

**Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 65458/02
–Arbeitstitel: Christuskirche/Herwarthstraße in Köln-Neustadt/Nord–
im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie
Darstellung der im Anschluss durchgeführten Planänderungen**

I. Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 65458/02 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 13.09.2012 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Planentwurf wurde daraufhin in der Zeit vom 15.10. bis 14.11.2012 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Innerhalb der Auslegungsfrist sind drei abwägungsrelevante Stellungnahmen (laufende Nummern 1 bis 3) von privater Seite eingegangen.

Die vorgenannten Stellungnahmen werden in Kapitel II. in zusammenfassender Form dargestellt und mit einem Abwägungsvorschlag bewertet. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Name und Adresse werden jedoch den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates mitgeteilt.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden zwei geringfügige Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes durchgeführt, die in Kapitel III. dargestellt werden.

II. Eingegangene Stellungnahmen während der Offenlage

Stellungnahme Nummer 1:

Die Einwanderin erhebt Einspruch gegen die Festlegung der Höhe (Traufhöhe) der straßenseitigen Neubebauung, da diese sich an den höchsten Gebäuden der Herwarthstraße Nummer 21 und Nummer 22 orientieren würde. Die Möglichkeit der Vermittlung unterschiedlicher Gebäudehöhen würde nicht angewendet, was zu einer stärkeren Verschattung der ohnehin engen Herwarthstraße führen dürfte. Auch würde die enge Bebauung mehr Lärm entstehen lassen, da der Schall zwischen den Häusern "hängen" blieb. Aus diesem Grund sei auch die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften nicht akzeptabel. In diesem Zusammenhang wäre auch unverständlich, warum die Einfahrtsmöglichkeit in die Tiefgarage nicht von der Spichernstraße erfolgen würde, wo keine Bebauung gegenüber liegt und es zu keiner Belästigung durch Licht und Lärm für die gegenüberliegende Bestandbebauung kommen würde.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Höhe der beiden straßenseitigen Gebäudeflügel mit einem Flachdach an der Herwarthstraße soll auf eine Höhe von 67,0 m über Normalhöhennull (NHN) beschränkt werden. Die Bestandsbebauung ist in der Höhenentwicklung uneinheitlich. So haben beispielsweise die Gebäude Herwarthstraße 22 eine Traufhöhe von 64,7 m über NHN und eine Firsthöhe von 67,6 m über NHN

sowie Herwarthstraße 23 eine Traufhöhe von 66,6 m über NHN und eine Firsthöhe von 74,0 m über NHN. Die Höhe der geplanten Bebauung fügt sich insgesamt, nämlich beiderseits der Herwarthstraße betrachtet, angemessen und vermittelnd in den Bestand ein.

Die Herwarthstraße wird in ihrem Querschnittsmaß nicht verändert. Die geplante Bebauung berücksichtigt auch die Abstandflächenregelung gemäß der Landesbauordnung (BauO NRW), so dass eine ausreichende Belüftung und Belichtung gesichert ist.

Die mit dem Vorhaben verbundenen verkehrlichen Auswirkungen wurden untersucht. Im Ergebnis wird die Realisierung des Vorhabens keine erhebliche Zunahme des Verkehrs mit sich bringen, so dass hinsichtlich des Straßenverkehrslärms auch keine erhebliche Zunahme zu befürchten ist. Auf der Grundlage der vorgenannten Verkehrsuntersuchung wurden die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms für die Bestandssituation sowie für den Prognosezustand nach Bebauung und den hierdurch auftretenden Reflexionen und Abschirmungen berechnet. Der Beurteilungspegel des Straßenlärms steigt durch den zu erwartenden Mehrverkehr sowie unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung nur um bis zu 1 dB (A) an. Diese Pegelsteigerung ist subjektiv nicht wahrnehmbar. Es wird aber darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die nahe Eisenbahntrasse Köln/Hbf – Köln/West hinsichtlich des Verkehrslärms heute bereits als vorbelastet zu bewerten ist.

