Begründung nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Zum Entwurf des Bebauungsplans 67447/22
Arbeitstitel: Sternengasse in Köln - Altstadt/Süd

Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

---

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67447/17 wurde das Verfahren zur Aufhebung des vorgenannten Bebauungsplanes eingeleitet. Nach der Aufhebung richtet sich die Beurteilung von möglichen Bauvorhaben im betreffenden Gebiet nach § 34 BauGB. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans kann es insbesondere im Bereich des Grundstücks Kreuzung Neuköllner Straße / Cäcilienstraße zu einer höheren baulichen Ausnutzung kommen. Der Bebauungsplan Nr. 67447/17 setzt hier eine maximal eingeschossige Bebauung fest, nach der Aufhebung des Bebauungsplans ist voraussichtlich eine Bebauung mit bis zu sieben Geschossen zulässig. Die Aufhebung erfolgt, weil die städtebauliche Zielsetzung nicht mehr den Zielsetzungen eines zeitgemäßen Städtebaus entsprechen. Außerdem soll Rechtsklarheit geschaffen werden, da durch die Entscheidung vom Oberverwaltungsgerichts Münster vom 08.07.2013 (Az.: 10 A 662/12) Teile der Festsetzungen für unwirksam erklärt wurden.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 34 BauGB als ausreichend erachtet. Darüber hinaus besteht auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ein weitergehender Regelungsbedarf hinsichtlich des Baum- und Klimaschutzes, der Steuerung von Vergnügungsstätten und der Ausgestaltung von Werbeanlagen.

Ziel der Planung des Bebauungsplans 67447/22 ist die planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet befindlichen Baumstandorte und der Schutz der älteren und in vitalem Zustand befindlichen vorhandenen Bäume. Dies gilt insbesondere für die Bäume im Kreuzungsbereich Neuköllner Straße / Cäcilienstraße. Darüber hinaus werden klimawirksamen Maßnahmen in einem verdichteten innerstädtischen Bereich festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 67447/17 enthält die Festsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten. Mit Aufhebung des Bebauungsplans tritt diese Regelung außer Kraft, auf Grund der vorhandenen Nutzungen könnte die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten begründet werden. Daher ist ein weiteres Ziel der Planung des Bebauungsplans 67447/22 die Entwicklung des innerstädtischen Bereichs auch weiterhin vor den negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu schützen.

Mit der Festsetzung von Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen soll das Stadtbild in diesem innerstädtischen Bereich bewahrt werden, außerdem soll zum Umge-

bungsschutz der im Umfeld vorhandenen Baudenkmäler (u. a. St. Cäcilien, Geschäftshaus Gürzenichstraße 2, Wohn- u. Geschäftshaus Hohe Straße 24-28) beigetragen werden.

2 Verfahren

Soweit durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, vorausgesetzt die weiteren Anwendungsvoraussetzungen werden eingehalten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 67447/22 werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB getroffen, darüber hinaus sind jedoch noch weitere Festsetzungen vorgesehen. Diese betreffen den Baumschutz und die Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen.

Die Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB schränken die nach § 34 BauGB zulässige Art der baulichen Nutzung ein, indem die in textlichen Festsetzungen genannten Vergnügungsstätten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Der grundlegende Baugebietstyp bleibt dabei in seiner städtebaulichen Identität erhalten. Die gebietsprägenden Hauptnutzungen (z. B. Wohnen oder reguläres Gewerbe) bleiben weiterhin zulässig. Für alle übrigen Kriterien – wie das Maß der baulichen Nutzung oder die Bauweise – bleibt das Einfügungsgebot des § 34 BauGB der maßgebliche Zulässigkeitsmaßstab. Die Festsetzung modifiziert die Art der Nutzung somit nur punktuell, ohne den Charakter des faktischen Baugebiets im Kern zu verändern.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bestandsbäumen wird die Bebauungsmöglichkeit in einigen Bereichen des Geltungsbereichs, durch das Hervorheben von Belangen des Baumschutzes, gegenüber der Bebauungsmöglichkeit nach den Maßstäben nach § 34 BauGB teilweise eingeschränkt. Die Einschränkungen betreffen im Verhältnis zur gesamten überbaubaren Fläche nur kleine Teilbereiche. Lediglich im Bereich Kreuzung Neuköllner Straße / Cäcilienstraße kommt es zu einer Reduzierung der ansonsten nach § 34 BauGB bebaubaren Fläche. Insgesamt wirken sich die Festsetzungen aber nur geringfügig auf das Maß der baulichen Nutzung aus.

Durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung und der Fassadenbegrünung werden keine neuen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, Bauweise, Erschließung oder Ver- und Entsorgung gegenüber dem Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB getroffen.

Auch die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen haben zwar eine beschränkende Wirkung, indem die Größe und Verortung der Werbeanlagen beschränkt bzw. vorgegeben wird. Hierdurch werden keine neuen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, Bauweise, Erschließung oder

Ver- und Entsorgung gegenüber dem Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB getroffen.

