

ANLAGE 2

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: „Kirchenzentrum Derfflingerstraße“ in Köln - Weidenpesch

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Evangelische Kirchengemeinde Köln – Mauenheim - Weidenpesch beabsichtigt den Neubau eines Gebäudekomplexes mit Kirchengebäude, Gemeinderäumen, 11 Wohnungen (einschließlich Dienstwohnung), einer dreigruppigen Kindertagesstätte sowie einer Tiefgarage.

Die Kirchengemeinde hat beschlossen, ihre Aktivitäten auf ihren Standort in Weidenpesch zu konzentrieren und den Standort Nibelungenstraße 60 in Mauenheim mit der Philipp-Nicolai-Kirche und einer zweigruppigen Kindertagesstätte aufzugeben. Das Grundstück in Mauenheim soll mit Wohnungen bebaut werden.

Das Vorhaben bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Köln – Mauenheim - Weidenpesch, Gemarkung Longerich, Flur 5, Flurstück 1618.

Der Standort des vorhandenen Kirchturms (Flurstück 761) wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Alle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorhandenen baulichen Anlagen (Erlöserkirche mit rückwärtigen Anbauten, Wohnhaus Derfflingerstraße Nr. 9, rückwärtige Garagen und Glockenturm) werden rückgebaut.

1.2 Ziel der Planung

Weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung des geplanten Bauvorhabens entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66499/08, der für das gesamte Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche – Kirche - mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8 festsetzt. Aufgrund dessen wird die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB angestrebt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren sind erfüllt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. deren Nachverdichtung im Innenbereich. Die durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO ist deutlich kleiner als 20.000 qm.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1618 und 761, Flur 5, Gemarkung Longerich und weist insgesamt eine Fläche von ca. 2.050 qm aus.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Derfflingerstraße und im Westen an die Hohenfriedbergstraße an. Nördlich befinden sich das ehemalige Pfarrhaus (Hohenfriedbergstraße 2) und ein öffentlicher Spielplatz. Östlich grenzt Wohnbebauung an der Rennbahnstraße an.

2.2 Vorhandene Struktur

Auf dem Flurstück 1618, Flur 5, Gemarkung Longerich befindet sich aktuell im westlichen Grundstücksteil die Erlöserkirche mit Gemeinderäumen (einschließlich zweigeschossiger, rückwärtiger Anbau), deren Eingang zum Platz im Kreuzungsbereich der Derfflingerstraße zur Hohenfriedbergstraße liegt. Der Glockenturm steht als Solitär auf der Platzfläche. Parallel zur Derfflingerstraße schließt unmittelbar ein zweigeschossiges, traufständiges Wohnhaus an. An der östlichen Grundstücksgrenze führt eine Rampe bzw. Treppenanlage zum rückwärtigen Garagenhof. Der zur Derfflingerstraße gelegene Grundstücksteil liegt ca. 3 m höher als der rückwärtige, nördliche Grundstücksteil. Auch das Garagengeschoss der östlich angrenzenden Wohnbebauung an der Rennbahnstraße sowie weitere eingeschossige Garagen werden rückwärtig von der Derfflingerstraße aus erschlossen.

Alle vorhandenen baulichen Anlagen (Erlöserkirche mit rückwärtigen Anbauten, Wohnhaus Derfflingerstraße Nr. 9, rückwärtige Garagen und Glockenturm) im Plangebiet werden rückgebaut.

Zur Derfflingerstraße ist das Grundstück durch eine Hecke, vor der Kirche zusätzlich mit einem Zaun zum Straßenraum begrenzt. Im Platzbereich stehen größere Bäume. Auf den unbebauten Flächen im rückwärtigen, nördlichen Grundstücksteil sind Gehölze, Rasenflächen und Beete vorhanden.

Im Straßenraum der Hohenfriedbergstraße befinden sich Senkrechtparkplätze vor der Platzfläche. In der Derfflingerstraße kann beidseitig parallel zum Straßenverlauf geparkt werden.

Südlich der Derfflingerstraße zwischen Neusser Straße und Rennbahnstraße befindet sich eine überwiegend geschlossene, viergeschossige Blockstruktur mit Wohnbebauung (teilweise genossenschaftlicher Wohnungsbau). Westlich der Hohenfriedbergstraße sind im Jahr 2012 zwei viergeschossige Geschosswohnungsbauten („Romeo und Julia“) mit Staffelgeschoss errichtet worden. Im weiteren Verlauf der Hohenfriedbergstraße befindet sich ebenfalls Geschosswohnungsbau, allerdings nicht als geschlossene Straßenrandbebauung.

Entlang der fußläufig zu erreichenden Neusser Straße finden sich Angebote des täglichen Bedarfs und Gastronomie. Die gründerzeitlichen Gebäude mit den Adressen Neusser Straße 592a, 574 und 572 sind eingetragene Baudenkmale.