Sowohl die Nutzungsmischung im näheren Umfeld der Bestandsbebauung als auch die geplante Nutzungsverteilung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf entspricht nach planungsrechtlichen Kriterien nicht einem reinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO), so dass es städtebaulich gerechtfertigt ist, für das Gebiet im begrenzten Umfang Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich des Planes zu zulassen. Zu berücksichtigen ist auch der Umstand, dass der im Keller der Kirche seit Ende der 1970er Jahre über Jahrzehnte kommerziell betriebene Veranstaltungsort ("Basement") für Konzerte und Feiern mit der Realisierung des Vorhabens aufgegeben wird. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse beziehungsweise eine Verschlechterung zur Bestandssituation ist für die Anwohner mit der Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften nicht zu erwarten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt geprüft, um mögliche Beeinträchtigungen, insbesondere für die vorhandene und zukünftige Wohnbevölkerung in diesem Bereich, möglichst gering zu halten:

Variante 1

Von der nördlichen Herwarthstraße (gegenüber Herwarthstraße 22 bis 24), Ein- und Ausfahrtsrampe im Gebäude liegend.

Variante 2

Von der südlichen Herwarthstraße (gegenüber Herwarthstraße 31), Ein- und Ausfahrtsrampe im Gebäude liegend.

Variante 3

Von der Südseite des öffentlichen Parkplatzes (Spichern-/Kamekestraße), Ein- und Ausfahrtsrampe im Gebäude liegend (im südwestlichen Bereich der Stadtgartenseite der geplanten Bebauung).

Variante 4

Von der südlichen Herwarthstraße, Ein- und Ausfahrtsrampe im öffentlichen Bereich und parallel zur Stadtgartenseite des Gebäudes liegend (offene Rampenführung).

Variante 5

Von der Spichernstraße, Ein- und Ausfahrtsrampe mittig im öffentlichen Parkplatz liegend (offene Rampenführung) bis zur Stadtgartenseite des Gebäudes.

Variante 6

Von der südlichen Herwarthstraße (gegenüber Herwarthstraße 31), Ein- und Ausfahrt über einen Autoaufzug im Gebäude liegend.

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

Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Stellungnahme Nummer 2:

Der Einwender nimmt in seiner Stellungnahme ausführlich zu den Themen Höhenentwicklung und Gebäudeumfang, Nutzung sowie Lärmbeeinträchtigungen Stellung. In seinem Fazit lehnt er den Bebauungsplan-Entwurf ab, da dieser

- einen städtebaulichen Missgriff produzieren würde,
- das Gebot der Rücksichtnahme auf das historische Ensemble rund um die Christuskirche auf das Stärkste verletzen würde,
- das Baudenkmal der Christuskirche optisch erschlagen und damit als solches entwerten würde,
- die stadtplanerische Festlegung des Kirchengrundstückes laut Flächennutzungsplan als "Kirche" gänzlich negieren, aufweichen und die kirchlich, religiöse Nutzung zur Nebensache degradieren würde,
- mit der geplanten Gebäudehöhe und Nähe zur bestehenden Bebauung eine starke Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnungen bezüglich ihrer Belichtung, Verschattung und Lärmbelastung darstellen würde,
- die historische Gebäudegrundfläche der Christuskirche aufgeben und erheblich ausweiten würde (der Eindruck und das Empfinden eines städtischen Platzes würde damit unwiederbringlich verloren gehen),
- mit der Zulässigkeit von Reklame an den Längsseiten die beschriebene "überdimensionale Kirchenmauer" zu einer beliebigen Plakatwand mutieren ließe sowie das Kirchengrundstück nochmals in erheblichen Maße entwerten würde,
- die Geschossigkeit und Gebäudehöhe in keinem gesunden Verhältnis zur flankierenden Altbebauung stehen ließe; den erforderlichen Abstand zum Bestand beziehungsweise zur Straßenmitte nicht wahren würde; für große Teile des umgebenden Straßengevierts die Kirche beziehungsweise den Kirchturm nicht mehr erfahrbar machen würde, so dass die Kirche entgegen ihrem früheren Zweck und Anspruch weitgehend aus dem Blick und dem Bewusstsein ihres Quartiers fallen würde,
- mit der Installierung einer Kneipe oder ähnlichem in diesem beruhigten Wohnbereich die allgemeine Lärmbeeinträchtigung nochmals verstärken würde,
- durch die Massierung, Höhe und Nähe der geplanten Neubebauung die bereits vorhandene immense Lärmbelastung durch den Verkehr (insbesondere Bahn und durch Parksuchverkehr) in unzulässiger Weise um circa 1 dB (A) verstärken würde.