In der Summe kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Durch die Festsetzungen werden keine Vorhaben begründet oder vorbereitet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen weder Anhaltpunkte dafür, dass der Bebauungsplan zu einer Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten führt, noch, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind alle Voraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet. Gleichwohl werden die relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sachgerecht in die Abwägung einbezogen. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gleichwohl wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.

Der Beschluss über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 67447/22, Arbeitstitel: Sternengasse in Köln - Altstadt/Süd wurde am 26.06.2025 in der Sitzung der Bezirksvertretung Innenstadt vorberaten (einstimmig zugestimmt) und einstimmig vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln gefasst.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bezirk 1 (Innenstadt) und umfasst die privaten Flurstücke 1399/195, 348, 533, 696, 697, 830, 831, 832, 890, 891, 1077, 1078, 1079 und 1080 der Flur 7 der Gemarkung Köln sowie Teilflächen der städtischen Flurstücke 740 der Flur 6; 987, 1107 und 1122 der Flur 7 der Gemarkung Köln. Das Plangebiet liegt südlich der Cäcilienstraße, westlich der Hohe Straße, nördlich der Sternengasse und östlich der Neuköllner Straße. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beläuft sich auf rund 2,2 ha.

Das Areal zwischen der Cäcilienstraße und Sternengasse prägt mit dem Fernmeldeturm der Telekom seit vielen Jahren den Kreuzungsbereich der sogenannten Nord-Südfahrt mit der Ost-West-Achse.

Das Plangebiet ist von vier Straßen umgeben und über diese an das übergeordnete Straßen-, Fuß- und Radwegenetz angebunden. In der Cäcilienstraße besteht eine Ausfahrtrampe des gegenüberliegenden Parkhaus Cäcilienstraße (Kaufhof). Die Hohe Straße ist für den MIV nicht befahrbar, hierüber erfolgt lediglich die Anlieferung und der Fußgänger- und Radverkehr. Von der Sternengasse aus gibt es eine Ein- und

Ausfahrt der Tiefgarage im östlichen Plangebiet. Am westlichen Plangebietsrand bestehen öffentliche Parkplätze, die von der Neuköllner Straße angefahren werden können.

Die Bus- und U-Bahn-Haltestelle Heumarkt ist in weniger als 500 m fußläufig zu erreichen. Von dort verkehren die Stadtbahnlinien 1, 5, 7 und 9 sowie die Buslinien 106, 132, 233 und 978.

Innerhalb des Plangebietes gibt es Baumbestand. Eine Gruppe von drei großkronigen Bäumen steht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Cäcilienstraße / Neuköllner Straße, weitere drei Bäume weiter östlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in der Cäcilienstraße. Fünf kleinere Bäume stehen im Bereich von Stellplatzflächen entlang der Sternengasse auf den privaten Grundstücksflächen. Auf der Hohe Straße besteht eine Reihe aus sechs großkronigen Bäumen.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für die Stadt Köln stellt für den Bereich des Geltungsbereichs einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. ASB- Flächen sind so definiert, dass hier Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in einer Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (Regionalplan Köln, Blatt 05, Regionalplan Textliche Festsetzungen, Kap. 3.2).

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die westliche Teilfläche eine gemischte Baufläche dar, für die östliche Teilfläche ein besonderes Wohngebiet.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

4.4 Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 67447/17, der parallel aufgehoben werden soll, setzt zeichnerisch zwei Kerngebiete (MK) fest, die sich hinsichtlich der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) unterscheiden. Im westlichen MK ist eine GFZ von 3,0 festgesetzt, im östlichen MK eine GFZ von 2,4. Eine GRZ ist nicht festgesetzt. Für beide Baugebiete ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist das Maß der baulichen Nutzung für abgegrenzte Teilbereiche über die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen (I bis XIII) festgesetzt. Im östlichen MK ist eine Tiefgaragenumgrenzung einschließlich Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die umgebenden Straßenflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. An den Übergängen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zudem Gehrechte festgesetzt.

In der Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Cäcilienstraße / Neuköllner Straße sind drei Bäume zum Erhalt festgesetzt. 13 Bäume sind zum Anpflanzen festgesetzt.
Der Bebauungsplan Nr. 67447/17 trifft darüber hinaus folgende textliche Festsetzungen:

- Die nach § 7 Abs. 2 Ziffer 2,3 und 5 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Vergnügungsstätten, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Die nach § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 7 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 Ziffer 1 BauNVO sind im IV-geschossigen Baukörper an der Sternengasse/ Ecke Hohe Straße ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.
- Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche im östlichen Plangebiet – GFZ-Bereich 2,4 – um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- Im gesamten Planbereich ist bei Inbetriebnahme von Heizanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen.
- Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtlinien-Gesetzes von 1875, des Aufbau-Gesetzes NW und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung 1977 (Bundesgesetzblatt I. S. 1757).
- Das dargestellte Straßenprofil ist nachrichtlich.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat am 26.06.2025 einen Einleitungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 67447/17 gefasst. Die Aufhebung ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 67447/22 vorgesehen.

