

# ANLAGE 2

## **Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **Arbeitstitel: Campus Kartause Kartäuserwall 24b in Köln-Altstadt/Süd**

---

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

Der Evangelische Kirchenverband Köln und Region (Vorhabenträger) beabsichtigt auf dem ca. 6.000 qm großen Grundstück die bestehenden Bildungseinrichtungen zu erweitern und um die Nutzungen Wohnen, Verwaltung, Gastronomie und ggf. einen untergeordneter Gewerbeanteil zu ergänzen.

In dem Bestandsgebäude am Kartäuserwall 24b befinden sich heute die Melancthon-Akademie, das Jugendpfarramt und die Familienbildungsstätte. Sie sind in einem aus den 1960er Jahren stammenden Gebäude untergebracht, das nicht mehr den aktuellen Raumforderungen der Nutzerinnen und Nutzer entspricht und nur im Erdgeschoss barrierefrei zugänglich ist. Erste Untersuchungen zu Umbaumöglichkeiten des Bestandsgebäudes ergaben, dass sich eine bedarfsgerechte Weiternutzung nur mit einem wirtschaftlich sehr hohen Aufwand realisieren ließe. Aus diesem Grund sollen durch Abriss und Neubau Voraussetzungen geschaffen werden, die heutigen und künftigen Ansprüchen an Bildungsarbeit genügen. Alle Bildungseinrichtungen des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region sollen auf dem Grundstück in einem Neubau, dem sogenannten „Haus der Bildung“, räumlich zusammengelegt werden und ihre Zusammenarbeit verstärken.

Zudem sollen durch eine Verlagerung der oberirdischen Parkplätze in eine Tiefgarage und Nachverdichtung des Grundstücks in weiteren Gebäudeteilen u.a. Wohnungen, ein Studierendenwohnheim, Büros des Evangelischen Verwaltungsverbandes Köln-Nord, Gastronomie- und ggf. Gewerbeflächen entstehen. Ziel ist es, den Raum zwischen Kartäuserwall und Kartäusergasse zu einem einladenden, lebendigen und offenen Ort für Lernen, Arbeiten, Wohnen und Leben zu entwickeln. Die neu entstehenden Freibereiche sollen tagsüber zu öffentlich zugänglichen Räumen mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten gestaltet werden.

Für die Planung des Bauvorhabens hat der Vorhabenträger in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln im Frühjahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros Kaspar Kraemer Architekten GmbH wurde mit dem ersten Rang ausgezeichnet und soll umgesetzt werden.

Die Bezirksvertretung Innenstadt und der Stadtentwicklungsausschuss wurden über die geplante Durchführung der Mehrfachbeauftragung unter Beifügung der gekürzten Aufgabenstellung und über ihr Ergebnis jeweils im Rahmen einer Mitteilung informiert.

Da das Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 67435/04 von 1964 entspricht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2 Verfahren**

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch) aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Aufstellung gemäß § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist möglich, da der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung festsetzt (6.000 qm Grundstücksgröße). Es werden auch keine Bebauungspläne im engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB mitzurechnen wären. Zudem werden nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 BImSchG zu beachten sind.

Da der Bebauungsplan die oben genannten Kriterien erfüllt, können die Verfahrenserleichterungen des § 13a Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Es kann abgesehen werden von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB und
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt beziehungsweise zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Das Kooperative Baulandmodell in der Fassung von 2017 ist anzuwenden.

Der Evangelische Kirchenverband Köln und Region hat am 13.09.2019 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

## **3 Erläuterungen zum Plangebiet**

### **3.1 Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Kartause (Kartäuserwall 24b)“ befindet sich im linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Innenstadt im Stadtteil Altstadt Süd. Es wird im Norden durch die Kartäusergasse und das Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Köln, im Süden durch den Kartäuserwall begrenzt. Die östliche Grenze wird von der rückseitigen Bebauung der Gebäude am Kartäuserhof bzw. den Grenzmauern gebildet. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück des Senioren- und Pflegeheims des Clara-Elisen-Stifts.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 114, Flur 13 der Gemarkung Köln. Es hat eine Größe von ca. 6.017 qm (siehe Anlage 1 Übersichtsplan).

### **3.2 Historische Entwicklung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der mittelalterlichen Stadterweiterung von 1180. Die mittelalterliche Stadtmauer, die ab 1881 für die Anlage der Neustadt bis auf wenige Relikte wie die nahe gelegene Ulrepforte geschleift wurde, verlief auf der Südseite der Straße Kartäuserwall.

Das Grundstück ist Teil des Immunitätsbezirks des ehemaligen mittelalterlichen Kartäuserklosters St. Barbara. Das 1334 vom Kölner Erzbischof Walram von Jülich gestiftete Kloster wurde 1338 fertiggestellt und entwickelte sich zu einer bedeutenden kirchlichen Institution des mittelalterlichen Kölns. Im 14. und 15. Jahrhundert wurde die Klosteranlage um einen großen, von einem Umgang mit Klostergebäuden eingefassten Kreuzhof, das sogenannte „große Galilea“ erweitert. Die Südostecke dieses Baukomplexes reicht im Nordwesten in das Plangebiet. Die genaue Bebauung des Klosters ist aufgrund fehlender exakter Plangrundlagen derzeit nur ungefähr zu verorten.

Nach Auflösung des Klosters um Jahr 1794, unmittelbar nach der Besetzung Kölns durch französische Truppen, ging das Gelände 1816 an den preußischen Militärfiskus über. Im Rahmen der militärischen Umnutzung als Garnisonslazarett und Artilleriedepot erfolgten auf dem Gelände umfangreiche Um- und Neubaumaßnahmen, die mit dem teilweisen Abbruch der ehemaligen Klosterbebauung einherging. Im Plangebiet wurden die letzten Klosterbauten nach 1827 abgebrochen. Der Abbruch der letzten Bauten aus der militärischen Nutzungsphase erfolgte im Zuge der Neubebauung des Grundstücks Anfang der 1960er Jahre.

