetragen.

Im Plangebiet befinden sich zwei Bodendenkmäler im Eintragungsverfahren: Als Bodendenkmal unverändert vor Ort ebenfalls zu erhalten ist ein steingefasster römischer Brunnen auf dem Grundstück Unter Goldschmied 29, der sich unmittelbar unterhalb der Bodenplatte des Bestandsgebäudes befindet. Ebenfalls dauerhaft vor Ort als öffentliches Besucherbauwerk zu erhalten ist der auf der Nordseite der Grundstücke Marsportengasse 10 und große Budengasse 10 unterirdisch erhaltene römische Abwasserkanal. Da das römische Bauwerk über einen Zugang vom Praetorium (MiQua) aus begehbar ist und zukünftig wieder für Museumsbesuchende genutzt wird, ist ein Notausstieg aus dem Kanal, der sich im Untergeschoss des Gebäudes Marsportengasse 10 befindet, in seiner Funktion dauerhaft zu erhalten.

Auf den Grundstücken Große Budengasse 10, Laurenzplatz 5 und Unter Goldschmied 9 sind Teilflächen mit hoher archäologischer Befunderwartung vorhanden. Darüber hinaus sind auf den Grundstücken Große Budengasse 7, 13 und 15 gut erhaltene Bau- und Schichtbefunde der über 2000-jährigen Stadtgeschichte zu erwarten. Die Grundstücke Große Budengasse 9 und 11, Laurenzplatz 5/ Unter Goldschmied 9, der Westteil des Grundstücks Marsportengasse 10 und das Bezirksrathaus sind bereits tief unterkellert. In diesen Flächen sind nur noch punktuelle Restbefunde von ursprünglich unterirdischen Anlagen wie Wasserreservoir, Sickergruben und Brunnen zu erwarten.

In den übrigen Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die tief eingreifende Bestandsbebauung zu noch größeren Verlusten des unterirdischen Denkmalbestandes geführt hat. Eine punktuelle Erhaltung tief reichender archäologischer Befunde ist jedoch auch in diesen Flächen nicht auszuschließen. Im Plangebiet erfordern alle über den Bestand hinausgehenden Bodeneingriffe, die in den unterirdischen Denkmalbestand eingreifen, bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen unter Kostenbeteiligung der Bauherrin.

2.5. Erschließung

2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird von der Ost-West-Achse (Cäcilienstraße/Pipinstraße/Augustinerstraße) (Landesstraße 111) kommend über die Straße „Unter Goldschmied“ erschlossen. Über die vorgenannte Landesstraße 111 gibt es einen Anschluss in Richtung Südosten über die Deutzer Brücke an die Bundesautobahnen A3 und A4 sowie zur A59 (Richtung Bonn). In Westrichtung schließt die Landesstraße an die Bundesautobahn A1 und A4 an.

Aus nördlicher bzw. südlicher Richtung kommend ist das Plangebiet vom Konrad-Adenauer-Ufer bzw. der Rheinuferstraße (Bundesstraße 51) aus über die Trankgasse und die Straßen

„Am Domhof“ und „Am Hof“ erreichbar. Über die vorgenannte Bundesstraße 51 ist ein Anschluss in Richtung Nordwesten an die Bundesautobahnen A57 und A1 sowie in Richtung Süden an die Bundesautobahn A4 gegeben.

Das Plangebiet wird durch die Straßen Am Hof, Salomonsgasse, Unter Goldschmied, Sporergasse und Marspfortengasse begrenzt und ist somit an das Straßennetz angebunden. Die Erschließung wird durch die Große Budengasse, die das Plangebiet durchquert, ergänzt. Außer der Straße Unter Goldschmied im Osten und Am Hof im Norden, handelt es sich bei allen anderen angrenzenden Erschließungsstraßen um Einbahnstraßen.

Am 27.06.2017 hat der Verkehrsausschuss die Beschlussvorlage zum „Verkehrsführungskonzept Altstadt“ (vgl. 2835/2016/1) beschlossen. Diese hat zum Ziel, aufgrund der laufenden städtebaulichen Entwicklungen das öffentliche Straßenland aufzuwerten, den Fuß- und Radfahrverkehr zu stärken, das Parken im öffentlichen Raum und den Durchgangsverkehr zu reduzieren. Parkplätze im öffentlichen Raum sollen zugunsten von Aufenthalts- und Funktionsflächen für zu Fuß Gehende und Radfahrende umfunktioniert werden.

Im Rahmen der Beschlussvorlage (vgl. 2835/2016/2) auf Grundlage des vorgenannten Beschlusses zum „Verkehrsführungskonzept Altstadt“ wurden mehrere Varianten zur kleinräumigen Erschließung der Altstadt geprüft. Am 26.03.2019 wurde sich vom Verkehrsausschuss für die Variante 4 unter anderem „vor dem Hintergrund der fortschreitenden städtebaulichen Überlegungen im Zusammenhang mit dem „Laurenz-Carré“ entschieden. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die weiteren planerischen Überlegungen. Unter anderem wird die Erweiterung der Fußgängerzonen vorgesehen. In einer ersten Umsetzungsphase wurden in einigen Straßenzügen Fußgängerzonen eingerichtet, die als unkritisch beurteilt worden sind. Vor Umsetzung weiterer Fußgängerzonen ist zur Gewährleistung der Erreichbarkeit von privaten Garagen und Tiefgaragen vorgesehen, ein abgestimmtes Konzept zu erarbeiten.

Das vorhandene Radwegenetz ergänzt den Umweltverbund und wird zudem im Rahmen des vorgenannten beschlossenen „Verkehrsführungskonzepts Altstadt“ ausgebaut. So wird der Straßenzug Unter Goldschmied zwischen der Gürzenichstraße im Süden und Am Hof im Norden als kombinierter Fußgängerbereich und Fahrradrouten ausgewiesen.

2.5.2 Öffentlicher Personenverkehr

Über den in ca. 500 m fußläufiger Entfernung liegenden Kölner Hauptbahnhof ist zudem eine hervorragende Anbindung an den Regional- und Fernverkehr gegeben. Gleichmaßen werden über die Stadtbahnhaltestelle „Dom/Hbf“ die Linien 5, 16 und 18 erreicht. Die Linie 5 der Stadtbahn hält zudem am nahegelegenen unterirdischen Haltepunkt „Rathaus“, der vom Alter Markt aus erreichbar ist.

2.5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen. In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und in den öffentlichen Plätzen innerhalb des Plangebiets verlaufen Leitungstrassen für die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Fernwärme sowie Telekommunikation.

In den Gebäuden im Plangebiet befinden sich derzeit Trafostationen zur Stromversorgung. Teilweise versorgen diese Trafostationen nicht nur das Plangebiet mit Strom, sondern auch in der Umgebung liegende Gebäude.

2.5.4 Bodensituation

Im städtischen Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen des Grundstücks vor.

Aufgrund der 2000-jährigen Siedlungsgeschichte kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier Bodenbelastungen vorliegen. Sollte im Rahmen der Bauarbeiten optisch oder geruchlich verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, so ist der Antragsteller nach § 2 Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) verpflichtet, dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt unverzüglich diesen Sachverhalt mitzuteilen.

2.6. Alternativstandorte

Die Frage nach Alternativstandorten stellt sich nicht. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, die heute weitestgehend bebaut, in schlechtem Zustand sowie in Teilen bereits von Leerstand betroffen sind.

2.7. Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt der einfache Bebauungsplan 67450/03 der Stadt Köln aus dem Jahr 1987 in Verbindung mit § 34 BauGB. Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt die Fläche des Plangebiets als Kerngebiet mit geschlossener Bauweise fest und schließt Vergnügungsstätten aus. Darüber hinaus existieren die rechtsgültigen Fluchtlinienpläne Nr. 314 (Unter Goldschmied), Nr. 730 (Große Budengasse) und Nr. 3001a (Sporergasse).

2.7.1. Städtebaulicher Vertrag und Umsetzungskonzept

Parallel zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Westlich Unter Goldschmied“, das der langfristigen Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im sensiblen Umfeld des Kölner Doms dient, wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der jetzigen Eigentümerin, Gerchgroup, erarbeitet, der vorab zum Bebauungsplanverfahren Rahmenbedingungen der Entwicklung klärt. Der städtebauliche Vertrag hat zum Ziel, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu schaffen, so dass die im Vertragsgebiet vorgesehenen Vorhaben parallel zum laufenden Planaufstellungsverfahren genehmigt werden können. Ziel ist es dabei, die für die Vorhaben erforderlichen Genehmigungen vor Abschluss des laufenden Planaufstellungsverfahrens und gegebenenfalls auch vor Planreife erteilen zu können. Bauanträge oder Anträge auf Vorbescheid, die im laufenden Bebauungsplanverfahren „Westlich Unter Goldschmied“ eingereicht werden, werden auf die Vereinbarkeit mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes geprüft und auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 67450/03 vom 5.10.1987 in Verbindung mit § 34 BauGB und bei Übereinstimmung mit den zukünftigen Planungszielen als Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen. Entsprechendes gilt für die geplanten Abrissarbeiten.

Der städtebauliche Vertrag definiert zahlreiche Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung. Neben Regelungen zu den Abbrüchen sowie einer Bauverpflichtung sind auch Vereinbarungen zur Durchführung der Neubauvorhaben (z.B. architektonische Qualitätssicherung der Fassadengestaltung, Erschließung) Vertragsbestandteil. Unter anderem wurde ein sogenanntes Gremium zur Qualitätssicherung vereinbart, dass sich aus ehemaligen Fach-

Preisrichtern der vorgenannten Qualifizierungsverfahren zum Laurenz-Carré inkl. dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats, Vertretern der Stadtverwaltung und Politik sowie der Eigentümerin zusammensetzt und regelmäßig zusammenkommt, um die Ergebnisse der Planung gemeinsam zu bewerten. Auch beinhaltet der Vertrag die Verpflichtung – dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2017 (AN/ 1347/2017 und AN/1352/2017) entsprechend – dass öffentlich geförderter Wohnungsbau in Höhe von mindestens 30% der zu errichtenden Wohneinheiten vorzusehen ist. So ist unter anderem vereinbart worden, dass Synergien zwischen dem seitens der Stadt betriebenen Bebauungsplanverfahren „Westlich Unter Goldschmied“ und der Bauantragsplanung der Eigentümerin genutzt werden. Dies gilt insbesondere für die in beiden Verfahren zu erstellenden Gutachten und Planungen. Darüber hinaus sind nachbarschaftliche Themen ebenso beinhaltet wie Regelungen für eine etwaige Rechtsnachfolge und eine entsprechende Vertragsstrafe.

Der Rat hat dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags „Laurenz-Carré“ – unter vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt und Vorberatung durch den Stadtentwicklungsausschuss – am 26.03.2020 zugestimmt, woraufhin der Vertrag am 31.03.2020 zwischen den Vertragsparteien geschlossen wurde.

Derzeit wird mit der Eigentümerin ein Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag verhandelt. Zielsetzung ist dabei, Vereinbarungen zu treffen, die insbesondere auf Grundlage der Vereinbarungen des im städtebaulichen Vertrag verankerten Gremiums zur Qualitätssicherung getroffen wurden. Ebenfalls ist eine Vereinbarung geplant, die die Vertragspassage zum öffentlich geförderten Wohnungsbau derart anpasst, dass aus Gründen der Einheitlichkeit die übliche Festsetzungsweise von öffentlich gefördertem Wohnungsbau für Bebauungspläne bei der Stadt Köln angewendet wird, die auf den Anteil geförderten Wohnungsbaus an der Geschossfläche, nicht an den Wohneinheiten, abzielt.

2.8. Baurechtliche Ortssatzungen

2.8.1 Werbesatzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Baufeld Nord und Süd) gilt die Werbesatzung W7 über Anbringungsort, Abmessung und Ausgestaltung von Werbeanlagen für einen Teil der Ortslagen in Köln-Altstadt/Nord zwischen Dom, Rheinufer, Heumarkt, Gürzenich und Marspfortengasse vom 16.04.2002 in der Fassung der 1. Satzung zur Änderung vom 13.01.2006.

2.8.2 Baugestaltungssatzung

Für das südliche Baufeld und somit südlich der Großen Budengasse gilt die Baugestaltungssatzung B16 über Anbringungsart und Abmessung von Antennenanlagen mit dem Arbeitstitel: Antennensatzung Am Hof/Heumarkt in Köln-Altstadt/Nord vom 01. August 2002.

2.8.3 Sanierungssatzung „Umfeld Archäologische Zone am Rathaus“

Für den Laurenzplatz sowie die Große Budengasse zwischen Marspfortengasse und Unter Goldschmied gilt seit 25.05.2007 die Sanierungssatzung „Umfeld Archäologische Zone am Rathaus“ gemäß § 142 Abs. 1, 3 und 4 Baugesetzbuch.

Die Stadt Köln realisiert mit dem Projekt 'Archäologische Zone' auf einer Fläche von insgesamt rund 6.000 m² eine Museumslandschaft in unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Rathauses. Die komplexe Neugestaltung mit ihren Verknüpfungen zu den angrenzenden Kultureinrichtungen und der Projektentwicklung 'Via Culturalis' erforderten für das Umfeld der Archäologischen Zone die förmliche Festlegung eines kleinräumigen Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1, 3 und 4 Baugesetzbuch, das der Rat in seiner Sitzung am 27.03.2007 unter dem Titel 'Umfeld Archäologische Zone am Rathaus' beschlossen hat.

In dem Ratsbeschluss wurde entsprechend der damaligen Zeitplanung die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2015 festgelegt. 2015 wurde die Sanierungssatzung 'Umfeld Archäologische Zone am Rathaus' gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Rates in seiner Sitzung am 12.11.2015 bis Ende 2020 erstmalig verlängert (vgl. Vorlage-Nummer 2674/2015).

Damit sichergestellt wird, dass alle notwendigen Schritte für den Abschluss der Sanierungsmaßnahme zeitlich berücksichtigt werden können, ist eine erneute Verlängerung der Gültigkeit der Sanierungssatzung bis zum 31.12.2030 erforderlich. Eine entsprechende Beschlussvorlage wurde aktuell in die politische Beratung eingebracht (vgl. Vorlage-Nr. 0099/2022).

2.9 Bebauungsplanverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 die Dringlichkeitsentscheidung der Oberbürgermeisterin und eines (Rats-)Mitglieds des Stadtentwicklungsausschusses beschlossen und genehmigt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan aufzustellen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 (Aushang) durchzuführen (Vorlage-Nummer vgl. 2141/2019). Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt am 10.07.2019 bekanntgemacht. Darüber hinaus hat der Rat in seiner Sitzung am 09.07.2019 die Dringlichkeitsentscheidung der Oberbürgermeisterin und eines Ratsmitglieds beschlossen und genehmigt, eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet aufzustellen (vgl. Vorlage-Nummer 2313/2019). Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt am 17.07.2019 bekanntgemacht.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, für das Gebiet zwischen den Straßen Am Hof, Unter Goldschmied, Große Budengasse, der östlichen Grenze des Flurstücks 1200, der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 1271, der südlichen Grenzen der Flurstücke 1151 und 1037, Unter Goldschmied, Laurenzplatz, Salomonsgasse, Marspfortengasse und Sporergasse — Arbeitstitel: "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" in Köln-Altstadt/Nord— ein kleinteiliges, gemischt genutztes Quartier mit Wohnen und Gewerbe (Büro, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie) festzusetzen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat in der Zeit vom 07.04.2020 bis 28.05.2020 stattgefunden. Zum städtebaulichen Planungskonzept wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Tagespresse am 26.05.2020 sowie am 27.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und in der Zeit vom 4. Juni bis 18. Juni 2020 einschließlich durch einen Aushang zur Einsichtnahme im Foyer des Kundenzentrums Innenstadt und beim Stadtplanungsamt (Stadthaus), Außenstelle Ladenlokal 5 sowie zusätzlich am Bezirksrathaus Innenstadt durchgeführt. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 18.06.2020 einschließlich vorgelegt werden. Im Rahmen dieser Beteiligung sind sieben Stellungnahmen eingegangen, wovon eine fristverspätet war.

Am 03.09.2020 wurden vom Stadtentwicklungsausschuss Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vgl. Vorlagen-Nr. 2033/2020) beschlossen. Gegenüber dem städtebaulichen Planungskonzept mit Stand zum Vorgabenbeschluss wurde im Baufeld Nord, nördlich der Großen Budengasse, im Zuge der Konkretisierung der Planung die Ausbildung und Integration der Technikgeschosse ergänzt. Hierfür wurden verschiedene Dachvarianten entworfen. Der Stadtentwicklungsausschuss nahm in der Sitzung am 11.03.2021 (vgl. Vorlagen-Nr. 0042/2021) diese Variantenuntersuchung für den Büro- und Hotelbaukörper Am Hof/ Unter Goldschmied/ Große Budengasse und die Fortschreibung der Planung für das gesamte Baufeld Nord zur Kenntnis. Darüber hinaus beschloss der Stadtentwicklungsausschuss in Anpassung des Beschlusses vom 03.09.2020 (vgl. Vorlagen-Nr. 2033/2020) für den Büro- und Hotelbaukörper Am Hof/ Unter Goldschmied/ Große Budengasse die Variante "intensives Gründach" umzusetzen und durch einen qualifizierten Landschaftsplaner eine nachhaltige grüne Bepflanzung mit einer adäquaten positiven ökologischen Bilanz umzusetzen. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, das Bebauungsplanverfahren "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" auf dieser Grundlage voranzutreiben.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 17.07.2021 abgeschlossen werden konnte, war zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr erforderlich. Diese wurde am 07.07.2021 bekanntgemacht.

Im Nachgang der Verlängerung hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 25.08.2021 bis 29.09.2021 stattgefunden.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan legt den Bereich des Plangebiets als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Das Plangebiet soll analog der heutigen Situation auch zukünftig als Siedlungsbereich genutzt werden, weshalb die Festsetzungen mit den Festlegungen des Regionalplans vereinbar sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Gebiet als „gemischte Baufläche“ (M) dar und ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das Gebiet soll im Sinne eines gemischt genutzten Quartiers entwickelt werden. Das Plangebiet kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP eingehalten wird.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Köln weist das Plangebiet und seine weiträumige Umgebung als Innenbereich aus und setzt entsprechend keine Schutzausweisungen fest.

3.4 Entwicklungskonzept Innenstadt EKI (Ratsbeschluss 19.12.1989)

Das Entwicklungskonzept Innenstadt definiert funktionale und gestalterische Ziele für die Innenstadt. Im Vordergrund steht das Bemühen, bestehende Standort- und Funktionsgefüge zu sichern und weiterzuentwickeln. Das EKI stellt den Planbereich als Standort für Büronutzung dar. Die Straßen Große Budengasse und Am Hof werden als Hauptgeschäftsstraßen mit Einzelhandel und einzelhandelsähnlichen Dienstleistungen beschrieben. An der Straße Am Hof sollen Gastronomie und Vergnügungsstätten konzentriert werden. Bezogen auf freiräumliche Aspekte wird der Großen Budengasse der Schwerpunkt einer übergeordneten fußgängerfreundlichen Verbindung mit besonderen Ansprüchen an Begrünung und Gestaltung zugeordnet.