Östlich der Rennbahnstraße schließt das Gelände der Galopprennbahn Weidenpesch an.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die in der Neusser Straße verlaufenden Straßenbahnlinien 12 und 15 gut zu erreichen. Die nächstgelegene Haltestelle Mollwitzstraße liegt ca. 300 m entfernt.

Über die Neusser Straße ist die Innenstadt und Richtung Norden der Kölner Autobahnring mit dem Pkw gut zu erreichen.

2.4 Alternativstandorte

Aufgrund der Entscheidung der Evangelische Kirchengemeinde Köln – Mauenheim - Weidenpesch, ihre Aktivitäten auf ihren Standort in Weidenpesch zu konzentrieren und den Standort in Mauenheim aufzugeben, gibt es keine Alternativstandorte für das geplante Vorhaben.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66499/08 (Rechtskraft: Januar 1992) überplant den Bereich zwischen Neusser Straße, Sportstraße, Rennbahnstraße und Derfflingerstraße. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt der Bebauungsplan Nr. 66499/08 eine Fläche für Gemeinbedarf – Kirche sowie den Platzbereich mit Glockenturm als öffentliche Verkehrsfläche fest. Als überbaubare Fläche ist innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ein großes Baufenster mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Es liegen keine anderen Ortssatzungen gem. BauGB oder BauO NRW vor.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Östlich der Rennbahnstraße ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Köln. Östlich angrenzend setzt der Landschaftsplan das Landschaftsschutzgebiet 8 „Äußerer Grüngürtel am Bergheimer Hof und Grünverbindungen zum Rhein und zum Inneren Grüngürtel“ fest.

3.4 Berücksichtigung von Fachplanungen

Der Bedarf für eine 3-gruppige Kindertagesstätte als Ersatz für die 2-gruppige Kindertagesstätte Nibelungenstraße 60 in Mauenheim ist seitens Jugendhilfeplanung bestätigt. Die GGS Neusser Straße in Weidenpesch und die KGS Bülowstraße in Nippes verfügen über ausreichende Aufnahmekapazitäten, um den durch das Vorhaben zu erwartenden Bedarf an Grundschulplätzen (eine Schülerin/ein Schüler je Jahrgangsstufe im Primarbereich) aufzunehmen. Die nächstgelegene Schule ist die GGS Nibelungenstraße.

Entsprechend der Satzung der Stadt Köln „Private Spielflächen für Kleinkinder“ müssen wohnungsnah, private Spielflächen für Kleinkinder von 0 bis 6 Jahren ausgewiesen werden. Sie können auf dem nördlichen, baulich nicht beanspruchten Grundstücksteil nachgewiesen werden. Unmittelbar nördlich grenzt der öffentliche Kinderspielplatz an der Hohenfriedbergstraße an.

Die Beeinträchtigung einer Richtfunkstrecke durch das geplante Vorhaben ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes liegt unter 65 m ü NN.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Kirchenraum im Erdgeschoss bietet Platz für 100 Personen plus Empore für 40 Personen. Die Besucherzahl erhöht sich bei besonderen Gottesdiensten und Anlässen auf 300 Personen. Für diese besonderen Gottesdienste kann der Kirchenraum mit dem Foyer und angrenzenden Gruppenräumen erweitert werden. Das Gemeindebüro befindet sich im 1. Obergeschoss.

Die geplante dreigruppige Kindertagesstätte im Gartengeschoss (1. Untergeschoss) bildet den Ersatz für die entfallende, zweigruppige Kindertagesstätte in der Nibelungenstraße 60 (Mauenheim).

Die 11 geplanten Wohnungen bilden einen Ersatz für das bestehende Mitarbeiterhaus auf dem Grundstück, welches nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht und stark sanierungsbedürftig ist.

Der errechnete Pkw-Stellplatzbedarf wird durch die Errichtung von 16 Tiefgaragenstellplätzen gedeckt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Platzfläche im Kreuzungsbereich der Derfflinger- zur Hohenfriedbergstraße bildet der Baukörper einen fünfgeschossigen Würfel (Gebäudehöhe < 19 m) aus, der die Ecksituation betont. Der Glockenturm auf der südwestlichen Gebäudeecke ist innerhalb des Volumens freigestellt.

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an dem im Jahr 2012 realisierten Wohnungsneubau „Romeo und Julia“, Ecke Derfflingerstraße / Hohenfriedbergstraße. Der rückwärtige Gebäudeteil ist zweigeschossig ausgebildet.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die straßenseitige Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66499/08 wird grundsätzlich übernommen. Sie wird lediglich durch einen Lichthof vor dem Hauptbaukörper überschritten.

Der nördliche, nicht überbaute Grundstücksteil bleibt unbebaut. Hier können sowohl wohnungsnaher Kleinkindspielflächen als auch die Außenspielflächen der Kindertagesstätte nachgewiesen werden.

4.4 Erschließung

Die Zufahrt zur Tiefgarage (notwendige Stellplätze) erfolgt parallel zur östlichen Grundstücksgrenze von der Derfflingerstraße.