### **3.3 Vorhandene Strukturen**

#### **Plangebiet**

Zurzeit ist das Grundstück im westlichen Teil mit einem dreigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Satteldach bebaut. Entlang der Westfassade ist das Gelände um ein Geschoss abgebocht, um eine natürliche Belichtung des Untergeschosses zu ermöglichen.

Das Gebäude wurde Anfang der 1960er für die Ämter und Einrichtungen des damaligen Evangelischen Stadtkirchenverbandes Köln und heutigen Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region errichtet. Derzeit sind drei Bildungseinrichtungen in dem Gebäude mit jeweils eigenen Räumen untergebracht, die Melancthon-Akademie, das Evangelische Jugendpfarramt und die Evangelische Familienbildungsstätte. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze existieren eingeschossige Gebäude, die als Garagen bzw. als Hausmeisterwohnung genutzt werden.

Die südlich gelegenen, teils befestigten Freiflächen am Kartäuserwall dienen der fußläufigen Erschließung der Bestandsgebäude. Über eine Zufahrt vom Kartäuserwall werden die 39 oberirdischen Pkw-Stellplätze, Stellplätze für Motorräder sowie die Fahrradabstellanlagen erreicht.

Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich eine baumbestandene Grünfläche, die von den Bildungseinrichtungen auch für Außenveranstaltungen genutzt wird. Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 19 geschützte Bäume sowie 20 weitere Bäume.

#### **Umgebung**

Das Plangebiet liegt in der südlichen Kölner Altstadt, am Rande des Severinsviertels. Severinstraße und Chlodwigplatz sind als zentrale Geschäftsbereiche des Viertels mit zahlreichen Angeboten im Bereich Versorgung, Freizeit und Gastronomie fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar.

Die östlich angrenzende Umgebung wie auch der Kartäuserhof sind durch eine geschlossene drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit Satteldach und ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Vorwiegend werden die Gebäude zum Wohnen genutzt; in den Erdgeschossen befinden sich vereinzelt Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzun-

gen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung Kartäuserhof fast durchgängig ein- bis dreigeschossige Anbauten, die zum Teil als Wohnungen genutzt werden.

Die Blockrandstruktur des Viertels wird nördlich der Kartäusergasse durch die großmaßstäblichen Gebäude des Krankenhauses der Augustinerinnen Köln aufgebrochen. Die teilweise bis zu achtgeschossigen Gebäude sind aus der Straßenflucht versetzt angeordnet. An der Kartäusergasse, gegenüber des Plangebiets, umschließt das Krankenhaus eine Aufweitung, die als Parkplatz genutzt wird.

Der nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets gelegene Bereich an der Kartäusergasse wird ausgehend vom historischen Bauensemble aus Kartäuserkirche und Kartause (Kartäuserkloster) von einer überwiegend zweigeschossigen Bebauungsstruktur geprägt, die orthogonal in Nord-Süd-Richtung orientiert ist. In den Gebäuden befindet sich der Evangelische Kirchenverband sowie das Familienzentrum Kartause mit Kindertagesstätte und Spielflächen im Außenbereich. Die Erschließung der Gebäude erfolgt nicht direkt über die angrenzenden Straßen, sondern über Höfe oder Wege, die in die Tiefe der Grundstücke führen. Große Teile dieses Bereiches sind von einer ca. 2m hohen Backsteinmauer umgeben. Die Freiflächen verfügen über einen alten Baumbestand.

Die Bebauung entlang des Kartäuserwalls setzt westlich des Bestandsgebäudes Kartäuserwall 24b diese orthogonal organisierte Struktur im Kontrast zu der östlichen Blockrandbebauung fort. Westlich an das Grundstück angrenzend befinden sich das zweigeschossige Clara-Elisen-Stift, daneben eine viergeschossige Wohnbebauung sowie das dreigeschossige Bürogebäude der Deutschen Telekom AG, das an die Ulrichgasse grenzt.

Südlich des Plangebiets existiert entlang des Sachsenrings eine drei- bis viergeschossige, überwiegend geschlossene Wohnbebauung mit vereinzelt gewerblich genutzten Einheiten im Erdgeschoss. Die Gebäude werden vom Sachsenring erschlossen. Zum Kartäuserwall sind die Grundstücke mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden (Räume für Dienstleistungen, Veranstaltungen und Garagen) bebaut. Die Bebauung endet vor der Ulrepforte (mittelalterliches Stadttor), die an der Kreuzung mit der Ulrichgasse liegt.

Entlang des Sachsenrings verläuft eine teilweise parkartige Grünfläche zwischen der Brunostraße und der Waisenhausgasse.

### **3.4 Erschließung**

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Plangebiet ist derzeit über den Kartäuserwall erschlossen, der als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Nord-West/Ulrichgasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den Sachsenring und Kartäuserhof erreicht wird. Der Anschluss an die übergeordnete Erschließung ist über den Sachsenring (Teil des Kölner Ringstraßensystems) und die Ulrichgasse (Nord-Süd-Fahrt) gewährleistet.

Zudem grenzt das Grundstück im Norden an die Kartäusergasse. Diese Anbindungsmöglichkeit wird derzeit nicht genutzt.

