

**1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03**  
**Arbeitstitel: "Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim 1.Änderung"**

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr.4) Gartenbaubetriebe und (Nr.5) Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In den mit WA2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr.1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und (Nr. 2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in den Baugebieten die Höhenlage / Geländeoberfläche mit OK-GEL = 46,35 müNN (Höhe der privaten Erschließungsflächen) festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche bis zu einer GRZ=0,7 (WA) überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der Attika (Flachdach) auf dem jeweils obersten Geschoss. Unwesentliche Gebäudeteile, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, technische Einrichtungen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen), Geländer, etc. können ausnahmsweise bis zu 2 m höher ausgebildet werden (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 4 und 6 BauNVO). Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist NN.

Die zwingenden Gebäudehöhen können ausnahmsweise bis zu 15 cm je Geschoss verringert werden (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

#### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Baulinien** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die Außenwände von Staffelgeschossen können bis zu 5m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Ausnahmsweise können Gebäudeteile auf der gesamten Höhe des Gebäudes bis zu 5 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten, wenn dies aus gestalterischen Gründen geboten ist (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Dies gilt insbesondere für:

- Treppenhäuser bei dem Gebäude E bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils 50 m<sup>2</sup> je Treppenhaus,
- senkrechte Gebäudeschlitze (z.B. Aufzug) und Fugen.

Eingeschossige Eingangsgebäude im Erdgeschoss (z.B. Foyer, Windfang) und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss (z.B. Kellerabgang) bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> je Treppenhaus dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien/Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO). Keller und Abstellräume (auch Nebenanlagen wie z.B. Energieversorgungs- und Übergabestationen) sind unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen - TGa) zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO

Stellplätze für PKW und motorisierte Zweiräder sind nur in Tiefgaragen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (TGa) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen - mit Ausnahme von Gasöl (Heizöl EL) - ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB nicht zulässig.

Passiver Lärmschutz (Verkehrslärm)

Bei allen Außenwänden und Dachflächen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB folgende Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

- bei den mit LPB III und IV gekennzeichneten Gebäudeteilen entsprechend den nachstehenden Lärmpegelbereichen III und IV,
- bei allen anderen Gebäudeteilen entsprechend dem nachstehenden Lärmpegelbereich II.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderlich R <sub>w</sub> res der Außenbauteile in dB	
		bei Wohnungen	bei Büroräumen
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

- bei allen Schlaf- und Kinderzimmern sind zum Schutz vor Fluglärm schallgedämmte Belüftungseinrichtungen (oder Vergleichbares) vorzusehen. Auf den Einbau dieser Elemente kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass auch durch andere Maßnahmen ein maximaler Innenpegel von 55 db(A) bei ausreichender Belüftung sichergestellt werden kann (hygienische Anforderungen an den Luftwechsel gemäß DIN 1946, Teil 6).

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die mit GFL 1 gekennzeichneten Bereiche gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Versorgungsträger,
- Leitungsrecht für die Versorgungsträger.

GFL 2 bezeichnet zusätzlich zu den Regelungen des GFL1 ein eingeschränktes Fahrrecht zugunsten der benachbarten Flurstücke Nr. 761 und 762.

Die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann bis zu 3 m verschoben werden.

G 1 bezeichnet ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

## 1.7 Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung und Pflanzfestsetzungen gemäß Bebauungsplan sind einheimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Freiraumplanung (Anlage 1: Baum- und Gehölzliste für naturnahe Pflanzungen) zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen (siehe Qualitätsmaßstäbe für Bepflanzungsmaßnahmen, Anlage 2 der Freiraumplanung).

Müllsammelbehälter sind mit Hecken (BD 3, BD 4) abzapflanzen. Pergolen und Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen entsprechend den Maßstäben einer Fassadenbegrünung (5.1) zu begrünen.

Bauflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen (Plätze), Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden (ausgenommen private EG- Gärten) sind als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

- Pflanzung von Gehölzen auf 25 % der Flächen (BB 1),
- Anlegen einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen (EA 31),
- Pflanzung eines Baumes je 400 m<sup>2</sup> (analog BF 41).