Den Zielen des EKI wird mit der Neuplanung weitestgehend entsprochen. Das Plangebiet erhält eine deutliche Schwerpunktsetzung durch Büronutzungen, ergänzend ist eine Hotelnutzung an der Ecke Unter Goldschmied / Große Budengasse und eine Wohnnutzung an der Ecke Große Budengasse / Marspfortengasse geplant. Die Erdgeschosszonen im Planbereich sollen überwiegend durch Einzelhandel und Gastronomie belebt werden. Die übrigen Bereiche dienen der Erschließung sowie der Eingangsbereiche der Büro- und Hotelnutzung.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln (Ratsbeschluss 17.12.2013)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zeigt einen klaren Entwicklungsrahmen auf und liefert eine verlässliche Planungs- und Handlungsgrundlage für Verwaltung, Politik, Einzelhändler, Investoren und Immobilieneigentümer. Es gilt, das Kölner Zentrensystem mit seiner hierarchischen Gliederung zu stärken und für die Zukunft zu sichern. Es grenzt dabei die zentralen Versorgungsbereiche ab, hierarchisiert diese untereinander, gibt ein Steuerungsschema

für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung vor und definiert die Liste für die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Köln.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Zentrenstruktur in der sogenannten „City“, die der Versorgung des gesamten Stadtgebiets Köln dient. Zudem liegt das Areal im zentralen Versorgungsbereich weshalb hier auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig ist.

Leitbild zu den Handelslagen Hohe Str./Schildergasse und Umfeld in der Innenstadt

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 die Verwaltung damit beauftragt, ein Konzept für die Leitbildentwicklung für die Handelslagen der Kölner Innenstadt zu erarbeiten (vgl. Vorlagen-Nr. AN/0780/2020). Die Zielstellung des Projektes ist es, die Kölner Innenstadt mit ihren unterschiedlichen Handelslagen über die Entwicklung eines gemeinsam durch die innerstädtischen Akteure getragenen Leitbildes zu profilieren und somit gemeinsam einen Entwicklungsrahmen für die zukünftige Positionierung der Innenstadt zu definieren. Als Grundlage dienen hierbei u. a. die entsprechenden Ausführungen im bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) bzw. in der Entwurfsfassung der aktuellen Konzeptfortschreibung. In diesem Rahmen der Leitbildentwicklung sollen konkret formulierte Aufgabenfelder und Maßnahmen abgeleitet werden, welche zukünftig zur Attraktivierung der Kölner Innenstadt beitragen sollen.

3.6 Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt Köln (Ratsbeschluss 15.05.2007)

Das im Jahr 2007 vom Rat für die linksrheinische Kölner Innenstadt beschlossene Höhenkonzept (vgl. Vorlagen-Nr. 3951/2006) diente als Grundlage für die Auslobung der städtebaulichen Studie für das Laurenz-Carré. Entwurfsaufgabe war, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Umfeld einfügt und dass angesichts sehr unterschiedlicher Gebäudehöhen der angrenzenden Gebäude eine angemessene Höhe differenziert betrachtet und entwickelt werden muss.

Das Höhenkonzept definiert für das Planungsareal drei maximale Höhen:

- Für das Grundstück Am Hof 20-26 sowie den nördlichen Teil des Grundstücks Unter Goldschmied 29 werden maximal 20,00 Meter definiert,
- der südliche Teil des Grundstücks Unter Goldschmied 29 und der östliche Teil des Grundstücks der Großen Budengasse 17-25, die Grundstücke Unter Goldschmied 9 und Laurenzplatz 5 sowie Große Budengasse 10 liegen im Wirkungsfeld stadtbildprägender Baudenkmäler (Höhe von 13,60 Metern).
- Der dritte Bereich gibt eine Höhenbegrenzung von 22,50 Metern vor. Hierin liegen der westliche Teil des Grundstücks Große Budengasse 17-25 sowie die Grundstücke Große Budengasse 7-15, die Marspfortengasse 10, der Großteil des Grundstücks Laurenzplatz 1-3 und die gesamte Sporergasse.

3.7 Gestaltungshandbuch (Ratsbeschluss 19.12.2017)

Das Gestaltungshandbuch der Stadt Köln (Vorlagen-Nr. 1120/2017) wurde 2007 vom Rat als Regelwerk beschlossen und beinhaltet Grundlagen für die Gestaltung, Sauberkeit und Instandhaltung für den öffentlichen Raum im gesamten Stadtgebiet. Der Rat hat zudem die Anwendung des Bedeutungsplans, der die Stadträume hierarchisiert, beschlossen. Außerdem

ist die Einführung der neun Planungsgrundsätze und den daraus abgeleiteten Gestaltungsstandards für Stadtraumelemente im öffentlichen Raum beschlossen worden.

Das Ziel ist hierbei, den Stadtraum durch eine Vereinfachung der Planungs-, Abstimmungs- und Überprüfungsprozesse zu ordnen, zu beruhigen und die jeweils – abhängig vom Bedeutungsraum (siehe Bedeutungsplan) - angemessene Qualität herzustellen und zu sichern. Fernerhin hat der Rat beschlossen, die vier Instandhaltungsgrundsätze inhaltlich als perspektivisches Qualitätsziel zu verfolgen. Diese definieren angestrebte Standards für die Sauberkeit und Pflege von Stadträumen.

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dabei zwei Bedeutungen zugeordnet: Die Marspfortengasse ab dem Karl-Küpper-Platz bis zur Kreuzung mit der Großen Budengasse sowie die gesamte Sporergasse und die Große Budengasse zwischen Marspfortengasse und Unter Goldschmied sind ebenso ein Stadtraum besonderer Bedeutung „stadtweit“, wie die Salomonsgasse zwischen der Marspfortengasse und Unter Goldschmied. Stadträume besonderer Bedeutung „international“ sind der Heinzelmannbrunnen, der Am Hof gelegen ist, und die Straße Unter Goldschmied von Am Hof bis zur Salomonsgasse.

Je nach vorgenannter Bedeutung des Stadtraums bemisst sich die zu erzielende Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums.

3.8 Städtebaulicher Masterplan Innenstadt Köln (Ratsbeschluss 05.05.2009)

Der Städtebauliche Masterplan Innenstadt Köln wurde 2009 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und definiert als informelles Instrument einen städtebaulichen sowie stadtgestalterischen Rahmen für zukünftige Planungen.

Der Planbereich „Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)“ ist Teil des im Masterplan als sogenannte „Kernzone“ klassifizierten Interventionsraums, der große Teile der zentralen, linksrheinischen Kölner Innenstadt umfasst. Diese Kernzone wird durch die Überlagerung innerstädtischer Nutzungsbausteine wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kultur, die untereinander über Wegebeziehungen vernetzt sind, charakterisiert. Der städtebauliche Masterplan legt im Planbereich den Schwerpunkt auf den öffentlichen Raum und dessen Vernetzung. Bauliche Potentiale bzw. Entwicklungsszenarien werden nicht direkt aber indirekt definiert.

Wesentliches Element ist die Via Culturalis. Über sie sollen die vorhandenen historischen und kulturellen Gebäude städtebaulich miteinander verbunden werden, worunter auch die Berücksichtigung der jeweiligen Blickbeziehungen zum Dom und in entgegengesetzter Richtung und somit die baulichen Raumkanten fallen. Das Plangebiet begleitet die Via Culturalis von ihrem Eingang am nördlichen Ende der Straße „Unter Goldschmied“ bis zur Salomonsgasse in nord-südlicher Richtung. Die zukünftigen Raumkanten und Gebäudehöhen im Plangebiet haben somit maßgeblichen Einfluss auf die Blickbeziehungen der Via Culturalis.

3.8.1 Handbuch Via Culturalis (Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses 04.07.2019)

Der Städtebauliche Masterplan Innenstadt Köln formuliert einen konzeptionellen Rahmen für die Entwicklung der Innenstadt. Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.12.2017 wurden zu dessen Weiterentwicklung so genannte „Lupenräume“ definiert, die den konzeptionellen Plan um eine stadtgestalterische Ebene ergänzen. Ziel ist, den öffentlichen Raum langfristig aufzuwerten und hierbei private Akteure stärker einzubinden.

Für den ersten Lupenraum Via Culturalis wurde ein Gestaltungs- und Kommunikationskonzept erarbeitet und das Ergebnis in einem Handbuch für den öffentlichen Raum zusammengefasst. Aufbauend auf dem Gestaltungshandbuch für den gesamten Stadtraum, formuliert das Gestaltungskonzept Via Culturalis Standards für diesen besonderen Bereich internationaler Bedeutung aus.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 04.07.2019 (vgl. Vorlagen-Nr. 1161/2019) analog zum Masterplan das „Handbuch Via Culturalis“ als Instrument zur Qualitätssicherung und als stadtgestalterische Handlungsempfehlung für die künftige Entwicklung der Via Culturalis und dessen Umsetzung durch die Verwaltung beschlossen. Das Handbuch überspannt dabei den öffentlichen Raum in der Straße „Unter Goldschmied“, den Laurenzplatz, einen Großteil der Salomonsgasse sowie die Große Budengasse.

3.9 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Das Kooperative Baulandmodell wurde in seiner ursprünglichen Fassung am 24.02.2014 bekanntgemacht und damit eingeführt. Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 04.04.2017 wurde die derzeit gültige Fortschreibung der Richtlinie am 10.05.2017 bekanntgemacht. Ziel des Modells ist es, sowohl den öffentlich geförderten Wohnungsbau und das preiswerte Wohnungsmarktsegment zu stärken, als auch die Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens an den planbedingten Folgekosten (z.B. Kindertagesstättenplätze, öffentliche Spielplätze, etc.) zu beteiligen.

Das Kooperative Baulandmodell findet keine Anwendung, da die Vorhaben auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 67450/03 vom 5.10.1987 nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB und den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans genehmigt werden sollen. Aufgrund der Entwicklung im sensiblen Umfeld des Kölner Doms sah die Stadt ein Planerfordernis zur langfristigen Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.

Die jetzige Eigentümerin hat sich und etwaige Rechtsnachfolgende im Rahmen des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags jedoch wegen des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2017 dazu verpflichtet, 30% der zu errichtenden Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Abweichend vom vorgenannten Beschluss ist geplant, in einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, dass mindestens 30 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche für Wohnnutzung als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten ist. Damit wird der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses auf den gängigen Standard zur Verpflichtung in Bebauungsplanverfahren angepasst (siehe hierzu 2.7.1 Städtebaulicher Vertrag).

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet

Im Bereich nördlich der Großen Budengasse sieht das städtebauliche Planungskonzept einen Nutzungsmix aus Büro, Hotel, Einzelhandelsnutzung und Gastronomie vor. Dieser Bereich wird als **Kerngebiet (MK)** festgesetzt und dient somit der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen. Durch diese Festsetzung werden die geplanten Nutzungen ebenso ermöglicht, wie die bestehenden Nutzungen weiterhin (ausnahmsweise) zulässig bleiben, da der rechtsgültige, einfache Bebauungsplan für diesen Bereich bereits ein Kerngebiet festsetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) die allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 oder die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO fallen, ausnahmsweise zulässig. Anwendung findet diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen voraussichtlich nur im Bereich der Fremdgrundstücke Große Budengasse 7 und 11, da dort augenscheinlich derzeit im Bestand Wohnnutzung vorhanden ist, die Bestandsschutz genießt. Künftig soll zulässig bleiben, an geeigneter Stelle weiterhin Wohnen zu realisieren. Insbesondere im Bereich der Fremdgrundstücke (Große Budengasse 7 und 11) ist als Korrespondenz zur gegenüberliegenden, geplanten Schwerpunktsetzung zugunsten von Wohnen im Urbanen Gebiet (MU 1) eine Wohnnutzung im Kerngebiet (MK) in diesem Bereich vorstellbar. Das städtebauliche Planungskonzept, auf dem die jetzige Eigentümerin ihre Planung aufbaut, sieht im geplanten Kerngebiet (MK) ansonsten keine Wohnnutzung vor.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenso ausgeschlossen, wie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Tankstellen entsprechen nicht der vorhandenen Eigenart und baulichen Struktur dieses innerstädtischen Gebietes mit der Prägung durch geschlossene Blockrandstrukturen und belebte Erdgeschosszonen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im direkten Umfeld des angrenzenden Kulturpfads Via Culturalis sowie unmittelbar in der Zone mit stadtweiter und internationaler Bedeutung gemäß Gestaltungshandbuch soll aufgrund ihres erheblichen Störpotenzials für die benachbarten Wohnlagen sowie die gemäß städtebaulichem Planungskonzept vorgesehene hochwertige Hotelnutzung und zur Verhinderung von Trading-Down-Effekten im gesamten Plangebiet generell ausgeschlossen werden.

4.1.2 Urbanes Gebiet

Für das südliche Baufeld sieht das städtebauliche Planungskonzept eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Büro-/Verwaltungsnutzung sowie eine kleinteilige Einzelhandels- und Gastronomienutzung in den Erdgeschossen vor. Dieser Bereich wird als **Urbanes Gebiet (MU)**

festgesetzt und dient somit dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Durch diese Gebietsausweisung werden die vorhandenen und geplanten Nutzungen städtebaulich gesichert und es wird dem Ziel entsprochen, ein urbanes, gemischt genutztes Quartier planungsrechtlich zu ermöglichen.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 sind im **Urbanen Gebiet (MU 1)** oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. Diese Schwerpunktsetzung zugunsten des Wohnens liegt in der stärkeren Erfüllung von Wohnbedürfnissen begründet. Auf Grundlage des beschlossenen Verkehrsführungskonzepts Altstadt wird im Bereich des **MU 1** die Große Bundengasse zu einer Fußgängerzone und die Marspfortengasse zu einem fußgängerfreundlichen Bereich umgestaltet, wodurch im künftigen Wohnumfeld eine höhere Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum entstehen wird. Die Kraftverkehrslärmbelastung wird künftig nicht mehr durch Durchgangsverkehre sondern ausschließlich Erschließungs- und Lieferverkehre bestimmt werden.

Bezogen auf die Wohnnutzung wurde am 21.09.2017 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau in Höhe von mindestens 30 % der zu errichtenden Wohneinheiten vorzusehen ist. Im Rahmen des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags haben sich die jetzige Eigentümerin und ihre etwaigen Rechtsnachfolgenden dazu verpflichtet, die Beschlusslage im Rahmen der Neubebauung mit Wohngebäuden zu beachten.

Aus Gründen der Einheitlichkeit wurde sich nun darauf vereinbart, dass der vorgenannte Beschluss dahingehend angepasst umgesetzt werden soll, dass sich die Festsetzung des erforderlichen Anteils an gefördertem Wohnungsbau auf die Geschossfläche, nicht Wohneinheiten, bezieht. Daher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass im **Urbanen Gebiet (MU 1)** in den Gebäuden mindestens 30 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche als Wohnnutzung zu errichten ist, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Damit wird die übliche Festsetzungsweise für Bebauungspläne bei der Stadt Köln angewendet, auf dessen Grundlage auch geförderter Wohnungsbau gemäß Kooperativem Baulandmodell festgesetzt wird.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **Urbanen Gebiet (MU 2)** die allgemein zulässigen Wohngebäude gemäß § 6a Abs.2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die Festsetzung dient der ausreichenden Würdigung der erforderlichen Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet. Die Schwerpunktsetzung auf die Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen spiegelt die Bestandsnutzung als Bezirksrathaus Innenstadt wieder und sichert auch künftig diesen Standort für nicht das Wohnen wesentlich störende Nutzungen. Mit Beschluss des Rates vom 05.07.2018 wurde der Neubau des Bezirksrathauses Innenstadt unter Durchführung eines Architekturwettbewerbs einstimmig beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im **Urbanen Gebiet (MU)** ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit dem nördlich angrenzenden Kerngebiet sind hier dieselben Gründe für die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten zu benennen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden. Besonders hervorzuheben ist hier das erhebliche Störpotenzial von Vergnügungsstätten für die im MU 1 sowie benachbarten Wohnlagen und gemäß städtebaulichem Planungskonzept im MK vorgesehene, angrenzende Hotelnutzung. Es soll ein Trading-Down-Effekt verhindert werden, weshalb Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im **Urbanen Gebiet (MU)** ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Tankstellen entsprechen auch südlich der Großen Budengasse nicht der vorhandenen Eigenart und baulichen Struktur dieses innerstädtischen Gebietes mit der Prägung durch geschlossene Blockrandstrukturen und belebte Erdgeschosszonen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bzw. zwingende Höhe und die zulässige Geschossfläche (GF) bestimmt werden.

4.2.1 Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO werden die für das **Kerngebiet (MK)** in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenze bzw. als zwingende Höhe festgesetzt.

Ausnahmsweise kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im **MK** die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe von 74,7 m ü. NHN um maximal 1,10 m durch Attiken und durch transparente bzw. durchsichtige Absturzsicherungen überschritten werden. Zudem kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im **MK** die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe von 78,1 m ü. NHN ausnahmsweise bis 79,1 m ü. NHN durch den Dachaufbau und durch Attiken überschritten werden. Darüber hinaus kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im **MK** die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe von 78,1 m ü. NHN ausnahmsweise bis 80,2 m ü. NHN durch transparente bzw. durchsichtige Absturzsicherungen überschritten werden.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können im **MK** die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Technikfläche 1 (kurz ,TF 1‘) bis 80,2 m ü. NHN bzw. der gekennzeichneten Technikfläche 3 (kurz ,TF 3‘) bis 77,1 m ü. NHN durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen – überschritten werden. Im Bereich der Technikfläche (TF 1) darf die Höhe von 80,2 m ü. NHN ausschließlich durch die Aufkantung von Pflanztrögen (zur konstruktiven Fassung der intensiven Dachbegrünung) um maximal bis zu 0,5 m überschritten werden.

Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Technikfläche 2 (kurz ,TF 2‘) sind untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen – in die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zwingende Gebäudehöhe von 78,6 m ü. NHN zu integrieren. Eine Überschreitung der Höhenfestsetzung ist unzulässig. Für Aufbauten für technische Einrichtungen und untergeordnete Bauteile sind somit im **MK** keine Befreiungen von den Höhenfestsetzungen möglich.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann im Kerngebiet (MK) die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe von 71,8 m ü. NHN in Angrenzung an die Sporergasse ausnahmsweise um maximal 0,70 m durch transparente bzw. durchsichtige Absturzsicherungen überschritten werden. Die Absturzsicherungen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

Die ausdifferenzierte Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und gebäudetechnischer Aufbauten für die Baukörper im **MK** liegt im städtebaulichen Umfeld begründet. Mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird eine Bebauung ermöglicht, die einerseits genü-

gend Nutzfläche für die künftigen Nutzungen vorsieht sowie eine angemessene Dichte zulässt und gleichzeitig andererseits die vorhandene – teils denkmalgeschützte – angrenzende Bebauung würdigt. So sind in diesem Zusammenhang im **MK** insbesondere die Gebäudehöhen und entsprechenden Rückstaffelungen von Gebäudeteilen gegenüber den an den Roncalliplatz grenzenden denkmalgeschützten Gebäuden (Dom Hotel und Gebäude Am Hof 28) sowie die die Platzkanten des Theo-Burauen-Platzes rahmenden, eingetragenen Denkmäler zu nennen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nehmen hierbei jeweils Bezug zur Umgebungsbebauung.

