

### **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 66497/03**

### **Arbeitstitel: Kirchenzentrum Derfflinger Straße in Köln-Weidenpesch**

(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)

---

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

Die Vorhabenträgerin, die Evangelische Kirchengemeinde Köln–Mauenheim-Weidenpesch, hat mit Schreiben vom 06.10.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, einen neuen Gebäudekomplex mit Kirchegebäude, Gemeindehaus, Gemeindebüro, Wohnungen und einer dreigruppigen Kindertagesstätte (Kita) an der Derfflinger Straße zu errichten.

Die Evangelische Kirchengemeinde Köln-Mauenheim-Weidenpesch ist aus einem Fusionsprozess der Bezirke Mauenheim und Weidenpesch hervorgegangen. Nach einem zweistufigen Beratungsprozess hat die Kirchengemeinde beschlossen, die zukünftigen Aktivitäten der Kirchengemeinde auf den Standort in der Derfflinger Straße zu konzentrieren und den Standort in der Nibelungenstraße in Köln-Mauenheim aufzugeben.

Es wurde ein begrenzter Architektenwettbewerb mit acht Teilnehmern durchgeführt. Das Büro harris + kurrle architekten bda aus Stuttgart ist als erster Preisträger aus diesem Wettbewerb hervorgegangen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 06.01.1992 rechtswirksamen Bebauungsplanes 66499/08. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche – Kirche - mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest.

Der Siegerentwurf ist auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht umsetzbar. Durch die Konzentration des Raumprogramms aus zwei Kirchenstandorten auf einen wird das im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschritten. Des Weiteren wird durch die zusätzlichen Nutzungen Kita und Wohnungen von der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf –Kirche- abgewichen.

Mit der Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

Die Vorhabenträgerin ist als Eigentümerin des Grundstücks verfassungsbefugt über das Grundstück im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans.

#### **2. Verfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 nach § 12 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 31.01.2017.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten und sich in der Zeit vom 01.06 bis 14.06.2017 zur Planung äußern.

## **2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO im Geltungsbereich bleibt bei einer Plangebietsgröße von circa 2.023 m<sup>2</sup> unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVP NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirchenzentrum Derfflingerstraße in Köln-Weidenpesch“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

## **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weidenpesch und ist circa 2.023 m<sup>2</sup> groß. Es umfasst das Flurstück 1618, Flur 5, Gemarkung Longerich. Es wird im Süden durch die Derfflinger Straße, im Westen durch die Hohenfriedbergstraße (Platzfläche), im Norden durch das ehemalige Pfarrhaus (Hohenfriedbergstraße 2) und den Spielplatz der Kindertagesstätte Hohenfriedbergstraße 6. und im Osten durch die Wohnbebauung an der Rennbahnstraße begrenzt.

### **3.2 Vorhandene Struktur**

Im Plangebiet befindet sich aktuell im westlichen Grundstücksteil die Erlöserkirche mit Gemeinderäumen (einschließlich zweigeschossigem, rückwärtigem Anbau). Hieran 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 circa 3 m höher als der rückwärtige, nördliche Grundstücksteil.

Alle vorhandenen baulichen Anlagen 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 an der Derfflingerstraße 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.

Östlich der Rennbahnstraße schließt das Gelände der Galopprennbahn Weidenpesch an.

### **3.3 Erschließung**

#### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Derfflingerstraße und die Hohenfriedbergstraße an das Hauptverkehrsnetz angebunden. Über die Neusser Straße ist die Innenstadt und Richtung Norden der Kölner Autobahnring gut zu erreichen.

#### öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die in der Neusser Straße verlaufenden Straßenbahnlinien 12 und 15 sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle Mollwitzstraße liegt circa 300 m entfernt.

#### Technische Erschließung

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.