Der Einwender bittet daher, den Bebauungsplan-Entwurf komplett abzulehnen und das Grundstück unter verträglichen Gesichtspunkten neu zu beplanen. Dort in zentraler Lage sollten beispielsweise eine Kindertagesstätte, ein Seniorenzentrum, eine Palliativstation oder sonstige karitative Einrichtungen installiert werden.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im 19. Jahrhundert wurde nach den Plänen des Stadtbaumeisters Stübben in der neu angelegten Herwarthstraße auf einer von mehreren vom Ring stadtauswärts führenden Achsen die Christuskirche als ein Solitärbau errichtet. Die umgebende Bebauung der evangelischen Christuskirche ist

heute geprägt von Gebäuden aus unterschiedlichen Bauzeiten. Nach der Zerstörung des Kirchenschiffes im Zweiten Weltkrieg wurde 1951 eine neue und zwischenzeitlich stark sanierungsbedürftige Hallenkirche über den alten Gründungen errichtet. Der Kirchturm (der zweithöchste von Köln), Teile der Empore und der historische Gewölbekeller stehen unter Denkmalschutz und wurden aufwändig saniert. Das geplante Gebäudeensemble wird der städtebaulichen Ausgangslage mit dem historischen Kirchturm gerecht.

Zwei fünfgeschossige, skulptural gestaltete Baukörper entlang der Straßenfluchten der Herwarthstraße werden zusammen mit dem Kirchturm ein Ensemble mit sakralem Ausdruck bilden, das den verkleinerten Kirchraum und einen "sakralen Garten" mit einer schützenden Geste zum Kirchturm hin und mit einer sich öffnenden Geste zum Stadtgarten hin umschließt. Die seitlich angrenzenden Gebäudeflügel stehen im Gegensatz zur ursprünglichen, kirchlichen Nutzung dieses Grundstückes, daher werden sie als überdimensionale "Kirchmauern" begriffen. Diese Mauern sollen als Fassade mit sakralem Ausdruck ausgeführt werden, um sie an das Gesamtensemble anzubinden. Es sollen keine Balkone vorgesetzt, sondern nur Loggien in die Fassade "geschnitten" werden. Die südwestlichen und nordöstlichen Stirnseiten der Gebäudeflügel stehen in direkten Zusammenhang zum Kirchturm. Diese Seiten sollen als Flächen gestalterisch geschlossen bleiben und nicht mit Fenstern versehen werden. Somit entsteht eine zurückhaltende Oberfläche, welche die Wirkung des Turmes unterstützt und eine Gesamtwirkung einer Kirche erzeugt. Die Gebäudehöhen der umliegenden, vorhandenen Bebauung werden vermittelnd berücksichtigt. Nicht verändert wird das Straßenprofil der Herwarthstraße. Die Verbindung von Stadtgarten und Ring bleibt erhalten. Der Blick auf die Christuskirche von der Spichernstraße ist weiterhin gegeben. Durch die Freiflächen östlich und westlich des geplanten Gebäudes bleibt die Wirkung eines Solitär-Baukörpers erhalten. Eine Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit des geschützten Baubestandes im Verhältnis zur Neubebauung kann, so hat es das Bebauungsplanverfahren ergeben, nicht festgestellt werden.