Alle auf dem Grundstück bestehenden Stellplätze für Pkw, Mopeds und Fahrräder werden über den Kartäuserwall angefahren. Öffentliche Parkplätze sind als Längsparkplätze entlang des Kartäuserwalls angeordnet.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Grundstück ist über die Stadtbahnhaltestellen Ulrepforte, Kartäuserhof und Chlodwigplatz der Kölner Verkehrsbetriebe KVB gut an das Verkehrsnetz des ÖPNV angebunden. Es bestehen Anschlüsse an die Linie 15 in Fahrtrichtung Ubierring bzw. Chorweiler, an die Linie

16 mit Fahrtrichtungen Köln-Niehl über Hauptbahnhof bzw. Bonn, Bad Godesberg über Wesseling und an die Linie 17 mit Fahrtrichtung Severinstraße bzw. Köln-Sürth. Die Haltestellen liegen in ca. 300 m bzw. 500 m Entfernung und sind fußläufig erreichbar.

Nach Fertigstellung der geplanten Nord-Süd-Bahn-U-Bahn wird sich die Anbindung an den Hauptbahnhof und in Richtung Norden noch verbessern. Über die Haltestelle Severinstraße sind zudem die Linien 3 und 4 erreichbar, die zwischen Bocklemünd und Thielenbruch bzw. Schlebusch verkehren.

Die Buslinien 132 und 106 mit Haltestellen in der Severinstraße ergänzen das Netz. Sie verkehren zwischen Marienburg bzw. Meschenich und Hauptbahnhof.

### **Fuß- und Radverkehr**

Im direkten Umfeld des Plangebiets (Kartäuserwall, Kartäuserhof und Kartäusergasse) wird der Radverkehr unmarkiert auf der Straße geführt. Die Einbahnstraßen sind durchgängig für den Radverkehr in Gegenrichtung geöffnet und ermöglichen somit direkte Wegeverbindungen in alle Richtungen. Sachsenring und Kartäuserwall sind Bestandteil des Radverkehrsnetzes, der Kartäuserwall soll als Fahrradstraße ausgebaut werden (Beschluss Verkehrsausschuss 14.06.2016 zum Radverkehrskonzept Innenstadt).

In dem Abschnitt zwischen Ulrichgasse und Kartäuserwall gibt es für den Rad- und Fußgängerverkehr keine zusätzlichen Verbindungen zwischen Kartäuserwall und Kartäusergasse.

### **Ver- und Entsorgung**

Alle für die Erschließung des Grundstücks notwendigen Leitungen wie Wasser, Strom, Gas, Fernwärme und Telekommunikation sind in den an das Grundstück angrenzenden Straßen Kartäuserwall und Kartäusergasse vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird an das bestehende Netz angeschlossen.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln ist das Plangebiet als besonderes Wohngebiet dargestellt. Besondere Wohngebiete dienen dem Wohnen mit der Besonderheit, dass neben der Wohnbebauung Gewerbebetriebe und andere Nutzungen vorhanden sind, das Wohnen aber erhalten und entwickelt werden soll. Die Planung entspricht den Darstellungen des FNP.

### **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet. In der Karte der Entwicklungsziele des Landschaftsplans ist das Entwicklungsziel 6 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ dargestellt.

### **4.4 Bebauungsplan**

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 67435/04 der Stadt Köln aus dem Jahr 1964. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet sowie die nordwestlich angrenzenden Grundstücke als Art der Nutzung Gemeinbedarf (Kirchengrundstück) fest.

Das auf dem Grundstück zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits vorhandene dreigeschossige Bildungszentrum inklusive eingeschossiger Grenzbebauung zum

Kartäuserhof ist über Baufenster gesichert. Ein neues, über Baulinien festgesetztes Baufenster ermöglicht einen eingeschossigen Anbau im nördlichen Grundstücksbereich, der bis heute nicht realisiert wurde. Die eingeschossigen Bestandsgebäude im Süd-Osten des Grundstücks, die sich zur Zeit der Planaufstellung auf dem Grundstück befanden, wurden inzwischen abgerissen und die entstandene Fläche wird heute als Parkplatzfläche genutzt.

Die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung entspricht nicht mehr dem heutigen Bedarf der Bildungsstätten. Zudem widersprechen die geplanten ergänzenden Nutzungen wie z. B. Wohnen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Neues Planungsrecht soll auf Grundlage der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Die Rechtskraft des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt die unterliegende Festsetzung des alten Bebauungsplans außer Kraft.

#### **4.5 Stadtentwicklungskonzept Wohnen**

In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) strebt die Stadt Köln für den Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 eine Neubautätigkeit von insgesamt rund 42.550 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern an. Hierzu wird das Vorhaben mit ca. 68 Wohneinheiten einen Beitrag leisten.

#### **4.6 Höhenkonzept**

Am 27.03.2007 hat der Rat der Stadt Köln das „Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt“ beschlossen. Demnach befindet sich das Grundstück im Bereich eines „Homogenen Baufeldes“ mit einer Traufhöhenvorgabe von bis zu 15 m. Bei der Ausbildung von Satteldächern sind eine maximale Dachneigung von 45 ° und eine Nutzungsebene im Dachgeschoss und bei Flachdächern ein um (mindestens) 2 m zurückgesetztes Staffelgeschoss von maximal 3,50 m Höhe, in das alle technischen Aufbauten zu integrieren sind, zulässig. Sofern Solaranlagen angedacht werden, ist darauf zu achten, dass diese vom Straßenraum möglichst nicht oder nur wenig in Erscheinung treten.

#### **4.7 Soziale Erhaltungssatzung**

Am 09.02.2017 hat der Rat der Stadt Köln die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Severinsviertel beschlossen. Ziel der Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Das Untersuchungsgebiet verläuft entlang der Flurstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Kartäuserwall und entlang der angrenzenden Grundstücke zum Kartäuserhof bzw. teilweise Kartäusergasse. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht Teil des Untersuchungsgebietes.

#### **4.8 Denkmalschutz**

##### **Baudenkmäler**

Unmittelbar an das Plangebiet anschließend befinden sich diverse in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragene Baudenkmäler. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe von besonderer Bedeutung sind die Baudenkmäler Kartäuserwall 22, 24 und 24a. Der geplante Anbau wird sich in Kontur und Höhenentwicklung an das gründerzeitliche Bauensemble anpassen und dessen Trauf- und Firsthöhen nicht überschreiten.

