

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

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 65458/02;**

**Arbeitstitel: Christuskirche/Herwarthstraße in Köln-Neustadt/Nord**

---

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

#### **1.1 Anlass der Planung**

##### **Bestehende Hallenkirche ist sanierungsbedürftig**

1894 wurde die evangelische Christuskirche mit dem zweithöchsten Kirchturm Kölns errichtet. Bereits nach den Plänen des Stadtbaumeisters Josef Stübben war an der Herwarthstraße in einer platzartigen Aufweitung ein sakraler Solitärbau vorgesehen. Nach der Zerstörung des Kirchenschiffes im Zweiten Weltkrieg wurde 1951 eine neue Hallenkirche über den alten Gründungen errichtet. Hierbei handelt es sich um einen Torso des ursprünglichen Entwurfs, der westliche Teil wurde nie gebaut. Der historische Gewölbekeller, der Kirchturm und Teile der Empore stehen unter Denkmalschutz und wurden in den letzten Jahren aufwendig saniert. Die Hallenkirche wurde nicht saniert. Sie ist in ihrem jetzigen Zustand sehr stark sanierungsbedürftig.

##### **Die Vorhabenträgerin hat sich für einen neuen Kirchraum entschieden**

Die Vorhabenträgerin, die Evangelische Kirchengemeinde Köln, hat entschieden, den Standort Christuskirche als verlässlichen Ort für Gottesdienste und Gemeindearbeit in der Innenstadt zu erhalten. Der neue Kirchraum wird entsprechend den Erfordernissen auf eine Personenzahl von maximal 200 Personen begrenzt.

##### **Freiflächen sind dringend verbesserungsbedürftig**

Die Freiflächen um die Christuskirche sind in einem schlechten Zustand. Sie wurden in der Vergangenheit nur wenig gepflegt. Mit der Realisierung des Vorhabens wird die direkte Umgebung aufgewertet werden, um den besonderen Ort zu betonen und eine städtebauliche Verbesserung herbeizuführen.

##### **Wohnungsbedarf in Köln**

Nach aktuellen Prognosen wird die Bevölkerung von Köln weiter wachsen. Das Grundstück stellt durch die Nähe zum Stadtzentrum und die Lage am Stadtgarten eine bevorzugte Wohnlage dar. Der Neubau trägt mit der Schaffung von neuen Mietwohnungen in dieser Lage zu einer Verbesserung der Wohnungssituation in Köln bei.

##### **Bebauungsplanverfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 19.05.2011 auf Antrag der Vorhabenträgerin den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gefasst. Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Revitalisierung von Flächen handelt.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt bei etwa 1 800 m<sup>2</sup>. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen – Festsetzung von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO, keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete – wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Außerdem wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Allerdings werden relevante Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

## **1.2 Ziel der Planung**

### **Weiterführung der Gemeindegearbeit am Standort Christuskirche**

Die Gemeindegearbeit am Standort Christuskirche soll weitergeführt und ausgebaut werden. So wird die neue Christuskirche mit ihren neuen Gemeinderäumen einen wichtigen Beitrag für das spirituelle, kirchliche und kulturelle Leben der Stadt leisten. Im Verbund mit den anderen evangelischen Kirchen und Bezirken will sie lebendige Gemeinde am Puls der Zeit sein.

### **Schaffung moderner Gemeinderäume**

In den letzten Jahren haben Kirchengemeinden zahlreiche Sakralbauten geschlossen, veräußert oder eine alternative profane Nutzung möglich gemacht. Auch die Vorhabenträgerin hat zwei Standorte (Jeremia-Haus und Kreuzkirche) geschlossen und verkauft. Die Vorhabenträgerin wählt am Standort Christuskirche einen neuen Weg. An der Stelle der jetzigen Hallenkirche soll ein moderner Kirchraum entstehen, der den Bedürfnissen der Menschen im Viertel, und darüber hinaus insbesondere kirchlicher Gemeinschaft gerecht wird.

### **Synergien durch zusätzliche Nutzungen**

Zusätzlich zu den erneuerten Gemeinderäumen werden etwa 22 bis 25 barrierefreie Mietwohnungen mit insgesamt circa 1 840 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Tiefgarage für 30 Pkw-Stellplätze errichtet werden. Die Vorhabenträgerin wird als Eigentümerin und Vermieterin auftreten und wird somit eine sozial verträgliche Mischung von Mietern gewährleisten. Weiterhin werden circa acht gewerbliche Einheiten mit circa 1 320 m<sup>2</sup> an Büro- und Praxisflächen vorgesehen. Aus den zusätzlichen Nutzungen mit Wohnungen und Büro- und Praxisflächen können sich für das Gemeindeleben gute Synergieeffekte ergeben, womit die langfristige, kostenintensive Erhaltung und Pflege der denkmalgeschützten Bausubstanz gesichert werden kann.

### **Realisierung eines Ensembles mit sakraler Wirkung im historischen Stadtgrundriss**

Nach den Plänen des Stadtbaumeisters Stübgen wurde in der Herwarthstraße auf einer von mehreren vom Ring stadtauswärts führenden Achsen die Christuskirche als ein Solitärbau mit öffentlicher - hier kirchlicher - Nutzung errichtet. Dieser städtebaulichen Ausgangslage soll das geplante Gebäudeensemble mit dem historischen Kirchturm gerecht werden.

Zwei fünfgeschossige, skulptural gestaltete Baukörper werden entlang der Straßenfluchten der Herwarthstraße zusammen mit dem Kirchturm ein Ensemble mit sakralem Ausdruck bilden, das den verkleinerten Kirchraum und einen "sakralen Garten" mit einer schützenden Geste zum Kirchturm hin und mit einer sich öffnenden Geste zum Stadtgarten hin umschließt. Die seitlich angrenzenden Gebäudeflügel stehen im Gegensatz zur ursprünglichen, kirchlichen Nutzung dieses Grundstückes, daher werden sie als überdimensionale "Kirchmauern" begriffen. Diese Mauern werden als Fassade mit sakralem Ausdruck ausgeführt werden, um sie an das Gesamtensemble anzubinden. Es werden keine Balkone vorgesetzt, sondern nur Loggien in die Fassade "geschnitten" werden. Die südwestlichen und nordöstlichen Stirnseiten der Gebäudeflügel stehen in direktem Zusammenhang zum Kirchturm. Diese Seiten werden als Flächen gestalterisch geschlossen bleiben und nicht mit Fenstern versehen werden. Somit entsteht eine zurückhaltende Oberfläche, welche die Wirkung des Turmes unterstützt und eine Gesamtwirkung einer Kirche erzeugt.

### **Betonung der städtebaulichen Achsen**

Die Verbindung von Stadtgarten und Ring wird beibehalten. Der Blick auf die Christuskirche von der Spichernstraße ist über den "sakralen Garten" hinweg gegeben. Durch die Freiflächen östlich und westlich des geplanten Gebäudes bleibt die Wirkung eines Solitär-Baukörpers erhalten.

### **Einfügung**

Die Gebäudehöhen der umliegenden, vorhandenen Bebauung werden vermittelnd berücksichtigt. Nicht verändert wird die Herwarthstraße in ihrem Querschnittsmaß.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das heutige Grundstück der Christuskirche, Flurstück 1396/85 (Größe des Plangebietes: 1 797 m<sup>2</sup>) sowie zwei kleine Teilflächen der Herwarthstraße, Flurstück 1534/85, Gemarkung Köln, Flur 36 (Größe insgesamt circa 3 m<sup>2</sup>), die durch die Vorhabenträgerin von der Stadt Köln vor Kurzem hinzugekauft wurden. Hinsichtlich dieser Teilflächen erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren zum 01.06.2012 auf die Vorhabenträgerin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht darüber hinaus auch Teilflächen der Herwarthstraße ein.