Eine Befreiung von den Höhenfestsetzungen im **MK** ist nicht zulässig, da die definierten Höhen Ergebnis eines umfassenden, mehrjährigen Prozesses sind: So wurden angemessene Höhen in der städtebaulichen Studie definiert, zum architektonischen Hochbauwettbewerb fortgeschrieben und zwischen Eigentümerin und Stadt für den Bereich nördlich der Großen Budengasse eine Kubaturanpassung exklusive einer Einigung zur Ausbildung und Integration der Gebäudetechnik dem Vorgabenbeschluss (vgl. Vorlagen-Nr. 2033/2020) zugrunde gelegt. Im Anschluss wurde die Ausbildung und Integration der Technikgeschosse unter Beteiligung ehemaliger Fach-Preisrichter*innen zwischen der Stadt und der Bauherrin und dem beauftragten Architekturbüro Kister Scheithauer Groß umfänglich abgestimmt. Im Rahmen einer Anpassung des Vorgabenbeschlusses (vgl. Vorlagen-Nr. 0042/2021) wurden zwei Dachvarianten zur Ausbildung und Integration der Technikgeschosse in die politische Beratung gegeben und die nun geplante Variante mit einem intensiven Gründach als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen. Bestandteil dieser Beschlussfassung waren auch die nun festgesetzten Gebäudehöhen. Vor diesem Hintergrund und dem Ausschluss von Befreiungen von den Höhenfestsetzungen im **MK** sind mehrere Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO aufgenommen worden, um die Spezifika der fortgeschriebenen Planung im Bereich nördlich der Großen Budengasse in Abweichung zur städtebaulichen Studie und dem Siegerentwurf des Hochbauwettbewerbs jeweils von Kister Scheithauer Groß zuzulassen. Hintergrund ist, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, wenn sie den detaillierten Abstimmungsergebnissen im sogenannten Gremium zur Qualitätssicherung (vgl. 2.7.1 Städtebaulicher Vertrag) entsprechen. Alternativ gelten als Regelfall die Festsetzungen entsprechend der städtebaulichen Ziele, die bereits in den Auslobungen der Qualifizierungsverfahren benannt wurden.

Entlang des mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Bereichs werden die angrenzenden Gebäudehöhen zwingend festgesetzt und durch Baulinien komplettiert (siehe hierzu Abschnitt 4.3). Durch diese kombinierte Festsetzung werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen reduziert. Diese Reduzierung der Abstandsflächentiefen ist auch unter Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Aspekts der Gefahrenabwehr vertretbar, da den Mindestanforderungen von 2 x 3,0 m Metern zwischen zwei Gebäuden genüge getragen wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die geringeren Abstandsflächentiefen nur in diesem Bereich festgesetzt werden und nicht für alle Außenwände gelten.

Zur langfristigen Arrondierung im **MK** werden die beiden nicht von der städtebaulichen Studie überplanten Grundstücke Große Budengasse 7 und 11 als Bestandsgebäude in die Planung integriert. So wird dem Grundstück Große Budengasse 11 der identische Entwicklungsspielraum durch die Festsetzung der gleichen maximalen Gebäudehöhen eröffnet, wie dem jeweils östlich sowie westlich angrenzenden Nachbargrundstück. Das Grundstück Große Budengasse 7 ist aufgrund der speziellen Ecklage an der Großen Budengasse sowie der Sporergasse gesondert zu betrachten. Für dieses wird ebenfalls ein Entwicklungsspielraum durch die gleichen festgesetzten maximalen Höhen eröffnet, wie für das östlich angrenzende

Nachbargrundstück. Zur Westseite ist ein angemessener Rücksprung der Baugrenze mit einer maximal zulässigen Höhe von 75,2 m ü.NHN und der darüber liegenden, als Technikfläche 3 (kurz ,TF 3') gekennzeichneten Teilfläche von 3 m von der Grundstücksgrenze vorgesehen, sodass sich die künftig zulässige Kubatur in den Gesamtkontext einfügt. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bestandsbebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite der Spörergasse. Durch die Festsetzung werden die Höhen in den obersten Geschossen den Straßenraum kongruent fassen und miteinander korrespondieren.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO werden die für das **Urbane Gebiet (MU)** in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können im **Urbanen Gebiet (MU)** die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

Im **Urbanen Gebiet (MU)** spielt der direkte Anschluss an das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Baudenkmal Senatshotel eine entscheidende Rolle. So gilt es insbesondere im **MU 2** einen harmonischen Anschluss zu gewährleisten, indem die Höhe des denkmalgeschützten Gebäudes übernommen wird. Auch soll im **MU 1** – entsprechend des Wettbewerbsergebnisses der städtebaulichen Studie – die Höhenentwicklung des östlich angrenzenden Erweiterungsbaus des Senatshotels übernommen werden. Durch die geplante Höhenfestsetzung für den westlichen Bereich des **MU 2** wird nicht nur eine Korrespondenz mit dem nördlich angrenzenden Vorhaben im MU 1, sondern auch des MU 2 mit dem südlich, außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Baukörper Laurenzplatz 2 (heute PSD-Bank) im Straßenraum der Salomons-gasse entstehen. Dabei werden die obersten Geschosse der beiden Gebäude stimmig zueinander im Verhältnis stehen.

Das Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt wird unter Abwägung öffentlicher und privater Belange mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan konkretisierend umgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Höhen des angrenzenden Bestands war eine komplexe und differenzierte Betrachtung der Höhenentwicklung erforderlich, weshalb das Höhenkonzept teilweise zugunsten einer schlüssigen Gesamtkonzeption überschritten wird.

4.2.2 Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Geschossfläche

Die vollständige Überbaubarkeit des Geltungsbereichs entspricht der Eigenart des Quartiers im Bestand in der Kölner Altstadt und soll auch künftig gesichert werden. Für das **Kerngebiet (MK)** sowie das **Urbane Gebiet (MU)** wird somit jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung überschreitet im Urbanen Gebiet (MU) den Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO. In Kombination mit der Festsetzung maximaler bzw. zwingender Gebäudehöhen werden zudem die in § 17 Abs. 1 BauNVO benannte Orientierungswerte der Geschossflächenzahl (GFZ) im Kerngebiet (MK) sowie Urbanen Gebiet (MU) überschritten.

Neben der Festsetzung der GRZ wird darüber hinaus für das **Urbane Gebiet (MU1)** eine maximale Geschossfläche von 6.000 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GFZ von 4,3,

wodurch der Orientierungswert des § 17 Abs.1 BauNVO überschritten wird.

Durch die Festsetzung der Geschossfläche wird sichergestellt, dass eine vollständige Überbauung über alle Geschosse bis zur maximal zulässigen Höhe nicht möglich ist. Stattdessen können bei der vorliegenden Grundfläche ausschließlich durchschnittlich 73% überbaut werden, weshalb der Orientierungswert des § 17 Abs.1 BauNVO für die GRZ über alle Geschosse betrachtet im **MU 1** eingehalten wird. Diese Festsetzung dient der Würdigung gesunder Wohnverhältnisse, da sichergestellt wird, dass ein genügender Flächenanteil von Bebauung freigehalten wird. Eine Festsetzung einer geringeren GRZ als 1,0 kam nicht in Frage, da eine größtmögliche Planungsfreiheit aufgrund der schwierigen Grundstückverhältnisse in der eng bebauten Altstadt zugunsten einer angemessenen Wohnraumentwicklung eröffnet werden soll. So ist beispielsweise möglich, dass das Erdgeschoss vollflächig überbaut und durch belebende Nutzungen bespielt wird.

Für das **Urbane Gebiet (MU2)** wird neben der GRZ von 1,0 eine maximale Geschossfläche von 5.600 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GFZ von 4,6, wodurch der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten wird.

Mit der Festsetzung der GRZ soll auch künftig eine vollflächige Überbauung des Grundstücks ermöglicht werden, wie sie bereits derartig im Bestand vorhanden ist. Die Planungen für dieses Gebiet sind noch nicht so weit vorangeschritten, ein architektonischer Wettbewerb soll noch ausgeschrieben werden. In diesem Kontext sei darauf hingewiesen, dass zwischen der Stadt und der Eigentümerin des nord-östlich an das **MU 2** angrenzenden Bereichs (Senatshotel) Abstimmungen zur Eintragung einer Brandschutzbaulast geführt wurden. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien wurde zwischenzeitlich geschlossen und die Baulast nunmehr eingetragen. Diese Baulast umfasst einen 5 m tiefen Bereich entlang der Erweiterung des Senatshotels zulasten des **MU 2**, da die Eigentümerin des angrenzenden Bereichs plant, Fenster ab dem 1. OG in der grenzständigen Gebäudeabschlusswand vorzusehen. Dadurch entsteht ein Verlust an Geschossfläche von ca. 200 m² (somit unter Umständen nur maximal 5.400 m² GF realisierbar) entstehen.

Dennoch wird an der Festsetzung der GRZ von 1,0 und einer Geschossfläche von 5.600 m² festgehalten, damit der Bebauungsplan hier dem Anspruch genügt, die langfristige Ordnung und Entwicklung zu sichern. Sollte die Planung für das nord-östlich angrenzende Gebäude nicht umgesetzt werden oder zu einem späteren Zeitpunkt ein anderes Vorhaben realisiert werden, so könnte dann eine für den Ort übliche, grenzständige Bebauung geplant werden. Trotz der Eintragung einer Brandschutzbaulast ist die Festsetzung der GRZ 1,0 weiterhin erforderlich, da die geplanten Fenster in der grenzständigen Wand erst ab dem 1.OG vorgesehen sind. Somit kann durch die Festsetzung gewährleistet werden, dass auch zukünftig möglich ist, im Erdgeschoss – unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen und brandschutztechnischen Erfordernisse – eine eingeschossige, grenzständige Bebauung (z.B. Meldehalle für ein Bezirksrathaus) zu errichten.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Urbanen Gebiet (MU)** die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch etwaig zurückversetzte Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, im **MU** mitzurechnen sind. Hingegen ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschossfläche im **MU** um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Die in § 17 BauNVO benannten Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung werden durch die vorgenannten Festsetzungen teilweise überschritten. Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitungen bestehen neben den spezifischen Gründen für die einzelnen Baufelder auch darin, dass die Ergebnisse der Qualifizierungsverfahren („Städtebauliche Studie“ siehe 1.1.2 und „Architektonischer Hochbauwettbewerb“ siehe 1.1.3) umgesetzt werden sollen. Der Geltungsbereich liegt inmitten einer verdichteten Baustruktur, die sich insbesondere durch vollflächig überbaute Grundstücke sowie grenzständige und mehrgeschossige Gebäude auszeichnet. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird dennoch entsprochen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden:

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW zu öffentlichen Verkehrsflächen werden eingehalten, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet wird. Einzig unterschritten werden die Abstandsflächen im Bereich der mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Fläche nördlich der Großen Budengasse (siehe hierzu Abschnitt 4.2.1).

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch den hohen Verdichtungsgrad werden durch die sehr zentrale Lage des Geltungsbereichs in der Innenstadt und die somit gute ortsnahe Versorgung vermieden. Durch die städtebauliche Zielsetzung, ein urbanes, gemischt genutztes Quartier festzusetzen, wird das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt. Die sehr gute Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Personenverkehr und die zukunftsweisende Umgestaltung durch das Verkehrsführungskonzept zugunsten des Rad- und Fußgängerverkehrs wirken sich positiv auf die Reduktion von Immissionen durch den Individualverkehr aus (siehe hierzu Abschnitt 4.4 Erschließung).

Ausgleichende Maßnahmen für den hohen Verdichtungsgrad sind darüber hinaus den anschließenden Ausführungen unter 4.5 Grün- und Freiflächen und 4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entnehmen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im **Kerngebiet (MK)** mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, die sich eng am Siegerentwurf der städtebaulichen Studie und der Fortschreibung des Siegerentwurfs des architektonischen Hochbauwettbewerbs für den Bereich nördlich der Großen Budengasse orientieren. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin werden entlang Am Hof, Unter Goldschmied, in Teilen der Großen Budengasse und in Teilen der Sporergerasse Baulinien festgesetzt, um die im Bestand vorgeprägten Raumkanten langfristig zu sichern. Darüber hinaus entfallen im Sinne der Neudefinition der Raumkanten der Via Culturalis die heute im Bestand vorhandenen Auskragungen der Gebäude Am Hof 20-26 sowie Unter Goldschmied 29 durch die Baulinienfestsetzung. Hierdurch wird es zukünftig auch eine verbesserte Blickbeziehung in Richtung Dom geben. Für einen Teil der Sporergerasse wird keine Baulinie sondern eine Baugrenze festgesetzt, da an diesem Teilbereich des Baukörpers die Erschließung der Tiefgarage durch Autoaufzüge sowie die Anlieferung geplant werden. Hier soll ein Zurückversetzen der Fassade im Erdgeschossbereich ausdrücklich möglich sein. Teilweise werden im MK zudem zur Großen Budengasse hin die straßenbegleitenden Baulinien durch die Festsetzung von Baugrenzen unterbrochen. An diesen Stellen soll ein Zurückversetzen im Erdgeschoss der Gebäudezugänge ermöglicht werden, sodass Türen nicht in den öffentlichen Raum aufschlagen.

Hinter den die Grundstücksgrenzen begleitenden Baulinien werden im **MK** zurückversetzt Baugrenzen festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch maximale Gebäudehöhen, reagieren die zurückversetzten Gebäudeteile jeweils auf die im Umfeld angrenzenden denkmalgeschützten Bauten und nehmen respektvoll Abstand.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden die Ausnahmen festgesetzt, dass im **MK** die oberersten Geschosse der durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten Bereiche mit den maximalen Gebäudehöhen von 74,7 m bzw. 78,1 m ü. NHN durch Vordächer bis max. 1,00 m überschritten werden dürfen. Der im architektonischen Hochbauwettbewerb prämierte Entwurf von Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner sieht für das oberste Geschoss des grenzständigen Bauvolumens bzw. des dahinter zurückversetzten, obersten Geschosses im Bereich Am Hof / Unter Goldschmied / Sporgasse jeweils auskragende Vordächer vor, die durch die vorgenannte Festsetzung ermöglicht werden sollen.

Ebenso auf Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird die Ausnahme festgesetzt, dass im **MK** die mit „Baugrenze 1“ bezeichnete Baugrenze ab dem 1. Obergeschoss durch auskragende Fenster bis zu 0,3 m überschritten werden darf. Der architektonische Entwurf in diesem Bereich sieht vor, dass fassadenbündige Eckfenster mit Erker in die private Freifläche hineinragen sollen. Diese gestalterische Geste soll ausdrücklich zugelassen werden.

Durch die Festsetzung zweier Baulinien im **MK** in nord-südlicher Richtung wird ein 6,40 m breiter Bereich von Überbebauung freigehalten. Diese Festsetzung wird durch zwingende Höhen ergänzt. Die sich ergebende Freifläche wird als altstadttypische Gasse das bestehende Fuß- und Radwegenetz ergänzen. Diese neue Wege- und Blickbeziehung reduziert gleichzeitig den durch Anlieferungen geprägten Rückseitencharakter der Sporgasse und eröffnet einen Blick und die direkte Anbindung von der Großen Budengasse zum Kölner Dom.

Unterhalb der Geländeoberfläche im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftstiefgarage sind im Kerngebiet (MK) gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO die festgesetzten Baulinien, die die nicht überbaubare und mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Fläche sichern, nicht anzuwenden. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass eine durchgängige Gemeinschaftstiefgarage im MK errichtet werden kann, die alleinig über einen Ein- und Ausfahrtsbereich von der Sporgasse aus erschlossen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im **Urbanen Gebiet (MU)** ebenfalls mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, gegenüber den Festsetzungen zum Kerngebiet (MK) fallen diese Festsetzungen weniger detailliert aus, da die Planungen südlich der Großen Budengasse noch nicht so weit vorangeschritten sind.

Im **MU 1** wird entlang der Grundstücksgrenzen zur Großen Budengasse, Marsportengasse sowie zum Karl-Küpper-Platz eine Baulinie festgesetzt, die die vorhandenen Raumkanten langfristig sichern soll. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird im **MU 1** für das Erdgeschoss die „Baulinie 1“ festgesetzt. Ab dem 1. Obergeschoss ist die „Baulinie 1“ entlang der südlichen Fassade zum Karl-Küpper-Platz als Baugrenze im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO zu behandeln. Auf dieser Linie muss ab dem 1. Obergeschoss nicht zwingend gebaut werden, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Wie vorauslaufend beschrieben, wird durch die Festsetzung der GF im MU1 nicht ermöglicht, das Grundstück über alle Geschosse vollflächig zu überbauen. In Kombination mit der Festsetzungsweise der „Baulinie 1“

ist somit möglich ein Gebäude zu errichten, das in den Obergeschossen einen Hof ausbildet, der sich zum Karl-Küpper-Platz hin öffnet und belichtet wird.

Hinter den Grundstücksgrenzen zur Großen Budengasse, Marspfortengasse sowie zum Karl-Küpper-Platz begleitenden Baulinien zurückversetzt wird zur Großen Budengasse und Marspfortengasse eine Baugrenze festgesetzt, in dessen Rahmen eine höhere Gebäudehöhe zulässig ist. Die Festsetzung des Rückversatzes sichert eine Korrespondenz der niedrigeren, grenzständigen Geschossigkeit im Straßenraum der Marspfortengasse bzw. der Großen Budengasse.

Für das **MU 2** werden überwiegend Baugrenzen festgesetzt. Der Entwicklungsspielraum soll hier möglichst groß gehalten werden, da für dieses Grundstück der Neubau des Bezirksratshauses Innenstadt unter Durchführung eines Architekturwettbewerbs politisch beschlossen wurde. Eine angemessene architektonische Lösung für diesen Ort gilt es durch das Qualifizierungsverfahren erst noch zu finden. Für die westliche und nördliche Platzkante des Laurenzplatzes wird aufgrund des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes des angrenzenden, denkmalgeschützten Senatshotels gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO im Urbanen Gebiet (MU 2) bis zur Höhe von 68,6 m ü. NHN die „Baulinie 2“ festgesetzt. Oberhalb der Höhe von 68,6 m ü. NHN ist die „Baulinie 2“ als Baugrenze im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO zu behandeln. Auf dieser Linie muss ab der Höhe von 68,6 m ü. NHN nicht zwingend gebaut werden, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Durch diese Festsetzung bleibt die Gestaltungsidee weiterhin erhalten, dass die Traufhöhe des denkmalgeschützten Senatshotels entlang des Laurenzplatzes fortgeführt wird und ein aufgelöster, unruhiger Platzrand entsteht. Durch die Flexibilität der Behandlung als Baugrenze ab der Höhe von 68,6 m ü. NHN und somit oberhalb der Traufhöhe des Senatshotels wird dem weiteren Entwurfsprozess überlassen, mit welcher architektonischen Geste das angrenzende Baudenkmal in den Bereichen mit einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe oberhalb von 68,6 m ü. NHN gewürdigt wird.

Die das Baufeld in einen Ost- bzw. Westteil untergliedernde Baugrenze dient einerseits der Beachtung des östlich, außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden, denkmalgeschützten Senatshotels und dessen Gebäudehöhe. Diese soll das **MU 2** respektvoll übernehmen. Andererseits entspricht der westliche Bereich in seiner Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe des nördlich angrenzenden MU 1 sowie näherungsweise dem südlich, außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Gebäudes Laurenzplatz 2 (heute PSD-Bank). Somit werden die Gebäude hier jeweils in ihren obersten Geschossen miteinander korrespondieren.

4.4 Erschließung

Zur umfänglichen Betrachtung der Verkehre im Planungsgebiet wurde ein Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept für das Planungsareal (Stand 11.02.2022 von BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH) erarbeitet.

Bei der Bewertung des Planfalls im Gutachten wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen ebenso betrachtet, wie die geplante Umsetzung des am 26.03.2019 vom Verkehrsausschuss beschlossenen „Verkehrsführungskonzept Altstadt“ (vgl. 2835/2016/2). Zusammenfassend führt die Umsetzung des Konzepts dazu, dass sich die Kfz-Belastungen trotz der geplanten Nutzungen reduzieren werden.