##### **Bodendenkmäler**

Aufgrund der historischen Nutzung des Plangebiets besteht eine hohe Erwartung an mittelalterlicher und neuzeitlicher Substanz im Boden. Im Sommer 2019 wurden erste gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt, bei denen preußische und mittelalterliche Befunde in zwei Bodenschnitten nachgewiesen wurden. Von besonderem Interesse sind Teile der mittelalterlichen Klosteranlage mit Kreuzgang und den daran anschließenden Kammern der Mönche

im nördlichen Teilbereich des Plangebiets. Der Bericht zu den ersten Bodenuntersuchungen inkl. der Kartierung der Befunde wird derzeit erarbeitet.

Die im Rahmen der geplanten Bebauung des Grundstücks vorgesehenen Bodeneingriffe werden bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen erfordern, deren Umfang sich nach der Kubatur des Aushubs archäologisch relevanter Bodenschichten und der Art der Komplexität des zu erwartenden archäologischen Befundes richten wird.

#### **4.9 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich im vollen Umfang im geplanten Wasserschutzgebiet Hürth III B.

#### **4.10 Kooperatives Baulandmodell (KoopBLM)**

Zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 das Kooperative Baulandmodell beschlossen und mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 24. Februar 2014 in Köln eingeführt. Mit Ratsbeschluss vom 04.04.2017 wurde das Modell weiterentwickelt und fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist mit Bekanntmachung vom 10.05.2017 in Kraft getreten.

Ziel des Modells ist es, sowohl den öffentlich geförderten Wohnungsbau und das preiswerte Wohnungsmarktsegment zu stärken, als auch die Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens an den planbedingten Folgekosten (zum Beispiel Kindertageseinrichtungen, öffentliche Spielplätze, etc.) zu beteiligen.

Das Vorhaben unterliegt den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells in der Fassung von 2017, sodass mindestens 30% der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.

Der Vorhabenträger plant diesen Anteil aufgrund der in der weiteren Planung zu ermittelnden Geschossfläche für Wohnen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu realisieren.

Die Anwenderzustimmung des Vorhabenträgers zum Kooperativen Baulandmodell mit Datum 30.09.2019 liegt vor.

#### **4.11 Aufgabenstellung Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung)**

Mitte 2018 hat sich der Vorhabenträger entschieden, zur Konkretisierung des Vorhabens eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Die Erarbeitung der Aufgabenstellung und Durchführung der Mehrfachbeauftragung, zu der insgesamt sieben Architekturbüros eingeladen wurden, erfolgte in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln.

Um die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens mit der Stadt Köln vorabzustimmen, wurde im Vorfeld das Büro design team c beauftragt, eine städtebauliche Studie für das Vorhaben zu erstellen. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Köln empfahl auf seiner Sitzung am 05.03.2018 die städtebauliche Variante mit überwiegend viergeschossigen Bebauung mit einem Mansarddach am Kartäuserwall und einer Bruttogrundfläche (BGF) von 9.625 qm (oberirdisch) weiterzuführen. Die erarbeiteten Varianten wurden allen Verfahrensbeteiligten der Mehrfachbeauftragung zur Kenntnis gereicht; die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats sind in die Aufgabenstellung eingeflossen.

In der Aufgabenstellung sind u.a. folgende Ziele und Vorgaben formuliert, die im Weiteren auch Eingang in das Bebauungsplanverfahren finden sollen:

#### **Nutzungsbausteine**

Den auf dem Grundstück ansässigen Bildungseinrichtungen sollen neue räumliche Voraussetzungen gegeben werden, damit langfristig Bildungsarbeit an diesem Ort ermöglicht werden kann. Es soll ein Ort entstehen, an dem die evangelische Kirche zur Bildung und Begleitung „lebenslang lernender Menschen“ einlädt und der ins Stadtviertel „ausstrahlt“.

Folgende Nutzungen sollen konkret realisiert werden:

- „Haus der Bildung“, das die Bildungseinrichtungen (Melanchthon-Akademie, Evangelisches Jugendpfarramt, Evangelische Familienbildungsstätte Köln, Schulreferat und Pfarramt für Berufskollegs) vereint und weitere gemeinsam genutzte Räume wie z. B. einen Veranstaltungssaal für ca. 140 Personen, eine Bibliothek, einen „Raum der Stille“, Kinderbetreuungsräume etc. aufnimmt.
- Wohnen (Geschosswohnungen, Wohngruppen, Evangelische Kommunität, Studierendenwohnheim, Gästeapartments für das „Haus der Bildung“)
- Büroräume des Evangelischen Verwaltungsverbandes Köln-Nord
- Gastronomie und ggf. ein untergeordneter Gewerbeanteil

### **Städtebauliche Ziele und Vorgaben**

Das Vorhaben soll sich selbstbewusst und angemessen in den heterogenen städtebaulichen Kontext, der von zahlreichen Baudenkmalern geprägt wird, einfügen. Hierbei muss zwischen der straßenbegleitenden Blockrandbebauung und der offenen Zeilenbebauung am Kartäuserwall vermittelt werden. Ziel ist es, dem von Rückseiten geprägten Kartäuserwall mit der Planung ein attraktives Gegenüber zu bieten.

Gebäudehöhen und Dachformen sind so zu wählen, dass harmonische Übergänge insbesondere zum denkmalgeschützten Bestand hergestellt werden. Der an die westliche Brandwand des Hauses Kartäuserwall 24a zu planende Neubau soll sich dem gründerzeitlichen Bauensemble in Kontur und Höhenentwicklung anpassen und deren Trauf- und Firsthöhen nicht überschreiten. Entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats ist im Anschlussbereich an den Bestand ein Mansard- oder Satteldach zu wählen.