### **3.4 Alternativstandorte**

Die Evangelische Kirchengemeinde Köln-Mauenheim-Weidenpesch ist aus einem Fusionsprozess der Bezirke Mauenheim und Weidenpesch hervorgegangen. Nach einem zweistufigen Beratungsprozess hat die Kirchengemeinde beschlossen, die zukünftigen Aktivitäten der Kirchengemeinde auf den Standort in der Derfflinger Straße zu konzentrieren und den Standort in der Nibelungenstraße in Köln-Mauenheim aufzugeben. Aufgrund dieser Entscheidung gibt es keinen Alternativstandort für das geplante Vorhaben.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Kirchenzentrums mit Kita als Anlage für kirchliche und soziale Zwecke sowie ergänzend von Wohnnutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Bebauungsplan**

Für den Planbereich besteht der seit dem 06.01.1992 rechtswirksame Bebauungsplan Nummer 66499/08. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche – Kirche - mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest.

### **4.4 Landschaftsplan**

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

## **5. Städtebauliches Planungs- und Freiraumkonzept**

Der Siegerentwurf von harris + kurrle architekten bda sieht einen äußerst kompakten Baukörper vor, der bei aller Strenge die Vielfalt des Lebens durch seine Gestalt nach Außen vermittelt. Stadträumlich setzt das Gebäude selbstbewusst einen ausdrucksstarken Punkt in der Umgebung. Durch seine Kompaktheit wirkt es trotz der gegenüber der Umgebung leicht exponierten Höhenentwicklung keineswegs unmaßstäblich. Vielmehr wird der Kirchplatz dadurch klar definiert.

Bei den beiden Eingängen wird in einen „sakralen“ Eingang vom Platz für den Gottesdienstraum, sowie einen Eingang für die „profanen“ Nutzungen zur Derfflingerstraße unterschieden. Verbunden werden diese durch ein winkelförmiges Foyer, das den Kirchenraum umfasst und auf der anderen Seite von den Funktionen der Kirchengemeinde begrenzt wird. Eine separate Treppe führt in das Gartengeschoss der Kindertagesstätte. Eine weitere Treppe dient ausschließlich zur Erschließung der Wohnungen in den Obergeschossen.

Ein großer zusammenhängender Platz markiert die Lage der Kirche. Der Kirchenbaukörper mit Haupteingang, Südfenster und markantem Eckturm wird auf einen „Teppich“ gestellt. Die Platzränder zeichnen dabei die in der Fassade angelegten Konturen der Kirche nach.

Der Platz ist als großzügiger Versammlungsort für Gemeinde und Öffentlichkeit gestaltet.

Der Eingangsbereich zur Kindertagesstätte erhält eine profanere Gestaltung, was seiner Funktion als alltäglicher und freundlicher Zugang für große und kleine Menschen angemessen ist. Der Garten ist in erster Linie als Freiraum der Kindertagesstätte gestaltet.

## **6. Begründung der Planinhalte**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird Kirchenzentrum mit folgenden Nutzungen festgesetzt:

- Kirche und Glockenturm,
- Gemeinderäume einschließlich Büroräume,
- dreigruppige Kindertagesstätte (Kita) und
- Wohnungen

Der Kirchenraum im Erdgeschoss bietet Platz für circa 100 Personen. Für besondere Gottesdienste kann der Kirchenraum mit dem Foyer und angrenzenden Gruppenräumen für maximal 199 Personen erweitert werden. Das Gemeindebüro befindet sich im 1. Obergeschoss.

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

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

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

Aufgrund der Geländetopographie –der rückwärtige Grundstücksteil liegt circa 3 m unter dem Niveau der Derfflingerstraße- erfolgt keine Festsetzung zu der Anzahl der Vollgeschosse sondern eine Festsetzung zu den maximalen Gebäudehöhen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) orientieren sich an dem Architektenentwurf.