### **2.2 Vorhandene Struktur**

Die umgebende Bebauung ist geprägt von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauzeiten als Straßenrandbebauung. Auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin steht die evangelische Christuskirche mit dem historischen Turm, der anschließenden Empore und einem Kirchenschiff aus den 1950er Jahren. Das Grundstück steht momentan dem Gemeindebedarf der Vorhabenträgerin zur Verfügung und wird in dieser Weise von den Gemeindegliedern und Menschen des Viertels genutzt. Im denkmalgeschützten Gewölbekeller im Untergeschoss befindet sich ein kommerziell genutzter Veranstaltungsraum, in dem in der Vergangenheit nach langer Tradition, private Feiern, Jazz- und Rockkonzerte und ähnliche Veranstaltungen stattfanden. Im Westen des Grundstücks befindet sich eine ungestaltete Grünfläche mit Hecken und Bäumen, die der Gemeinde zur Verfügung steht.

### **2.3 Erschließung und Altlasten**

#### **Äußere Verkehrserschließung**

Das Grundstück ist allseits erschlossen. Im Südosten von der Werderstraße, im Nordosten und Südwesten von der Herwarthstraße und im Nordwesten von der Spichernstraße.

#### **Öffentliche Pkw-Parkplätze**

Südwestlich des Plangrundstückes besteht ein öffentlicher Parkplatz mit circa 35 Stellplätzen. Entlang der Herwarthstraße befinden sich nordöstlich und südwestlich weitere insgesamt 15 öffentliche Parkplätze.

#### **Wasser- und Energieversorgung**

Die Wasser- und Energieversorgung ist vorhanden. Das Grundstück ist bereits voll erschlossen.

#### **Abwasserentsorgung**

Ein öffentlicher Abwasserkanal ist ebenfalls vorhanden.

## **Bodensituation**

Der Vorhabenträgerin sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt. Im städtischen Altlastenkataster liegen ebenfalls keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen des beplanten Bereiches vor. Nach den Feststellungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf liegt die Bebauungsplanfläche im Bombenabwurfgebiet des Zweiten Weltkriegs.

## **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet gelten die Fluchtlinienpläne 117, 136, vom 05.08.1883 beziehungsweise 03.09.1885. Von den Festlegungen dieser Pläne wurde bereits bei der Errichtung der Christuskirche massiv abgewichen. Die genannten Fluchtlinienpläne werden, soweit diese Festlegungen im Plangeltungsbereich treffen, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

## **3. Planungsvorgaben**

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln ist das Plangebiet als "besonderes Wohngebiet" mit dem Signet "Kirche" dargestellt.

### **Entwicklungskonzept Innenstadt**

Im Entwicklungskonzept Innenstadt (EKI) der Stadt Köln ist das Plangebiet hinsichtlich der Nutzungen als Fläche vorrangig für eine größere Einrichtung im Bereich "soziale Infrastruktur, Bildung und Kultur" ausgewiesen. Darüber hinaus ist das Plangebiet bezüglich der Stadtentwicklungsziele dem Wohnbereich Stadtgarten-/Belgisches Viertel zugeordnet, in dem vorrangig die Wohnfunktion gesichert und gestärkt werden soll. Im Gestaltungskonzept ist die Herwarthstraße im Bereich der Christuskirche als öffentlicher Raum dargestellt mit stadträumlicher Wirkung von bezirklicher Bedeutung. Zu diesem Zweck sollen Neuanpflanzungen von gestaltungswirksamen Baumreihen vorgesehen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert die vorgeannten Stadtentwicklungsziele.

### **Höhenkonzept**

Das Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 15.05.2007 zum Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt gibt vor, dass der Bereich der "Stübbenschen Neustadt", zu dem das Plangebiet zählt, in das Höhenkonzept einzubeziehen ist. Nach dem derzeitigen Stand der Planung soll für das Plangebiet die Höhenbegrenzung der Traufkante beziehungsweise Attikahöhe auf 20,0 m über Gelände/Straße festgelegt werden.

## **4. Begründung der Planinhalte**

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

#### **Bauteil A1 und A2 (Kirche)**

Dieser Teil des Gesamtgebäudes wird im Erdgeschoss, Untergeschoss und den Obergeschossen des Kirchturmes wie bisher als Anlage für kirchliche Zwecke genutzt. Eine private, kommerzielle, Nutzung, wie sie teilweise im Kellergewölbe in der Vergangenheit vorhanden war, ist zukünftig nicht mehr zulässig.

Kirchliche Veranstaltungen (beispielsweise Gottesdienste, Vorträge, Konzerte, Gemeindefeste) in den vorgenannten Flächen für kirchliche Zwecke sind auf maximal 200 Personen begrenzt. Sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Untergeschoss ist jeweils ein Veranstaltungsraum für maximal 200 Personen zulässig. Bei Veranstaltungen mit der gleichzeitigen Nutzung beider Räumlichkeiten ist insgesamt die maximal zulässige Personenzahl ebenfalls auf 200 begrenzt.

Der historische, unter Denkmalschutz stehende Kirchturm (Bauteil A2) besteht seit 1894 und soll nicht verändert werden. Im Erdgeschoss befinden sich der Zugang und der Vorraum der Kirche, im ersten Obergeschoss der Lagerraum und der Musik-Proberaum. Der Musik-Proberaum hat keine Öffnungen und wird von der Empore betreten. Dieser Raum soll durch Solisten und Musikgruppen aus der Gemeinde genutzt werden. Darüber befinden sich der Lagerraum, die Glockenstube und der Dachraum des Turmhelmes.

Der Gottesdienstraum schließt an den Kirchturm an von diesem Gottesdienstraum wird die Empore erschlossen, auf der sich die Orgel befindet. Im neuen Kirchraum sollen 200 Besucher Platz finden. Hier sollen Gottesdienste an Sonn- und Feiertagen und kirchliche Feste mit Orgelmusik, Vorträge, Konzerte und Ausstellungen, die im Zusammenhang mit den Aktivitäten der Gemeinde stehen, stattfinden. Diese Nutzungen bestehen bereits seit der Errichtung der Christuskirche.

Der Gewölbekeller im Untergeschoss soll ebenso kirchlichen Zwecken, beispielsweise Treffen von Gemeindegruppen, Gottesdienste, Feiern, Chorproben, dienen.

Für die seitlich an das Bauteil A1/A2 angrenzenden Gebäudeflügel B1 beziehungsweise B2/B3 werden die Nutzungen geschossweise festgesetzt. Die vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen ist ein wichtiges Instrument der städtebaulichen Planung. Insbesondere können so mögliche Nutzungskonflikte bereits auf der Planungsebene ausgeschlossen oder zumindest erheblich gemindert werden. In diesem Bereich der Innenstadt befinden sich im Erd- und ersten Obergeschoss häufig das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen und in den darüber liegenden Obergeschossen nur noch Wohnungen. Diese Nutzungsverteilung wird im Grundsatz auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht:

#### **Bauteil B1 und B2 (Wohn- und Geschäftsgebäude)**

##### Erdgeschoss:

Gewerbliche Betriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, Büronutzungen, Anlagen für kirchliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen hier zulässig sein. In dieser Ebene mit unmittelbarer Nähe zur Straße ist eine Wohnungsnutzung nicht vorgesehen.

##### 1. Obergeschoss:

Hier sollen ebenfalls gewerbliche Betriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, Büronutzungen und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger untergebracht werden. Diese Ebene soll einen schützenden Übergang zu den Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss gewährleisten.

##### 2. bis 4. Obergeschoss:

Hier soll nur Wohnen zulässig sein.