Das Grundstück soll mit bis zu vier Vollgeschossen bebaut werden. Die maximal zulässige oberirdische Bruttogrundfläche BGF (R) beträgt 9.700 qm.

Insgesamt bilden die in § 34 BauGB genannten Einfügekriterien „Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“ eine Orientierungsgrundlage zur Beurteilung einer angemessenen Einfügung.

### **Nachhaltigkeit**

#### **Klimatische Minderungsmaßnahmen**

Die Anpassung an den Klimawandel und ein gesundes Stadtklima sind wichtige Belange, die frühzeitig in die Planung einfließen müssen, insbesondere in Stadtteilen mit einer stadtklimatisch hohen Belastung. Es sind klimatische Minderungsmaßnahmen wie z. B. Intensivierung der Durchgrünung, Begrünung von Dächern/Fassaden, Versickerung von Niederschlagswasser, Schaffung von Frischluftflächen und Wasserflächen zu prüfen.

Ziel ist es, die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dies gilt insbesondere auch für Versiegelungen durch Zuwegungen, Nebenanlagen etc. Gemäß den „Planungsempfehlungen für hitzebelastete Wohngebiete“ sollen möglichst 40 - 50% des Plangebietes als begrünte Freifläche mit Bodenanschluss ausgewiesen werden.

#### **Vegetationserhalt**

Ziel ist es, die nach der städtischen Baumschutzsatzung vom 01.08.2011 geschützten Bäume sowie den Vegetationsbestand möglichst zu erhalten. Insbesondere der prägende Baumbestand im Eingangsbereich am Kartäuserwall ist in das Konzept zu integrieren. Für



bestehende unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallende Bäume, die aufgrund der Baumaßnahme nicht erhalten bleiben können, ist im Rahmen der Entwicklung eine Fällgenehmigung zu beantragen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind möglichst auf dem Grundstück vorzusehen. Bei Neupflanzungen sollen vorzugsweise heimische Bäume, Gehölze und Pflanzen verwendet werden, um die Lebensgrundlage für die heimische Fauna zu stärken.

### **Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung**

Als Beitrag für ein besseres Stadtklima sind Flachdächer mindestens extensiv mit einer Mindestüberdeckung von 8 cm zu begrünen. Tiefgaragenanlagen sind, soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Erschließungs- und Platzflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung soll eine Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat von 0,80 m inklusive Filter- und Drainschicht hergestellt werden. Im Bereich von Baumpflanzungen ist ein Bodensubstratauftrag von mindestens 1,20 m in einer Größe von 5 x 5 m pro Baum vorzusehen.

Eine intensive Dachbegrünung sowie eine Fassadenbegrünung, insbesondere an den stark strahlungsbelasteten Fassaden (Süden), sollen geprüft werden.

### **Starkregenvorsorge**

Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen sind geeignete Maßnahmen zur Risikovorsorge z. B. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlägen einzuplanen. Für Niederschlagswasser ist eine Versickerung auf dem Grundstück zu prüfen.

### **Freiraum/Spielflächen**

Es soll ein qualitativ hochwertiger, differenziert nutzbarer Freiraum entstehen, der das Potenzial der vorhandenen Vegetation nutzt. Gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen soll mindestens 1/3 der Grundstücksfläche begrünt werden.

Durch das geplante Bauvorhaben wird das gegenwärtige Außengelände des Hauses der Bildung deutlich reduziert. Wunsch der Bildungseinrichtungen ist es, auch zukünftig auf dem Außengelände die Kinderferienbetreuung, Sport- und andere körperbezogene Angebote wie Yoga und Seminare abhalten zu können. Zudem soll sich das Areal zum Stadtraum öffnen und auch vor oder nach Veranstaltungen Möglichkeiten zum Verweilen z. B. durch ein Angebot an Sitzgelegenheiten bieten. Für das Haus der Bildung ist ein „Open-Air-Seminarraum“ als Bewegungs- sowie Aufenthaltsraum in geschützter Lage (von mindestens 120 qm), ein Spielbereich in geschützter Lage (ca. 300 qm) sowie Flächen für Außengastronomie (ca. 25 Sitzplätze), Lage am Kartäuserwall zu planen. Der Außenbereich soll nachts abgeschlossen werden können. Hierzu ist eine nächtliche Schließung der geplanten Durchwegung zwischen Kartäuserwall und Kartäusergasse denkbar.

### **Spielflächen für Kleinkinder**

Für jede geplante Wohneinheit sind Kleinkinderspielflächen gemäß der Satzung der Stadt Köln „Private Spielflächen für Kleinkinder“ in der Fassung vom 15.08.1999 nachzuweisen. Bei den Studierendenappartements sind für 10% der Wohneinheiten Kleinkinderspielflächen wohnungsnah nachzuweisen. Die Mindestgröße der zu erstellenden Spielfläche von 45 qm ist einzuhalten.

### **Öffentliche Spielflächen**

Es ist geplant, dass die auf dem Grundstück geplanten öffentlich zugänglichen Spielflächen, z. B. für das Haus der Bildung, für den Nachweis der erforderlichen privaten Kleinkinderspielflächen herangezogen werden können, wenn sie den Vorgaben der BauO NRW entsprechen.

Der Mehrbedarf an öffentlichen Spielflächen, der nach den Vorgaben des kooperativen Baulandmodells durch das Vorhaben ausgelöst wird, unterschreitet die dort festgelegte Mindestgröße von 500 qm deutlich. Um das Angebot an Spielflächen im Stadtteil zu verbessern, ist

zu prüfen, ob unter Einhaltung des Nutzungs- und Raumprogramms auf dem Grundstück ein öffentlich zugänglicher Spielplatz vorrangig für Kinder zwischen 6 und 18 Jahren eingeplant werden kann, der in privater Hand verbleibt. Eine Mindestgröße wird nicht vorgegeben.