4.5 Höhenentwicklungskonzept für die innere Stadt Köln (HEK)

Das beschlossene Höhenentwicklungskonzept (HEK) besteht aus zwei Kernelementen: dem Räumlichen Plan und dem Bewertungsinstrument für neue Vorhaben.
Der „Räumliche Plan“ stellt dar, wo künftig eine Höhenentwicklung denkbar ist und wo diese weiterhin ausgeschlossen bleiben soll. Auch im Laufe der Jahre erarbeitete, planerische Grundlagen wie das Ringkonzept, das Höhenkonzept Innenstadt, die Pufferzone, der Sternenplan sollen hierin aufgehen. Gemäß den im März 2024 bereits beschlossenen Grundsätzen zum Räumlichen Plan (3276/2023) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bereichs „Altstadt“. Das Höhenkonzept legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zulässige Traufhöhe von 22,50 m fest.

5 Planungsrechtliche Auswirkungen

Im Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 67447/17 sollen alle Festsetzungen aufgehoben werden. In Zukunft werden Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit im Innenbereich) beurteilt. Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen, können dann zugelassen werden. Dies führt dazu, dass insbesondere die Teilfläche, die bislang nur eingeschossig

bebaubar war, einer dem Standort angemessenen Entwicklung mit höherer Bebauung zugänglich ist. Der Entwurf für den einfachen Bebauungsplan 67447/22 ändert den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich, sondern schränkt diesen lediglich punktuell zugunsten des Baum- und Klimaschutzes und im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ein. Darüber hinaus wird die Ausprägung von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesteuert.

Im Bebauungsplan Nr. 67447/17 sind Flächen festgesetzt, die mit Gehrechten zu belegen sind. Aufgrund des Zuschnitts der Baufelder und des angrenzenden öffentlichen Raums sind auf diesen Flächen Gehrechte für die Allgemeinheit erforderlich, um eine ordnungsgemäße Abwicklung des Fußgänger- und Radverkehrs gewährleisten zu können. Bei Aufhebung des Bebauungsplans 67447/17 sind diese Flächen weiterhin für die Abwicklung des Fußgänger- und Radverkehrs erforderlich. Daher werden die Flächen, die mit Gehrechten zu belegen sind, in den aufzustellenden Bebauungsplan 67447/22 übernommen.

5.1 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Zum Schutz der bedeutenden städtebaulichen Funktion sowie zum Schutz der Wohnnutzen sollen bestimmte Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten, wie Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sexshops mit Videokabinen sowie Swingerclubs nicht zulässig. Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen dient der Gewährleistung des Erhalts und der Entwicklung des innerstädtischen Bereichs im Zentrum Kölns. Es sollen Fehlentwicklungen verhindert werden, die ein Trading-Down-Effekt auslösen können und die vorhandenen Wohnnutzen stören würden sowie die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Hohe Pforte/Waidmarkt und teils auch des Versorgungsgebietes City gefährden würden.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB ist unter anderem insbesondere der Erhalt und die Fortentwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Erhaltung und die Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen beziehungsweise an diesen angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche sind von hoher städtebaulicher Bedeutung zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Stadt Köln sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Im Plangebiet gibt es eine gewisse Vorprägung durch solche Vergnügungsstätten die potenziell zu einem Trading-Down-Effekt führen können. Durch verstärkte Ansiedelung von Vergnügungsstätten wie bspw. Erotik- und Sex-Shops besteht regelmäßig die Gefahr, dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung, der anderen schutzwürdigen Anlagen wie Kirche, Schulen und Kindergarten sowie der städtebaulichen Funktion des Gebietes eintreten können. Eine Beeinträchtigung der genannten Nutzungen und Anlagen ergibt sich insbesondere aus den Emissionen, die von den Vergnügungsstätten einschließlich des Besucherverkehrs ausgehen und der damit verbundenen Einschränkung der ungestörten Ausübung der übrigen Nutzungen. Die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes als innerstädtisches Wohngebiet und Teil eines zentralen Versorgungsbereichs liegt in einem potenziellen Verdrängungseffekt der städtebaulich funktional erwünschten

Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie usw.) und die sich dadurch stetig verstärkende Minderung der städtebaulichen Qualität.