#### **Bauteil B3 (Wohn- und Geschäftsgebäude)**

##### Erdgeschoss:

Hier sollen der behindertengerechte Zugang zur Kirche und zum Gemeinderaum im Untergeschoss untergebracht werden sowie Nebenräume für die Kirche wie Lager, Sakristei, Teeküche oder Foyer/Zugang zum Kirchraum.

##### ab 1. Obergeschoss:

Hier sollen gewerbliche Betriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, Büronutzungen und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger untergebracht werden.

##### ab 2. Obergeschoss:

Zusätzlich zu den vorgenannten Nutzungen soll ab dem zweiten Obergeschoss Wohnen zulässig sein. Von der ausschließlichen Wohnnutzung ab dem zweiten Obergeschoss analog den Bauteil-

len B1 und B2 wurde wegen der überwiegenden Nordausrichtung des Bauteils B3 abgesehen. Für die gleichwohl geplanten einzelnen Wohnungen ist deshalb im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der ausreichenden Belichtung und Belüftung zu führen.

#### **Untergeschossbereich UG I und UG II**

Für den in der Planzeichnung mit UG I räumlich festgelegten eingeschossig zulässigen Untergeschossbereich, zu dem auch der denkmalgeschützte Gewölbekeller gehört, werden Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig sein. Der Gewölbekeller wird kirchlichen Zwecken dienen, beispielsweise Treffen von Gemeindeguppen, Gottesdiensten, Feiern, Chorproben. Außerdem sind Anlagen und Nebenräume – außer Pkw-Stellplätze (Tiefgarage) – zulässig, die den in den Bauteilen A1, A2, B1, B2 und B3 zulässigen Nutzungen dienen. Hierzu gehören insbesondere die WC-Räume für die Kirchen- und Gemeinderäume, Technikräume, Lagerräume für gewerbliche Nutzungen oder Büronutzungen, Wohnungskeller, Wasch- und Trockenräume, Fahrradräume und Müllräume.

Für den in der Planzeichnung mit UG II räumlich festgelegten zweigeschossig zulässigen Untergeschossbereich sind eine Tiefgarage mit maximal 30 Pkw-Stellplätzen sowie sonstige Anlagen und Nebenräume zulässig, die den in den Bauteilen B1, B2, und B3 zulässigen Nutzungen dienen. Die räumliche Trennung der Untergeschossbereiche bezüglich der Geschossigkeit und der zulässigen Nutzungen berücksichtigt einerseits den Erhalt des denkmalgeschützten Gewölbekellers und andererseits die geplanten Nutzungsverteilungen der oberirdischen Geschosse.

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird jedoch gemäß § 12 Absatz 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur dasjenige Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ergibt sich gemäß der textlichen Festsetzung für jedes Grundstück aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Als überbaubare Grundstücksfläche ist dabei die räumliche Ausdehnung der baulichen Anlagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche zu verstehen. Die Anforderung des § 16 Absatz 3 BauNVO wird damit erfüllt. Da das Baugrundstück nahezu vollständig über- und unterbaut und gegebenenfalls auch geteilt wird, kann sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 1,0 ergeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem dadurch bestimmt, dass in den Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) eine Geschossfläche im Bauteil A1 und A2 von 830 m<sup>2</sup> und in den Bauteilen B1 bis B3 von insgesamt 4 700 m<sup>2</sup> (Bauteile A und B zusammen 5 530 m<sup>2</sup>) als Höchstwert zulässig ist. Für das Baugrundstück kann sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von circa 3,0 ergeben.

Die Größe der Grundfläche und die zugelassene Geschossfläche werden umgerechnet auf die GRZ und GFZ die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO sowohl für ein besonderes Wohngebiet (GRZ 0,6/GFZ 1,6) als auch für ein Mischgebiet (GRZ 0,6/GFZ 1,2) erheblich überschreiten. Das Maß der baulichen Nutzung der Nachbargrundstücke an der Herwarthstraße zeigt allerdings eine ähnliche und teilweise eine höhere bauliche Ausnutzung.

Das Gebiet war bereits vor 1962 überwiegend bebaut. Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung, der Erforderlichkeit einer angemessenen städtebaulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung sowie des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung), wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung im vorgenannten Umfang bestimmt. Die Obergrenzen werden auch überschritten, um den Charakter des Gesamtgebietes, in dem sich der Bereich der Christuskirche befindet, zu

wahren und die Anpassung und das Einfügen des Vorhabens in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Wie im Weiteren ausgeführt wird, werden durch die Überschreitungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen, nachteilige Wirkungen auf die Umwelt vermieden sowie die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird ferner die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Straßenrandbebauungen (Bauteile B1 bis B3), die ein Flachdach erhalten sollen, wird die Höhe 67,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Dieses Maß entspricht der Höhe der Oberkante der Attika (Hauptgesimshöhe). Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass diese Höhe von 67,0 m ü. NHN nicht an allen Stellen des Baugrundstücks vollständig erreicht werden kann, da die Abstandflächenregelung der Landesbauordnung (BauO NRW) einzuhalten ist. Das Vorhaben wird hierauf mit einer Reduzierung der Attikahöhe reagieren. Für das Kirchenbauwerk (Bauteile A1) wird die Dachform nicht festgelegt, so dass unabhängig von der tatsächlich gewählten Dachform die Oberkante dieses Bauteils die Höhe von 70,0 m ü. NHN nicht überschreiten darf. Die Höhenfestsetzungen für den denkmalrechtlich geschützten Kirchturm (Turmschaft und Turmhelm – Bauteil A2) sichern planungsrechtlich den Bestand.

Die gemittelte Geländehöhe für das Plangebiet beträgt 48,9 m ü. NHN. Ausgehend von dieser Höhe wird die Straßenrandbebauung eine maximale Gebäudehöhe von 18,1 m und das neue Kirchenbauwerk (First) in der Mitte der Bebauung eine maximale Höhe von 21,1 m erreichen können. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden somit die Höhenbestimmungen des eingangs genannten Höhenkonzeptes bereits konkretisiert.

Hinsichtlich der vorgenannten Höhenfestsetzungen werden im Planentwurf für die mit einem Flachdach festgesetzten Bauteile B1, B2 und B3 bestimmte Ausnahmen für zulässig festgesetzt. Diese betreffen untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, technische Aufbauten (beispielsweise Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter), die die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1,40 m überschreiten dürfen, soweit diese Bauteile und Aufbauten selbst eine Höhe von 1,70 m und einen Flächenanteil je Dachfläche von insgesamt 5 % nicht überschreiten. Die vorgenannten untergeordneten Bauteile müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind, wodurch eine städtebaulich verträgliche Überschreitung der festgesetzten Höhen in bestimmten Einzelfällen möglich ist.

Die vorgenannten Höhenfestsetzungen sind gegenüber der Bestandsbebauung beiderseits an der Herwarthstraße vermittelnd zu bewerten. Die Bestandssituation weist eindeutig eine uneinheitliche Höhenentwicklung (bedingt durch die unterschiedlichen Zerstörungen der Gebäude im Zweiten Weltkrieg und des erfolgten Wiederaufbaus) auf, die sich wie folgt tabellarisch darstellt:

- Nordseite Herwarthstraße

Hausnummer	Traufe	First	OK Flachdach
16			66,9 m
18			64,1 m
20			64,1 m
22			63,9 m
24	64,7 m	67,6 m	
26	64,7 m	67,6 m	

- Südseite Herwarthstraße

Hausnummer	Traufe	First	OK Flachdach
17	61,5 m	67,1 m	
19	61,4 m	66,3 m	
21	67,7 m	73,3 m	
23	66,6 m	74,0 m	
25	*ca. 67,0 m	*ca. 73,5 m	
29	61,7 m	66,5 m	
31	61,9 m	67,0 m	

Alle Höhenangaben beziehen sich auf NHN \*wird zurzeit erhöht

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Textlich wird geschlossene Bauweise im Sinne der BauNVO festgesetzt, da dies der Umgebungssituation und dem städtebaulichen Ziel, der Schaffung eines baulichen Ensembles, entspricht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen überwiegend als Straßenrandbebauung bestimmt. Soweit die unterirdische Bebauung darüber hinaus geht, wird diese ergänzend festgesetzt. Mit Ausnahme zweier kleiner Flächen nördlich und südlich des Turmes wird das restliche Baugrundstück vollständig über- und unterbaut. An der Westseite des Baugrundstücks werden zwei dreiecksförmige Überbauungsflächen der Verkehrsfläche ab dem Straßenniveau mittels Baugrenzen festgesetzt, denn nach dem Wettbewerbsergebnis soll die jeweilige Fassade in diesen Bereichen nach Nordwesten geneigt errichtet werden. Auf der Höhe des Straßenniveaus soll die jeweilige Fassade identisch mit der Grenze des Baugrundstücks sein. Einzelheiten über die genaue Ausformung der Überbauung der Verkehrsfläche werden in einem Gestattungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln geregelt.