### **Erschließung**

Es soll eine durchgängige neue Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kartäusergasse und Kartäuserwall in einer Breite von ca. 2,5 m angelegt werden. Der Anschluss an die Kartäusergasse kann durch den zugemauerten Durchgang an der Kartäusergasse erfolgen, der sich an der Grundstücksgrenze zum benachbarten Kindergarten befindet. Ein Grundstückstausch mit dem Kindergarten ist prinzipiell möglich. Eine nächtliche Schließung des Weges soll möglich sein.

### **Pkw-Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Planung ist auf eine intelligente Zonierung der Tiefgarage für die unterschiedlichen Nutzungen zu achten. Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind am Kartäuserwall anzuordnen und so zu gestalten, dass die Nachbargrundstücke möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Fahrradstellplätze im Untergeschoss müssen sicher über die Tiefgaragenrampe erreicht werden können.

Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung NRW (BauO NRW) 2018 sind die Gemeinden, so auch die Stadt Köln, ermächtigt worden, auf der Grundlage des § 89 Absatz 1 Nummer 4 BauO NRW eine Stellplatzsatzung zu beschließen, die auf einer durch das für Bauen zuständige Ministerium durch Rechtsverordnung geregelten Richtzahlentabelle basiert. Von dieser Ermächtigung hat die Stadt Köln bisher keinen Gebrauch gemacht.

Vorerst orientiert sich der Stellplatzschlüssel an der derzeit gültigen „Richtzahlenliste Fahrradabstellplätze für Köln und für PKW-Stellplätze entsprechend Richtzahlenliste § 51 BauO NRW vom 1. Juni 2000“, und der im Entwurf vorliegenden Richtzahlentabelle des Landes NRW. Der anzusetzende Reduktionsfaktor aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) beträgt 30 % und ist auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze anzuwenden. Die erforderliche Stellplatzzahl beträgt demnach insgesamt ca. 80 Stellplätze. Die notwendige Stellplatzzahl kann weiter reduziert werden, wenn Maßnahmen zur Förderung alternativer Mobilität umgesetzt werden. Hierzu zählen beispielsweise die Förderung des Radverkehrs oder die Bereitstellung von Car-Sharing-Angeboten. Für eine Reduzierung der Stellplätze für das „Haus der Bildung“ ist die maximale Besucherzahl/ maximal zeitgleiche Belegung der Räume festzulegen. Die Umsetzbarkeit des reduzierten Stellplatzschlüssels ist in einem Mobilitätskonzept nachzuweisen. Von den erforderlichen Stellplätzen sind mindestens vier als Stellplätze für Menschen mit Behinderungen in einer Breite von 3,5 m zu dimensionieren.

Bei Entfall der bestehenden Stellplätze für das Bildungszentrum während der 1. Bauphase sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen.

### **Fahrradstellplätze**

Die privaten Fahrradstellplätze sollen teilweise im Untergeschoss und teilweise oberirdisch (im Außenraum oder erdgeschossigen Fahrradräumen) untergebracht werden. Besucherfahrradstellplätze sollen ausschließlich oberirdisch realisiert und den Hauseingängen zugeordnet werden. Der Bedarf platzintensiverer Räder wie Lastenräder oder Fahrradanhänger ist angemessen zu berücksichtigen. Insgesamt sind ca. 200 Radstellplätze notwendig. Für die angenommene Reduzierung der erforderlichen Anzahl an Fahrradstellplätzen für das „Haus der Bildung“ sind die maximalen Besucherzahlen/ maximal zeitgleiche Belegung der Räume festzulegen.

### **Abstandsflächen und Belichtung**

Ein eingeschossiger Anbau direkt an die Bestandsgebäude mit unbelichteter Brandwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist möglich, wenn die Grenzbebauung im aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt wird und eine ausreichende Belichtung der Bestandsgebäude am Kartäuserhof nachgewiesen werden kann. Neubauten mit Abständen zur Grundstücksgrenze sind so zu positionieren, dass deren Abstandsflächen vollständig auf dem eigenen Grundstück liegen. Um eine ausreichende Belichtung der Gebäude am Kartäuserhof sicherzustellen, wird empfohlen, sich an der Abstandsflächenregelung der BauO NRW vom 01.03.2000 (hier: 0,8 x Gebäudehöhe) zu orientieren.

### **Barrierefreiheit**

Die Erschließung der Gebäude und der Freianlagen ist barrierefrei zu planen.

### **Müllstandorte**

Die Müllstandorte sind in erdgeschossigen Müllräumen zu planen. Ausnahmsweise können die Müllstandorte in den Außenanlagen nachgewiesen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Behälter gestalterisch eingefasst werden. Es ist zu beachten, dass die Müllstandorte gemäß den Richtlinien der AWB angefahren werden können.

## **5 Planungskonzept**

Im Juni 2019 tagte die Beurteilungskommission, der auch Vertreterinnen und Vertreter der politischen Gremien und der Verwaltung der Stadt Köln angehörten, um die eingereichten Arbeiten der Mehrfachbeauftragung zu bewerten. In der Sitzung wurde die Planung des Büros Kaspar Kraemer Architekten GmbH mit dem ersten Rang ausgezeichnet und als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren empfohlen.

### **Städtebauliches und architektonisches Konzept**

Der prämierte Entwurf ordnet die baulichen Volumina analog der vorhandenen orthogonalen Grundstruktur des „Kartäuser-Geländes“ und führt so die offenen U-förmigen Hofstrukturen der Bestandsbebauung fort. Zudem übernimmt er die Grundidee des Kreuzganges: Um den quadratischen Innenhof gruppieren sich die verschiedenen Nutzungseinheiten, die durch einen umlaufenden Arkadengang miteinander zu einer Gemeinschaftsform verbunden sind. Die Öffnung des Hofes nach Süden zum Kartäuserwall bildet die Hauptadresse und empfängt den Eintretenden mit einer offenen Geste.