Insbesondere im Bereich Hohe Straße, Stephanstraße und Sternengasse sowie im weiteren Umfeld südlich und östlich des Plangebietes hatten sich in der Vergangenheit Sex- und Erotik-Shops, Gastronomiebetriebe, die auf die Bedienung und Befriedigung der erotisch-sexuellen Interessen ihrer Kunden beziehungsweise Besucher abstellen, aber auch Spielhallen und andere Vergnügungsstätten angesiedelt. Vor diesem Hintergrund enthalten auch die Bebauungspläne 67445/13 (Gebiet östlich und südlich des Plangebietes) und der zurzeit noch für den Bereich des Plangebietes rechtskräftige Bebauungsplan 67447/17 Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, um eine weitere Ausbreitung solcher Nutzungen zu verhindern und somit einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken. Zurzeit gibt es im Plangebiet noch zwei Vergnügungsstätten (Diskothek, Sexshop mit Videokabinen) in der Hohe Straße und eine Vergnügungsstätte (Spielhalle) in der Sternengasse. Hieraus ergibt sich ein konkreter städtebaulicher Steuerungsbedarf, um eine Ausbreitung auch weiterhin planungsrechtlich verhindern zu können und eine im Hinblick auf die vorhandenen Wohnnutzen und die zentralen Versorgungsbereiche eine angemessene städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung)

Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mindestens eine extensive Dachbegrünung sowie eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Bei Einhaltung der statischen Voraussetzungen am Gebäude sowie der Ausführung einer Vegetationstragschicht in geeigneter Stärke ist auch die Herstellung einer intensiven Dachbegrünung möglich. Die Fassadenbegrünung ist ausgenommen für Wandflächen, die unmittelbar grenzständig zu privaten Nachbargrundstücken errichtet werden und für die Flächen von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen.

Das Plangebiet ist durch eine dichte, geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des akuten Mangels an privaten Vorgarten- und Freiflächen kommt sowohl den Dachflächen als auch den vertikalen Gebäudeflächen eine Schlüsselrolle bei der Verbesserung des Mikroklimas und der Wohnumweltqualität zu. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB verfolgen das Ziel einer konsequenten, kombinierten Nutzung aller verbleibenden Oberflächenpotenziale.
Die Dachbegrünung dient hierbei primär dem effektiven Regenwasserrückhalt (Schwammstadt-Prinzip), sowie der Schaffung horizontaler Ersatzlebensräume. Die Fassadenbegrünung als auch die Dachbegrünung wirken dem urbanen Wärmeinseleffekt in der direkten Umgebung entgegen, fördern die innerstädtische Biodiversität als Trittsteinbiotope und tragen zur Bindung von Feinstaub und CO_2 bei. Gemeinsam leisten beide Maßnahmen einen unverzichtbaren Beitrag zur Klimaanpassung und zur gestalterischen Aufwertung des dichten Stadtbildes.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, bei dem sich das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nach §

34 BauGB beurteilen, steht die konkrete Ausgestaltung künftiger Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht fest. Insbesondere im Bereich der geschlossenen Blockrandbebauung grenzen die Außenwände der Hauptgebäude oft unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche. Durch die Ausnahmeregelungen wird sichergestellt, dass die Pflicht zur Bepflanzung nur dort greift, wo sie technisch und rechtlich auch tatsächlich vollzugsfähig ist. Eine bodengebundene Fassadenbegrünung im Blockrand setzt möglicherweise einen Eingriff in den öffentlichen Straßenraum (Aufgrabung des Gehwegs für den Bodenanschluss) voraus. Von einer Fassadenbegrünung kann abgesehen werden, falls der Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Straßenbaulastträger nicht möglich ist. Auch verkehrliche Belange können entgegenstehen, wenn barrierefreie Mindestgehwegbreite unterschritten würden und die Verkehrssicherheit (z. B. für Fußgänger, Rollstuhlfahrende oder Kinderwagen) nicht mehr gewährleistet werden könnte. Die Prüfung der konkreten Umstände findet im Baugenehmigungsverfahren statt. Im Rahmen dieser Prüfung muss der Vorhabenträger den Nachweis erbringen, dass vorgenannte Gründe der Umsetzung der Fassadenbegrünung an den betroffenen Wandflächen entgegenstehen.

5.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (Baumschutz)

Der zurzeit noch rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 67447/17 setzt mehrere Bäume zum Erhalt sowie weitere Bäume als Pflanzgebot fest. Mit Aufhebung des vorgenannten Bebauungsplanes entfällt die planungsrechtliche Sicherung der Bäume. Die Bäume wären jedoch weiterhin bis zu einem gewissen Grad durch die Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützt. Angesichts des vitalen und großkronigen Baumbestandes in der Neuköllner Straße, Cäcilenstraße und Hohe Straße, in einem hochverdichtetem Stadtraum mit ansonsten wenig Grünstrukturen, ist die Festsetzung des Baumbestandes zum Erhalt als eigenständiges städtebauliches Ziel gerechtfertigt.