4.4.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über das bereits vorhandene innerstädtische Straßennetz. Die bestehenden Verkehrsanlagen werden beibehalten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Ergänzung erfährt das Erschließungsnetz durch einen über Privatgrund geführten Durchstich zwischen der Sporergasse und der Großen Budengasse. Zur langfristigen Sicherung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit wird eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Verbindung führt über Privatgrund, weshalb eine öffentlich-rechtliche Sicherung erforderlich wird. Diese erfolgt über eine Baulast, zu dessen Antrag auf Eintragung sich die jetzige Eigentümerin und etwaige Rechtsnachfolgende im städtebaulichen Vertrag verpflichtet haben (siehe hierzu 2.7.1). Die Verkehrssicherungspflicht für diesen Durchstich ist eindeutig durch eine entsprechende Passage im geschlossenen städtebaulichen Vertrag geklärt. Demnach liegt diese bei der Bauherrin bzw. etwaigen Rechtsnachfolgenden.

Aufgrund des Verkehrsführungskonzepts Altstadt werden die das Laurenz-Carré umgebenden Straßen an ihre künftige Nutzungsstruktur angepasst werden: Die Straßen Am Hof, Unter Goldschmied, Große Budengasse sowie ein Teil der Salomonsgasse sind Fußgängerzone geplant, für die Sporergasse sowie einen kleinen nördlichen Teil der Marspfortengasse wird eine fußgängerfreundliche Umgestaltung vorgesehen. Der südliche Teil der Marspfortengasse wird eine neue Zufahrtsstraße, teilweise mit temporärer Einschränkung für Lieferverkehr. Die Straße Unter Goldschmied soll zukünftig Fahrradroute sein, was somit einen guten Anschluss des Plangebiets an die Fahrradrouten des Stadtgebiets gewährleistet.

Die Kfz-Belastungen werden trotz der geplanten Nutzungen reduziert, da mehrere, derzeit relevante Erschließungsstraßen in Zukunft zu Fußgängerzonen umfunktioniert und umgestaltet werden sollen. Künftig werden Durchgangsverkehre mit dem Kfz im Plangebiet nicht mehr möglich sein. Zudem wird das öffentliche Stellplatzangebot deutlich verringert (z.B. durch den Abriss des bestehenden Parkhauses an Unter Goldschmied). Derartige Maßnahmen führen ebenfalls dazu, dass sich die Kfz-Belastungen auf den verbleibenden Erschließungsstraßen reduzieren werden.

4.4.2 Liefer- und Taxiverkehr

Die Planungen sehen vor, dass Anlieferungen für das Kerngebiet für Gastronomie und Einzelhandel entlang der Straße Unter Goldschmied sowie nördlich der Großen Budengasse für den Baukörper westlich des geplanten Durchstichs erforderlich werden. Zudem wird eine Belieferung der Baukörper an der Ecke Unter Goldschmied / Große Budengasse von der Großen Budengasse bzw. der Sporergasse aus erforderlich. Der Baukörper steht dabei im funktionalen Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Senatshotel, da beide Gebäude gemeinsam mit einer Hotelnutzung bespielt werden und durch einen Betreiber betrieben werden sollen.

Das Mobilitätskonzept trifft hier die Annahme, dass Anlieferungen in den neuen Fußgängerzonen (z.B. Große Budengasse) analog zum Lieferkonzept auf der Hohestraße montags bis freitags von 6 bis 11 Uhr sowie an Samstagen von 6 bis 10 Uhr erfolgen wird. Die künftige Anlieferung fügt sich somit in die bestehenden Lieferverkehre ein.

Insbesondere aufgrund der von der jetzigen Eigentümerin geplanten Hotelnutzung mit über 500 Betten (Baukörper Unter Goldschmied Ecke Große Budengasse sowie das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Senatshotel) ist mit einer Taxinutzung der Hotelgäste zu rechnen. Das Verkehrsführungskonzept Altstadt schränkt durch die Fokussierung auf den

Fußgänger- und Radverkehr die Anfahrbarkeit ein. Das Mobilitätskonzept schlägt daher unter Berücksichtigung des vorgenannten Konzepts, zwei Taxiaufstellflächen am südlich-östlichen Platzrand des Laurenzplatzes vor.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge oberhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig. Diese Festsetzung liegt in der Eigenart der Umgebung begründet, wonach das Plangebiet durch eine geschlossene Bauweise geprägt ist. Oberirdische, private Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf Freiflächen sind im Bestand nicht vorhanden. Darüber hinaus werden die bestehenden Parkhäuser zurückgebaut. Die neu errichteten, oberirdischen Nutzflächen sollen den gebietstypischen Nutzungen des Kerngebiets (MK) und der Urbanen Gebiete (MU) vorbehalten bleiben.

Für das Kerngebiet (MK), bis auf die Grundstücke Große Budengasse 7, 9 und 11, ist eine gemeinsame Tiefgarage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für die Büro- und das Hotelgebäude geplant, die von der Sporergasse aus über zwei Pkw-Aufzüge erschlossen wird. Der Bereich mit der Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit darf mit der Gemeinschaftstiefgarage unterbaut werden.

Für das Urbane Gebiet (MU) ist ebenfalls eine gemeinschaftliche Tiefgarage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB geplant. Die Zufahrt für die Tiefgarage des MU 2 soll auch zukünftig gemeinsam mit der geplanten Tiefgarage für das MU 1 über ebendieses Grundstück erfolgen. Künftig wird aber ein Überfahren des Karl-Küpper-Platzes nicht mehr erforderlich und die Tiefgarage direkt von der Marsportengasse aus angefahren.

Zur Sicherstellung der Verortung der Tiefgaragenzufahrten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Zufahrtbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Durch diese Kombination mit der Festsetzung von Gemeinschaftstiefgaragen wird sichergestellt, dass die Anzahl von Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten in diesem sensiblen und bedeutenden Stadtraum gering gehalten wird. Zudem ergeben sich durch die Reduktion weniger Gefahrenstellen durch kreuzenden Kfz-Verkehr gegenüber dem Fuß- und Radverkehr.

Die Stellplatzbedarfe für die von der jetzigen Eigentümerin geplanten Teilprojekte im Kerngebiet sowie Urbanen Gebiet (MU 1) wurden als Einzelfallbetrachtungen dem Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept (Stand 11.02.2022 von BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH) als Anlage beigefügt. Die Einzelfallbetrachtungen mit Mobilitätskonzept sind Grundlage für die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu führenden Stellplatznachweise.

Das Verkehrsführungskonzept Altstadt verfolgt als Zielsetzung die Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Straßenlandes im Gesamttraum der Via Culturalis. Durch die Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum und die Senkung der Verkehrsbelastung und Reduzierung von Durchgangsverkehren werden Flächen gewonnen, die dem Aufenthalt für zu Fuß Gehende dienen und somit die fußgängerfreundlichen Straßenräume zusätzlich erweitern. Dabei wird die Erreichbarkeit der an das Plangebiet grenzenden Parkhäuser auf kurzen Wegen erhalten. Kurzzeitparkende können die entsprechend in den Parkhäusern vorhandenen Parkplatzangebote nutzen.

4.4.4 Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage in fußläufiger Entfernung sehr gut an den Kölner Hauptbahnhof sowie die Stadtbahnhaltestelle „Rathaus“ angebunden. Somit besteht ein direkter Anschluss an den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr.

4.4.5 Ver- und Entsorgung

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und in den öffentlichen Plätzen innerhalb des Plangebiets verlaufen Leitungstrassen für die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Fernwärme sowie Telekommunikation. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen. Die angesprochenen Leitungen würden bei oberirdischer Verlegung das Straßenbild und auch die überwiegend historische Bebauung erheblich stören.

In den Gebäuden im Plangebiet befinden sich derzeit Trafostationen zur Stromversorgung. Teilweise versorgen diese Trafostationen nicht nur das Plangebiet mit Strom, sondern auch in der Umgebung liegende Gebäude. Trafostationen sind entsprechend den geltenden technischen Richtlinien in die Gebäude zu integrieren.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Fernwärmeversorgung. Eine Versorgung mit klimafreundlicher Fernwärme ist somit technisch möglich.

Darüber hinaus ist das Plangebiet an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Bestandsstraßen. Teilweise werden im Verkehrsführungskonzept Altstadt Poller im Bereich der Sporergasse / Am Hof bzw. im Übergang der Marsportengasse zur Großen Budengasse sowie der Salomonsgasse auf Höhe des Laurenzplatzes geplant. Diese können für Entsorgungszwecke umgelegt werden.

4.5 Grün- und Freiflächen / Klimaschutz

Bei den die Baufelder umgebenden Räumen handelt es sich um Erschließungsstraßen und öffentliche Plätze. Entsprechend des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2017 bleiben die beiden Plätze Karl-Küpper-Platz und Laurenzplatz auch weiterhin als öffentliche Plätze erhalten. Sie werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine Freiflächen überplant, sondern mindergenutzte und leerstehende Baukörper. Darüber hinaus neu entstehen soll ein Durchstich zwischen der Sporergasse und der Großen Budengasse. Diese neue Wegeverbindung wird als Fortführung zum öffentlichen Raum ebenfalls im Duktus des Handbuchs Via Culturalis gestaltet, wozu sich die jetzige Eigentümerin sowie ihre Rechtsnachfolgenden verpflichtet hat (siehe 2.7.1 Städtebaulicher Vertrag). Die Große Budengasse, als wichtige Ost-West-Achse im Gebiet erfährt somit eine deutliche Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Die vorgenannten öffentlichen und privaten Freiflächen bis außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden im Rahmen eines Freiraumkonzepts (Stand 13.01.2022 von KRAFT.RAUM Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung) betrachtet. Das Freiraumkonzept beachtet die Gestaltungsvorgaben für den öffentlichen Raum „Via Culturalis“, die durch den Stadtentwicklungsausschuss als stadtgestalterische Handlungsempfehlung beschlossen wurden (siehe hierzu 3.8.1 Handbuch Via Culturalis). Durch diese Gestaltungsvorgaben und

den Beschluss des Verkehrsausschusses zum Verkehrsführungskonzept Altstadt (siehe hierzu 2.5.1 Erschließung - Individualverkehr) kommt dem öffentlichen Raum künftig eine Bedeutung zu, die über die reine Erschließung hinausgeht, da deutlich mehr Aufenthaltsqualität für zu Fuß Gehende und Radfahrende geschaffen wird. Mit hochwertigen Materialien soll eine einheitliche anspruchsvolle Gestaltung des Straßenraumes mit einer großen Aufenthaltsqualität erzielt und der Shared-Space-Gedanke im Raum erlebbar gemacht werden. Durch eine einheitliche Materialität werden die Platzräume und Straßenräume miteinander verbunden. Durch die Reduzierung der Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenland werden zusätzlich mehr Räume gewonnen, die ebenfalls dem Aufenthalt für zu Fuß Gehende dienen und somit die fußgängerfreundlichen Straßenräume zusätzlich erweitern. Das Freiraumkonzept stellt auf Ebene des Vorentwurfs dar, wie diese im öffentlichen Raum umgesetzt werden können:

Die gemäß Verkehrsführungskonzept Altstadt vorgesehenen fußgängerfreundlichen Bereiche Spörergasse sowie der nördliche Teil der Marspfortengasse sowie die geplante Fußgängerzone „Große Budengasse“ benötigen künftig keiner durch ein Hochboard abgegrenzten Fahrbahn mehr. Somit kann eine durchgängige Gestaltung gewählt werden, die verdeutlicht, dass der Fokus hier auf den zu Fuß Gehenden liegt, auch wenn diese Bereiche zu Zwecken der Erschließung, Lieferung oder Entsorgung befahren werden können.

Der Laurenzplatz wird gemäß des Vorentwurfs in die Gestaltung des öffentlichen Raums mit einbezogen und dient ebenso wie der weiterhin als Platzfläche erhaltene Karl-Küpper-Platz als Aufenthaltsraum als Ausgleich für die hohe Verdichtung im Quartier.

Der Karl-Küpper-Platz wurde bewusst nicht im Duktus des Handbuchs Via Culturalis im Vorentwurf überplant. Für diesen wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 21.09.2017 (vgl. Vorlagen-Nr. AN/1347/2017) beschlossen, ein Gestaltungswettbewerb auszuloben. Außerdem hat der Rat am 05.07.2018 (vgl. Vorlage-Nr. AN/1047/2018) beschlossen, dass das Bezirksrathaus Innenstadt nach Durchführung eines Architekturwettbewerbes neuerrichtet werden soll. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs zwischen dem Karl-Küpper-Platz und dem Bezirksrathaus Innenstadt sowie der durchgehenden Unterbauung mit einer Tiefgarage wird der Karl-Küpper-Platz im zeitlichen Zusammenhang mit dem Wettbewerb zum Bezirksrathaus Innenstadt qualifiziert und somit hier nicht betrachtet.

Das Freiraumkonzept überspannt neben den öffentlichen Verkehrsflächen auch Dach- und Innenhofflächen. Für die im Kerngebiet (MK) vorgesehenen Lichthöfe plant die Eigentümerin ebenso eine Begrünung, wie im Urbanen Gebiet (MU 1) ein begrünter Wohnhof vorgesehen ist, der Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden bietet. Darüber hinaus sollen aufgrund der baulichen Dichte des Quartiers Aufenthaltsqualitäten für die Gebäudenutzenden bzw. ein Beitrag zur Klimafolgenanpassung durch intensive sowie extensive Dachbegrünungen geschaffen werden (siehe hierzu Abschnitt 4.6). Durch diese Festsetzung werden die Kühlung, die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die ortsnahe Verdunstung ermöglicht und die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima gemindert. Zudem plant die Eigentümerin einen hohen LEED-Status (Leadership in Energy and Environmental Design) der Neubauten. Nähere Ausführungen zum Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung sind dem Umweltbericht im Kapitel 5 zu entnehmen.

Die intensiv begrünte Dachfläche wird für eine kleine Zone (Holzdeck + Holzbänke) begehbar ausgebildet und bietet für die Mitarbeitenden der darunterliegenden Büros eine Aufenthaltsfläche.

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Erhalt der auf dem Karl-Küpper-Platz bestehenden zwei Bäume und der auf dem Laurenzplatz bestehenden acht Bäume wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB festgesetzt.

Im **Kerngebiet (MK)** und somit nördlich der Großen Budengasse ist für den nördlichsten Baukörper ein begehbare Flachdach mit einer intensiven Begrünung geplant. Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt, dass die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer intensiven Dachbegrünung mit Raseinsaat, Gräsern HH 7 (BR 132), Stauden und/oder Gehölzen BB 1 (GH51) zu bepflanzen ist. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Bei einer Baumpflanzung ist eine Vegetationstragschicht von 100 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen.

Die Begrünung wird als eine lebendige grüne Landschaft verstanden. Die sichtbare vielfältige Bepflanzung, auch mit kleinen Bäumen, verleiht dem Dach eine sowohl optisch ansprechende als auch ökologische Perspektive (Wassermanagement, Luftfilter, Kühlung etc.). Diese Gestaltung ist als Pilotprojekt für eine zukunftsweisende Dachgestaltung zu sehen, die explizit ökologische Themen sichtbar und erlebbar in den Stadtraum trägt. Die Dachfläche wird für eine kleine Zone (Holzdeck + Holzbänke) begehbar ausgebildet. In Ergänzung dazu prüft die Eigentümerin, Gebäudebrütnisthilfen im Bereich des Technikgeschosses des Büro- und Geschäftshauses Am Hof / Unter Goldschmied anzubringen, um die Artenvielfalt (Biodiversität) zu erhalten und zu erhöhen.

Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten **Kerngebiet (MK) und Urbanen Gebiet (MU)**, sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die im Kerngebiet (MK) intensiv zu begrünende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Dachterrassen und technische Aufbauten. Dachterrassen sind auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig.

Eine extensive Dachbegrünung ist gemäß des Freiraumkonzepts für das Wohn- und Geschäftshaus im Urbanen Gebiet (MU1) bereits geplant.

4.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr, sowie durch Anlagen- und Freizeitlärm belastet. Zur detaillierten Betrachtung des Lärms wird auf den entsprechenden Abschnitt 5.5.12.1 im Umweltbericht verwiesen. Eine Betrachtung der Nullvariante wurde nicht vorgenommen, die Begründung ist dem Umweltbericht im Abschnitt 5.4.2 zu entnehmen.

Die nachfolgenden Ausführungen zeigen auf, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, kommen aus städtebaulichen Gründen im Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Eigenart und baulichen Struktur dieses innerstädtischen Gebietes mit der Prägung durch geschlossene Blockrandstrukturen und belebte Erdgeschosszonen nicht in Betracht. Nicht zuletzt wird dieser Altstadtbereich hoch frequentiert, beispiels-

weise durch Touristen, Besuchende der einzelhandelsgeprägten Hohe Straße und der gastronomiegeprägten Plätze Alter Markt und Heumarkt, weshalb der städtebaulichen Qualität eine besondere Bedeutung zukommt.

Aufgrund der vorgenannten Belastungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018 basiert auf der Berechnung des maßgeblichen Außenlärms. Die Festsetzung dient dem Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Nachweise über die Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird. Weiterhin wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Schlaf- und Kinderzimmern bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen ist.

Darüber hinaus werden weitere immissionsschutzbezogene Festsetzungen getroffen, die nachfolgend nach den jeweiligen Lärmquellen getrennt betrachtet werden.

4.7.1 Straßen- und Schienenverkehrslärm

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Stand vom 17.02.2022 von Peutz-Consult) zeigen, dass die zukünftige Straßenverkehrslärmbelastung, unter anderem im Zuge der Umsetzung des Verkehrsführungskonzepts Altstadt (siehe 4.4.1 Individualverkehr), im Vergleich zu anderen innerstädtischen Wohngebieten relativ niedrig ausfallen wird. Nähere Informationen sind dem Abschnitt 5.5.12.1 des Umweltberichts zu entnehmen.

Eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme von Peutz-Consult zur schalltechnischen Untersuchung (Stand vom 12.01.2022 von Peutz-Consult) stellt dar, dass die Schienenverkehrslärmimmissionen des nördlich in einem Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet gelegenen Kölner Hauptbahnhofes mit dessen Ein- und Ausfahrtgleisen bei der Ermittlung der im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmpegelbereiche und letztendlich der Dimensionierung des Schallschutzes gegen Außenlärm vernachlässigbar ist. Nähere Informationen sind dem Abschnitt 5.5.12.1 des Umweltberichts zu entnehmen.

4.7.2 Gewerbe-/ Anlagenlärm

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Stand vom 17.02.2022 von Peutz-Consult) zeigen, dass es durch Gewerbe- / Anlagenlärm sowohl im heutigen als auch im zukünftigen Zustand an einigen Fassadenbereichen tags und nachts zu teilweise sehr hohen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen wird. Nähere Informationen sind dem Abschnitt 5.5.12.1 des Umweltberichts zu entnehmen. Daher wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Gewerbelärm im Kerngebiet (MK) an den nördlichen Fassadenbereichen zur Sporer- gasse westlich der mit einem Geh- und Radfahrrecht belasteten Fläche Fenster von schutzbedürftigen Räumen lediglich mit breiter Festverglasung und schmalem Öffnungsflügel zulässig sind. Die Öffnungsflügel sind mit einem abschließbaren Fenstergriff zu versehen. Es muss betrieblich sichergestellt sein, dass die Öffnungsflügel lediglich zu Reinigungs- und

Wartungszwecken geöffnet werden. Die an die Fenster anschließenden Räume müssen mechanisch und fensterunabhängig belüftet werden. Gleichwertige Maßnahmen sind ebenfalls zulässig. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte an Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird. Diese Maßnahme wurde für den Bereich des geplanten Bürogebäudes entlang der Sporergasse entwickelt. Die Frischluftversorgung wird über eine fensterunabhängige Lüftung sichergestellt. Der zweite Rettungsweg erfolgt an einem Fassadenbereich, an dem die Immissionsrichtwerte eingehalten sind und öffentbare Fenster zum Anleitern möglich sind.