Zur Platzfläche im Kreuzungsbereich der Derfflingerstraße / Hohenfriedbergstraße bildet der Baukörper einen fünfgeschossigen Würfel aus, der die Ecksituation betont. Der Glockenturm auf der südwestlichen Gebäudeecke ist innerhalb des Volumens freigestellt. Der rückwärtige Gebäudeteil ist zwei- bzw. zur Gartenseite dreigeschossig ausgebildet.

### Festsetzung Oberkante Fertigfußboden

Die maximale Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 45,07 m über NHN. Zum Schutz gegen Starkregenereignisse wird daher die Höhe des Fertigfußbodens (OKFF) Erdgeschoss auf 45,25 m über NHN festgesetzt.

## **6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baugrenzen spiegelt sich der Architektorentwurf mit geringen Spielräumen wieder.

Im 1. Untergeschoss (Gartengeschoss) dürfen Terrassen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche die Baugrenzen überschreiten, um unmittelbar an die Gruppenräume angrenzende Außenspielflächen für die Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Der rückwärtige, nicht überbaute Grundstücksteil bleibt mit Ausnahme der Stellplatzanlage bzw. deren Zufahrt unbebaut. Hier werden die Außenspielflächen der Kindertagesstätte angelegt.

## **6.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Derfflingerstraße und die Hohenfriedbergstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptzugang zum Kirchenraum liegt auf der Westseite des Gebäudes zur Platzfläche an der Hohenfriedbergstraße. Der Haupteingang der Kindertagesstätte liegt auf der Südseite an der Derfflingerstraße. Über diesen Gebäudeeingang sind auch die Wohnungen in den Obergeschossen zugänglich.

### Ruhender Verkehr

Fahrradabstellflächen sollen auf der Platzfläche vor dem Eingang zum Kirchenraum sowie vor dem Eingang an der Derfflinger Straße hergestellt werden.

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt parallel zur östlichen Grundstücksgrenze von der Derfflingerstraße. Ein behindertengerechter Stellplatz ist unmittelbar westlich der Zufahrt vorgesehen. Insgesamt werden 11 Stellplätze errichtet.

#### Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch vorhandene Leitungen und Kanäle in der Derfflingerstraße gesichert.

#### Starkregenereignis/Überflutungsnachweis

Im Rahmen eines Überflutungsnachweises/einer Überflutungsbetrachtung (MÜNSCHER Ingenieure Köln, 15.11.2018) wurde nachgewiesen, dass es unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen (z.B. Modellierung des Geländes, Rigole, unterirdische Rückhaltung) bei einem Starkregenereignis nicht zu einer oberflächlichen Überflutung des Plangebietes kommt bzw. dass die anfallenden Wassermengen überwiegend schadlos auf den Flächen des Plangebietes zurückgehalten werden können.

### **6.5 Gemeinbedarf, soziale Infrastruktur**

Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Plätzen in Schulen und Jugendeinrichtungen kann durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gedeckt werden.

Die im Plangebiet vorgesehene dreigruppige Kita als Ersatz für die zweigruppige Kita Nibelungenstraße 60 berücksichtigt den aktuellen Bedarf.

Der Stadtteil Weidenpesch weist bereits in der „Spielplatzbedarfsplanung der Stadt Köln 2011“ einen sehr hohen Flächenfehlbedarf auf. Um den hier vorliegenden Fehlbedarf nicht zu vergrößern, ist es erforderlich Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche herzurichten und auszustatten.

Durch die Errichtung der neun Wohneinheiten entsteht im Plangebiet ein zusätzlicher Flächenbedarf für öffentliche Spielflächen von insgesamt 41,4 m<sup>2</sup>. Zur Gestaltung eines attraktiven Spielangebotes für Kinder und Jugendliche ist jedoch eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Abgeltung für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes einen entsprechenden Betrag für die Aufwertung des Spielplatzes Leuthenstaße zu zahlen, dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

### **6.6 Begrünung**

Im hinteren Gartenbereich stocken einige wenige, ältere Bäume. Innerhalb des Plangebietes wurden acht Bäume erfasst, die alle gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung geschützt sind. Diese acht Bäume wurden kartiert und bewertet (Studio Grijsbach Landschaftsarchitektur, Stand 30.11.2018).