Überschreitungen der Baugrenzen sind ausnahmsweise zulässig im Bereich der Untergeschosse an der Südwestfassade des Bauteils B1 durch einen Unterflur-Mülltonnenaufzug in den Abmessungen von maximal 2,50 m x 2,50 m, für Werbeanlagen entsprechend den gestalterischen Festlegungen sowie für technisch notwendige Konstruktionen wie beispielsweise Gesimse, Abdeckungen, Verwahrungen wenn sie nicht mehr als 0,10 m auf einer maximalen Fläche von 10 % der Fassade hervortreten. Die im Bebauungsplan aufgenommene Regelung für die Zulässigkeit von Werbeanlagen berücksichtigt im besonderen Maß die Kirchen- und Wohnnutzung. Ziel der Regelung ist, den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss eine mit dem Standort und dem Bauwerk verträgliche Werbemöglichkeit zu eröffnen.

Auskragende Bauteile wie Erker oder Balkone sind nicht zugelassen. Die skulpturale Ausformung der Gebäuderiegel soll nicht durch auskragende Fassadenelemente gestört werden.

#### 4.4 Erschließung

##### Verkehr

Die mit dem Vorhaben verbundenen verkehrlichen Auswirkungen wurden untersucht. Im Ergebnis wird die Realisierung des Vorhabens keine erhebliche Zunahme des Verkehrs mit sich bringen.

Im südwestlichen Teil der Herwarthstraße wird zwischen Kamekestraße und Tiefgaragenzufahrt Zweirichtungsverkehr zukünftig zugelassen werden. Hierdurch wird der Ziel- und Quellverkehr von und zur geplanten Tiefgarage auf dem Baugrundstück im Erdgeschoss des Bauteils B1 auf kurzem Weg von beziehungsweise zur Spichern-/Kamekestraße geführt werden, um insbesondere zusätzliche Verkehrsbelastungen für die Anwohner im Umfeld der geplanten Bebauung so gering

wie möglich zu halten und das hohe Angebot öffentlicher Pkw-Parkplätze in diesem Bereich der Neustadt/Nord zu erhalten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt geprüft, die im Folgenden dargestellt werden (mit den wesentlichen Vor- und Nachteilen):

#### Variante 1

Von der nördlichen Herwarthstraße (gegenüber Herwarthstraße 22 bis 24), Ein- und Ausfahrtsrampe im Gebäude liegend. Vorteil: Schaffung von circa 30 Stellplätzen in der Tiefgarage; Nachteile: verkehrliche Mehrbelastung durch Umfahrung des Baublocks sowie Blendwirkung ausfahrender Fahrzeuge.

#### Variante 2

Von der südlichen Herwarthstraße (gegenüber Herwarthstraße 31), Ein- und Ausfahrtsrampe im Gebäude liegend. Vorteile: Schaffung von circa 30 Stellplätzen in der Tiefgarage und keine verkehrliche Mehrbelastung durch Umfahrung des Baublocks; Nachteil: Blendwirkung ausfahrender Fahrzeuge.

#### Variante 3

Von der Südseite des öffentlichen Parkplatzes (Spichern-/Kamekestraße), Ein- und Ausfahrtsrampe im Gebäude liegend (im südwestlichen Bereich der Stadtgartenseite der geplanten Bebauung). Vorteile: keine Blendwirkung ausfahrender Fahrzeuge, keine verkehrliche Mehrbelastung durch Umfahrung des Baublocks; Nachteile: Schaffung von nur noch 24 Stellplätzen in der Tiefgarage, Wegfall von Stellplätzen auf dem öffentlichen Parkplatz.

#### Variante 4

Von der südlichen Herwarthstraße, Ein- und Ausfahrtsrampe im öffentlichen Bereich und parallel zur Stadtgartenseite des Gebäudes liegend (offene Rampenführung). Vorteile: Schaffung von 30 Stellplätzen in der Tiefgarage, keine Blendwirkung ausfahrender Fahrzeuge, keine verkehrliche Mehrbelastung durch Umfahrung des Baublocks; Nachteile: Größter Wegfall von Stellplätzen auf dem öffentlichen Parkplatz, zusätzlicher Grunderwerb, Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und des Zugangs zum "sakralen Garten".

#### Variante 5

Von der Spichernstraße, Ein- und Ausfahrtsrampe mittig im öffentlichen Parkplatz liegend (offene Rampenführung) bis zur Stadtgartenseite des Gebäudes. Vorteile: Schaffung von 29 Stellplätzen in der Tiefgarage, keine Blendwirkung ausfahrender Fahrzeuge, keine verkehrliche Mehrbelastung durch Umfahrung des Baublocks; Nachteile: Wegfall von Stellplätzen auf dem öffentlichen Parkplatz, zusätzlicher Grunderwerb, Beeinträchtigung der Westfassade und des Zugangs zum "sakralen Garten".

#### Variante 6

Von der südlichen Herwarthstraße (gegenüber Herwarthstraße 31), Ein- und Ausfahrt über einen Autoaufzug im Gebäude liegend. Vorteile: Schaffung von 30 Stellplätzen in der Tiefgarage, keine verkehrliche Mehrbelastung durch Umfahrung des Baublocks; Nachteile: Rückstaugefahr im öffentlichen Straßenbereich sowie hoher Herstellungs- und Instandhaltungsaufwand.

Unter Berücksichtigung verkehrlicher und stadtgestalterischer Gesichtspunkte (öffentliche Belange) sowie aus Gründen eines möglichst hohen privaten Stellplatznachweises und der Beachtung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand, Kosten sowie Nutzen (private Belange) wird im Bebauungsplan die Variante 2 (siehe oben) festgesetzt.

### **Stellplätze**

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für die vorgesehenen Nutzungen voraussichtlich 47 Pkw-Stellplätze benötigt. Es sollen 30 Pkw-Stellplätze in der privaten Tiefgarage untergebracht werden. Für voraussichtlich 17 Pkw-Stellplätze wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden sein, ob diese abgelöst oder an anderer Stelle (in Verbindung mit einer Baulast) nachgewiesen werden können. Für die bisherige Nutzung des Grundstücks als Anlage für kirchliche Zwecke und Veranstaltungsraum im Gewölbekeller (Untergeschoss) standen keine Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Der Stellplatzbedarf für die zusätzliche Nutzung durch 22 bis 25 Wohnungen soll komplett erfüllt werden. Für circa 1320 m<sup>2</sup> gewerbliche Flächen sollen 5 Pkw-Stellplätze angeboten werden. Für die Nutzung der kirchlichen Räume sollen wie bisher keine Pkw-Stellplätze angeboten werden.