Der hier vorgesehene gastronomische Bereich bildet eine einladende, urbane Situation, mit der Besuchende in den Hof geleitet werden. Aus dem Innenhof werden die einzelnen Funktionsbereiche übersichtlich und eindeutig adressierbar erschlossen.

Im östlichen Baukörper werden im „Haus der Bildung“ die Räume der Bildungseinrichtungen situiert. Die Erschließung erfolgt im Erdgeschoss über ein großzügiges längsgestrecktes Foyer, das auch die von allen Einrichtungen gemeinsamen genutzten Räume wie Veranstaltungssaal, Bibliothek, Kinderbetreuung etc. sowie den „Raum der Stille“ anbindet.

Der nördliche und der westliche Baukörper nehmen im Erdgeschoss die Büroräume des Evangelischen Verwaltungsverbandes Köln-Nord auf. In den Obergeschossen sind die Räume des Studierendenwohnheims, eine evangelische Kommunität und zwei inklusive Wohngruppen angeordnet. Die Studierendenappartements werden über einen fünfgeschossigen „Campanile“ (Treppenturm) erschlossen. Er definiert den Zugang, bietet einen Blick über den Hof und ist das sichtbare Zeichen der Gesamtanlage.

Der südöstliche Baukörper schließt an die vorhandene, denkmalgeschützte Bebauung am Kartäuserwall an. In den Obergeschossen werden die Geschosswohnungen sowie die Gästeteapartements für das „Haus der Bildung“ untergebracht.

Alle Gebäude des Hofes sind viergeschossig mit Flachdach geplant. Mit Rücksichtnahme auf die umgebende Bebauung insbesondere in Richtung Kartäuserhof springt das letzte Geschoss gegenüber den Außengrenzen zurück und treppt den Baukörper auf drei Geschosse ab. Das südöstliche Gebäude schließt mit einem geneigten Dach (vier Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) an die vorhandene, denkmalgeschützte Bebauung am Kartäuserwall an. Traufhöhe und Dachform des Bestandes werden aufgegriffen, sodass angemessene Übergänge entstehen. Entlang der Grundstücksgrenze zum Kartäuserhof befinden sich eingeschossige Baukörper, u. a. der Veranstaltungssaal.

Insgesamt ist eine Geschossfläche von ca. 9.500 qm (BGF R oberirdisch ca. 9.200 qm) geplant. Um einen Planungsspielraum für die jetzt erfolgende Konkretisierung und Überarbeitung zu erhalten, kann diese bei Notwendigkeit auf max. 9.700 qm erhöht werden. In den Flächen ist der Wegfall der erdgeschossigen Arkaden berücksichtigt.

Die geplanten ca. 68 Wohneinheiten teilen sich in ca. zwölf Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, zwei Wohngruppen mit jeweils ca. vier Plätzen, ca. zwölf Appartements in der Evangelischen Kommunität, ca. 39 Appartements im Studierendenwohnheim und ca. 3 Gästappartement im „Haus der Bildung“ auf.

Die Freiflächen schließen im Norden an den bestehenden Grünbereich des Kindergartens an und werden mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet. Der zentrale Innenhof ist ein Aufenthaltsort und Treffpunkt für Menschen, über den tagsüber auch eine direkte Verbindung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen zwischen Kartäuserwall und Kartäusergasse ermöglicht werden soll.

Alle erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt ist am Kartäuserwall geplant. Für die benötigten Fahrradstellplätze sind Flächen in der Tiefgarage und im Außenraum vorgesehen.

### **Konkretisierung Planungskonzept**

Das derzeit vorliegende Planungskonzept dient als Grundlage für den Einleitungsbeschluss. Die Planung wird hinsichtlich der Einhaltung der städtebaulichen Ziele und Vorgaben aus der Mehrfachbeauftragung und der Empfehlungen der Beurteilungskommission fortgeschrieben. Dies betrifft insbesondere folgende Punkte:

- Die Arkaden sollten erst im Bereich des Platzraumes beginnen und ihre Auswirkung auf die Belichtung der dahinterliegenden erdgeschossigen Nutzungen geprüft werden.
- Der „Campanile“ zur Erschließung der Studierendenwohnungen ist hinsichtlich Anordnung und Ausprägung weiterzuentwickeln. Es ist zu prüfen, ob die Platzfassung auf andere Weise gelöst werden kann.
- Der direkte Anbau an die Grundstücksgrenze bedarf der baurechtlichen Klärung.
- Der erdgeschossig im Eckbereich Kartäuserwall angeordnete Nebenraum sollte verlegt werden.
- Es soll geprüft werden, ob die Fassaden in ihrer teilweise historisierenden Ausprägung zurückgenommen werden können.
- Die Freibereiche bieten ein großes Entwicklungspotenzial, ihre Planung ist unter Beachtung des Gesamtensembles und mit dem Ziel einer Entsiegelung zu konkretisieren. Bei der Freiraumplanung soll insbesondere auf einen angemessenen Anteil an begrüneten Flächen unter Berücksichtigung der Bestandsvegetation geachtet werden.
- Eine Verringerung der Tiefgaragenunterbauung ist zu prüfen, um den Erhalt eines größeren Anteils natürlichen Bodens und des Baumbestandes zu erreichen.
- Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und den studentischen Wohnungsbau sind die Vorgaben der Förderrichtlinien in der Planung umzusetzen.
- Die Vorgaben zum barrierefreien Bauen sind umzusetzen.