Die Gemeindearbeit am Standort Christuskirche soll weitergeführt und ausgebaut werden. An der Stelle der jetzigen Hallenkirche wird ein in der Größe den Erfordernissen angepasster, moderner Kirchraum entstehen, der den Bedürfnissen der Menschen im Viertel, und darüber hinaus insbesondere heutiger kirchlicher Gemeinschaft gerecht werden wird. Zusätzlich zu den erneuerten Gemeinderäumen werden etwa 22 bis 25 barrierefreie Mietwohnungen mit Tiefgarage für 30 Pkw-Stellplätze errichtet. Es kann somit eine sozial verträgliche Mischung von Mietern gewährleistet werden. Weiterhin sind circa 8 Büro- und Praxiseinheiten vorgesehen. Aus den zusätzlichen Nutzungen mit Wohnungen und Büro- und Praxisflächen werden sich für das Gemeindeleben gute Synergieeffekte ergeben, womit die langfristige, kostenintensive Erhaltung und Pflege der denkmalgeschützten Bausubstanz gesichert werden kann.

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

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

Eine ausreichende Belichtung der Wohnräume der Herwarthstraße 16 - 22 wird jedoch durch die Neubebauung nicht in Frage gestellt, da die hierfür maßgebende Abstandflächenregelung der Landesbauordnung (BauO NRW) eingehalten wird. Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens wird hierauf geachtet werden.

Unter Lärmschutzgesichtspunkten erfolgt für die umgebende Bebauung unter Berücksichtigung der konkreten Mischung von Wohnen und Gewerbe die Einstufung als besonderes Wohngebiet. Durch den Schienenverkehrslärm der DB-Trasse im Westen werden in der Nacht die Richtwerte für die zulässigen Schallpegel für Wohnungen überschritten (Vorbelastung). Bei der Realisierung der Planung und der sehr geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs entstehen keine wesentlich höheren Lärmbelastungen für die umliegenden Gebäude. Aus verkehrlichen Gründen soll die Tiefgaragenzufahrt an die Süd-West-Ecke des Plangebietes gelegt werden. In diesem Bereich werden, verglichen mit anderen möglichen Positionen, die geringsten Störungen für die Anwohner entstehen. Durch das Vorhaben wird die Lärmbelastung um circa 1 dB (A) ansteigen. Ein solcher geringer Anstieg des Beurteilungspegels ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung und dem Umstand, dass der im Keller der Kirche seit Ende der 1970er Jahre über Jahrzehnte kommerziell betriebene Veranstaltungsort ("Basement") für Konzerte und Feiern mit der Realisierung des Vorhabens aufgegeben wird, soll dennoch für das Gebiet ein begrenztes und angemessenes gastronomisches Angebot im Erdgeschoss der Neubebauung zulässig sein. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse beziehungsweise eine Verschlechterung zur Bestandssituation ist für die Anwohner mit der Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan-Entwurf aufgenommene Regelung für die Zulässigkeit von Werbeanlagen berücksichtigt im besonderen Maß die Kirchen- und Wohnnutzung. Keinesfalls ist die Annahme zutreffend, dass beliebige Plakatwände entstehen können, denn Werbeanlagen sind straßenseitig nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante des 1. Obergeschosses zulässig und dürfen beispielweise Fenster nicht verdecken. Ziel der Regelung ist, den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss eine mit dem Standort und dem Bauwerk verträgliche Werbemöglichkeit zu eröffnen.

Stellungnahme Nummer 3:

Der Einwander erhebt Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf und spricht in seiner Stellungnahme ausführlich das Folgende an:

- durch die Bebauung Christuskirche würde sich die Verschattung im Haus Herwarthstraße 24 - 26 verschlimmern und die abnehmende Lichteinstrahlung in den Gebäuden Herwarthstraße 18 - 26 nach DIN 5034 von einer halben Stunde am 17. Januar in bestimmten Gebäudeteilen würde als eine starke Beeinträchtigung angesehen und würde neben einer gesundheitlichen Beeinträchtigung auch zu einer starken Wertminderung einschließlich vorhandener Mietminderungsansprüche führen,
- durch die bis zum Bürgersteigrand herangeführte Bebauung würde es zu wesentlich stärkeren Lärmemissionen durch die Reflexionswirkung der neuen Gebäude kommen,
- durch die Tiefgarage mit 30 Stellplätzen und durch die prognostizierte Verkehrszunahme würden mehr Schadstoff- und Lärmemissionen entstehen. Die Berechnung der Zunahme der Lautstärke um 1 dB (A) sei falsch,
- die Genehmigung einer Schank- und Speisewirtschaft in beiden Gebäudeteilen würde zu weiteren Lärm- und Verkehrsbelästigungen führen,
- es wäre auch unverständlich, warum die Einfahrtmöglichkeit in die Tiefgarage nicht von der Spichernstraße erfolgen würde, wo es zu keiner zusätzlichen Belästigung durch Lärm kommen würde,
- der angegebene Abstrahlwinkel der Kfz-Scheinwerfer bei Ausfahrt aus der Tiefgarage würde bezweifelt und es würde doch zu erheblichen Blendwirkungen an den gegenüberliegenden Gebäuden kommen,
- in den unteren zwei Geschossen des Neubaus seien wegen des zu hohen Lärms keine Wohnungen geplant, insoweit wären die Gebäude nicht genehmigungsfähig,
- mit der Umsetzung des Bebauungsplan-Entwurfes würde die heutige Vegetationsfläche vollständig verloren gehen und es zu einer vollständigen Versiegelung des inneren Plangebiets kommen womit sich der Anteil an Wärmespeicher- und Rückstrahlflächen erhöhen würde,

- die geplante Höhe der Gebäude einschließlich der Dachaufbauten würde die Nachbarbebauung weit überragen,
- Soweit bekannt, sei das Grundstück der evangelischen Kirche von der Stadt Köln als Geschenk zur Verfügung gestellt worden, um darauf einen Kirchenbau zu errichten; das Gewinnstreben der Kirche sei abzulehnen,
- durch Bombenfunde (Fliegerbomben/Blindgänger) würden Belastungen erwartet, die zu nicht unerheblichen Verzögerungen oder gar zum Einsturz des Kirchturmes führen könnten.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

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

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

Eine ausreichende Belichtung der Wohnräume der Herwarthstraße 16 - 22 wird jedoch durch die Neubebauung nicht in Frage gestellt, da die hierfür maßgebende Abstandflächenregelung der Landesbauordnung (BauO NRW) eingehalten wird. Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens wird hierauf geachtet werden. Im Übrigen bleibt festzuhalten, dass ein Rechtsanspruch von Bewohnern eines Gebäudes auf eine bestimmte Aussicht oder Bebauung in der Nachbarschaft nicht besteht. Allerdings müssen nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechtes, wie vorgenannt, oder aus dem Nachbarrechtsgesetz NRW, soweit zutreffend, durch das Vorhaben im Bereich der Christuskirche eingehalten werden.

Unter Lärmschutzgesichtspunkten erfolgt für die umgebende Bebauung unter Berücksichtigung der konkreten Mischung von Wohnen und Gewerbe die Einstufung als besonderes Wohngebiet. Durch den Schienenverkehrslärm der DB-Trasse im Westen werden in der Nacht die Richtwerte für die zulässigen Schallpegel für Wohnungen überschritten (Vorbelastung). Bei der Realisierung der Planung und der sehr geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs entstehen keine wesentlich höheren Lärm- und Schadstoffbelastungen für die umliegenden Gebäude. Aus verkehrlichen Gründen soll die Tiefgaragenzufahrt an die Süd-West-Ecke des Plangebietes gelegt werden. In diesem Bereich werden, verglichen mit anderen möglichen Positionen, die geringsten Störungen für die Anwohner entstehen. Durch das Vorhaben wird die Lärmbelastung um circa 1 dB (A) ansteigen. Die Berechnung ist zutreffend. Ein solcher geringer Anstieg des Beurteilungspegels ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar, da die Hörbarkeitsschwelle oberhalb von 2 dB (A) liegt, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung und dem Umstand, dass der im Keller der Kirche seit Ende der 1970er Jahre über Jahrzehnte kommerziell betriebene Veranstaltungsort ("Basement") für Konzerte und Feiern mit der Realisierung des Vorhabens aufgegeben wird, soll dennoch für das Gebiet ein begrenztes und angemessenes gastronomisches Angebot im Erdgeschoss der

Neubebauung zulässig sein. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse beziehungsweise eine Verschlechterung zur Bestandssituation ist für die Anwohner mit der Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften nicht zu erwarten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt geprüft, um mögliche Beeinträchtigungen, insbesondere für die vorhandene und zukünftige Wohnbevölkerung in diesem Bereich, möglichst gering zu halten:

Variante 1

Von der nördlichen Herwarthstraße (gegenüber Herwarthstraße 22 bis 24), Ein- und Ausfahrtsrampe im Gebäude liegend.