Innerhalb des Baufeldes MU1 sind entlang den westlichen mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Fassaden öffentbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) nur zulässig, wenn ihnen sogenannte "kalte Wintergärten" (verglaste Balkone) oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. vorgehängte Fassaden, verglaste Laubengänge), die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorgelagert sind. Die „kalten Wintergärten“ bzw. sonstige gleichwertige Maßnahmen sind so zu errichten, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 63 dB(A) tags (06:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) am Immissionsort, d.h. 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird.

Eine Minderungsmaßnahme stellt grundsätzlich auch die Vermeidung von sogenannten Immissionsorten gemäß TA Lärm, also von öffentbaren Fenstern an Aufenthaltsräumen dar. Auch die Planung von durchgesteckten Wohngrundrissen mit öffentbaren Fenstern an einer ruhigen Fassade sind denkbar. Diese Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren gesichert.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

4.8.1 Dachaufbauten

Im Kerngebiet (MK) sind innerhalb der im Plan gekennzeichneten Technikfläche 1 sowie Technikfläche 3 nur Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen zulässig. Die horizontale Abdeckung der Einhausung muss sich minimal unterhalb oder auf gleicher Höhe mit den seitlichen Fassaden befinden.

Darüber hinaus sind im Kerngebiet (MK) innerhalb der im Plan gekennzeichneten Technikfläche 2 nur Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen zulässig, sofern sich diese über das gleiche Maß des darunter realisierten Geschosses erstrecken und somit deren Abdeckung an die seitlichen Fassaden herangeführt wird. Die horizontale Abdeckung der Einhausung muss sich minimal unterhalb oder auf gleicher Höhe mit der festgesetzten, zwingenden Gebäudehöhe befinden.

Zudem wird festgesetzt, dass die Einhausung technischer Einrichtungen in gleicher Materialität und Farbton wie das darunterliegende Geschoss auszuführen ist. Die Abdeckung der Einhausung kann nach oben hin offen sein, wenn die dortige Oberfläche mit einem einheitlichen, ebenen Sichtschutz (Gitterrost, Pergola, Lochblech o.ä.) versehen ist.

Die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen für die Dachaufbauten dienen der Sicherung einer für den Ort angemessenen Gestaltung. Die Ausbildung und Integration der Technikgeschosse für das Kerngebiet (MK) wurde unter Beteiligung ehemaliger Fach-Preisrichter*innen zwischen der Stadt und der Bauherrin und dem beauftragten Architekturbüro Kister Scheithauer Groß umfänglich abgestimmt. Ziel dieser Abstimmungen war es, vor dem Hintergrund der angrenzenden Baudenkmäler und unmittelbar südlich des Kölner Doms, auch eine hochwertige Dachlandschaft auszubilden, und dieser den Stellenwert einer fünften Fassade zu geben.

4.8.2 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer. Die vorgenannte gestalterische Festsetzung dient der Unterstützung der Pflicht zur Dachbegrünung, die ansonsten bei Nichtfestsetzung durch die Umsetzung einer anderen Dachform unterlaufen werden könnte.

4.8.3 Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen

Um eine Beeinträchtigung der Fassaden und etwaiger Balkone durch Parabolantennen und Mobilfunksendemasten und –anlagen im Kerngebiet (MK) zu verhindern, sind Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang nur auf den Dachflächen zulässig und Mobilfunksendemasten und -anlagen im Plangebiet unzulässig.

Für das Urbane Gebiet (MU) ist insoweit auf Hinweis Nr. 10 zu verweisen.

5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB i. V. m. der Anlage 1 zum BauGB

A Einleitung

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

5.1 Darstellung des Inhalts und wichtigster Ziele des Bauleitplanes

Das Areal soll, nach bereits erfolgtem Eigentümerwechsel, in großen Teilen niedergelegt und zu einem neuen, gemischt genutzten Quartier entwickelt werden. Das Gebiet ist heute in Teilen von Leerstand betroffen und teilweise in schlechtem baulichen Zustand. Es weist eine Größe von ca. 10.900 m² (davon derzeit ca. 5.850m² überbaubar) auf und stellt damit die größte Neubebauung in der Kölner Altstadt seit dem Zweiten Weltkrieg dar.

Nähere Ausführungen dazu siehe unter den Punkten 4.1 bis 4.3 im städtebaulichen Teil der Begründung.

5.2 Bedarf an Grund und Boden

Hinweis: Das städtebauliche Planungskonzept sieht für die geplanten Vorhaben eine von den bestehenden Flurstücksgrenzen abweichende Überbauung vor. Aufgrund dessen stimmen die Summen in m² der einzelnen Bestandsnutzungen mit den geplanten Vorhaben nicht immer überein.

Bestandsnutzung	in m²	geplante Vorhaben	in m²
Am Hof Nrn. 20-26 / Unter Goldschmied 29 (Parkhaus) (+ Flurstück 1296 (Gehweg))	1737 (21)	Büro, Einzelhandel, Gastronomie	1329
Große Budengasse Nrn. 17- 25 (Leerstand, wahrscheinlich ehem. Büro) + Große Budengasse Nrn. 13 und 15 (Leerstand, ehem. Einzelhandel bzw. wahrscheinlich Hotel)	826 174	Hotel - Private Freifläche / UG Tiefgarage Büro, Gastronomie	772 177 480
Große Budengasse Nrn. 7 und 11 (Wohnen und Einzelhandel bzw. Leerstand)	326	Fremdgrundstücke, kein städtebauliches Planungskonzept vorhanden	326
Große Budengasse Nr. 9 (Leerstand, wahrscheinlich ehem. Wohn- und Geschäftshaus)	214	Büro	214
Marspfortengasse 10 (Leerstand, ehem. Geschäfts- und Parkhaus)	1380	Wohn-und Geschäftshaus	1380
Laurenzplatz 1-3 (Bezirksrathaus Innenstadt)	1192	Verwaltungsnutzung	1192

Senatshotel (außerhalb Geltungsbereich)	(1900)	Senatshotel (außerhalb Geltungsbereich)	(1900)
Summe Bestand im Geltungsbereich, exkl. Ver- kehrsflächen	5849	Summe Planung im Geltungsbereich, extl. Ver- kehrsflächen	5870
Summe Bestand im Geltungsbereich, inkl. Ver- kehrsflächen	ca. 10.900	Summe Planung im Geltungsbereich, inkl. Ver- kehrsflächen	ca. 10.900

5.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen" zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Die EU-Schutzziele finden sich im Wesentlichen umgesetzt im deutschen Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG, Luftreinhalteplanung, Lärminderung) und seinen Verordnungen, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG – Arten-, Landschafts- und Biotopschutz), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Bodenschutz, Schutz vor bzw. Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen) und seiner Verordnung, dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Denkmalschutzgesetz (DSchG). Auf Landesebene greifen weitere Regelungen wie die Geruchsrichtlinie Nordrhein Westfalen (GIRL – Beurteilung von Gerüchen), das Landeswassergesetz Nordrhein Westfalen (LWG NRW – Schutz des Grundwasserdargebotes) sowie Verordnungen auf Ebene der Bezirksregierungen wie Wasserschutzzonen-Verordnungen und der Luftreinhalteplan.

Auf kommunaler Ebene werden die Baumschutzsatzung und der Landschaftsplan der Stadt Köln berücksichtigt. Die Ziele des Umweltschutzes werden bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter näher beschrieben.

Grenzüberschreitende Auswirkungen von Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplan-Änderungen sind in Köln aufgrund der Lage in großem Abstand zu Landesgrenzen nicht zu erwarten. Raumbedeutsame Planungen werden mit den angrenzenden Gemeinden abgestimmt.

B Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.4. Grundlagen

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „*Westlich Unter Goldschmied*“ (Laurenz-Carré). Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig bzw. dauerhaft erhebliche anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzelner Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich wird, da das städtebauliche Planungskonzept eine Hotelnutzung plant, die ggf. unter die Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des UVPG fällt.

Das Vorhaben soll in mehreren Bauabschnitten von Nord nach Süd umgesetzt werden. Dazu liegen ein Bauleistungs- und ein Abbruchkonzept vor. Damit können insbesondere Beeinträchtigung durch Baustellenverkehr gemindert werden. Der Bebauungsplan kann dazu keine Regelungen festsetzen.

Es werden durch die Umsetzung der Planung keine Techniken oder Stoffe eingesetzt und verwendet, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen werden.

Weiterhin sollen bei Vorliegen mehrerer Planungen in räumlicher Nähe kumulierende Umweltauswirkungen beschrieben werden (siehe hierzu Punkt 5.5.21).

5.4.1 Beschreibung derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 67430-03. Dieser setzt ein Kerngebiet fest und den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Das Plangebiet ist heute, mit Ausnahme der beiden öffentlichen und baumbestandenen Flächen des Laurenzplatzes und des Karl-Küpper-Platzes, nahezu vollständig überbaut und versiegelt. Ein Großteil der Bauten und Fassaden im Geltungsbereich werden der Lage inmitten der historischen Altstadt in keiner Weise mehr gerecht und befinden sich darüber hinaus in einem schlechten baulichen Zustand oder stehen bereits leer.

Der Vegetationsbestand wird gebildet durch 10 Bestandsbäume (Platanen) im Bereich der beiden Platzflächen.

5.4.2 Beschreibung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die geplanten Gebäude sollen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch Abrissgenehmigungen und Baugenehmigungen legalisiert werden. Der Bebauungsplan soll flankierend und langfristig der Sicherung der städtebaulichen Qualität dienen. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellenden (Umwelt-)Gutachten werden parallel auch in den Baugenehmigungsverfahren herangezogen.

Üblicherweise wäre das vorhandene Planungsrecht und dessen Umsetzung als Grundlage für die umweltseitige Betrachtung der Nullvariante zu wählen.

Auch unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird, sollen die geplanten Niederlegungen und Neubebauungen im Plangebiet erfolgen. Mithin entspricht in diesem Verfahren die Nullvariante der Prognose Planung und wird unter dem Punkt Prognose Planung subsummiert.

5.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Neuplanung sowie in Teilen die Überplanung des Bestands, soll ein kleinteiliges, durchmischtes, urbanes, lebendiges Quartier entstehen, welches seiner zentralen Lage gerecht wird. Geplant wird ein Hotel-, Büro- und Wohnstandort mit kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten in den Erdgeschosszonen, welche sich im Wesentlichen zum öffentlichen Raum hin orientieren.

Im Planbereich zwischen den Straßen Am Hof, Unter Goldschmied, Große Budengasse und Sporergasse sollen bis auf die Gebäude Große Budengasse 7 und 11 alle Gebäude niedergelegt werden. Südlich der Großen Budengasse ist beabsichtigt das Gebäude Marspfortengasse 10 abzubauen.

Festgesetzt werden ein Kerngebiet (MK) und ein Urbanes Gebiet (MU). Höhenfestsetzungen zielen auf eine maximale Höhe von sechs bis sieben Geschossen zuzüglich / einschließlich Haustechnik. In den Blockinnenbereichen erlauben die Festsetzungen eine geringe Zunahme der Überbauung gegenüber dem heutigen Zustand. Diese Flächen sind jedoch bereits heute versiegelt. Die beiden öffentlichen und baumbestandenen Flächen des Laurenzplatzes und des Karl-Küpper-Platzes bleiben ebenso wie der Baumbestand erhalten.

Die Umsetzung der Planung soll parallel zur Umsetzung des Verkehrsführungskonzeptes Altstadt erfolgen. Dieses sieht eine Ausdehnung der Fußgängerzonen bzw. Mischverkehrsflächen vor, so dass es zu einer deutlichen Annahme von motorisiertem Individualverkehr (MIV) im Plangebiet und seinem Umfeld kommen wird.

Insgesamt orientieren sich die Gebäudekubaturen und die Höhenentwicklung am Bestand, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes - Pflanzen, Boden, Grundwasser - sowie in das Stadtklima vorbereitet werden.

5.5 Umweltbelange gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a – j und §1a BauGB

5.5.1 Tiere

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, Landnaturschutzgesetz NRW

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Am 20.07.2018 und am 25.10.2018 wurden faunistische Erhebungen im Plangebiet durchgeführt. Im Rahmen der Begehungen sollte geprüft werden, inwieweit die im Fachinformationssystem (FIS) Geschützte Arten des Landesamtes Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) NRW für Gebäude aufgeführte Tierarten vorkommen können. Im Einzelnen:

Am Gebäude Am Hof 20 – 26 wurde ein Spalt unter dem Dach erfasst mit Kotsuren von Mauerseglern, die auf eine mögliche Nutzung durch Mauersegler hinweisen. Diese wurden gehört, jedoch keine Einflüge beobachtet. Der Mauersegler ist in der Roten Liste der Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens als auch in der dazugehörigen regionalen Roten Liste für die Niederrheinische Bucht mit dem Status „regelmäßig brütend“ eingetragen. Eingestuft ist der Mauersegler nach Roter Liste NRW (RLb 2016) als ungefährdet und für die Niederrheinische Bucht auf der Vorwarnstufe wegen geringerer genetischer Vielfalt. Ebenso wurde unter einer Abdeckplatte ein Spalt entdeckt, der aufgrund von Kotsuren als Einschlupf für Fledermausarten genutzt werden könnte. Die Zwergfledermaus ist laut Roter Liste und Artenverzeichnis der Säugetiere - Mammalia - in Nordrhein-Westfalen (RL10) mit dem Status „sehr häufig“ eingetragen. Die Zwergfledermaus ist dabei sowohl für Nordrhein-Westfalen als auch für das Tiefland (hier die Niederrheinische Bucht) als ungefährdet eingestuft. Weiterhin besteht an einem Spalt hinter einer Regenrinne Sommerquartierpotenzial. Weitere Hinweise auf Quartiere / Nist- oder Brutplätze wurden hier nicht gefunden.

Unter Goldschmied 29, Große Budengasse Nrn. 17 - 25, 15 und 13: Hier wurde an zwei Stellen in Spalten ein Sommerquartierpotenzial festgestellt, ein Nachweis einfliegender Fledermäuse erfolgte nicht. Weiterhin wurde an einer Stelle eine Brutmöglichkeit für Mauersegler erfasst, diese wurden auch gehört. Weitere Nist- oder Brutmöglichkeiten wurden nicht festgestellt.

Große Budengassen 10 und Unter Goldschmied 9 – 17 (Senatshotel): hier wurde keine Eignung als Quartier oder Nistplatz festgestellt.

Große Budengasse 9: An einer Stelle wurden Spalten mit Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt. Weiterhin bestehen potenziell Nistmöglichkeiten für ubiquitäre Vogelarten, aktuell wurden keine Nester gefunden.

Marsportengasse Nr. 10: keine Nachweise für Quartiere, Brut- oder Nistplätze.

Für den Abriss des Bezirksrathauses wird eine separate Artenschutzprüfung, voraussichtlich im ersten Quartal 2022, durchgeführt und deren Ergebnisse in der Abrissanzeige berücksichtigt. In Abhängigkeit der Ergebnisse können Vermeidungsmaßnahmen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan übernommen werden.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Bis auf die Gebäude „Große Budengasse“ Nrn. 7 und 11 sollen alle anderen Gebäude im Plangebiet niedergelegt und neu errichtet werden bzw. kernsaniert werden. Damit entfallen die vorbeschriebenen potenziellen Sommerquartiere und Brut- / Nistmöglichkeiten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Die Auswertung der Artenschutzprüfungen Stufe I zeigt das Erfordernis folgender Vermeidungsmaßnahmen:

Gebäude	Vögel	Fledermäuse
Am Hof 20 - 26	Mauersegler – Bauzeitenbeschränkung, Abriss nur innerhalb 01. Oktober bis zum 28. Februar	Zwergfledermaus, potenzielles Winterquartier – Untersuchung vor Abriss potenziell Sommerquartiere – Untersuchung vor Abriss, keine Bauzeitenbeschränkung
Unter Goldschmied 29	keine Bauzeitenbeschränkung erforderlich, vor Abriss Absuchen auf Nester	keine Bauzeitenbeschränkung, potenziell Sommerquartiere – Untersuchung vor Abriss
Große Budengasse 17 - 25	keine Bauzeitenbeschränkung erforderlich	keine Bauzeitenbeschränkung, potenziell Sommerquartiere, – Untersuchung vor Abriss
Große Budengasse 15	keine Bauzeitenbeschränkung erforderlich	Keine Bauzeitenbeschränkung / Maßnahmen erforderlich
Große Budengasse 13	keine Bauzeitenbeschränkung erforderlich	keine Bauzeitenbeschränkung, potenziell Sommerquartiere – Untersuchung vor Abriss
Große Budengasse Nr. 9	keine Bauzeitenbeschränkung erforderlich, vor Abriss Absuchen auf Nester	keine Bauzeitenbeschränkung, potenziell Sommerquartiere – Untersuchung vor Abriss
Marspfortengasse Nr. 10	Keine Bauzeitenbeschränkung erforderlich, vor Abriss Absuchen auf Nester	Keine Bauzeitenbeschränkung / Maßnahmen erforderlich
Große Budengasse 10	keine Bauzeitenbeschränkung erforderlich	Keine Bauzeitenbeschränkung / Maßnahmen erforderlich
Unter Goldschmied Nr. 9 - 17	keine Bauzeitenbeschränkung erforderlich	Keine Bauzeitenbeschränkung / Maßnahmen erforderlich

Die vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungsverbotes gemäß § 44 BNatSchG für Vögel sowie die Maßnahmen für Fledermäuse werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus ist klarzustellen, dass potentielle Lebensstätten nicht unter das Schutzregime des gesetzlichen Artenschutzes fallen. Daher können in diesen Fällen aus rechtlichen Gründen keine Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise Ersatzniststätten gefordert werden.

Die geplante Dachbegrünung und die Begrünung des Wohnhofes im MU kann je nach Ausprägung, eine geringfügige Erhöhung des Nahrungsangebotes für einzelne Insektenarten ergeben.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) hat sich die Bauherrin verpflichtet, in einer Grünfläche am Ebertplatz ein Artenschutzhaus zu errichten.

Bewertung: Im Rahmen von Artenschutzprüfungen Stufe I wurden die Gebäude, die von der Umsetzung der Planung betroffen werden, untersucht. Festgestellt wurden ein potenzieller Brutplatz von Mauerseglern und potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Dazu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5.2 Pflanzen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Landesnaturschutzgesetz NRW Baumschutzsatzung Stadt Köln

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und bebaut. Der Vegetationsbestand wird gebildet durch 10 Bestandsbäume (Platanen) im Bereich der beiden Platzflächen.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Für das Plangebiet wurde ein Freiraumkonzept erstellt. Die vorhandenen Bäume werden erhalten und sollen planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin werden ein begrünter Wohnhof im MU sowie extensiv begrünte Flachdächer und im nördlichsten Baufeld eine intensive Dachbegrünung vorgeschlagen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe in den Vegetationsbestand vorbereitet werden. Die festgesetzte extensive beziehungsweise intensive Begrünung von Flachdächern wird zu einer geringfügigen Erhöhung des Vegetationsbestandes führen.

Bewertung: Der vorhandene Vegetationsbestand in Form von 10 Bestandsbäumen wird um begrünte Dach- und Wohnhofflächen ergänzt. Eingriffe in Vegetationsbeständen finden nicht statt. Der Erhalt der Bestandsbäume und die geplante extensive und intensive Dachbegrünung werden im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5.3 Fläche

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: § 1 BauGB

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Das Plangebiet ist heute bebaut und versiegelt. Teilweise liegen Leerstände und Mindernutzungen vor.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Die heute vorhandene Bebauung wird zum größten Teil niedergelegt und neu errichtet. Damit findet eine Neunutzung vorgenutzter Fläche statt.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe in vormals nicht genutzte Flächen vorbereitet werden.