Von den acht Bäumen kann ein Baum –Walnussbaum- erhalten werden, für den eine Festsetzung zum Erhalt erfolgt.

Zwei Bäume -Korkenzieherweide, Weißdorn- müssen wegen Schädigung / Standsicherheit gefällt werden.

Fünf Bäume -zwei Spitzahorn, eine Rotbuche, zwei Walnussbäume- müssen zur Umsetzung des Vorhabens gefällt werden. Für diese fünf Bäume ist ein Ersatz/Ausgleich entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung erforderlich.

Ein Teil der Ersatzpflanzungen wird innerhalb des Plangebiets durch die Neupflanzung von vier Bäumen geleistet werden. Weitere notwendige Ersatzpflanzungen sind gegebenenfalls auf dem Nachbargrundstück vorgesehen oder es werden Ausgleichszahlungen geleistet.

## Extensive Dachbegrünung

Aus Gesichtspunkten des Wasserhaushalts und des Klimaschutzes sollen die Dachflächen extensiv begrünt werden. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung, dass die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen sind. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten auf maximal 20% der Dachfläche. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig. Von der Dachbegrünung ausgeschlossen ist der Glockenturm.

## **6.7 Gestalterische Festsetzungen**

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW) getroffen. Diese sollen dazu dienen, eine einheitliche und harmonische Gestaltung des geplanten Vorhabens zu erreichen. Durch die äußere Erscheinungsform der Baukörper erhält das Vorhaben seine eigenen Wiedererkennungsmerkmale und passt sich dennoch in die vorhandene Umgebungsstruktur ein, ohne als störender Fremdkörper zu erscheinen.

Es werden Regelungen zu der Dachform, zur Einhausung der Abfallbehälter und Wertstofftonnen, zu Einfriedungen sowie zu Satellitenschüsseln bzw. Mobilfunkanlagen getroffen.

Das Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen bestimmt. Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt, um ein einheitliches Siedlungsbild in Zusammenspiel mit der Umgebungsbebauung zu erreichen. Flachdächer dürfen eine Dachneigung von maximal 5° haben.

Zur Platzfläche an der Hohenfriedbergstraße und zur Derfflinger Straße soll das Kirchenzentrum frei zugänglich sein. Dementsprechend sind keine grundstücksbegrenzenden Einfriedungen zulässig.

Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung für Standorte von Abfallbehältern und Wertstofftonnen. Diese sind einzuhausen oder durch Sträucher oder Hecken einzufassen. Mit dieser Festsetzung soll ebenfalls ein angemessenes Erscheinungsbild gesichert werden.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Satellitenschüsseln nur auf dem Dach zulässig und Mobilfunkanlagen auf dem Dach nicht zulässig sind. Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines angemessenen Erscheinungsbildes des neuen Kirchenzentrums und der Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sowie der Vermeidung von Verunstaltungen der Fassaden.

## **7 Umweltbelange**

### **7.1 Artenschutz**

Im Rahmen des Abbruchartrags für die evangelische Erlöserkirche und das angrenzende Wohngebäude wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt (Kölner Büro für Faunistik, Stand: 26.02.2016).

Im Januar 2016 fand eine Begehung statt in der das Gebäude sowie dessen Umgebung auf Vorkommen gebäudebewohnender Arten (Vögel, Fledermäuse) kontrolliert wurde. Bei der Begehung konnten folgende Vogelarten im Bereich des Gartens beobachtet werden: Rabenkrähe, Rotkehlchen, Amsel, Schwanzmeise, Kohlmeise, Elster.