In der Neuköllner Straße sind im Bebauungsplan Nr. 67447/17 sechs Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt. Diese wurden bis heute nicht umgesetzt. In diesem Bereich verlaufen im Untergrund eine Vielzahl von Telekommunikationsleitungen, es ist fraglich, ob ein ausreichend großer Wurzelraum zur Verfügung steht, außerdem bestünde die Gefahr der Beschädigung der Leitungen bzw. der Erschwerung der Zugänglichkeit. Aus diesen Gründen werden diese Baumstandorte nicht in den aufzustellenden Bebauungsplan übernommen. Im Kreuzungsbereich zur Cäcilenstraße ist im Bebauungsplan Nr. 67447/17 ein Baum zum Erhalt festgesetzt. In der Cäcilienstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 67447/17 zwei Bäume zum Erhalt und eine Neupflanzung fest. In der Cäcilienstraße befinden sich in Richtung Kreuzung Hohestraße drei weitere großkronige Bäume die bisher nicht im Bebauungsplan festgesetzt waren. Es handelt sich um Platanen die sich gemäß Auskunft des Fachamtes sowie einer externen Baumbegutachtung in einem vitalen, erhaltungsfähigen und erhaltungswürdigen Zustand befinden. Daher wird der Erhalt dieser sechs Bäume (1 Baum Neuköllner Straße, 5 Bäume Cäcilienstraße) im aufzustellenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die Neupflanzung eines weiteren Baumes in der Cäcilenstraße wird hingegen nicht aus dem Bebauungsplan Nr. 67447/17 übernommen. Der Standort, relativ nah an der Bebauung, im Bereich des Gehwehwegs sowie im Kronenbereich des Bestandsbaumes erscheint nicht mehr sinnvoll.

Der Bebauungsplan Nr. 67447/17 setzt in der Hohe Straße keine Bäume fest. Im Bestand sind sechs großkronige Bäume vorhanden. Die Bäume entfalten durch ihre Größe eine raumprägende Wirkung und tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Bäume erfüllen somit eine wichtige städtebauliche Funktion. Deswegen werden diese Bäume ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

In der Sternengase setzt der Bebauungsplan Nr. 67447/17 sechs Neupflanzungen fest. Im Bestand sind fünf kleinere Bäume sowie zwei leere Pflanzbeete vorhanden. Der Wurzelraum der Bäume ist sehr begrenzt, die Entwicklung der Bäume ist augenscheinlich ebenfalls sehr eingeschränkt. In der vorhandenen Form erfüllen die Bäume nur eine sehr begrenzte städtebauliche Funktion, daher werden die Bäume nicht im aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt.

Baumschutzradien

Für die drei Bäume im Kreuzungsbereich Neuköllner Straße / Cäcilienstraße wird ein Schutzradius festgesetzt. Im Bereich des Schutzradius sind alle Handlungen untersagt, die zu Beschädigungen der Bäume führen oder ihr weiteres Wachstum beeinträchtigen. Insbesondere ist hiermit eine Bebauung dieser Bereiche gemeint. Die Radien von 9 m bis 12,5 m leiten sich aus den vorhandenen Baumkronen ab. Durch die Schutzradien soll verhindert werden, dass die Baumkrone und der Wurzelraum beschädigt werden. Allein die Beschädigung der Krone oder der Wurzeln kann zum Eindringen von Mikroorganismen und holzzerstörenden Pilzen führen, welche den Baum gefährden. Eine Bebauung im Bereich des Schutzradius würde neben der Beschädigung der Bäume auch eine dauerhafte Verschattung und Begrenzung des Kronendurchmessers bedeuten und ist somit nicht mit den Erhaltungszielen vereinbar. Die Festsetzung schränkt die Bebaubarkeit des angrenzenden Grundstücks teilweise ein. Die Festsetzung der Schutzradien drückt die planerische Zielsetzung aus dem Baumschutz an dieser Stelle Vorrang zu gewähren. Hiermit werden die Erlaubnisregelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln eingeschränkt. Die Regelung nach § 7 Abs. 2 b) Baumschutzsatzung – BSchS, wonach eine Erlaubnis zur Entfernung bzw. Veränderung von Bäumen zu erteilen ist, wenn ein von der Bauordnung NRW erfasstes, zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann, ist nicht anzuwenden. Die übrigen Ausnahmeregelungen zur Erteilung einer vorgenannten Erlaubnis (Gefahrenabwehr, dringendes öffentliches Interesse, Erhaltung des übrigen Baumbestandes) sind hiervon nicht betroffen.

Die besondere Unterschutzstellung der drei Bestandsbäume im Kreuzungsbereich Neuköllner Straße / Cäcilienstraße begründet sich auf die deutliche Prägung des Stadtraums durch die Bäume. Diese erfüllen eine wichtige stadtgestalterische und städtebauliche Funktion, sie wirken immissionsmindernd und tragen zur Klimawandelanpassung bei. Die drei Platanen (Platanus acerifolia) sind ca. 100 Jahre alt und weisen einen Stammdurchmesser zwischen 2,6 m und 3,0 m auf. Aufgrund des Alters und der Größe der Bäume würde eine Neupflanzung auf sehr lange Sicht nicht an die Leistungsfähigkeit der Bestandsbäume in Bezug auf die Sauerstoffproduktion, Filterleistung von Staub und Stickoxiden, Rückhaltung von Wasserabfluss, Kühlung durch Verdunstung, Schattenspendung und Bereitstellung von Lebensräumen für Tiere heranreichen. Auch in stadtgestalterischer Hinsicht sind die Bäume durch