Bewertung: Die geplante Umnutzung bereits vorgenutzter Flächen verhindert die Neunutzung nicht baulicher vorgenutzter Flächen und ist damit positiv zu bewerten.

5.5.4 Boden

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: § 1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NRW

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Im Plangebiet liegen aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenverhältnisse vor.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich keine Änderungen zum Schutzgut Boden.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahme sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgenommen werden.

Bewertung: Im Plangebiet liegen aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenverhältnisse vor. Entsprechend sind auch keine Eingriffe erkennbar und keine Maßnahmen erforderlich.

5.5.5 Wasser

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

5.5.5.1 Oberflächenwasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW, BNatSchG, Landesnaturschutzgesetz NRW, WRRL

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Oberflächengewässer sind nicht geplant.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Der Belang ist nicht betroffen.

5.5.5.2 Grundwasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Im Plangebiet findet heute keine Grundwasserneubildung oder –nutzung statt.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Es findet keine Veränderung der Grundwassersituation statt.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Der Belang ist nicht betroffen.

5.5.6 Luft

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

5.5.6.1 Luftschadstoffe – Emissionen, auch Treibhausgase

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, TA Luft, Abstandserlass NW, Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Köln, Zweite Fortschreibung 2019

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): An Emissionsquellen für Luftschadstoffe liegen die Anlagen zur Wärmebereitstellung (Heizung / Warmwasser) und der motorisierte Individualverkehr (MIV) vor. Damit treten auch CO₂-Emissionen (Treibhausgas) auf. Eine Bilanzierung der Emissionen liegt für das Plangebiet nicht vor.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Für die neu zu errichtenden Gebäude können ein verbesserter Wärmedämmstandard und eine emissionsärmere Art der Wärmebereitstellung unterstellt werden. Die Bauherrin plant so, dass die neuen Gebäude einen hohen LEED-Standard (Leadership in Energy and Environmental Design) erreichen und sollen entsprechend zertifiziert werden.

Weiterhin wird sich das Verkehrsaufkommen, auch durch die Umsetzung des Verkehrsführungskonzeptes Altstadt, ungefähr halbieren. Entsprechend ist mit der Umsetzung der Planung eine Verringerung der Luftschadstoffemissionen einschließlich Treibhausgas sicher zu erwarten. Eine Bilanzierung der Minderung der Luftschadstoffemissionen liegt nicht vor.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Die heute vorhandene Emission von Luftschadstoffen, darunter auch Treibhausgase, wird sich durch die Umsetzung der Planung und des Verkehrsführungskonzeptes Altstadt verringern. Eine Quantifizierung der Abnahme liegt nicht vor.

5.5.6.2 Luftschadstoffe – Immissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA Luft, Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Köln, Zweite Fortschreibung 2019

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Der Auszug aus Kartierung des Luftgüteindex 2003 (LUGI) zeigt eine mittlere Luftgüte für das Plangebiet und seine Umgebung. Der aufgeführte Luftgüteindex weist von 1.6 weist daraufhin, dass sich der Nahbereich in einer Zone befindet mit einer Tendenz zur hohen Luftgüte. Das Plangebiet ist damit lufthygienisch gut geeignet zur Umsetzung von Wohnnutzung.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Analog zur Betrachtung der Emission von Luftschadstoffen ist im Plangebiet und dem Nahbereich langfristig mit einem Rückgang der Immission von Luftschadstoffen zu rechnen. Aufgrund der nach der Umsetzung des

Verkehrsführungskonzeptes Altstadt deutlich geringeren Immission von verkehrsbedingten Luftschadstoffen und der schon heute vergleichsweise geringen Verkehrsauslastung der Straßen am /im Plangebiet kann auf eine Simulation von verkehrsbedingten Luftschadstoffen verzichtet werden.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Die heute vorhandene Immission von Luftschadstoffen wird sich durch die Umsetzung der Planung und des Verkehrsführungskonzeptes Altstadt verringern. Die Bestandsbäume und die geplante Dachbegrünung wirken zudem immissionsmindernd.

5.5.7 Klima

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: § 1a Satz 5 BauGB, Klimaschutzgesetz NRW, Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (hier: Wärmebelastung)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gemäß Planungshinweiskarte zukünftige (Wärme)Belastung als sehr hoch belastet bewertet ist. Bei sommerlichen austauscharmen Wetterlagen ist hier mit einer sehr stark eingeschränkten nächtlichen Abkühlung und am Tag mit einer sehr hohen Überwärmung zu rechnen. Der Effekt des Rheins als Frischluftleitlinie trägt nicht bis in das Plangebiet.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Die Planung sieht nach der Niederlegung von Bestandsgebäuden eine entsprechende Neubebauung vor. Daher wird sich an der stadtklimatischen Situation keine grundlegende Veränderung ergeben.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Die geplante Begrünung von Flachdächern und des Wohnhofes kann je nach Ausprägung eine Minderungsmaßnahme gegen die sommerliche Überwärmung der Gebäude und des Wohnhofes darstellen.

Bewertung: An der zukünftig sehr hohen sommerlichen Wärmebelastung (Klimawandelfolgen Hitze) des Plangebietes wird sich aufgrund der geplanten hohen Dichte wenig ändern. Die geplante Dachbegrünung und Begrünung des Wohnhofes im MU kann hier in geringem Umfang mindernd wirken.

5.5.8 Wirkungsgefüge

zwischen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima,
(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: siehe Ziele des Umweltschutzes bei den einzelnen Belangen

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Aufgrund der hohen anthropogenen Überprägung des Plangebietes und seiner Umgebung sind die Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Umweltbelangen nur sehr stark eingeschränkt vorhanden.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Da sich das Basisszenario und der Zustand nach Planung nur sehr geringfügig unterscheiden, wird sich das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Umweltbelangen kaum verändern. Die festgesetzte Dachbegrünung kann in geringem Umfang das Wirkungsgefüge zwischen Pflanzen und Tieren verbessern.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umwelt-auswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Die im heutigen Zustand nur sehr eingeschränkt vorhandenen Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Umweltbelangen werden durch die Umsetzung der Planung nicht wesentlich verändert.

5.5.9 Landschaft

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG; LNatSchG NRW

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild wird im Plangebiet und seiner Umgebung von dichter, mehrgeschossiger Bebauung mit Geschäften, Büros, untergeordnet Wohnen und einzelnen Parkhäusern gebildet. Weiterhin liegen Straßen und kleinräumig versiegelte Platzflächen vor. Vegetationsstrukturen sind nur sehr untergeordnet vorhanden (Baumstandorte). Nördlich des Plangebietes wird das Landschaftsbild geprägt vom Kölner Dom, den Römisch-Germanischen Museum und dem Roncalliplatz.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Da die Bestandsbebauung im Plangebiet im Wesentlichen durch eine in Dichte und Höhe gleichwertige Neubebauung ersetzt wird, kommt es nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes. Die geplante Neubebauung wird aufgrund der neuen Fassadengestaltung Defizite, zum Beispiel im Bereich des leerstehenden Parkhauses, verbessern.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Die Umsetzung der Planung wird nicht zu einer grundsätzlichen Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebiet führen. Städtebauliche Verbesserungen sind durch eine zeitgemäße Fassadenabwicklung und die Aufhebung von Leerständen zu erwarten.

5.5.10 Biologische Vielfalt

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet sehr gering ausgeprägt (siehe Punkte 7.5.1 Tiere und 7.5.2 Pflanzen).

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Eine wesentliche Veränderung der biologischen Vielfalt wird sich nach Umsetzung der Planung nicht ergeben. Durch die Neubebauung kann es zum Wegfall von Spalten und Hohlräumen für gebäudebrütenden Tierarten kommen. Gleichzeitig wird die geplante Begrünung von Flachdächern und des Wohnhofes zu einer geringfügigen Erhöhung des Vegetationsbestandes führen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind, mit Ausnahme der Gebäudebegrünung, nicht vorgesehen.

Bewertung: Die heute sehr geringe biologische Vielfalt im Plangebiet wird sich nach der Umsetzung der Planung nur geringfügig erhöhen.

5.5.11 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete)

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, VV FFH / VG

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Das nächstgelegenen Flor-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet „Fischruhezonen im Rhein zwischen Emmerich und Bad Honnef“ liegt mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt. Eine, auch indirekte, Betroffenheit ist aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Die Umsetzung der Planung führt nicht zu einer, auch indirekten Betroffenheit des nächstgelegenen FFH-Gebietes.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Das nächstgelegenen FFH-Gebiet „Fischruhezonen im Rhein zwischen Emmerich und Bad Honnef“ liegt mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt. Eine, auch indirekte, Betroffenheit durch die Umsetzung der Planung ist aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

5.5.12 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 c BauGB)

5.5.12.1 Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, DIN 45691, BImSchG, 16. BImSchV, TA Lärm, Freizeitlärmerrlass, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Schienen- sowie Straßenverkehr, aus Anlagenlärm und Freizeitlärm belastet.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen sind folgende Regelwerke mit ihren Orientierungs- und Immissionsrichtwerten für ein Kerngebiet (MK) und ein Urbanes Gebiet (MU) heranzuziehen:

Quelle	Regelwerk	MK Tag	MK Nacht	MU Tag	MU Nacht
Straßenverkehrslärm	DIN 18005	65	55	--	--
Gewerbelärm / Anlagenlärm	TA Lärm	60	45	63	45
Freizeitlärm	Freizeitlärmrichtlinie NRW	60	45	--	--

Für MK-Gebiete sind gemäß TA Lärm und Freizeitlärmrichtlinie keine Zuschläge in den Ruhezeiten (Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit) zu berücksichtigen.

Tag- / Nachtzeiträume gemäß DIN 18005 und TA Lärm: 06⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr / 22⁰⁰ - 06⁰⁰ Uhr

Tag- / Nachtzeiträume gemäß Freizeitlärmrichtlinie: 06⁰⁰ - 24⁰⁰ Uhr / 24⁰⁰ - 06⁰⁰ Uhr

TA Lärm = Technische Anleitung Lärm, gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Beurteilung von Gewerbe- / Anlagenlärm heranzuziehen

Straßenverkehrslärm: Das Plangebiet ist durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf den Straßen „Unter Goldschmied“, „Marspfortengasse“, „Große Budengasse“, „Sporergasse“, „Salomonsgasse“, und „Am Hof“ betroffen. Eine Berechnung / Kartierung der Verkehrslärm-Immissionen im Bestandsfall liegt nicht vor.

Schienenverkehrslärm: Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärmimmissionen des nördlich in einem Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet gelegenen Kölner Hauptbahnhofes mit dessen Ein- und Ausfahrtgleisen betroffen.

Gewerbelärm: Das Plangebiet ist betroffen durch Anlagenlärm von Haustechnikanlagen, Anliefervorgängen und dem Lärm aus den An- und Abfahrten von Parkhäusern / Tiefgaragen.

Freizeitlärm: Die vorhandenen Außengastronomiebereiche im Umfeld des Plangebietes lösen Freizeitlärm aus. Berücksichtigt wurden die Außengastronomiebereiche von Brauhaus Früh; Restaurant Consilium, Restaurant Oma's Küche und Eiscafé Raffaello.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan-Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Straßen-, Gewerbe- und Freizeitlärm erstellt. Darüber hinaus wurde eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zum Schienenverkehrslärm beigelegt.

Straßenverkehrslärm: Für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden das geplante Verkehrsführungskonzept Altstadt und die Planbebauung zugrunde gelegt. Danach erfolgt zukünftig die MIV-Erschließung des Plangebietes über die „Marspfortengasse“, die „Salomonsgasse“ und die „Sporergasse“. Die Straßen „Unter Goldschmied“, „Große Budengasse“ und „Am Hof“ sollen gemäß dem Verkehrsführungskonzept Altstadt in Fußgängerzonen umgewandelt werden.

Die zukünftigen Verkehrszahlen wurden einem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan-Verfahren „Laurenz-Carré“ entnommen.

Tagzeitraum: In den als Kerngebiet festgesetzten Bereichen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags eingehalten. Die für urbane Gebiete hilfsweise heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete

von 60 dB(A) tags werden eingehalten. Die höchsten Pegel treten an der Fassade des Bezirksrathauses entlang der Salomonsgasse mit < 55 bis >= 60 dB(A) auf. Entlang der Fassaden an Marsfortengasse und Sporergasse werden maximale Pegel von < 50 dB(A) bis >= 55 dB(A) erreicht. An den zurückspringenden Geschossen und an den Fassaden entlang der „Großen Budengasse“ und der Straße „Unter Goldschmied“ liegen die Pegel, teilweise deutlich, niedriger.

Nachtzeitraum: hier zeigt sich ein ähnliches Bild wie am Tag, die Pegel liegen nur teilweise unter denen des Tagzeitraums. In den als Kerngebiet festgesetzten Bereichen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 55 dB(A) nachts eingehalten. Die für urbane Gebiete hilfsweise heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts werden an der Fassade des Bezirksrathauses entlang der Salomonsgasse um bis zu 9 dB(A) überschritten. In den sonstigen als urbanes Gebiet festgesetzten Bereichen werden die schalltechnischen Orientierungswerte um gerundet maximal 2 dB(A) überschritten. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) werden nachts an einigen Immissionsorten bereits im Bestand überschritten. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte aufgrund des potenziellen Mehrverkehrs im Planfall kann jedoch an keinem der betrachteten Immissionsorte festgestellt werden. Der Vergleich von Bestandfall und Planfall zeigt für sieben Immissionsorte im Nahbereich des Plangebietes an Bestandgebäuden, dass durch die Umsetzung des Verkehrsführungskonzeptes Altstadt zusammen mit der Umsetzung des B-Planes die Lärmpegel an allen Immissionsorten (teilweise deutlich) zurückgehen. An einem IO vermindern sich die Werte um bis zu 36 dB(A). Im Planfall wird die kritische Grenze von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts im Umfeld des Vorhabens bei Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A) tags und nachts nicht erreicht.

Schienenverkehrslärm: Die Schienenverkehrslärmimmissionen des nördlich in einem Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet gelegenen Kölner Hauptbahnhofes mit dessen Ein- und Ausfahrtgleisen ist bei der Ermittlung der im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmpegelbereiche und letztendlich der Dimensionierung des Schallschutzes gegen Außenlärm vernachlässigbar.

Hintergrund ist, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum deutlich eingehalten werden. Zu rechnen ist im Plangebiet mit maximalen Beurteilungspegeln von ca. 51 dB(A) tags und ca. 48 dB(A) nachts.

Hinsichtlich der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ist im vorliegenden Fall im Wesentlichen der Immissionsrichtwert des Gewerbelärms gemäß TA Lärm im Tageszeitraum maßgeblich (60 dB(A) in Kerngebieten und 63 dB(A) in urbanen Gebieten). Bei maximalen Beurteilungspegeln des Schienenverkehrs von ca. 51 dB(A) tags im nördlichen Bereich des Plangebietes liegen die Verkehrslärmimmissionen somit um mindestens 9 dB unterhalb des für die Gewerbelärmvorbelastung mindestens zu berücksichtigenden Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Kerngebiete von 60 dB(A) tags. Der gemäß DIN 4109 angesetzte Abschlag von 5 dB auf den Schienenlärm vergrößert diese Differenz nochmals. Somit ist davon auszugehen, dass der Schienenverkehr bei der Gesamtbetrachtung aller Lärmarten gemäß DIN 4109 eine stark untergeordnete Schallquelle darstellt.

Gewerbelärm: Berücksichtigt wurden die bestehenden Lärmquellen Anlieferung Brauhaus Früh, Eiscafé Rafaello, Restaurant Consilium, Oma's Küche, das Kundenzentrum der Stadt Köln (TG-Einfahrt, Haustechnik), PSD Bank, Betriebe Hohe Straße 134 a + b, 128 (Anlieferung und Haustechnik), Dom Carré, Senatshotel (zukünftige An- und Ablieferung, Haustechnik), die Tiefgarage An Farina.

Neue Lärmquellen durch die Umsetzung der Planung sind die geplanten Tiefgaragenzufahrten im MU1 von der Salomonsgasse und im MK-Gebiet, Zufahrt von der Sporergasse. Weiterhin die Warenanlieferung in den Straßen „Am Hof“, „Sporergasse“, „Große Budengasse“ und „Unter Goldschied“. Die Haustechnik der Plangebäude ist noch nicht dimensioniert. Deren Lärmemissionen finden in den Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Die Berechnung des Gewerbelärms wurde unter Berücksichtigung der Vorbelastung für den Planfall vorgenommen. Für 24 Immissionsorte im Plangebiet wurden geschoßweise die Immissionswerte für den Gewerbelärm ermittelt. Eine Berechnung der Vorbelastung der Gewerbelärm-Immissionen zeigt, dass folgende Fassadenbereiche durch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) tags und oder nachts betroffen sind: Nordfassade an der Sporergasse, Nordfassade Große Budengasse (heutiges Gebäude Nr. 17 – 25, entspricht u. a. Sporergasse 2a), Südfassade Große Budengasse im Bereich Nr. 9, Westfassade des MU 1 entlang der Marsportengasse sowie Westfassade MU 2 (heutiges Bezirksrathaus).

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen (Planfall) kommt es zu einer geringfügigen Zunahme von Fassadenbereichen mit Überschreitung des IRW. Im Einzelnen

Tagzeitraum: betroffen von Überschreitungen des IRW für ein MK bzw. MU sind Teile der Fassaden entlang der Südseite „Sporergasse“, entlang der „Großen Budengasse“ – Nordfassaden, sowie entlang des MU 1 im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrten (neu im Planzustand). Die Überschreitungen liegen im Bereich vom 1,0 bis 9,0 dB(A). Bei Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung liegen bereits höhere Beurteilungspegel des Gewerbelärms von bis zu 67,4 dB(A) tags vor. Der für diesen IO zu berücksichtigende Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete von 60 dB(A) tags wird hier um bis zu 7,4 dB(A) tags überschritten. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Gewerbelärmquellen des Planvorhabens und der abschirmenden und reflektierenden Wirkung der Plangebäude ergeben sich maximale Beurteilungspegel von 67,4 dB(A) tags. Der heranzuziehende Immissionsrichtwert der TA Lärm wird hier um bis zu 7,4 dB(A) im Tageszeitraum überschritten.

Nachtzeitraum: hier liegen Überschreitungen vor an der Fassade des Gebäudes MU1 entlang der „Marsportengasse“, teilweise entlang der „Sporergasse“ Nordfassade und nördlich des Durchgangs (neu im Planzustand) und vereinzelt und untergeordnet an anderen Fassadenbereichen. Die Überschreitungen liegen im Bereich von 0,2 bis 8,2 dB(A). Bei Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung liegen bereits höhere Beurteilungspegel des Gewerbelärms von bis zu 52,5 dB(A) nachts vor. Der für diesen IO zu berücksichtigende Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 45 dB(A) nachts wird hier um bis zu 7,5 dB(A) tags überschritten. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Gewerbelärmquellen des Planvorhabens und der abschirmenden und reflektierenden Wirkung der Plangebäude ergeben sich maximale Beurteilungspegel von 52,7 dB(A) nachts. Der heranzuziehende Immissionsrichtwert der TA Lärm wird hier um bis zu 7,7 dB(A) im Tageszeitraum überschritten.

Freizeitlärm: Die Planung sieht keine Einrichtung weiterer Außengastronomie vor. Durch die Immissionen der vorhandenen Bereiche mit Außengastronomie außerhalb des Plangebietes kommt es weder tags noch nachts zu Überschreitungen der IRW für ein MK an Fassaden im Plangebiet.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Zum Schutz vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden, basierend auf der Berechnung des maßgeblichen Außenlärms, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018 ermittelt. Diese werden im Bebauungsplan dargestellt und ein entsprechender Umgang damit festgesetzt.