Die Einfriedungen der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen sind als Laubhecken auszubilden (BD 3, BD 4).

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,6 m (im Mittel) Bodensubstrat fachgerecht zu überdecken.

Mindestens 65% der Dachfläche von Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (DC 3, DC 1).

Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume auf dem zentralen Platz können mit einer Abweichung von bis zu 3 m gepflanzt werden.

## 2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 Nr. 1 und Abs.4 BauO NRW

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis höchstens 8° zulässig.

Treppenhäuser und Aufzugstürme bei Staffelgeschossen müssen (abweichend von § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW) nicht gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden.

Für die äußere Gestaltung von Nebenanlagen (Fahrradschuppen, Hausmüllbehälter, Schuppen für Gartengeräte, Freisitze, Pergolen, Lüftungsöffnungen) sind nur verzinkte Metallelemente, lackierte Oberflächen (Metall-, Wellblech-, Faserzement- und Sperrholzplatten) in den Farben hell- bis dunkelgrau, Sichtbeton (glattgeschalt), Sichtmauerwerk (Ziegel, rot) oder naturbelassenes Holz (z.B. Lärche) zulässig.

## Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 17.01.2002.
3. Innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien ist das Profil der vorhandenen/geplanten Verkehrsflächen nur zur Information vermerkt.
4. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein Westfalen Nr. 66479/02 und 66472/03 und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtskraft dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft.
5. Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus den Bereichen Verkehr (Düsseldorfer Straße, Clevischer Ring, Rheinschiffahrt, Luftverkehr) und Gewerbe (Parkplatz SB- Markt Am Faulbach, LKW- Zufahrt Düsseldorfer Straße) belastet.
6. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße befinden sich die Altstandortflächen Nr. 90132 (Felten und Guillaume) und Nr. 90133 (Deutz-Öl). Bei einer Bodenuntersuchung wurde eine Geländeauffüllung von 0,8 m - 5,2 m Mächtigkeit festgestellt. Diese Auffüllungen setzen sich aus Erdaushub und Bauschutt mit Beimengungen von Aschen und Schlacken zusammen. In den Untersuchungen wurden Bodenbelastungen mit Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Zyaniden festgestellt. Das Aushubmaterial ist entsprechend der jeweiligen Gefahrgutklasse zu entsorgen.
7. Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Plangebiet Hinweise auf Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Bei späteren erdeingreifenden Maßnahmen mit großen mechanischen Belastungen ist deshalb eine erneute Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich. Die Kampfmittelvernichtung ist nicht kostenpflichtig.
8. Das Plangebiet ist durch Verordnung der Bezirksregierung Köln als Überschwemmungsgebiet festgesetzt (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins und seiner Rückstaugebiete im Regierungsbezirk Köln vom 8. Mai 1998). Das Änderungsgebiet befindet sich jedoch hinter dem im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Köln neu errichteten Hochwasserschutz. Die Bereiche landseitig der Hochwasserschutzanlage werden demnach bei einer Überarbeitung der Fassung der Festsetzung des 100-jährigen Überschwemmungsgebietes herausgenommen und lediglich als hochwassergefährdeter Bereich dargestellt. Im Sinne des § 31a Abs. 2 WHG ist im Rahmen des Bebauungsplanes hinter der Hochwasserschutzanlage für eine hochwasserangepasste Bauweise Sorge zu tragen.
9. Elektrische Felder  
Falls eine Trafostation auf dem Gelände geplant ist, oder sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Bebauung befindet, ist sicherzustellen, dass der stadtinterne Vorsorgewert von 1µT am nächsten Aufenthaltsort nicht überschritten wird.
10. Lärmpegelbereiche  
Die Lärmpegelbereiche unter Punkt 1.5 sind gemäß Rd. Erl. d. MBW vom 24.09.90 i.V.m. der DIN 4109 festgesetzt.