Variante 2

Von der südlichen Herwarthstraße (gegenüber Herwarthstraße 31), Ein- und Ausfahrtsrampe im Gebäude liegend.

Variante 3

Von der Südseite des öffentlichen Parkplatzes (Spichern-/Kamekestraße), Ein- und Ausfahrtsrampe im Gebäude liegend (im südwestlichen Bereich der Stadtgartenseite der geplanten Bebauung).

Variante 4

Von der südlichen Herwarthstraße, Ein- und Ausfahrtsrampe im öffentlichen Bereich und parallel zur Stadtgartenseite des Gebäudes liegend (offene Rampenführung).

Variante 5

Von der Spichernstraße, Ein- und Ausfahrtsrampe mittig im öffentlichen Parkplatz liegend (offene Rampenführung) bis zur Stadtgartenseite des Gebäudes.

Variante 6

Von der südlichen Herwarthstraße (gegenüber Herwarthstraße 31), Ein- und Ausfahrt über einen Autoaufzug im Gebäude liegend.

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

Die Möglichkeiten zur Verhinderung von Blendwirkungen auf die Nachbargebäude im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt wurden im Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel, die Nachbarn vor störenden Blendwirkungen zu schützen, untersucht. Gegenüber der festgesetzten Tiefgaragenausfahrt befinden sich ab dem Erdgeschoss Fenster von Wohnungen. Zur Vermeidung von Blendeffekten durch die Scheinwerfer aus der Tiefgarage ausfahrender Pkw wird die Tiefgaragenrampe im oberen Teil nur zwischen 0 bis 3 ° geneigt sein, so dass die Lichtkegel die Brüstungen der gegenüberliegenden Fenster (Herwarthstraße 31) nicht überstrahlen. Das Rolltor der Garage wird lichtundurchlässig sein und sich erst öffnen, wenn das ausfahrende Fahrzeug sich in einem Abstand von weniger als 60 cm innen vor dem Tor befindet.

Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf vermieden beziehungsweise nicht hervorgerufen.

Die vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen ist ein wichtiges Instrument der städtebaulichen Planung. Insbesondere können so mögliche Nutzungskonflikte bereits auf der Planungsebene ausgeschlossen oder zumindest erheblich gemindert werden. In vielen Bereichen der Innenstadt befinden sich im Erd- und ersten Obergeschoss Betriebe und Anlagen gewerblicher Art und in den darüber liegenden Obergeschossen nur noch Wohnungen. Diese prägende Nutzungsverteilung wird auch im Vorhaben- und Erschließungsplan verwirklicht. Hinzu kommt noch, dass die BauO NRW Wohnungen in reinen Nordlagen nicht zulässt, so dass für solche baulichen Verhältnisse

alternative Nutzungsmöglichkeiten zulässig sein müssen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf trifft somit Festsetzungen zur baulichen Nutzung, die einerseits städtebaulich begründet und andererseits bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sind.

Bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes wird aufgrund der kompletten Überbauung des Bereichs um die Christuskirche die heutige Vegetationsfläche vollständig verloren gehen. Der Erhalt des Kirchturmes, der Neubau der Gebäudeflügel und die Anlage einer Tiefgarage im Untergeschoss bewirken eine vollständige Versiegelung des inneren Plangebiets. Hier ist zwischen den beiden neuen Gebäudeflügeln die Anlage einer intensiven Begrünung über dem geplanten Untergeschoss ("sakraler Garten") vorgesehen. Somit wird trotz der vollständigen Bodenversiegelung ein Grünelement wieder geschaffen werden. Auf mindestens 60 % der Flachdachflächen der neuen Gebäudeflügel ist die Anlage einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Des Weiteren wird je eine Reihe von jeweils fünf mittel- beziehungsweise schmalkronigen Bäumen in der Herwarthstraße beiderseits des Kirchengebäudes gepflanzt werden. Die Straßenbaumpflanzung leistet neben dem stadtgestalterischen und grünplanerischen Aspekt auch einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Als Ersatz für den Verlust der geschützten Bäume (Hainbuche, Esche) werden gemäß Baumschutzsatzung vier standortheimische Laubbäume auf einem anderen Grundstück der Vorhabenträgerin gepflanzt.