Gemäß TA Lärm müssen gebietsbezogene Immissionsrichtwerte vor dem geöffneten Fenster eines Wohn- bzw. Schlafrumes und vor Büro- oder Schulungsräumen (Aufenthaltsräume) eingehalten werden. Eine Minderungsmaßnahme ist im MU 1 (Wohnnutzung bis zum 1. OG möglich, ab dem 2. OG ausschließlich zulässig) stellt dar, dass entlang den westlichen Fassaden nur offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume zulässig sind, wenn ihnen sogenannte „kalte Wintergärten“ (z.B. verglaste Balkone), die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorgelagert sind. Sonstige gleichwertige Maßnahmen sind ebenfalls zulässig. Im MK (Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig) wird festgesetzt, dass an den nördlichen Fassadenbereichen zur Sporergasse westlich der mit einem Geh- und Radfahrrecht belasteten Fläche Fenster von schutzbedürftigen Räumen lediglich mit breiter Festverglasung und schmalem Öffnungsflügel zulässig sind. Die Öffnungsflügel sind mit einem abschließbaren Fenstergriff zu versehen. Es muss betrieblich sichergestellt sein, dass die Öffnungsflügel lediglich zu Reinigungs- und Wartungszwecken geöffnet werden. Die an die

Fenster anschließenden Räume müssen mechanisch und fensterunabhängig belüftet werden. Gleichwertige Maßnahmen sind ebenfalls zulässig.

Im MK sowie MU ist zudem die grundsätzliche Vermeidung von sogenannten Immissionsorten gemäß TA Lärm, also von offenbaren Fenstern an Aufenthaltsräumen und die Planung von durchgesteckten Wohngrundrissen mit offenbaren Fenstern an einer ruhigen Fassade möglich. Diese Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren gesichert.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in hochverdichteten Innenstädten insbesondere durch Anliefervorgänge Überschreitungen von IRW vorliegen und hingenommen werden müssen, in Anlehnung an das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in Gemengelage.

Bewertung: Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Schienen- sowie Straßenverkehr, aus Anlagenlärm und Freizeitlärm belastet. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die zukünftige Verkehrslärmbelastung im Vergleich zu anderen innerstädtischen Wohngebieten relativ niedrig ausfällt. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Durch Gewerbe- / Anlagenlärm kommt es sowohl im heutigen als auch im zukünftigen Zustand an einigen Fassadenbereichen tags und nachts zu teilweise sehr hohen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Durch die Festsetzung spezifischer passiver Schallschutzmaßnahmen werden Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan verankert, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

5.5.12.2 Altlasten

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen,

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Im städtischen Altlastenkataster liegen für das Plangebiet keine Eintragungen von Altablagerungen oder Altstandorten vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der langen Nutzungszeit im Plangebiet Bodenverunreinigungen vorliegen.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Durch Niederlegungen und Bodenaushub für die geplanten Neubauten mit Tiefgarage werden möglicherweise vorhandene Bodenverunreinigungen entsorgt. Nach derzeitigen Kenntnisstand sind die geplanten Nutzungen im Plangebiet möglich.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle des Antreffens von auffälligem Bodenmaterial bei Aushubarbeiten umzugehen ist.

Bewertung: Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf einen Altlastverdacht vor. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle des Antreffens von auffälligem Bodenmaterial bei Aushubarbeiten umzugehen ist.

5.5.12.3 Erschütterungen

Ziele des Umweltschutzes: Abstandserlass, DIN 4150 Teil 1 und 2;

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Erschütterung aus Schienenverkehr oder industriellen Prozessen können im Plangebiet aufgrund der großen Entfernung zu solchen Einrichtungen ausgeschlossen werden.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: erschütterungsauslösende Nutzungen sind nicht geplant.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Im Plangebiet liegen weder im heutigen noch im zukünftigen Zustand Nutzungen vor, die erhebliche Erschütterungen auslösen.

5.5.12.4 sonstige Gesundheitsbelange / Risiken

zum Beispiel Hochwasser, Magnetfeldbelastung, Störfallrisiko, Starkregen (Klimawandelfolgen)

Ziele des Umweltschutzes: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Absatz 5 Nummer 1 BauGB) und je nach Belang: WHG, Hochwasserschutzkonzept; HWRM-RL, BImSchG, 26. BImSchV, Abstandserlass, Seveso II-RL, KAS 18, 12. BImSchV

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Eine Magnetfeldbelastung aus Hochspannungsfreileitungen oder Transformatoren liegt nicht vor. Auch liegt das Plangebiet nicht im Achtungsabstand oder angemessenen Sicherheitsabstand eines Störfallbetriebes.

Hochwasser: Das Plangebiet ist bis zu einem mittleren Hochwasser (Kölner Pegel 11,30 m) vor Hochwasser geschützt. Auch bei einem seltenen Ereignis (Kölner Pegel 11,90 m) oder einem Extremereignis (Kölner Pegel 12,90 m) wird das Plangebiet nicht überflutet. Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, der durch Grundhochwasser gefährdet ist.

Starkregen: eine mäßige Gefährdung durch Starkregen bei einem extremen Ereignis liegen vor für den Karl-Küpper-Platz, den Innenhof der Gebäude südlich der „Großen Budengasse“ und kleinere Straßenabschnitte (z. B. „Sporergasse“).

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Eine neue Magnetfeldbelastung oder ein neues Störfallrisiko ergeben sich durch die Umsetzung der Planung nicht. Eine Veränderung der nicht vorhandenen Hochwassergefahr entsteht durch die Umsetzung der Planung nicht.

Starkregen: Da im Plangebiet und seinem Nahbereich keine Grün- oder Freiflächen zur Verfügung stehen, in die Niederschlagswasser aus einem Starkregenereignis gefahrlos abgeleitet werden können, sind an den geplanten Gebäuden bauliche Maßnahmen vorzusehen, um ein Eindringen von Niederschlagswasser in Tiefgaragen, Keller oder sonstige unterirdische Bauteile zu verhindern. Diese Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Im Plangebiet liegen weder ein Hochwasser- noch ein Störfallrisiko vor. Eine Magnetfeldbelastung liegt eben falls nicht vor. Die Regelung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser aus einem Starkregenereignis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.5.12.5 Besonnung/Belichtung

Ziele des Umweltschutzes: DIN 17037: 2019-03 oder DIN 5034 – 1 2011 Tageslicht in Gebäuden,

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Die Prüfung der Besonnung zielt auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dauerhaft genutzten Räumen ab. Diese sind Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Bettenräume in Krankenhäusern, Pflege- und Seniorenheime sowie Unterrichtsräume oder Gruppenräume in Kitas. Für das Plangebiet und seinen Nahbereich wurde eine Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer der Gebäudefassaden für den 20. März eines Jahres (Tag- und Nachtgleiche) durchgeführt. Dazu wurden für den Bestandsfall (Nullfall) und den Planfall (Umsetzung der Planung) die potenzielle Besonnungsdauer ermittelt. Damit ist ein Vergleich einer möglichen Verringerung der potenziellen Besonnungsdauer an Bestandsgebäuden durch die Umsetzung der Plangebäude möglich. Weiterhin wurde eine Wohnnutzung im Bereich der möglicherweise betroffenen Bestandsbebauung kartiert. Diese findet im heutigen Zustand in den an das Plangebiet angrenzenden Gebäuden statt: „Große Budengasse“ 3, „Kleine Budengasse“ 1 – 3, „Salomonsgasse“ 4 und „Marsportengasse“ 8 – 10. Im Plangebiet findet sich eine Wohnnutzung in den zu erhaltenden Bestandsgebäuden „Große Budengasse“ Nrn. 7 und 11 ab dem 1. OG.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: An den Fassaden mit Wohnnutzungen der Gebäude „Kleine Budengasse“ 1 – 3, „Salomonsgasse“ 4 und „Marsportengasse“ 8 – 10 kommt es nicht zu einer Verringerung der Besonnungstunden. An der Fassade „Große

Budengasse“ 3 kommt es im 1. OG zu einer geringen Verringerung der Besonnungsstunden zwischen 0,2 bis 1,2 ohne Veränderung einer Bewertungsstufe. An den Südfassaden der Bestandsgebäude „Große Budengasse“ Nrn. 7 und 11, die nicht niedergelegt und erneuert werden sollen, kommt es nicht zu einer Veränderung der Besonnungsstunden.

An einzelnen Bestandsfassaden, die keine schützenswerte Nutzung aufweisen, kommt es teilweise zu einer deutlichen Verringerung von Besonnungsstunden.

Geplante Wohnnutzung im MU1 ab dem 1. OG: Die Nordfassade ist erwartungsgemäß nicht ausreichend besonnt. Die Westfassade ist ab dem 1. OG überwiegend ausreichend besonnt, ab dem 2. OG durchgehend ausreichend besonnt. Die Südfassade ist ab dem 1. OG durchgängig ausreichend bis gut besonnt.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Im Rahmen einer Besonnungsstudie für den 21. März wurde festgestellt, dass es durch die Planung nicht bzw. nicht erheblich zu einer Verringerung von Besonnungsstunden an Bestandsgebäuden mit Wohnnutzung kommt.

5.5.13 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 d BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Im Plangebiet sind mehrere Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Nähere Erläuterungen dazu siehe Punkt 2.3 im städtebaulichen Teil der Begründung. Weiterhin sind zwei Flächen als Bodendenkmale eingetragen. Eine weitere wird noch präzisiert und später eingetragen. In Teilen des Plangebietes besteht zudem eine archäologische Funderwartung. Nähere Erläuterungen dazu siehe Punkt 2.4 im städtebaulichen Teil der Begründung.

Als Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude anzusprechen.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Der Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden und möglichen Bodeneingriffen im Bereich von Funderwartungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Der vorhandene Denkmalschutz wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Plangebiet erfordern alle über den Bestand hinausgehenden Bodeneingriffe, die in den unterirdischen Denkmalbestand eingreifen, bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen unter Kostenbeteiligung der Bauherrin. In den Bebauungsplan werden Hinweise zum Vorhandensein der ober- und unterirdischen Denkmäler / Fundgebiete sowie ein Umgang damit aufgenommen. Weiterhin erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmäler in den Bebauungsplan.

Bewertung: Der Umgang mit den vorhandenen Bau- und Bodendenkmälern / Fundstellen wird im weiteren Verfahren geprüft. In den Bebauungsplan werden Hinweise zum Vorhandensein der unterirdischen Denkmäler Fundgebiete sowie ein Umgang damit aufgenommen. Weiterhin erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmäler in den Bebauungsplan.

5.5.14 Vermeidung von Emissionen (insbesondere Licht, Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 e BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, Lichterlass NW, LAI-Hinweise „Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), LWG NRW, WHG, LAGA,

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante): Im Plangebiet liegen heute keine erheblichen Geruchs-, Licht-, Strahlungs- oder Wärmeemissionen vor. Abfälle und Abwässer werden nach den geltenden Regeln sachgemäß entsorgt.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Durch die Umsetzung der Planung werden keine Nutzungen vorgesehen die zu erheblichen Geruchs-, Licht-, Strahlungs- oder Wärmeemissionen führen werden. Abfälle und Abwässer werden weiterhin nach den geltenden Regeln sachgemäß entsorgt.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblich nachteiliger Umwelt-auswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Auch nach Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Geruchs-, Licht-, Strahlungs- oder Wärmeemissionen vorliegen. Abfälle und Abwässer werden weiterhin nach den geltenden Regeln sachgemäß entsorgt.

5.5.15 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 f BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: Gesetz zur Vereinheitlichung des Energiesparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze (GEG, November 2020), Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Köln aus 6/2000 zur solarenergetischen Optimierung, Beschluss des Rates der Stadt Köln zur Klimaneutralität bis 2035 (06/2021), Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Vermeidung von CO₂-Emissionen)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Das Plangebiet hat im heutigen Zustand keine Bedeutung für die Gewinnung erneuerbarer Energie. Der energetische Zustand der Bestandsgebäude dürfte aufgrund des Baualters eher ungünstig sein.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Ein Energiekonzept liegt bislang nicht vor. Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie wären beispielsweise durch den Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern möglich. Der energetische Zustand der Neubauten und die Technik zur Wärmebereitstellung werden nach Umsetzung der Planung einen deutlich besseren Standard aufweisen als heute. Zudem plant die Bauherren die Gebäudeausführung so, dass diese eine Zertifizierung gemäß eines hohen LEED-Standards erhalten. Dieser beinhaltet auch Maßnahmen zur Energieeinsparung.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umwelt-auswirkungen: Die Festlegung solcher Maßnahmen wird im weiteren Verfahren mit dem Bauherren geklärt.

Bewertung: Das Plangebiet hat heute keine Bedeutung für die Gewinnung erneuerbarer Energien. Nach Umsetzung der Planung werden die neuen Gebäude und die Technik zur Wärmebereitstellung einen besseren energetischen Standard aufweisen als die heutigen Bestandsgebäude.

5.5.16 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 g BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: Landschaftsplan Köln Luftreinhalteplan Köln, Wasserschutzzonen-VO

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Der Landschaftsplan Köln weist das Plangebiet und seine weiträumige Umgebung als Innenbereich aus und legt entsprechend keine Schutzausweisungen fest. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone oder deren Nahbereich. Das Plangebiet liegt in der Umweltzone des Luftreinhalteplans der Stadt Köln.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Mit der Umsetzung der Planung und insbesondere mit der Umsetzung des „Verkehrsführungskonzeptes Altstadt“ wird sich der MIV im und am Plangebiet verringern, so dass sich hier die verkehrsbedingten Luftschadstoff-Immissionen langfristig verringern. Damit entspricht die Planung den Zielen des Luftreinhalteplans.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umwelt-auswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Der Landschaftsplan oder eine Wasserschutzzone sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in der Umweltzone des Luftreinhalteplans der Stadt Köln. Die Umsetzung der Planung führt zu einer Verminderung von verkehrsbedingten Luftschadstoff-Immissionen und entspricht damit den Zielen des Luftreinhalteplans.

5.5.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechts-verordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

(§ 1 Absatz 6 Nr. 7 h BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, Erhaltung der Unterschreitung der Werte der 39. BImSchV, Erhaltung u. Verbesserung der Luftgüte, Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Köln, Zweite Fortschreibung 2019

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): siehe Punkte 7.5.6 Luft und 7.5.16 Darstellung von Plänen

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: siehe Punkte 7.5.6 Luft und 7.5.16 Darstellung von Plänen

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umwelt-auswirkungen: siehe Punkte 7.5.6 Luft und 7.5.16 Darstellung von Plänen

Bewertung: siehe Punkte 7.5.6 Luft und 7.5.16 Darstellung von Plänen

5.5.18 Wechselwirkungen

zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 i BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Aufgrund der Besiedelung des Plangebietes seit ca. 2000 Jahren sind die Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern und Umweltbelangen deutlich eingeschränkt. Dies gilt auch, da im Plangebiet schutzwürdige Nutzungen wie Wohnen nur sehr untergeordnet vorhanden sind.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Durch die Umsetzung der Planung wird sich an den Wechselwirkungen zwischen den meisten der o. g. Schutzgütern und Umweltbelangen wenig ändern. Durch die Planung neuer Wohnungen ergeben sich Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen der menschlichen Gesundheit und Lärm sowie Klimawandelfolge Hitze. Hierzu siehe die Punkte 7.5.7 Klima und 7.5.12 Lärm.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umwelt-auswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Die nur geringe Betroffenheit von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Umweltbelangen ändert sich auch nach Umsetzung der Planung nur geringfügig.

5.5.19 Anfälligkeit für die Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d und i des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 j BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Das Stadtgebiet Köln liegt in der Erdbebenzone 1 gemäß DIN EN 1998-1/NA (2011). Dort werden vier Zonen - 0 bis 4 - zur Erdbebengefährdung ausgewiesen. Demnach können in Köln leichte Erdbeben auftreten mit der Folge von leichten Beschädigungen an Gebäuden.

Sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen sind für das Plangebiet als sehr unwahrscheinlich anzunehmen.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Der überwiegende Teil der Gebäude im Plangebiet wird neu errichtet unter Beachtung der Hinweise DIN EN 1998-1/NA (2011). Der Anteil an sensibler Wohnnutzung wird im Plangebiet erhöht. Die Anforderungen an Rettungswege und Zugänglichkeit von Gebäuden für Rettungskräfte werden berücksichtigt. Insofern erhöht sich die geringe Anfälligkeit des Plangebietes für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht. Dies gilt gleichfalls für die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Kultur- und Sachgüter und Wechselwirkungen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung: Mit Ausnahme leichter Erdbeben sind sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen für das Plangebiet als sehr unwahrscheinlich anzunehmen. Nach Umsetzung der Planung erhöht sich die geringe Anfälligkeit des Plangebietes für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht.

5.5.20 Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, Landesnaturschutzgesetz NRW, § 1a BauGB

Bestand (derzeitiger Umweltzustand): Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der vorhandenen 10 Baumscheiben vollständig versiegelt bzw. bebaut. Weiterhin existiert ein einfacher Bebauungsplan Nr. 67450/03 mit den Festsetzungen Kerngebiet und Ausschluss von Vergnügungsstätten. Qualifizierende städtebauliche Kennzahlen oder Baufelder setzt der Bebauungsplan nicht fest. Inwieweit die heutigen baulichen Nutzungen zulässig errichtet wurden, wurde nicht geprüft, da sich hierfür kein Anlass ergibt.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung: Die Planung sieht die Niederlegung der vorhandenen Gebäude, mit Ausnahme der Gebäude „Große Budengasse“ Nr. 7 und Nr. 11 vor sowie die Neuerrichtung von Gebäuden in den Grenzen der Bestandsbebauung. Ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt dadurch nicht.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zusätzlich geplante Begrünung von Flachdächern und des geplanten Wohnhofes im MU 1 erhöht in geringem Umfang den Vegetationsbestand und die biologische Vielfalt.

Bewertung: Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der vorhandenen 10 Baumscheiben, vollständig versiegelt bzw. bebaut. Ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt durch die Umsetzung der Planung nicht. Die Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB kommt nicht zur Anwendung.

5.5.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

(Anlage 1 zum BauGB, 2. b) ff)

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich werden die Sanierung und der Umbau des vorhandenen Senatshotels geplant. Diese ist bereits im Lärmgutachten mitberücksichtigt. Es kommt nicht zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung, so dass keine kumulativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgelöst werden.

Weiterhin ist geplant, im Laufe des Jahres 2022 das Bezirksrathaus zurückzubauen, die geräumte Fläche als Fläche für Baustelleneinrichtungen zu nutzen und nach 2026 steht diese Fläche für eine Neubebauung wieder zur Verfügung. Auswirkungen sind, soweit möglich, im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Planungsbereich der sogenannten „Historischen Mitte“ mit dem Ziel der Neugestaltung der Bebauung am Roncalliplatz. Hierzu wurde in 2016 bereits ein Werkstatt-Verfahren durchgeführt und es wurde ein Bebauungsplan-Aufhebungsverfahren angestoßen als eine Voraussetzung für genehmigungsrechtliche Umsetzung der Ziele des vorgenannten Werkstatt-Verfahrens. Umweltauswirkungen, ausgelöst durch Umsetzung der Planungsziele der „Historischen Mitte“ wurden noch nicht ermittelt.

Weiterhin erfolgt im Umfeld des Plangebiets durch die Umsetzung der Planungsprojekte „Via Culturalis“ und des „Verkehrsführungskonzeptes Altstadt“ eine Umgestaltung von Straßen- und Platzflächen. Eingriffe in den Naturhaushalt sind daraus nicht erkennbar. Die Umsetzung des „Verkehrsführungskonzeptes Altstadt“ wird zu einer Reduzierung des MIV im Plangebiet und seinem Nahbereich führen. Damit kommt es auch zu einer Reduzierung von verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffemissionen.