In und an dem Gebäudekomplex konnte aktuell eine Quartiernutzung von Fledermäusen nicht festgestellt werden. Es konnten keine Tiere direkt beobachtet oder vorgefunden werden und es gelang auch kein indirekter Nachweis z.B. über Kotspuren oder Nahrungsreste.

Die Untersuchungen zur Avifauna erbrachten ebenfalls keinen Nachweis von gebäudebrütenden Arten, weder aktuell noch Hinweise auf ehemalige Brutansiedlungen. Die auf dem

Gartengrundstück und im Umfeld beobachteten Vogelarten sind typische Vertreter gehölzreicher Lebensräume wie z.B. Gärten. Planungsrelevante Arten wurden nicht festgestellt.

An den Gehölzen auf dem Gartengrundstück in Nachbarschaft zum Gebäude konnten zwei alte Nester (vermutlich Amsel oder Singdrossel) festgestellt werden.

Glockenturm und Dachboden waren aus feuerpolizeilichen Gründen fest verschlossen und konnten nicht kontrolliert werden. Die Kontrolle von außen erbrachte jedoch keine Hinweise auf geeignete Einflugstrukturen, Kotspuren o.ä. wurden ebenfalls nicht gefunden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

**Vögel:** Die Beseitigung von Vegetation muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September.

**Fledermäuse:** Sollte der Abriss des Gebäudekomplexes zur Aktivitätszeit der Fledermäuse (ab März / April) erfolgen, ist zur Absicherung der hier erfolgten Einschätzung noch eine morgendliche Einflugkontrolle (Schwärmkontrolle) durchzuführen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden bei Umsetzung der Planung nicht verletzt, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 7.2 Lärm

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Flugverkehr ein. Anhand der Schallimmissionspläne des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes ist von folgenden Beurteilungspegeln auszugehen:

### Straßenverkehr

Laut dem Schallimmissionsplan zum Straßenverkehr (Stand 2014, berechnet auf Grundlage der RLS 90 -Richtlinie für Lärmschutz an Straßen-) können aus dem Verkehr auf dem übergeordneten Straßennetz –einschließlich Neusser Straße, Friedrich-Karl-Straße, Niehler Straße, Scheibenstraße und Industriestraße- Beurteilungspegel in der Größenordnung  $\leq 50$  dB(A) am Tag und  $\leq 45$  dB(A) in der Nacht erwartet werden.

### Schienenverkehr

Laut dem Schallimmissionsplan zum Schienenverkehr (Stand 2016, berechnet auf Grundlage der Anlage 2 der 16. BImSchV –Verkehrslärmschutzverordnung-) kann verursacht durch Straßen- und Eisenbahnen am Tag und in der Nacht mit einem Beurteilungspegel in der Größenordnung  $\leq 45$  dB(A) gerechnet werden.

### Flugverkehr

Laut dem Schallimmissionsplan Flugverkehr (Stand 2014, berechnet auf Grundlage der 1. FlugLSV –Erste Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm-) liegt der äquivalente Dauerschallpegel am Tag und in der Nacht in der Größenordnung  $\leq 45$  dB(A).

Rechnerisch ergibt sich aus den vorgenannten Pegeln, wenn die im Vergleich zum Tagzeitraum unverhältnismäßig hohen Nachtpegel aus dem Schienen- und Flugverkehr besonders berücksichtigt werden, der Lärmpegelbereich II.



## Fazit

Rechnerisch ergibt sich aus den vorgenannten Pegeln, wenn die im Vergleich zum Tagzeitraum unverhältnismäßig hohen Nachtpegel aus dem Schienen- und Flugverkehr besonders berücksichtigt werden, der Lärmpegelbereich II. Da jedoch der örtliche Straßenverkehr (Rennbahnstraße, Hohenfriedbergstraße und Derfflingerstraße) nicht in der Berechnung zum Straßenverkehr eingeflossen ist, wird der Empfehlung des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln gefolgt und der Lärmpegelbereich pauschal um eine Stufe auf III angehoben.