Die Tiefgarage kann wegen der großflächigen Ausdehnung des denkmalgeschützten Gewölbekellers nicht größer gebaut werden. Durch den Einsatz von Doppelparkeranlagen sollen die Flächen bestmöglich ausgenutzt werden.

### **Ver- und Entsorgung**

Zur Versorgung des Baugrundstücks sind ein Wasser-, Strom- und Fernwärmeanschluss sowie Telekommunikationsanschlüsse vorgesehen. Zur Entsorgung sind Anschlüsse an den städtischen Mischwasserkanal vorgesehen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Bestandsicherung. Die angesprochenen Leitungen würden bei oberirdischer Verlegung das Straßenraumbild erheblich stören.

### **Müllentsorgung**

Für die Müllentsorgung soll ein Müllsammelraum im zweiten Untergeschoss für alle Nutzer eingerichtet werden. Die Müllbehälter sollen über einen Unterflur-Müllaufzug am südwestlichen Giebel des Bauteils B1 für die Müllfahrzeuge bereitgestellt werden. Die umfangreichen Behälter zur getrennten Müllsammlung sind an dieser Position des Gebäudes von innen für die Nutzer und von außen durch den Entsorger sehr gut zu erreichen. An dieser Stelle sind die geringsten Störungen für die Nachbarschaft zu erwarten.

### **Spielflächen für Kinder**

Der öffentliche Spielplatzbedarf aufgrund der geplanten Wohnnutzung für Kinder ab 6 Jahren in der Größenordnung von circa 140 m<sup>2</sup> wird im benachbarten Stadtgarten durch eine qualitative Aufwertung der Spielgeräte erfüllt. Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder im Plangebiet in der Größenordnung von circa 135 m<sup>2</sup> wird in der Fläche für Bepflanzungen ("sakraler Garten") nachgewiesen. Die festgesetzte Art der Bepflanzung, beispielsweise mit Scherrasen (siehe Kapitel 4.6), berücksichtigt die notwendigen Bewegungsmöglichkeiten der Kleinkinder.

Nach der Kindergartenbedarfsplanung besteht im Bereich des Stadtteils Neustadt/Nord grundsätzlich der Bedarf für eine viergruppige Kindertagesstätte, so dass im Zuge zukünftiger Planungen dieser Bedarf berücksichtigt werden muss. Aus schulentwicklungsplanerischer Sicht besteht kein Handlungsbedarf, da aufgrund des geringen Umfangs der Wohnbaumaßnahme erwartet werden kann, dass das nahe Schulangebot die Aufnahme von zusätzlichen Schülern und Schülerinnen ermöglichen wird.

### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

Werbeflächen sollen nur unter Beachtung der in den entsprechenden Festsetzungen des Planentwurfes festgelegten Regeln möglich sein. Hierdurch soll die Gesamtwirkung des Gebäudeensembles und die Wohnnutzung vor störenden Wirkungen von Werbeanlagen geschützt werden.

Für die Straßenrandbebauung (Bauteile B1 bis B3) wird als Dachform "Flachdach" festgesetzt um die beabsichtigte skulpturale Gestaltung des Ensembles planungsrechtlich zu sichern.

## 4.6 Begrünung

### "Sakraler Garten"

Zwischen den Gebäuderiegeln B1 und B2 wird eine circa 200 m<sup>2</sup> große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen oberhalb der Untergeschosse angelegt werden. Diese Fläche ist zu 25 - 30 % mit Sträuchern und Bodendeckern – HM 52 (PA 15) – zu bepflanzen. Scherrasen – HM 51 (PA 122) – ist auf 50 - 60 % der Fläche anzulegen. 10 - 25 % der Fläche sollen als Wege, Platzflächen und für das Aufstellen von Kinderspielgeräten befestigt werden. Dazu wird das erste Untergeschoss mit einer mindestens 60 cm dicken Erd- und Substratschicht überdeckt werden. Die Geländehöhe dieser Fläche wird dementsprechend auf 50,50 m ü. NHN festgesetzt. Diese festgesetzte Höhe soll ausnahmsweise zur Herstellung der umbauten Rampe zur Tiefgarage um höchstens 1,1 m überschritten werden dürfen (einschließlich einer Erd- beziehungsweise Substratüberdeckung). Die Höhenüberschreitung ist außerdem auf 17,0 m<sup>2</sup> begrenzt.

### Dachbegrünung

Insbesondere zur Verbesserung des Stadtklimas wird eine Dachbegrünung vorgesehen. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB werden mindestens 60 % der Flachdachfläche der Bauteile B1, B2 und B3 mit einer Extensivbegrünung (beispielsweise Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Blumen) überdeckt werden.

Eine intensive Dachbegrünung und auch eine Fassadenbegrünung wurden im Bebauungsplan nicht berücksichtigt, da einerseits diese Maßnahmen zu erheblichen Kostensteigerungen auf Seiten der Vorhabenträgerin hinsichtlich der Herstellungs- und Instandhaltungskosten führen und andererseits der gesetzte Gestaltungsanspruch an das Ensemble mit sakralem Ausdruck beeinträchtigt werden würde.

### Baumpflanzungen

Als weiteres Element zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Gestaltung des Straßenraumes sollen in beiden Straßenbereichen der Herwarthstraße (nordöstlich und südwestlich des Plangebietes jeweils fünf schmalkronige Straßenbäume BF 41 (GH742) in Abständen von 10 bis 15 m gepflanzt werden. Durch die Baumpflanzungen im Straßenbereich können allerdings bis zu vier öffentliche Pkw-Parkplätze entfallen.

### Bäume nach Baumschutzsatzung

Im Plangebiet befinden sich zwei Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützt sind. Beide Bäume werden mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfallen. Im Rahmen der Fällgenehmigung werden erforderliche Ersatzpflanzungen festgelegt werden.

## 4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Lärm:

Für das Plangebiet (Baugrundstück) werden aufgrund der festgesetzten Nutzungen die Schutzziele für ein Mischgebiet (MI) angenommen. Für die umgebende Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Mischung von Wohnen und Gewerbe die Einstufung als besonderes Wohngebiet (WB).

### Verkehrsbedingte Schallimmissionen

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Verkehr auf den benachbarten Straßen und dem Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG (DB) belastet. Die Beurteilungspegel

aus dem Straßenverkehr reichen tags bis in die Pegelklasse < 65 dB (A) und nachts bis circa 55 dB (A). Die Beurteilungspegel aus dem Schienenverkehr reichen tags bis in die Pegelklasse < 60 dB (A) und nachts bis über 55 dB (A). Der Orientierungswert für Mischgebiete (60 dB (A) tags/50 dB (A) nachts) gemäß Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird am Tage um weniger als 5 Dezibel und in der Nacht um mehr als 5 Dezibel überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke (Ostseite) zur Absenkung der Schienenlärmimmissionen bis in die Größenordnung der Orientierungswerte sind theoretisch möglich, stehen aber in keinem vertretbaren Verhältnis von Aufwand, Kosten und Nutzen. Laut DB Projektbau GmbH ist auch nicht vorgesehen, im Rahmen des Programms "Lärmsanierung an bestehenden Strecken des Bundes", Lärmschutzwände in diesem Bereich zu errichten.

Eine Verbesserung der Lärmsituation für den Innenbereich zwischen den Bauteilen B1 und B2, der zur Bahnstrecke hin geöffnet ist, könnte durch die abschirmende Wirkung einer Glaswand zwischen den Gebäudeflügeln nach Südwesten erzielt werden. Diese Maßnahme würde aber nur circa 1/6 der geplanten Wohnräume betreffen. Zu Bedenken ist auch, dass der Schall von einer Glaswand in die Umgebung reflektiert werden würde. Mit einer Glaswand wären darüber hinaus die erheblichen Nachteile einer mangelhaften Durchlüftung des Gartens und der Vogelkollisionen verbunden. Auch die Gesamtwirkung des Gebäudeensembles würde massiv gestört. Deshalb wurde diese Maßnahme nicht weiter verfolgt.