Neupflanzungen nicht zu ersetzten. Der Stadtraum ist diesem Innenstadtbereich durch die Bebauung hochverdichtet und versigelt, dadurch wird die Bedeutung der vorhanden Bäume besonders hervorgehoben. Vor dem Hintergrund, dass Neupflanzungen auf absehbare Zeit keinen adäquaten Ausgleich schaffen können, ist eine besondere Unterschutzstellung mit dem Ziel des Erhalts der Bäume städtebaulich begründet. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass die Festsetzung zum Erhalt in Verbindung mit einem Schutzradius, der von Bebauung freizuhalten ist, zwar die Bebaubarkeit des angrenzenden Grundstücks einschränkt und möglicherweise erschwert, dies jedoch nur in einem kleinen Teilbereich an der Kreuzung Neuköllner Straße / Cäcilienstraße. Der überwiegende Teil des Grundstücks bleibt weiterhin bebaubar.

5.4 Werbeanlagen

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW und dienen der Sicherung und Weiterentwicklung eines qualitätvollen Stadtbildes im innerstädtischen Bereich mit zentralem Versorgungsbereich, gewerblichen Nutzungen und vorhandener Wohnnutzung. Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des Standortes als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort zu stärken und zugleich Beeinträchtigungen des Stadtbildes sowie Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.
Werbeanlagen sind für die Orientierung und wirtschaftliche Nutzbarkeit der Erdgeschosslagen erforderlich. Ohne gestalterische Steuerung besteht jedoch die Gefahr einer visuellen Überfrachtung des öffentlichen Raums sowie einer Beeinträchtigung der architektonischen Gliederung der Gebäude, insgesamt besteht die Gefahr einer Minderung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die getroffenen Festsetzungen schaffen daher einen angemessenen Ausgleich zwischen berechtigten Werbeinteressen und den Belangen des Stadtbildschutzes.

Die räumliche Begrenzung der Werbeanlagen auf die straßenseitigen Fassaden im Bereich der unteren Geschosse stellt sicher, dass Werbung dort wirkt, wo sie funktional erforderlich ist, und schützt gleichzeitig die oberen Fassadenbereiche und die stadträumliche Silhouette. Die Begrenzung von Größe, Ausladung und Anzahl der Werbeanlagen dient der Vermeidung dominanter Einzelanlagen und unterstützt ein ruhiges und geordnetes Erscheinungsbild.

Das Verbot bewegter, blinkender oder wechselnder Lichtwirkungen trägt insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzung zur Vermeidung von Störungen bei, außerdem sind sie nicht mit einem geordneten und harmonischen Erscheinungsbild des öffentlichen Raums vereinbar. Ebenso dienen die Ausschlüsse von Werbeanlagen an prägenden Bauteilen wie Balkonen, Einfriedungen oder Brücken dem Schutz der stadträumlichen Qualität und der Wahrung der baulichen Struktur.

6 Umweltbelange

Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz

6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

6.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich ca. 20 Bäume als Hochstämme.

Bei Realisierung von größeren Bauvorhaben im Bereich der bisher eingeschossigen Bebauung könnte der Erhalt der Bäume im Kreuzungsbereich Neuköllner Straße Cäcilienstraße gefährdet sein. Aufgrund der herausragenden städtebaulichen und stadtklimatischen Bedeutung dieser Bäume werden sie mit der Festsetzung zum Erhalt inklusive Schutzradius, welcher von Bebauung freizuhalten ist, im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der Ersatz der Bäume würde auf absehbare Zeit zu keinem adäquaten Ausgleich führen, aus diesem Grund ist es Ziel der Planung die Bäume zu erhalten, auch wenn hierdurch die Bebauung des angrenzenden Grundstücks teilweise beschränkt und erschwert wird.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan weitere Bestandbäume zum Erhalt fest. Dies unterstreicht die städtebauliche Bedeutung dieser Bäume. Es ist keine direkte Beeinträchtigung der Bäume durch eine zulässige Bebauung der angrenzenden Grundstücke zu befürchten. Im Zuge von Bau- und Sanierungsarbeiten sind Beschädigung, die unter Umständen auch zum Abgang der Bäume führen können, nicht ausgeschlossen. Es sind daher während solcher Arbeiten die erforderlichen Schutzmaßnahmen umzusetzen. Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt daher nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, sondern verbessert den Schutzstatus der vorhanden Bäume.