Der Hauptzugang zum Kirchenraum liegt auf der Westseite des Gebäudes zur Platzfläche an der Hohenfriedbergstraße. Ein weiterer Gebäudeeingang liegt an der Derfflingerstraße. Hier befindet sich auch eine Treppenanlage, die zum Haupteingang der Kindertagesstätte im 1. Untergeschoss führt.

In der Derfflingerstraße befinden sich Versorgungsleitungen der RheinEnergie AG, an die die geplante Bebauung angeschlossen und mit Wasser sowie Energie versorgt werden kann. Das anfallende Abwasser kann durch das vorhandene Kanalnetz aufgenommen werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über die rückwärtigen Grünflächen zur Ableitung bei Starkregenereignissen ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Wassermenge zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung muss im weiteren Verfahren überprüft werden.

4.5 Grünflächen

Der durch das Vorhaben erforderliche, zusätzliche Flächenbedarf an öffentlichen Spielflächen kann durch eine Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes an der Hohenfriedbergstraße (außerhalb des Plangebietes) gedeckt werden.

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln werden beachtet.
Im weiteren Verfahren wird eine Baumkartierung und –bewertung durchgeführt.

4.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

5. Umweltbelange

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

5.1 Tiere und Pflanzen

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist Gehölzbestand vorhanden. Im Platzbereich vor der Kirche (außerhalb des Plangebiets) stehen Einzelbäume parallel zum Straßenverlauf.

Im weiteren Verfahren wird eine Baumkartierung und –bewertung durchgeführt.

5.2 Klima / Luftschadstoffe

In der Planungshinweiskarte der Stadt Köln zur zukünftigen Wärmebelastung ist das Plangebiet als klimatisch belastete Siedlungsfläche (Klasse 3) dargestellt. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Klimawandelfolgen, hier insbesondere der sommerlichen Überwärmung innerstädtischer Quartiere, wird die vorhabenbedingte Versiegelung durch einen kompakten Baukörper minimiert. Der Gehölzbestand und die Freifläche im Bereich des nördlichen Grundstückteils bleiben erhalten.

5.3 Lärm

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Flugverkehr ein.

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um planbedingte Emissionen und Immissionen in der unmittelbaren Umgebung zu bewerten, insbesondere im Zusammenhang mit der Tiefgaragenzufahrt und Glockengeläut.

5.4 Erschütterungen

Durch die in unmittelbarer Nähe verkehrenden Stadtbahnlinien in der Neusser Straße kann es zu Erschütterungen kommen.

5.5 Wasser

Das Plangebiet ist bis zu einem mittleren Hochwasserereignis durch technischen Hochwasserschutz vor einer Überflutung geschützt. Zu berücksichtigen sind auch steigende Grundwasserstände. Bei seltenen Hochwasserereignissen kommt es zu einer Überflutung der Fläche von bis zu 3 m.

Bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis kann mit einer Überflutung von Teilbereichen bis zu 0,75 m gerechnet werden. Geeignete Maßnahmen zur Risikovorsorge werden im weiteren Verfahren geprüft.

5.6 Artenschutz

Im Plangebiet sind Vegetationsstrukturen vorhanden, die einigen europäischen Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können.

Um insbesondere Konflikte mit Vogelbruten soweit wie möglich zu vermeiden, ist Vegetation (Gebüsche, Hecken, Bäume) nur außerhalb der Fortpflanzungsperiode zu entfernen.

Im weiteren Verfahren ist eine Artenschutzprüfung Stufe I durchzuführen.

5.7 Boden und Altstandorte

Eine Luftbildauswertung aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen weisen auf vermehrte Bombenabwürfe hin. Das Plangebiet ist vor Durchführung von baulichen Maßnahmen auf Kampfmittel zu überprüfen und ggf. eine Sicherheitsdetektion vorzunehmen.

Im Plangebiet ist schutzwürdiger, fruchtbarer Boden (vergleyter brauner Auenboden) vorhanden.

Es wurde eine Abfall- und verwertungstechnische Überprüfung von Bodenaushub für natürliche Böden und Auffüllungen durchgeführt (Büro GEO CONSULT vom 14.02.2017). Die untersuchten Mischproben werden aufgrund der Untersuchungsergebnisse folgendermaßen eingestuft: MP Auffüllung, > LAGA Z 2, Deponieklasse DK II; MP natürlicher Boden, LAGA Z 0, Deponieklasse DK 0.

Das Nachbarflurstück (Flurstück 164/6) und diverse andere Flächen im näheren Umfeld sind Altstandort-Rechercheflächen.

5.8 Kulturgüter

Im weiteren Umfeld (außerhalb des Geltungsbereichs) sind drei als Baudenkmal eingetragene, gründerzeitliche Gebäude an der Neusser Straße 592a, 574 und 572 vorhanden.

6. Planverwirklichung

Zur Realisierung der Planung sind keine Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Köln, 21.02.2016