Der Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr steigt durch den planbedingten Mehrverkehr nur um circa 1 Dezibel an. Ein derart geringer Anstieg des Beurteilungspegels ist nicht wahrnehmbar, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten ist.

#### **Nutzungsbedingte Schallimmissionen**

Die Außenhülle des Kirchraumes, in dem Gottesdienste und Veranstaltungen des Gemeindelebens stattfinden, soll in der erforderlich schalldämmenden Qualität ausgeführt werden. Es soll eine Be- und Entlüftungsanlage vorgesehen werden. Der Gewölbekeller ist Gemeinderaum und soll für Veranstaltungen im Rahmen des Gemeindelebens genutzt werden. Auch der Gewölbekeller soll über eine Lüftungsanlage mechanisch be- und entlüftet werden. Die im Keller der Kirche seit Ende der 1970er Jahre über Jahrzehnte kommerziell betriebene Nutzung als Veranstaltungsort ("Basement") für Konzerte und Feiern wird zur Realisierung des Vorhabens zum 31.08.2013 aufgegeben und nicht mehr als Schallquelle berücksichtigt.

#### **Lärmschutz**

Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten und aufgrund der geplanten Gebäudehöhen stellen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang des Baugrundstücks keine geeigneten Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte dar, da sie die Bebauung des Plangebietes von der umgebenden Struktur abschotten und zudem das Quartiersbild stark beeinträchtigen würden. Aus städtebaulichen Gründen werden aktive Schallschutzmaßnahmen als Schallminderungsmaßnahme nicht ergriffen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen für die geplante Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Neubauten in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche entlang der betroffenen Fassaden dargestellt. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß

DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche (III und VI) können im konkreten Einzelfall (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Die vorgenannte Bestimmung der Lärmpegelbereiche gilt für den Fall, dass das Bauvorhaben weder von der Baugrenze zurücktritt noch die zulässigen Gebäudehöhen und die hierzu festgesetzten Zurückstaffelungen unterschreitet. Sollte das tatsächlich beantragte Bauvorhaben eine davon abweichende Gebäudegeometrie aufweisen, ist für diesen Einzelfall im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen.

Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass generell die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Zur ausreichenden Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erfolgt die Festsetzung bezüglich der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, um die erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten.

Die vorgenannten Festsetzungen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschemissionen Rechnung getragen wird. Für anlagenbezogene Geräuschemissionen, beispielweise für die vorgenannte Be- und Entlüftungsanlage, werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren die schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen in Kenntnis des genauen Umfangs, der technischen Details und der Lage der Anlage geprüft und bestimmt. Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultieren für die Anwohner der Herwarthstraße weder ein Erfordernis noch ein Anspruch auf durchzuführende Schallschutzmaßnahmen an der Bestandsbebauung.

#### **Lichtimmissionen der Tiefgaragenausfahrt:**

Gegenüber der festgesetzten Tiefgaragenausfahrt befinden sich ab dem Erdgeschoss Fenster von Wohnungen. Zur Vermeidung von Blendeffekten durch die Scheinwerfer aus der Tiefgarage ausfahrender Pkw wird die Tiefgaragenrampe im oberen Teil zwischen 0 bis 3 ° geneigt sein, so dass die Lichtkegel die Brüstungen der gegenüberliegenden Fenster (Herwarthstraße 31) nicht überstrahlen. Das Rolltor der Garage wird lichtundurchlässig sein und sich erst öffnen, wenn das ausfahrende Fahrzeug sich in einem Abstand von weniger als 60 cm innen vor dem Tor befindet.

### **5. Umweltbelange**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 beziehungsweise § 13 Absatz 3 BauGB wurde weder eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt noch ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Folgende Umweltbelange wurden als erheblich durch die Planung betroffen bewertet und daher näher untersucht:

#### **5.1 Natur und Landschaft**

##### **5.1.1 Pflanzen**

**Bestand:** Das Plangebiet ist fast zu 66 % versiegelt. Die übrigen 34 % stellen sich als Vegetationsfläche unterschiedlicher Ausprägung dar. Auf dem Kirchengrundstück erstreckt sich im westlichen Teil ein verwilderter Kirchengarten, der mit älteren Obstgehölzen und Wildobststräuchern sowie einer Vielzahl durchgewachsener Ziersträucher und Bodendecker bestanden ist. Hierzu zählen beispielsweise Hängeesche, Schwarzer Holunder, Schmalblättrige Ölweide, Eingrifflicher

Weißdorn, Gartenapfel, Brombeere, Fünffingerstrauch, Felsenmispel, Heckenkirsche, Hartriegel, Schmetterlingsstrauch, Eibe, Efeu, Waldrebe und Wilder Wein. Im Unterwuchs gesellen sich ruderale Krautpflanzen und Gräser hinzu, wie Brennnessel, Quecke, Nelkenwurz, Klee, Braunelle und Zitronenmelisse. Diese Gartenflächen setzen sich auch südlich und nördlich des Kirchenschiffes fort, hier begleitet von Jungaufwuchs durch Birken und Salweiden. Dieser Kirchengarten ist gegenüber dem angrenzenden Straßenraum mit einer Ligusterhecke eingefasst. Auf der Südseite des Kirchenbaus stehen zudem zwei Einzelbäume, eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) und eine Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), die aufgrund ihrer Größe der Baumschutzsatzung unterliegen.

Prognose Plan: Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird aufgrund der kompletten Überbauung des Bereichs um die Christuskirche die heutige Vegetationsfläche nahezu vollständig verloren gehen. Der Erhalt des Kirchturmes, der Neubau der Gebäudeflügel und die Anlage einer Tiefgarage im Untergeschoss bewirken eine vollständige Versiegelung des inneren Plangebiets. Hier ist zwischen den beiden neuen Gebäudeflügeln die Anlage einer intensiven Begrünung über dem geplanten Untergeschoss ("sakraler Garten") vorgesehen. Somit wird trotz der vollständigen Bodenversiegelung ein Grünelement erhalten bleiben. Auf mindestens 60 % der Flachdachflächen der neuen Gebäudeflügel ist die Anlage einer extensiven Dachbegrünung (aus Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern) vorgesehen. Hiermit wird ein weiteres Grünelement eingebracht. Des Weiteren soll je eine Reihe von jeweils fünf mittel- bzw. schmalkronigen Bäumen in der Herwarthstraße beidseits des Kirchengebäudes gepflanzt werden, mit Arten wie *Prunus padus*, 'Schloss Tiefurt', *Pyrus calleryana*, 'Chanticleer', *Carpinus betulus*, 'Frans Fontaine' oder *Ginkgo biloba*, 'Princeton Sentry'.

Die Straßenbaumpflanzung, der "sakrale Garten" und die Dachbegrünung leisten neben dem stadtgestalterischen und grünplanerischen Aspekt auch einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Als Ersatz für den Verlust der geschützten Bäume (Hainbuche, Esche) sollen gemäß Baumschutzsatzung vier standortheimische Laubbäume auf einem anderen Grundstück der Vorhabenträgerin gepflanzt werden.