Gesonderte Festsetzungen zu den Anforderungen an die Außenbauteile (Bauschalldämmmaß) sind nicht erforderlich, da bis Lärmpegelbereich III diese ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gewährleistet werden.

## Stellplätze

Im hinteren Bereich des Grundstücks sind 11 Stellplätze vorgesehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine schalltechnische Stellungnahme entsprechend den Vorgaben der TA-Lärm (grasy + zanolli engineering, Stand: 01.03.2018).

Die Immissionen der Stellplätze sind punktuell an sechs Immissionsorten (Derfflingerstraße 11, Hohenfriedbergstraße 2, Rennbahnstraße 109 bis 113 und Zorndorfstraße 18) außerhalb des Plangebietes sowie zwei Immissionsorten an der Neubebauung betrachtet worden.

Aus den Berechnungsergebnissen geht hervor, dass der höchste Beurteilungspegel 38 dB(A) am Tag und 31 dB(A) in der lautesten Nachtstunde beträgt. Somit liegen die höchsten berechneten Beurteilungspegel mindestens 6 dB(A) unter dem Richtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht, so dass die Vorgaben der TA-Lärm bezüglich des Beurteilungspegels eingehalten werden.

Der höchste berechnete Spitzenpegel liegt tags wie nachts bei 64 dB(A). Die Vorgaben der TA-Lärm bezüglich des Spitzenpegelkriteriums -85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts- werden für den Tagzeitraum eingehalten. In der Nachtzeit liegt eine Überschreitung von 4 dB(A) vor. Der nächtliche Spitzenpegel ist auf die Nutzung der Stellplätze der Wohnungen zurückzuführen.

Die TA Lärm ist im vorliegenden Betrachtungsfall nur als Beurteilungshilfe heranzuziehen, da es sich beim Lärm durch die Stellplätze nicht um Gewerbelärm handelt.

Für die formale Einhaltung der Vorgaben der TA-Lärm wäre eine Carport-Lösung mit zusätzlichen Lärmschutzwänden erforderlich. Betrachtet man die Anzahl der Stellplätze und die nach Parkplatzlärmstudie anzusetzende Bewegungshäufigkeit für die lauteste Nachtstunde, so ergibt sich rein rechnerisch eine einzelne Kfz-Bewegung in der lautesten Nachtstunde. Da an den Gebäuden der Rennbahnstraße selbst Garagen vorhanden sind, ist ohnehin mit Pegelspitzen durch Türeenschließen zu rechnen, das aufgrund des geringeren Abstands zwischen Schallquelle und Immissionsort höher liegt, sodass nach gutachterlicher Einschätzung keine unzumutbare Belastung oder Belästigung durch die Pegelspitzen der geplanten neuen Stellplätze zu erwarten ist.

## liturgisches Glockengeläute

Geräuschimmissionen durch liturgisches Glockengeläute der Kirchen im herkömmlichen Rahmen sind regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Absatz 1 BImSchG, sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung. Zeitläuten findet nicht statt.

## **7.3 Erschütterungen**

Auf der Neusser Straße verkehren die Stadtbahnlinien 12 und 15. Aufgrund der Entfernung von circa 130 m sind keine schädlichen Auswirkungen durch Erschütterungen aus dem Stadtbahnverkehr zu erwarten.

## **7.4 Luft**

Aufgrund der geringen Belastung aus dem Straßenverkehr und dem Fehlen von Gewerbebetrieben im Nahbereich des Plangebietes, ist davon auszugehen, dass keine Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV vorliegen.

## **7.5 Klima**

Die Planungshinweiskarte der Stadt Köln „zukünftige Wärmebelastung“ (aufgrund des Klimawandels) ordnet das Plangebiet der Klasse 3 –belastete Siedlungsflächen- zu.