6.2 Ortsbild/ Landschaftsbild

Der Bebauungsplan Nr. 67447/17 definiert die überbaubaren Grundstücksflächen der als Kerngebiet (MK) festgesetzten Fläche durch Baulinien. Die Geschossigkeit wird in einzelnen Teilbereichen der Baufelder von I bis XIII gegliedert. Mit der Aufhebung des vorgenannten Bebauungsplans wird die zulässige Gebäudehöhe der eingeschossigen Baufelder auf ein gemäß § 34 BauGB ortsbildverträgliches Maß erhöht. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit einer Bebauung richtet sich nach der Aufhebung nach § 34 BauGB. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 i. V. m. § 34 BauGB beurteilt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans den Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB nicht erweitern, sondern stellenweise einschränken kommt es nicht zu neuen, vorher nicht zulässigen, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Ortsbild und Landschaft. Insbesondere die gestalterischen Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen tragen zum Schutz des Ortsbildes bei. Die Umsetzung der Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild.

6.3 Boden / Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, bis auf die Baumscheiben, bereits durch Gebäude und Nebenanlagen vollflächig versiegelt. Natürlich gewachsener Boden ist nicht vorzufinden. Es liegt keine Schutzwürdigkeit vor.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 i. V. m. § 34 BauGB beurteilt. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es zu keiner Erhöhung des Verbrauchs an Grund und Boden gegenüber dem aktuell geltenden Planungsrecht.

6.4 Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des gesetzlichen bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.
Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) liegt der Geltungsbereich selbst bei extremen Ereignissen nicht im vom Rheinhochwasser überflutungsgefährdeten Bereich.
Die Starkregengefahrenkarte der StEB zeigt für das Plangebiet selbst für ein 100jährliches Starkregenereignis nur eine geringe bis mäßige Überflutungsgefährdung. Diese befinden sich punktuell innerhalb der Bebauung und im Bereich der Straßenflächen der Sternengasse und der Neukölner Straße. Für Bauvorhaben auf Privatgrundstücken von mehr als 800 m² ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen.
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans sind keine Verschlechterungen des Umweltgutes Wasser zu erwarten.

6.5 Luft

Im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen Straßenverkehrsflächen, von denen bereits heute erhebliche Luftschadstoffemissionen ausgehen.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist keine gravierende Veränderung der Emissionssituation zu erwarten. Bereits durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 67447/17 ist eine Verdichtung der Bebauung im Bereich der Kreuzung Neuköllner Straße / Cäcilienstraße möglich. Hierdurch können im Vergleich zur Bestandssituation Mehrverkehre entstehen. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind die Auswirkungen einer möglichen Bebauung auf Grundlage der planbedingten Verkehrszunahme und ggf. etwaiger zusätzlicher Luftschadstoffemission zu bewerten. Es ist darauf zu achten, dass die geplante Bebauung die Belüftungssituation im Bereich der Kreuzung so wenig wie möglich einschränkt.
Eine für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehene Nutzung (Wohnen) ist im Nahbereich des Kreuzung Cäcilienstraße/Neuköllner Straße aufgrund der hohen Belastung zu vermeiden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ändert sich nichts gegenüber dem Zulässigkeitsrahmen gemäß § 34 BauGB.

6.6 Klima

Die Planungshinweiskarte zur zukünftigen Wärmebelastung, die ein Ergebnis des Projektes "Klimawandelgerechte Metropole Köln" ist, zeigt das Plangebiet als "hochbelastete Siedlungsfläche" der Klasse 2. Durch die hohe Versiegelung und die mehrgeschossige Bebauung ist ein Wärmeinseleffekt gegeben. Der Bereich ist durch eine hohe Wärmemehrbelastung gegenüber dem Umland gekennzeichnet und die nächtliche Abkühlung ist eingeschränkt. Der Baumbestand kann jedoch etwas zur lokalen Abkühlung beitragen.

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 67447/17 kann es im Falle einer Bebauung nach Maßgabe des § 34 BauGB zu einer höheren Baumasse kommen, als dies im Bestand der Fall ist. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 i. V. m. § 34 BauGB beurteilt. Insbesondere die Festsetzungen zum Baumschutz sowie der Dach- und Fassdenbegrünung tragen zum Erhalt des Mikroklimas und der Anpassung an den Klimawandel bei. Eine Erweiterung des Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB ist nicht gegeben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Maßnahmen der Begrünung am Gebäude und in den Außenflächen können im Rahmen des konkreten Bauvorhabens positive Effekte erzielen.

6.7 Besonnung

Im Falle einer baulichen Verdichtung des Grundstücks im Kreuzungsbereich Neuköllner Straße / Cäcilenstraße auf der Grundlage des § 34 BauGB kann sich die Belichtungssituation verändern und möglicherweise für angrenzende Nutzungen auch verschlechtern. Aufgrund der Anforderungen der Bauordnung NRW und des Nachbarschutzes werden aber auch zukünftig die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Durch die Festzungen des Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsrahmen in Bezug auf das Maß der Nutzung nicht erweitert, sondern durch die Festsetzungen zum Baumschutz teilweise eingeschränkt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Besonnung oder Verschattung zu rechnen.