### 5.1.2 Tiere

Bestand: Zur Erfassung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Plangebiet fanden am 16.12.2011 und am 14.06.2012 Ortsbegehungen durch einen Sachverständigen statt. Im Rahmen der Begehungen wurden die Gruppen der Fledermäuse sowie der Vögel (inkl. Suche nach Spuren) betrachtet. Im Winter konnten weder Spuren noch Nahrungsreste oder überwinternde Individuen von Fledermausarten festgestellt werden. Aufgrund des Vorhandenseins von einfliegbaren Strukturen am Gebäude (Turm sowie Schiff) kann eine vereinzelte Nutzung der Kirche durch Fledermäuse nicht völlig ausgeschlossen werden, ein individuenreiches oder regelmäßiges Vorkommen ist aber auszuschließen. Bei der Begehung konnten Nester von wildlebenden Vogelarten in der Kirche nachgewiesen werden. Im Glockenturm wurden drei Nester der Straßentaube festgestellt. Im Kirchenschiff wurde ein älteres Nest des Hausrotschwanzes gefunden. Die Sichtung des Gehölzbestandes um die Christuskirche wies keine Sonderstrukturen wie Spalten, Specht- und Fäulnishöhlen auf. Durch den Fund der Altnester von Amsel und Ringeltaube liegen Brutnachweise standortgebundener Vogelarten vor. Im Frühsommer konnte am Gebäude ein Brutnachweis der Dohle (Kaminbrut) erbracht werden. Zudem besteht Brutverdacht für die Straßentaube. Aktuelle Nachweise für den Hausrotschwanz wurden nicht erbracht. In den Vegetationsbeständen um die Kirche wurden Brutnachweise der Heckenbraunelle und der Ringeltaube erbracht. Für Amsel, Buchfink und Rotkehlchen liegt ein Brutverdacht vor, Nester der Arten waren nicht feststellbar. Eine Brut der Elster in den Eiben östlich der Kirche kann aufgrund der schlechten Einsehbarkeit nicht ausgeschlossen werden. Mit dem Auftreten regional oder landesweit gefährdeter Arten ist nicht zu rechnen. Großvögel sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten anderer Tiergruppen (Amphibien, Reptilien, Säuger, Insekten) finden in den Gebäudestrukturen der Kirche sowie im umliegenden Gehölzbestand keine potentiellen Lebensräume, weshalb ihr Vorkommen auszuschließen ist.

Prognose Plan: Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zum Verlust von Vegetationsfläche und Gehölzbeständen sowie zum Verlust des Kirchenschiff-Gebäudes. Es wird eine neue Grünfläche in Form der intensiven Tiefgaragenbegrünung zwischen den neuen Gebäuderiegeln und auf den Flachdächern eine extensive Begrünung geschaffen. Der vorhandene Kirchturm bleibt erhalten. Auch zukünftig wird das Areal, wenn auch in räumlich und qualitativ verringerter Form, siedlungsfolgenden Tierarten Nahrungs- und Lebensraum bieten. Der optimale Zeitpunkt zum Abriss von Gebäudeteilen der Christuskirche und zur Rodung des Geländes liegt außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und den 28. Februar eines jeden Jahres. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sollen kurz vor Beginn der Bau- bzw. Abrissarbeiten ein oder zwei vollflächige Kontrollen zum Ausschluss von überwinterten Fledermäusen erfolgen.

## 5.2 Klima und Luft

Bestand: Die Grünflächen um die Kirche sowie das bepflanzte Oval östlich der Kirche (außerhalb des Plangeltungsbereiches) leisten heute einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Kühlung in überhitzten Sommerzeiten und dehnen den klimatisch günstigen Wirkungsbereich des westlich angrenzenden "Stadtgartens" in den bebauten Innenstadtbereich aus.

Prognose Plan: Bei Realisierung des Vorhabens wird sich die bauliche Dichte deutlich zu Lasten des offenen, transpirationswirksamen Bodens erhöhen. Somit erhöhen sich der Anteil an Wärmespeicher- und Rückstrahlfläche und der Wärmeinseleffekt im Plangebiet. Durch den "sakralen Garten" (Tiefgaragenbegrünung) wird dieser Effekt etwas gemindert und zwischen den neuen Gebäuden eine gewisse Kühlung erreicht. Mit dem Aufbringen einer extensiven Dachbegrünung auf den beiden neuen Gebäudeflügeln wird Niederschlag und Verdunstungswärme zurückgehalten und somit zur Verbesserung des Kleinklimas beigetragen.

## 5.3 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

### 5.3.1 Lärm

Tabellarische Übersicht über die verschiedenen Regelungen zu Lärmimmissionen:  
(Tag- und Nachtwerte der Außengeräuschpegel (Beurteilungspegel) in dB (A))

	DIN 18005 (Orientierungswerte)	TA Lärm (Immissionsrichtwerte)
	Straßen- und Schienen- verkehrslärm [dB (A)]	Gewerbe- und Anlagen- lärm [dB (A)]
MI	60/50 (45)*	60/45
WA	55/45 (40)*	55/40
WB	60/45 (40)*	-/-

\* Orientierungswerte für Gewerbelärm

Bestand:

Straßenverkehrslärm: Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der umliegenden Straßen vorbelastet. Das höchste Verkehrsaufkommen liegt auf der Spichernstraße, mit DTV-Werte bei ca. 3.000 Fahrzeugen. Die übrigen verkehrsberuhigten Straßen dienen vorwiegend der Erschließung der umliegenden Wohnquartiere mit einem DTV von einigen hundert (Herwarthstraße Süd 320 Kfz) bis max. 1.000 Kfz im nördlichen Teil der Herwarthstraße und 1.360 Nähe Kamekestraße im Bereich des Parkplatzes.

Schieneverkehrslärm: Die Lärmsituation bezüglich des Verkehrslärmes auf öffentlichen Schienenwegen im Untersuchungsgebiet wird bestimmt durch die Bahnstrecken Nr. 2613, 2617 und 2630 der DB, insbesondere durch den nächtlichen Güterverkehr. Diese Lärmimmissionen verursachen das größere Konfliktpotential zur Nachtzeit.

Soziale Geräusche: Die Lärmimmissionen aus der Nutzung der Kirche und Gemeinderäume im Erdgeschoss und dem Veranstaltungsraum im Untergeschoss ergeben sich derzeit durch kirchliche und kommerzielle (teilweise kulturelle) Veranstaltungen (beispielsweise Konzerte, private Feiern). Eine Berechnung liegt nicht vor.

Prognose Plan: Mit der Umsetzung des Vorhabens werden Wohnen, nicht störende gewerbliche Nutzung (Büro) und kirchliche Nutzungen realisiert. Zur Beurteilung der Lärmimmissionspegel im Plangebiet werden aufgrund der gemischten Nutzungsstruktur die Werte für ein MI herangezogen. Für die umliegenden Bereiche werden die Schutzziele für ein WB berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Christuskirche" ergeben:

Straßenverkehrslärm: Die Verkehrszunahme im und um das Plangebiet ist sehr gering. Für die südliche Herwarthstraße wird eine tägliche Verkehrszunahme von 50 Kfz prognostiziert, für den Bereich Herwarth-/Kameke-/Spichernstraße wird eine Zunahme von 150 Kfz (von 870 auf 1.020 Kfz) prognostiziert. Bedingt durch insbesondere die Reflexionswirkung der neuen Fassaden ist eine Pegelerhöhung in der südlichen Herwarthstraße von 57/50 dB (A) tags/nachts um circa 1 dB (A) tags/nachts auf 58/51 dB (A) tags/nachts zu erwarten und ebenso in der nördlichen Herwarthstraße von heute 60(61)/53 dB (A) um circa 1 dB (A) auf 61/54 dB (A) tags/nachts.