5.5.22 eingesetzte Stoffe und Techniken

(Anlage 1 zum BauGB, 2. b) hh)

Zur Niederlegung der Bestandsgebäude und zum Neubau der Plangebäude werden voraussichtlich die üblichen Stoffe und Techniken für solche Verfahren eingesetzt. Genauere Aussagen hierzu liegen nicht vor.

5.5.23 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

und die Angabe für die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

(Anlage 1 zum BauGB, 2. d)

Die Planung ist an den vorhandenen Standort gebunden. Die Kubatur der Planbebauung wurde in einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren ermittelt. Entsprechend bestehen keine Planungsvarianten oder –alternativen.

C Zusätzliche Angaben

5.6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung beziehungsweise Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung und der Besonnungsuntersuchung wurden Berechnungen mittels geeigneter EDV-Programme durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben liegen nicht vor.

5.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Bis zum Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens werden ausreichend sichere Prognosen vorliegen, so dass keine Definition von Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen erforderlich sein wird.

5.8 Zusammenfassung

Tiere: Im Rahmen von Artenschutzprüfungen Stufe I wurden die Gebäude, die von der Umsetzung der Planung betroffen werden, untersucht. Festgestellt wurden ein potenzieller Brutplatz von Mauerseglern und potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Dazu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Pflanzen: Der vorhandene Vegetationsbestand in Form von 10 Bestandsbäumen wird um begrünte Dach- und Wohnhofflächen ergänzt. Eingriffe in Vegetationsbeständen finden nicht statt. Der Erhalt der Bestandsbäume und die geplante Dachbegrünung werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Fläche: Die geplante Umnutzung bereits vorge nutzter Flächen verhindert die Neunutzung nicht baulicher vorge nutzter Flächen und ist damit positiv zu bewerten.

Boden: Im Plangebiet liegen aufgrund der vorhanden Versiegelung und Bebauung keine natürlichen Bodenverhältnisse vor. Entsprechend sind auch keine Eingriffe erkennbar und keine Maßnahmen erforderlich.

Wasser:

Oberflächenwasser: Der Belang ist nicht betroffen.

Grundwasser: Der Belang ist nicht betroffen.

Luft:

Luftschadstoffe – Emissionen, auch Treibhausgase: Die heute vorhandene Emission von Luftschadstoffen, darunter auch Treibhausgase, wird sich durch die Umsetzung der Planung und des Verkehrskonzeptes Altstadt verringern. Eine Quantifizierung der Abnahme liegt nicht vor.

Luftschadstoffe – Immissionen: Die heute vorhandene Immission von Luftschadstoffen wird sich durch die Umsetzung der Planung und des Verkehrskonzeptes Altstadt verringern. Die Bestandsbäume und die geplante Dachbegrünung wirken zudem immissionsmindernd.

Klima: An der zukünftig (Klimawandelfolgen Hitze) sehr hohen sommerlichen Wärmebelastung des Plangebietes wird sich aufgrund der geplanten hohen Dichte wenig ändern. Die geplante Dachbegrünung und Begrünung des Wohnhofes im MU kann hier in geringem Umfang mindernd wirken.

Wirkungsgefüge

zwischen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima: Die im heutigen Zustand nur sehr eingeschränkt vorhandenen Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Umweltbelangen werden durch die Umsetzung der Planung nicht wesentlich verändert.

Landschaft: Die Umsetzung der Planung wird nicht zu einer grundsätzlichen Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebiet führen. Städtebauliche Verbesserungen sind durch eine zeitgemäße Fassadenabwicklung und die Aufhebung von Leerständen zu erwarten.

Biologische Vielfalt: Die heute sehr geringe biologische Vielfalt im Plangebiet wird sich nach der Umsetzung der Planung nur geringfügig erhöhen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete): Das nächstgelegenen FFH-Gebiet „Fischruhezonen im Rhein zwischen Emmerich und Bad Honnef“ liegt mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt. Eine, auch indirekte, Betroffenheit durch die Umsetzung der Planung ist aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Lärm: Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr, aus Anlagenlärm und Freizeitlärm belastet. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die zukünftige Verkehrslärmbelastung im Vergleich zu anderen innerstädtischen Wohngebieten relativ niedrig ausfällt. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Durch Gewerbe- / Anlagenlärm kommt es sowohl im heutigen als auch im zukünftigen Zustand an einigen Fassadenbereichen tags und nachts zu teilweise sehr hohen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Durch die Festsetzung spezifischer passiver Schallschutzmaßnahmen werden Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan verankert, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

Altlasten: Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf einen Altlastverdacht vor. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle des Antreffens von auffälligem Bodenmaterial bei Aushubarbeiten umzugehen ist.

Erschütterungen: Im Plangebiet liegen weder im heutigen noch im zukünftigen Zustand Nutzungen vor, die erhebliche Erschütterungen auslösen.

sonstige Gesundheitsbelange / Risiken: Im Plangebiet liegen weder ein Hochwasser- noch ein Störfallrisiko vor. Eine Magnetfeldbelastung liegt eben falls nicht vor. Die Regelung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser aus einem Starkregenereignis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Besonnung/Belichtung: Im Rahmen einer Besonnungsstudie für den 21. März wurde festgestellt, dass es durch die Planung nicht bzw. nicht erheblich zu einer Verringerung von Besonnungsstunden an Bestandsgebäuden mit Wohnnutzung kommt.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Der Umgang mit den vorhandenen Bau- und Bodendenkmälern / Fundstellen wird im weiteren Verfahren geprüft. In den Bebauungsplan werden Hinweise zum Vorhandensein der ober- und unterirdischen Denkmäler Fundgebiete sowie ein Umgang damit aufgenommen. Weiterhin erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Denkmäler in den Bebauungsplan.

Vermeidung von Emissionen (insbesondere Licht, Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern: Auch nach Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Geruchs-, Licht-, Strahlungs- oder Wärmeemissionen vorliegen. Abfälle und Abwässer werden weiterhin nach den geltenden Regeln sachgemäß entsorgt.

Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Das Plangebiet hat heute keine Bedeutung für die Gewinnung erneuerbarer Energien. Nach Umsetzung der Planung werden die neuen Gebäude und die Technik zur Wärmebereitstellung einen besseren energetischen Standard aufweisen als die heutigen Bestandsgebäude.

Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes: Der Landschaftsplan oder eine Wasserschutzzone sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in der Umweltzone des Luftreinhalteplans der Stadt Köln. Die Umsetzung der Planung führt zu einer Verminderung von verkehrsbedingten Luftschadstoff-Immissionen und entspricht damit den Zielen des Luftreinhalteplans.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: siehe Punkte „Luft“ und „Darstellung von Plänen“.

Wechselwirkungen: Die nur geringe Betroffenheit von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Umweltbelangen ändert sich auch nach Umsetzung der Planung nur geringfügig.

Anfälligkeit für die Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen: Mit Ausnahme leichter Erdbeben sind sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen für das Plangebiet als sehr unwahrscheinlich anzunehmen. Nach Umsetzung der Planung erhöht sich die geringe Anfälligkeit des Plangebietes für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht.

Eingriffsregelung: Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der vorhandenen 10 Baumscheiben, vollständig versiegelt bzw. bebaut. Ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt durch die Umsetzung der Planung nicht. Die Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB kommt nicht zur Anwendung.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, eingesetzte Stoffe und Techniken, Alternativen, Monitoring: nicht betroffen

5.9 Referenzliste der Quellen

- BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH: „Verkehrsgutachten im Rahmen der Entwicklung des Laurenz Carré in der Kölner Altstadt“, Aachen, 11.02.2022;
- Faunistik und Umweltplanung, Mechthild Höller: Bauvorhaben Unter Goldschmied, Laurenz-Platz, Große Budengasse, Laurenz-Carré Köln: Bau-/Abrissanträge, Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe - I) hinsichtlich Planungsrelevanter Arten, Leverkusen, Juni 2020;
- iMA cologne GmbH: Untersuchung der potentiellen Besonnungsdauer in Anlehnung an die DIN EN 17037 und Verschattung zum Bebauungsplan-Verfahren „Laurenz-Carré“ in Köln-Altstadt, Entwurf 28.06.2021;
- Peutz-Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan-Verfahren „Westlich Unter Goldschmied“ in Köln-Altstadt/Nord, Vorabzug, Düsseldorf, 17.02.2022;
- Peutz-Consult: Schienenverkehrslärmimmissionen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Westlich Unter Goldschmied“ in Köln-Altstadt/Nord, Düsseldorf, 12.01.2022;
- KRAFT.RAUM: „Gesamträumliches Freiraumkonzept, Bebauungsplan „Westlich Unter Goldschmied (Laurenz Carré), LC – Laurenz Carré Köln, Freianlagen, Krefeld, 13.01.2022;
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: Auszug aus der Planungshinweiskarte „Zukünftige Wärmebelastung“ aus: Klimawandelgerechte Metropole Köln, Abschlussbericht, LANUV Fachbericht Nr. 50, Recklinghausen, 2013;
- Labor Dr. Rabe HygieneConsult: Auszug aus der Karte „Luftgüte in Köln“ aus: Ermittlung der Luftqualität in Köln mit Flechten als Bioindikatoren, Essen, 12/2003;
- Stadt Köln, Rheinenergie / ehemaliges Staatliches Umweltamt: Grundwassergleichen, Köln, 1987 bis 2003;
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, elwas web: Grundwasserdaten, Düsseldorf, 2013
- Stadt Köln, Köln.GIS: Luftbilder und Schrägluftbilder, Köln, 2020 und 2018;
- Stadt Köln: Altlastenkataster, Köln, 2018;
- Stadt Köln, Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) AÖR: Hochwassergefahrenkarte, Köln, o. J.;
- Stadt Köln: Überflutungshöhen bei verschiedenen Starkregenereignissen, aus StEB AÖR, Köln, 2014

6. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Bodendenkmäler Laurenzplatz sowie Karl-Küpper-Platz und die Große Budengasse (BD 161) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus werden zwei Bodendenkmäler „in Planung“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da sie sich im Eintragungsverfahren befinden: Als Bodendenkmal unverändert vor Ort zu erhalten ist ein steingefasster römischer Brunnen auf dem Grundstück Unter Goldschmied 29, der sich unmittelbar unterhalb der Bodenplatte des Bestandsgebäudes befindet. Ebenfalls dauerhaft vor Ort als öffentliches Besucherbauwerk zu erhalten ist der auf der Nordseite der Grundstücke Marspfortengasse 10 und große Budengasse 10 unterirdisch erhaltene römische Abwasserkanal. Da das römische Bauwerk über einen Zugang vom Praetorium (MiQua) aus begehbar ist und zukünftig wieder für Museumsbesuchende genutzt wird, ist ein Notausstieg aus dem Kanal, der sich im Untergeschoss des Gebäudes Marspfortengasse 10 befindet, in seiner Funktion dauerhaft zu erhalten.

In diesen Flächen, in denen der unterirdische Denkmalbestand der römischen bis neuzeitlichen Innenstadt umfassend erhalten ist, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und in denkmalrechtlicher Abstimmung mit dem Römisch-Germanischen Museum als zuständiger Unterer Denkmalbehörde allenfalls kleinflächige Bodeneingriffe möglich. Im Bereich der eingetragenen Bodendenkmäler ist ein dauerhafter Schutz des unterirdischen Denkmalbestandes vorgesehen.

Ebenso wird ein römischer Brunnen auf dem Grundstück Unter Goldschmied 29 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Hinweise

Für das Plangebiet gilt der einfache Bebauungsplan 67450/03 der Stadt Köln aus dem Jahr 1987 in Verbindung mit § 34 BauGB. Darüber hinaus existieren die rechtsgültigen Fluchtlinienpläne Nr. 314 (Unter Goldschmied), Nr. 730 (Große Budengasse) und Nr. 3001a (Sporergasse). Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 67450/03 und die vorgenannten Fluchtlinienpläne im Bereich des Plangebiets zu überplanen, aber nicht aufzuheben. Bei etwaiger Aufhebung oder Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)“ sollen der einfache Bebauungsplan sowie die Fluchtlinienpläne wieder aufleben und die darin enthaltenen Festsetzungen zur Anwendung gebracht werden.

8. Planverwirklichung

8.1 Überplanungen/Bestandsschutz

Der überwiegende Teil der bestehenden Bebauung wird überplant und folglich niedergelegt. Von einem Abriss ausgenommen ist die Bebauung der Grundstücke Große Budengasse 7 und 11. Diese genießen Bestandsschutz.

8.2 Hinweise auf Fachplanungen (Ver-, Entsorgung)

Es sind keine Rückmeldungen zu Fachplanungen im Plangebiet eingegangen.

8.3 Umlegung, Baulasten

Zur Realisierung der Planung sind keine Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Im Plangebiet bestehen folgende Baulasten:

- Nr. 550/02 auf Flur 31, Flurstück 1200: Stellplatzzuordnung zugunsten der Hohe Str. 128-132 und Salomonsgasse 3, 5
- Nr. 274-283/21 je S. 1 auf Flur 31, Flurstücke 115/2, 143/1, 1018, 1359, 1296, 1298 Teilstück A lt. Lageplan, 1298 Teilstück B lt. Lageplan, 1307 Teilstück C lt. Lageplan, 1360 Teilstück E lt. Lageplan, 1360 Teilstück F lt. Lageplan und 1585/98 S.2 auf Flur 31, Flurstück 1307 Teilstück D lt. Lageplan: Vereinigungsbaulast

Zur Sicherung folgender Aspekte hat sich die Eigentümerin sowie künftige Rechtsnachfolgende im städtebaulichen Vertrag (siehe hierzu 2.7.1) verpflichtet, Anträge zur Eintragung neuer Baulasten stellen:

- Sicherung eines nicht überbaubaren, jedoch unterbaubaren öffentlich durchgängigen Wegs (Wege- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit) in einer Breite von 6,4 m im Kerngebiet für die als Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzte Fläche.
- Sicherung der auf den Grundstücken Marspfortengasse 10 und Große Budengasse 10 unterirdisch erhaltenen Teile des römischen Abwasserkanals als dauerhaft zu erhaltendes öffentliches Besucherbauwerk einschließlich der Sicherung des auf dem Grundstück Marspfortengasse 10 bestehenden Notaussiegs aus dem römischen Kanal.
- Sicherung der Erschließung der Tiefgarage im Urbanen Gebiet (MU 2) – Bezirksratshaus – über das Grundstück Marspfortengasse 10 im Urbanen Gebiet (MU1).

Aufgrund der geplanten Gemeinschaftstiefgarage wird im Kerngebiet (MK) erforderlich, eine Vereinigungsbaulast einzutragen. Diese wurde von der jetzigen Eigentümerin bereits zur Eintragung beantragt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Stadt und der Eigentümerin des nord-östlich an das Urbane Gebiet (MU 2) angrenzenden Bereichs (Senatshotel) Abstimmungen zur Eintragung einer Brandschutzbaulast geführt wurden. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien wurde zwischenzeitlich geschlossen und die Baulast eingetragen. Eine Baulastnummer liegt noch nicht vor. Diese Baulast umfasst einen 5 m tiefen Bereich entlang der Erweiterung des Senatshotels zulasten des MU 2, da die Eigentümerin des angrenzenden Bereichs plant, Fenster ab dem 1. OG in der grenzständigen Gebäudeabschlusswand vorzusehen.

8.4 Kosten für Stadt Köln, Kostenübernahme durch den Vorhabenträger

Für die Stadt Köln entstehen mit der Realisierung der Planung im Kerngebiet (MK) sowie Urbanen Gebiet (MU 1) keine Kosten, da die Planung und Umsetzung durch die jetzige Eigentümerin erfolgt. Zwischen der jetzigen Eigentümerin sowie etwaigen Rechtsnachfolgenden und der Stadt wurde zudem im städtebaulichen Vertrag (siehe Abschnitt 2.7.1) vereinbart, dass Synergien zwischen dem Bebauungsplanverfahren und der Bauantragsplanung genutzt werden, weshalb die erforderlichen Gutachten durch die Eigentümerin beauftragt wurden. Ausschließlich übliche Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren (z.B. für Bekanntmachungen) verbleiben bei der Stadt Köln.

Für Teilbereiche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs liegen, bestehen aber Beschlüsse, die zu Kosten für die Stadt Köln bei dessen Umsetzung führen werden:

- Bereich des Urbanen Gebiets (MU 2): Das Grundstück Laurenzplatz 1-3 ist im Grundbesitz der Stadt Köln und wird als Bezirksrathaus/Kundenzentrum Innenstadt genutzt. Für das Grundstück hat der Rat am 05.07.2018 (vgl. Vorlage-Nr. AN/1047/2018) die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für einen Ersatzneubau beschlossen.
- Zudem wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 21.09.2017 (vgl. Vorlagen-Nr. AN/1347/2017) beschlossen, einen Gestaltungswettbewerb für die Neugestaltung des Karl-Körper-Platzes durchzuführen.
- Darüber hinaus wurde ein Gestaltungs- und Kommunikationskonzept für die Via Culturalis erarbeitet und das Ergebnis in einem Handbuch für den öffentlichen Raum zusammengefasst und vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen (vgl. Vorlagen-Nr. 1161/2019). Die darin enthaltenen Anforderungen gilt es im Rahmen der Umsetzung des vom Verkehrsausschuss beschlossenen Verkehrsführungskonzepts Altstadt (vgl. Vorlagen-Nr. 2835/2016/2) umzusetzen.

Aufgrund des frühen Stadiums der vorgenannten Planungen sind die Kosten noch nicht bezifferbar. Es zeichnen sich zumindest aber für das im Bestand vorhandene Parkhaus Hohenstraße (im Geltungsbereich als Urbanes Gebiet (MU 1) festgesetzt) erwartbare Kosten ab, da das Parkhaus an das Parkleitsystem der Stadt Köln angeschlossen ist. Mit der geplanten Umnutzung der Fläche sind der Rückbau des Parkleitsystems (inkl. Arbeiten an Software und Elektronik) sowie die Demontage der wegweisenden Beschilderung erforderlich.

Darüber hinaus befindet sich im Kerngebiet (MK) ein Standort des Fußgängerleitsystems, das versetzt werden muss. Die groben Kosten hierfür betragen rund 30.000 € netto. Diese Kosten sind von der Eigentümerin zu tragen.

Im Rahmen der Umsetzung des Altstadtkonzepts sind die Standorte für das Parkleitsystem (inkl. Arbeiten an Software und Elektronik) sowie die Wegweisung zu ersetzen. Die groben Kosten hierfür betragen rund 45.000 € netto.

9. Kenndaten

Größe des Plangebiets in ha	ca. 1,09 ha
BGF über alle Baufelder in m²	39.830 m²
– BGF Wohnen in m²	ca. 5.000 m²
– BGF Sonderwohnformen (z.B. Studenten, Wohngruppen, gewerblichen Wohnen) in m²	0 m²
– BGF Gewerbe in m²	29.230 m²
– BGF Gemeinbedarf in m²	0 m²
– BGF <i>sonstige Nutzungen</i> in m²	Bezirksrathaus 5.600 m²
BGF der geplanten Wohnnutzung	ca. 3.500 m²
davon öffentlich gefördert	ca. 1.500 m²

Frei- und Grünflächen in m²	1.700 m²
davon öffentlich	Laurenzplatz: 950 m ² Karl-Küpper-Platz: 550 m ²
davon privat	Freifläche (Durchstich): ca. 200 m ²
Verkehrsfläche in m²	ca. 3500 m²
davon öffentlich	ca. 3500 m ²
davon privat	0 m ²

Der Bebauungsplan-Entwurf 67453/23 wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich ausgelegt.

Köln, den

Beigeordneter