Die Neubebauung mit zwei fünfgeschossigen, skulptural gestalteten Baukörpern entlang der Straßenfluchten der Herwarthstraße werden zusammen mit dem Kirchturm ein Ensemble mit sakralem Ausdruck bilden, das den verkleinerten Kirchraum und den "sakralen Garten" mit einer schützenden Geste zum Kirchturm hin und mit einer sich öffnenden Geste zum Stadtgarten hin umschließt. Die Gebäudehöhen der umliegenden, vorhandenen Bebauung werden vermittelnd berücksichtigt. Nicht verändert wird das Straßenprofil der Herwarthstraße. Die Verbindung von Stadtgarten und Ring bleibt erhalten. Der Blick auf die Christuskirche von der Spichernstraße ist weiterhin gegeben. Durch die Freiflächen östlich und westlich des geplanten Gebäudes bleibt die Wirkung eines Solitär-Baukörpers erhalten. Eine Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit des geschützten Baubestandes im Verhältnis zur Neubebauung kann, so hat es das Bebauungsplanverfahren ergeben, nicht festgestellt werden.

Wie dargelegt ist die bauliche Neuausrichtung des Areals der Christuskirche städtebaulich begründet, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von Wohnraum. In diesem Zusammenhang ist es ohne Belang, ob das Grundstück der evangelischen Kirche von der Stadt Köln möglicherweise im 19. Jahrhundert als Geschenk zur Verfügung gestellt worden war, um darauf einen Kirchenbau zu errichten. Jedenfalls sind entsprechende Bindungen oder daraus gegebenenfalls abzuleitende Ansprüche nicht erkennbar, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass die kirchliche Nutzung weiterhin dominant und prägend erhalten bleibt und es den Zielen der Stadt Köln im Besonderen entspricht, neuen Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden routinemäßig Untersuchungen über Kampfmittel (Fliegerbomben/Blindgänger) unter Hinzuziehung des Kampfmittelräumdienstes durchgeführt. Diese Situation stellt sich für nahezu jedes Tiefbauvorhaben in der Kölner Innenstadt gleich dar. Außerdem würde jeder Kampfmittelfund, auch wenn eine Baumaßnahme nicht ursächlich damit verbunden wäre, ein ordnungsbehördliches Einschreiten erforderlich machen.

III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes nach der Offenlage

Im Anschluss an die vorgenannte Offenlage wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 65458/02 geringfügig hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz und der gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen geändert. Darüber hinaus wurde die textliche Festsetzung in den Planentwurf aufgenommen, wonach nur solche Vorhaben aus dem festgesetzten Nutzungskatalog zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und auch

nicht die Belange der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens den Änderungen zugestimmt.

Die Änderung der Lärmschutzfestsetzung erfolgte aufgrund der neueren Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für Nordrhein-Westfalen. Das Gericht hat in mehreren Entscheidungen die Darstellung von Lärmpegelbereichen entlang von Baugrenzen für unbestimmt bewertet, so dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 65458/02 die entsprechende textliche Festsetzung 7.1 konkretisiert wurde. Änderungen des notwendigen Schutzes sind damit aber nicht verbunden.

Die Änderung der Werbeanlagenfestsetzung erfolgte aufgrund der rechtlichen Überprüfung. Aus Gründen der Eindeutigkeit und Bestimmtheit wurde in der Formulierung klargestellt, dass zulässige Werbeanlagen genehmigungspflichtig und nur als Werbung an der Stätte der Leistung möglich sind.

Die zusätzliche Festsetzung zur Durchführungsverpflichtung im Sinne des § 12 Absatz 3a BauGB wurde unter dem Gesichtspunkt der Rechtsklarheit und -sicherheit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.