Schienerverkehrslärm: An der Spichernstraße und den Stirnseiten der geplanten Gebäude ist mit einem Beurteilungspegel der Schienenlärmimmissionen von 58 - 59 dB (A) tags und 58 - 60 dB (A) nachts zu rechnen. Im Verlauf der Herwarthstraße nehmen die Pegel bis auf 53/54 dB (A) tags/nachts im Bereich der geplanten Baukörper ab. Hiermit werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50 dB (A)) tags eingehalten und nachts erheblich überschritten. Die üblichen aktiven Schallschutzmaßnahmen am Schienenkörper sind von der DB nicht geplant und wären aufgrund der großen Entfernung zwischen Wohnhäusern und Trasse auch nur sehr eingeschränkt wirksam. Ein aktiver Schallschutz in Form einer transparenten Wand zwischen den beiden Gebäudeflügeln würde im Innenhof der Neubebauung ("sakraler Garten") an der günstigsten Stelle (zweites Obergeschoss) eine effektive Pegelminderung um bis zu max. 10 dB (A) bewirken. Im vierten Obergeschoss ist noch eine Pegelminderung bis max. 3 dB (A) an den Innenseiten der Gebäudeflügel gegeben.

Soziale Geräusche: Mit der Nutzung als Gemeinderäume sollen im Untergeschoß künftig kirchliche Nutzungen stattfinden wie Treffen von Gemeindegruppen, Besprechungen, Gottesdienste, Feiern, Chorproben, die Veranstaltungen werden vor 22:00 beendet sein.

Um einer künftigen Wohnnutzung lärmtechnisch gerecht zu werden, ist an den Gebäuden erhöhter passiver Schallschutz erforderlich. Je nach Lage der Wohnraumfenster und der Nutzung der Wohnräume sind die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III und IV einzuhalten. An den Schlaf- und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen.

Anlagenlärm, Tiefgarage: Die Rampe der geplanten Tiefgaragenausfahrt verläuft innerhalb des neuen Gebäudeflügels an der südlichen Herwarthstraße. Zur Minimierung der Geräuschimmission ist ein in der Fläche möglichst kleines, schnell und geräuscharm schließendes Tor vorzusehen, für welches anteilige Immissionspegel von tags 38 dB (A) und nachts 36 dB (A) am gegenüberliegenden Haus Herwarthstraße 31 zu erwarten sind. Somit werden sogar die Richtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (55/40 dB (A) tags/nachts) eingehalten. Aufgrund der geplanten Nutzungsbeschränkung des Untergeschosses als Gemeinderäume auf die Tageszeiten (bis 22:00 Uhr) sind nachts keine belästigenden Lärmimmissionen an der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten.

### 5.3.2 Licht

#### Bestand:

Bei der Besonnungssituation im Winter (17. Januar, Stichtag nach DIN 5034 - Empfehlung von 1 Stunde Besonnung für mindestens 1 Fenster einer Wohnung) werden die Anforderungen der DIN für die Nachbarbebauung Herwarthstraße 18 - 26 durch die heutige Ausprägung des Kirchengebäudes erfüllt. Im Frühling und Herbst, zur Tag- und Nachtgleiche (21. März / 23. September) sind die Anforderungen der DIN 5034, Teil 1 von 4 Stunden Besonnung heute ebenfalls für die Nachbarbebauung Herwarthstraße 18 - 26 gegeben.

#### Prognose Plan:

Mit der Umsetzung des Vorhabens verändert sich die Verschattung für das nördliche Umfeld sowohl bei der Besonnungssituation im Winter als auch zur Tag- und Nachtgleiche. Die Vergrößerung des neu geplanten Gebäudevolumens im Vergleich zum bestehenden Kirchenschiff ergibt Beeinträchtigungen an den Fassaden der Herwarthstraße 16 - 22, welche im Allgemeinen aber nicht zur Unterschreitung der Planungsempfehlungen nach DIN 5034, Teil 1 führen.

Lediglich im Winterfall, Stichtag 17. Januar wird die Empfehlung von 1 Stunde Besonnung für mindestens einen Raum einer Wohneinheit (hier: Herwarthstraße 24 - 26, Bereich Erd- bis drittes Obergeschoss) unterschritten. Betroffen von der Unterschreitung ist nur der direkt an Haus 22 grenzende Gebäudeteil, für alle anderen Gebäudeteile werden die Empfehlungen weiterhin erfüllt. Zur Tag- und Nachtgleiche werden die Anforderungen von vier Besonnungsstunden für mindestens einen Raum einer Wohneinheit für das erste Obergeschoss der Herwarthstraße 22 unterschritten. Diese wird als geringfügig bezeichnet, da der Zeitraum der Unterschreitung nur ca. 30 Minuten beträgt. Für alle anderen Fassadenteile ab dem zweiten Obergeschoss werden die Anforderungen erfüllt. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt, wofür keine Anforderungen definiert sind.

Verschattungen erfahren auch die neu geplanten Gebäudekörper. Am geplanten südlichen Gebäudeflügel kommt es im Winterfall zu einer starken Verschattung der Südfassade durch die bestehende Nachbarbebauung. Durch die Hofsituation der neuen Gebäudeflügel verschatten sich die Gebäude selbst. Somit kommt es im zweiten Obergeschoss sowohl an der Südfassade des nördlichen als auch des südlichen Baukörpers zur Unterschreitung der Anforderungen nach DIN 5034, Teil 1. Das Erd- und erste Obergeschoss werden künftig gewerblich genutzt.

Zur Tag- und Nachtgleiche betrifft die zusätzliche Beschattung durch die Nachbargebäude für den südlichen Gebäudeflügel nur die unteren beide Geschosse (gewerbliche Nutzung), welche die Anforderungen nicht erfüllen müssen. Der nördliche Baukörper wird durch Selbstverschattung über den südlichen Gebäudeflügel in Teilen bis zum dritten Obergeschoss betroffen, was hier zur Unterschreitung der Empfehlungen der DIN 5034, Teil 1 für zwei Wohnungen im dritten Obergeschoss führt. Der Großteil der Fassade wird ausreichend besonnt. Im Sommer werden die neuen Fassaden ausreichend besonnt.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird zukünftig mit der geplanten Tiefgaragenausfahrt zur Herwarthstraße 31 im Südwesten eine bisher nicht vorhandene Emissionsquelle (Licht) im Plangebiet vorliegen. Die Ausprägung der geplanten Tiefgaragenrampe ist so konzipiert, dass im Ausfahrtsbereich durch eine nur flach geneigte Rampe ein niedriger Lichtkegel entstehen wird, der die Brüstungen der gegenüberliegenden Wohnraumfenster nicht überstrahlt. Zur weiteren Minderung der Lichtemissionen soll ein schnell laufendes Rolltor eingebaut werden, das erst öffnet, wenn ein ausfahrendes Fahrzeug den nahezu horizontalen Teil der Rampe erreicht hat und maximal 60 cm vom Rolltor entfernt ist.

## 6. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB wird das nach Denkmalschutzgesetz (DschG) unter Schutz gestellte Baudenkmal (Kirchturm mit Empore und Kirchgewölbe) nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Ein Bodendenkmal ist im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

## 7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB und mit einem Durchführungsvertrag geschaffen.

Die Vorhabenträgerin hat sich insbesondere in diesem Vertrag verpflichtet:

1. Spätestens sechs Monate nach dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Köln zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 65458/02 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, spätestens zwölf Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen und in Betrieb zu nehmen.
2. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandene Erschließungsanlage Herwarthstraße. Notwendige straßenbauliche Änderungen gehen zu finanziellen Lasten der Vorhabenträgerin.
3. Die im Bebauungsplan gemäß Ziffer 9.1 textlich festgesetzten Pflanzbindungen (Straßenbäume) zu realisieren.
4. Spätestens sechs Wochen nach dem Satzungsbeschluss einen festgelegten Betrag zweckgebunden für die qualitative Aufwertung des nahegelegenen vorhandenen Kinderspielplatzes im Stadtgarten mit Spielgeräten zu zahlen.

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Durchführung des vorgenannten Vertrages, so dass der Stadt keine Kosten bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen werden.

**Der Rat der Stadt Köln hat den Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 65458/02 mit dieser Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 30.04.2013 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung beschlossen.**

**Köln, den**

**Oberbürgermeister**