Darüber hinaus werden insbesondere folgende Aspekte untersucht bzw. konkretisiert werden, um eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange zu minimieren:

- Gebäudehöhen und Grenzabstände der Gebäude sind zu prüfen, um eine Einfügung des Vorhabens in den Kontext sowie eine ausreichende Belichtung der Nachbargrundstücke zu gewährleisten. Zudem wird untersucht, ob Maßnahmen zum Schutz der Privatsphäre (Schutz vor Einblicken) für die Bestandsgebäude erforderlich sind.
- Für die Arkaden ist eine ausreichende Sozialkontrolle sicherzustellen.
- Die neuen Freibereiche sollen öffentlich zugänglich sein und als Treffpunkt für Menschen auch Aufenthaltsmöglichkeiten und Spielbereiche integrieren.
- Eine verträgliche Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten inkl. des Parksuchverkehrs ist sicherzustellen.
- Zum Umgang mit den innerhalb des Plangebiets bzw. auf die Umgebung einwirkenden Lärmimmissionen soll ein Immissionsschutzkonzept entwickelt werden.

## **6 Umweltbelange**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Gleichwohl werden die relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB im weiteren Verfahren ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

Nach bisherigem Stand werden folgende Gutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen:

- Artenschutzprüfung
- Biooptypenbewertung
- Bodengutachten
- Starkregenvorsorge, u. a. Überflutungsnachweis
- Klimagutachten
- Gutachten zur Tagesbelichtung / Verschattung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept
- Gutachten zur archäologischen Befundsituation

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

### **6.1 Artenschutz**

Aufgrund der zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Rodungsmaßnahmen von Einzelbäumen und Sträuchern sowie der Inanspruchnahme von Grünflächen und den damit einhergehenden Eingriffen in potenzielle Habitate für Tiere ist im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung (ASP I) erforderlich. Um das Eintreten von Verbotsbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG zu verhindern, sind ggf. Vermeidungs- und / oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### **6.2 Natur und Landschaft**

Insbesondere im nördlichen Bereich des Grundstücks sowie im heutigen Bereich der Zufahrt befindet sich eine Vielzahl älterer Bäume unterschiedlicher Arten, die das Erscheinungsbild des Grundstücks prägen. Die Bäume und deren Zustand wurden in einer Bestandserhebung dokumentiert.

Für die Umsetzung des Vorhabens müssten nach derzeitigem Planungskonzept ca. 16 der insgesamt 19 gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützten Bäume sowie ca. 12

der 20 weiteren Bestandsbäume gefällt werden. Eine Kompensation erfolgt entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67435/04 sind bereits Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt bzw. besteht im Plangebiet bereits Planungsrecht. Nach § 1a Absatz 3 Satz 6 bzw. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB ist für den Eingriff kein Ausgleich erforderlich, da die durch die vorliegende Planung ausgelösten Eingriffe durch das bestehende Planungsrecht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und bereits erfolgt sind. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden allerdings im weiteren Verfahren ermittelt (Eingriffsbewertung).

### **6.3 Boden**

Erkenntnisse zum Baugrund wie z. B. Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit liegen derzeit noch nicht vor. Altlasten sind im städtischen Altlastenkataster nicht verzeichnet. Ein Bodengutachten wird erstellt und nach Vorlage der Ergebnisse im weiteren Verfahren ausgewertet.

### **6.4 Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung verlaufen keine Oberflächengewässer.

#### **Grundwasser**

Nach einer Grundwassermodellrechnung der Rheinenergie AG aus dem Jahr 2009 wurde für das Plangebiet ein Bemessungsgrundwasserstand mit 44,25 m NHN ermittelt. Damit liegt das Grundwasser im tiefsten Punkt des Grundstücks ca. 5,55 m unterhalb der Geländeoberkante.

### **6.5 Klima**

Das Plangebiet ist Teil eines stadtklimatischen Belastungsgebietes höchster Ausprägung, das gekennzeichnet ist durch einen maximal ausgeprägten Wärmeinseleffekt, eine tagsüber hohe Aufheizung, einen verminderten Luftaustausch und eine hohe Luftschadstoffbelastung. Die Planung führt zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet und somit zu einer lokalen Verminderung des Versickerungspotenzials und einer geringeren Verdunstung.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Der Verlust an klimatisch ausgleichend wirkender Freifläche soll z. B. durch Festsetzungen zur Grundstücks- und Dachbegrünung gemindert und der Erhalt eines höheren Anteils an Bestandsgrünfläche und Bestandsbäumen bzw. eine Erhöhung des Grünflächenanteils geprüft werden.

### **6.6 Lärm**

Aufgrund der innerstädtischen Lage wirken auf das Plangebiet Lärmimmissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Flugverkehr ein. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist zudem mit einer Zunahme an Verkehrs- und Veranstaltungslärm zu rechnen. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Verkehrslärm- und Veranstaltungslärm-Immissionen wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zum Umgang mit den Lärmbelastungen wird ein Immissionsschutzkonzept entwickelt, aus dem Festsetzungen abgeleitet werden.

### **6.7 Verkehr**

Aufgrund der Ansiedlung neuer Nutzungen im Plangebiet wird es zu einem planbedingten Mehrverkehr kommen. Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastungen der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld sowie die Parkplatzsituation werden im weiteren Ver-

fahren gutachterlich untersucht und ggf. Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung der Verkehre aufgezeigt. Zur Förderung alternativer Mobilitätsformen wird zudem ein Mobilitätskonzept erstellt.

### **6.8 Kulturgüter**

Um genauere Erkenntnisse über die archäologische Befundsituation zu erhalten, sind im weiteren Verfahren bauvorgreifende Ausgrabungen erforderlich, deren Ergebnisse in einem Gutachten zusammengefasst werden.

## **7 Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag geschlossen, welcher die Realisierung des Vorhabens sichert.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von dem Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.