Als Maßnahme, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassungen an den Klimawandel zu dienen, sind die Dachbegrünung und die Anpflanzung vier Bäumen sowie der Erhalt eines Bestandsbaumes festgesetzt. Die Außenspielfläche der Kita bleibt weiterhin als Freifläche im rückwärtigen Grundstückteil erhalten.

## **7.6 Hochwasser**

Das Plangebiet ist bis circa 11,90 m Kölner Pegel (KP) gegen Hochwasser geschützt. Dieses Hochwasser hat eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 1:200, das heißt alle 200 Jahre könnte dies statistisch auftreten. Hinsichtlich des Schutzes gegen Hochwasser sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da bereits ein Schutz über 11,30 m KP (100-jährliches Hochwasserereignis) ausreichend ist.

Eine unmittelbare Gefahr aus einer spontan entstehenden Überflutungsgefahr hinsichtlich des Hochwassers besteht nicht.

## **7.7 Boden und Altstandorte**

Im Plangebiet ist schutzwürdiger, fruchtbarer Boden (vergleyter brauner Auenboden) vorhanden. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes, der Zufahrten und Stellplätze ist der überwiegende Bereich des Plangebietes bereits versiegelt. Im Sinne einer Innenentwicklung und zur Vermeidung der Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Außenbereichsflächen sollen die Flächen auch weiterhin als Bauflächen genutzt werden.

Es wurde eine Abfall- und verwertungstechnische Überprüfung von Bodenaushub für natürliche Böden und Auffüllungen durchgeführt (Büro GEO CONSULT vom 14.02.2017 und 02.08.2018).

Hierbei wurden Auffüllungen in einer Tiefe zwischen 0,25 und 2,9 m erbohrt, welche Beimengen an Schlacke, Beton und Ziegelbruch enthalten. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere ähnliche Materialien gefunden werden. Generell bestehen aus Sicht des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln keine Bedenken gegen die Baumaßnahme, da ein Großteil der Auffüllungen im Zuge der Arbeiten ausgekoffert und entsorgt wird.

Folgende Maßnahmen sind bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen:

- Bauarbeiten mit Bodeneingriff sind fachgutachtlich zu begleiten und in Gutachten darzustellen.
- Der Verbleib von Auffüllungsbereichen / belasteten Bodenbereichen im Bereich des Planungsvorhabens ist in geeigneter Form zu dokumentieren. Durch den Fachgutachter ist nachzuweisen, dass von diesen Bodenbereichen keine Gefahr oder Beeinträchtigung für die Grundstücksnutzer oder die Umwelt ausgeht.
- Sofern nicht durch Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV die Unbedenklichkeit des Bodens nachgewiesen wird, ist im Bereich geplanter Grün-, Garten- oder Kinderspielflächen ein Bodenaustausch der oberen 35 cm oder ein Bodenauftrag von einer

mindestens 35 cm dicken Schicht aus nachweislich unbelastetem Boden vorzunehmen. Als zusätzliche Sicherungsmaßnahme wird die Einbringung eines Geotextils empfohlen.

Sämtliche Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Bodenschutzbehörde und Grundwasserschutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln abzustimmen. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 7.8 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Das Plangebiet ist vor Durchführung von baulichen Maßnahmen auf Kampfmittel zu überprüfen und gegebenenfalls zusätzlich eine Sicherheitsdetektion vorzunehmen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 7.9 Kulturgüter

Im weiteren Umfeld (außerhalb des Geltungsbereichs) befinden sich mehrere Baudenkmäler, die gemäß § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste des Landes NRW eingetragen sind. Es handelt sich hierbei um die drei gründerzeitlichen Gebäude Neusser Straße 592 a, 574 und 572. Die Baudenkmäler werden durch die Planung nicht tangiert.

## 8 Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Öffentliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

## 9 Städtebauliche Kennwerte

Größe des Plangebietes	0,2 ha
Art der baulichen Nutzung –Kirchenzentrum-	2.765 m <sup>2</sup>