6.8 Lärm

Der Bereich des Bebauungsplanes ist bereits heute durch den Straßenverkehr erheblich vorbelastet. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67447/17 sind Veränderungen der Lärmsituation durch die Berücksichtigung von aktuellen Verkehrszahlen wahrscheinlich. Im Falle einer Neubebauung nach § 34 BauGB kann es durch den zunehmenden Verkehr und eine mögliche Nutzung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten zu einer Zunahme von Lärm an der Bestandsbebauung im Umfeld kommen.

Im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren müssen mögliche Folgen der Planung durch eine nutzungsbezogene, umfassende schalltechnische Untersuchung geprüft und durch entsprechende Minderungsmaßnahmen geregelt werden. Hieraus ergeben sich voraussichtlich Einschränkungen in der realisierbaren Nutzung, welche sich u. a. aus dem Erfordernis des § 34 Abs. 1 BauGB zur Wahrung der Anforderungen

an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben. Ggf. lassen sich sensible Nutzungen nicht ohne sehr großen Aufwand realisieren. Es ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsrahmen gemäß § 34 BauGB durch die Festsetzungen nicht erweitert, somit ist nicht mit negativen Auswirkungen in Bezug auf die Lärmimmissionen zu rechnen.

6.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Seit 1996 zählt der Kölner Dom zum UNESCO Welterbe. Nach der Entscheidung der UNESCO im Juli 2005 den Kölner Dom auf der Liste der „Welterbestätten in Gefahr“ zu belassen hat der Rat der Stadt Köln am 15.12.2006 zum Schutz des Doms eine sogenannte Pufferzone beschlossen. Hierdurch konnte eine Rücknahme des Gefährdungsstatus seitens der UNESCO und der Schutz des Status des Kölner Doms als Welterbestätte erreicht werden. Der Aufhebungsbereich befindet sich in der v. g. Pufferzone.

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit einer Bebauung auf den Rahmen des § 34 BauGB reduziert. Hierdurch ist in Teilen eine weitaus höhere Höhe der Bebauung möglich.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung der Denkmalbehörde erforderlich, somit ist die Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege und der Bodendenkmalpflege gewährleistet. Die Belange des Weltkulturerbes Kölner Dom sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die UNESCO bzw. ihre deutsche Vertretung ICOMOS ist bei Bauvorhaben, die erhebliche Veränderungen innerhalb der betroffenen Pufferzone des Kölner Doms bewirken, zwingend einzubinden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsrahmen gemäß § 34 BauGB durch die Festsetzungen nicht erweitert, somit ist nicht mit negativen Auswirkungen in Bezug auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu rechnen. Die getroffenen Einschränkungen der Werbeanlagen wirken sich positiv auf die Umgebung der geschützten Baudenkmäler im Umfeld des Plangebietes aus.

6.10 Zusammenfassung

Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter wurden keine erheblichen Umweltaus- und -einwirkungen durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes 67447/22 auf das Plangebiet und seinen Nahbereich festgestellt.

6.11 Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der zurzeit noch für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 67447/17 wird vor Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplans 67447/22 aufgehoben. Ausschlaggebend für die Ermittlung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18

Abs. 1 BNatSchG welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans 67447/22 ausgelöst werden, ist der vorgefundene Zustand von Natur und Landschaft vor Inkrafttreten der beabsichtigten Planung. Ebenfalls berücksichtigt werden müssen die bereits durch das vorhandene Baurecht zulässigen Eingriffe, auch wenn diese möglicherweise noch nicht erfolgt sind. Der vorgefundene Ist-Zustand wird unter Punkt 6 Umweltbelange beschrieben. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67447/17 wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Maßstäben des § 34 BauGB beurteilt. Keine der im Bebauungsplan 67447/22 getroffenen Festsetzungen führt zu einer Erweiterung des Zulässigkeitsrahmen nach § 34 BauGB. Die Festsetzungen schränken den Zulässigkeitsrahmen sogar teilweise ein. Die Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten beschränken die Art der zulässigen Nutzungen und die Festsetzungen zum Baumschutz sichern den Baumbestand und beschränken teilweise das Maß der baulichen Nutzung. Die gestalterischen Regelungen bezüglich der Werbeanlagen begründen ebenfalls keine neuen vorher nicht zulässigen Eingriffe, sondern wirken begrenzend. Es ist also davon auszugehen, dass auch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 67447/22 alle zulässigen Eingriffe auch bereits davor zulässig waren. Ein Ausgleich gemäß § 1a BauGB ist daher nicht erforderlich.

7 Planverwirklichung

7.1 Kosten der Aufhebung

Der Stadt Köln entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans 67447/22 keine Kosten. Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff. BauGB sind nicht erkennbar.

7.2 Qualitätssicherung

Um eine qualitätsvolle und angepasste Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes zu gewährleisten, wird eine architektonische und städtebauliche Qualifizierung nach dem „Leitfaden für städtebauliche Qualifizierungsverfahren in Köln“ (Vorlagen-Nr. 3097/2024) angestrebt.

8 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Plangeltungsbereichs der Aufhebung in ha	**rd. 2,2 ha**