

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf 71489/04;
Arbeitstitel: Schanzenstraße Nord in Köln-Mülheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3)

Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 wie folgt gegliedert:

Im GE 1 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste ohne folgende Betriebe und Anlagen:

Laufende Nummern 200, 201, 202, 203, 204, 207, 208, 216, 221

zulässig, wenn das festgesetzte Lärmemissionskontingent (LEK) eingehalten wird und im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Im GE 2 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste, die mit einem Stern gekennzeichnet sind, zulässig, wenn das festgesetzte Lärmemissionskontingent (LEK) eingehalten wird und im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Ausnahmsweise sind Anlagen und Betriebe zur Konfektionierung von Stahl und Stahlhandel zulässig, wenn das festgesetzte Lärmemissionskontingent (LEK) eingehalten wird.

Im GE 3 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zulässig, wenn das festgesetzte Lärmemissionskontingent (LEK) eingehalten wird und im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO sind in den GE-Gebieten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO sind in den GE-Gebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind in den GE-Gebieten Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind in GE-Gebieten Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind in den GE-Gebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Verkaufsstellen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind. Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann und nicht größer als 100 m² ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen - zum Beispiel Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 20 % nicht übersteigen.

Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3. Aufschiebende Bedingung

3.1 Anbindung der Planstraße West an die Markgrafenstraße

Gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Errichtung der Verkehrsflächen zur Anbindung der Planstraße West an die Markgrafenstraße erst zulässig ist, wenn die Widmung der Markgrafenstraße gemäß § 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) erfolgt ist.

3.2 Bedingte und befristete Festsetzung (gemäß § 9 Absatz 2 BauGB)

Die Nutzungen im gekennzeichneten Bereich (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg, Fahrrecht zugunsten der Bahn, Teile der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sowie Verkehrsfläche Planstraße Süd) werden am Tage nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig (Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken).

4. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Gewerbelärm

Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert. In den Teilflächen des GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle (Emissionskontingente tags und nachts) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006, zu erwerben bei der Beuth Verlag GmbH) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts

Teilfläche gemäß zeichnerischer Darstellung	L_{EK} pro m_2 in dB(A)	
	tags	nachts
Teilfläche 1 a	62	35
Teilfläche 1 b	62	34
Teilfläche 2	62	41,5
Teilfläche 3	63	39

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nummer 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nummer 2.2 und Nummer 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

4.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben bei der Beuth Verlag GmbH) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

5. Begrünungsmaßnahmen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 und Nummer 25 a BauGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

M 1:

Die als M 1 festgesetzte Fläche ist als Strauchhecke (BB 1, GH 411) anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

M 2:

Die als M 2 festgesetzte Fläche ist zu entsiegeln und eine ausdauernde Kraut- und Ruderalflur zu entwickeln. Dazu soll die Fläche zunächst sich selbst überlassen werden, damit sich verschiedene Sukzessionsstadien einstellen können. Der Anteil der Krautschicht soll überwiegen, der Gehölzanteil darf 10 % der Gesamtfläche nicht überschreiten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahme dient dem Ausgleich für den Eingriff in die planfestgestellte Ausgleichsflächen für die Stadtbahntrasse.

M 3:

Die als M 3 festgesetzten Flächen sind mit Baumreihen (BF 31, GH 741) zu bepflanzen. Alle 10 m ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als innerstädtisches Straßenbegleitgrün (BB1 / GH411) als Rasenstreifen mit Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

M 4:

Die als M 4 festgesetzte Fläche ist auf 35 % mit Hecken (BD 3, GH 412) zu bepflanzen und auf 65 % als eine ausdauernde Kraut- und Ruderalflur zu entwickeln. Dazu soll die Fläche zunächst sich selbst überlassen werden, damit sich verschiedene Sukzessionsstadien einstellen können. Der Anteil der Krautschicht soll überwiegen, der Gehölzanteil darf 10 % der Gesamtfläche nicht überschreiten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahme dient dem Ausgleich für den Eingriff in die planfestgestellte Ausgleichsflächen für die Stadtbahntrasse.

M 5:

In den Gewerbeflächen ist zur Begrünung und Gliederung der privaten Stellplätze je sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (BF 31, GH 741) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist jeweils nur eine Baumart auf einem Baugrundstück zulässig. Die zur Anpflanzung festgesetzten Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten. Die Standorte der Solitärbäume werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

5.1 Straßenbäume

Innerhalb der Planstraße Süd und Nord sind 24 Straßenbäume (BF 31/GH 741) zu pflanzen. Es ist jeweils nur eine Baumart in einem Straßenzug zulässig. Die im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzten Solitärbäume sind in ihrem Standort nicht festgesetzt. Sie werden im Rahmen des Straßenausbaus festgelegt.

6. Stromleitungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 13 BauGB sind im gesamten Planbereich Führungen von Versorgungsleitungen (zum Beispiel Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

7. Gestalterische Festsetzung gemäß § 9 Absatz 4 BauGB

Grundstückseinfriedungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 BauO NRW sind entlang der Straßenbegrenzungslinien im Bereich von Erschließungsstraßen Einfriedungen (zum Beispiel in Gestalt von Hecken, Mauern und Zäunen) nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen müssen mindestens drei Meter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dies gilt nicht entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges.

Grundstückseinfriedungen im GE 3, entlang des mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Bereichs, sind nur in einem Abstand von mindestens zwei Metern vom Weg zulässig.

Die Bereiche zwischen Einfriedungen und Straßenbegrenzungslinien und mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Bereich sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB zu 80 % mit Scherrasen - HM51 (PA 112) und 20 % mit Strauchpflanzungen BB 1 (GH 411) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb dieser Flächen sind nur Ein- und Ausfahrten zulässig, deren Gesamtbreite pro Betriebsgrundstück maximal 8,0 m betragen darf.

Werbeanlagen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW sind Werbeanlagen nur am Gebäude (keine freistehenden Werbeanlagen) zulässig. Werbeanlagen sind in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 30 m² je Gebäudeseite zulässig. Ein Überschreiten der Wandhöhe (siehe Definition § 6 BauO NW Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss) der einzelnen genehmigten Gebäude durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

KENNZEICHNUNG

Altlastverdachtsfläche nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegt die Altablagerung Nummer 90134 des Altlastenkatasters der Stadt Köln, die im Plan gekennzeichnet ist.

Die Aufnahme von Abriss-, Aushub- und Bauarbeiten ist vor Beginn dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft und Untere Boden-schutzbehörde - der Stadt Köln anzuzeigen. Die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Die Einzelheiten regelt die jeweils erforderliche Baugenehmigung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Die nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellte Fläche für Bahnanlagen.
2. Die nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) planfestgestellte Fläche der Markgrafentraße und der KVB Stadtbahnstrasse.

HINWEISE

Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256)
5. Für die Hinweise 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
7. Es gilt die Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 - (MBL. NRW S. 659).

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A 1 vom Januar 2001, Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN 45691 ""Geräuschkontingentierung"", Ausgabe Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26. August 1998, (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen durchzuführen - in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000 sowie der Bebauungsplannummer. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen.

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärmimmissionen sowie durch Einwirkungen von Lärmimmissionen gewerblicher Tätigkeit vorbelastet.

Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn.

Begrünungsmaßnahmen

Die in Nummer 5 genannten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 15.12.2011 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB (Amtsblatt Nummer 1 vom 04.01.2012). Die betreffenden Grundsätze sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 07.09.2011 dokumentiert wurde. Als planungsrelevante Art wurde die Zauneidechse vorgefunden und nach einem mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Konzept in ein Ersatzhabitat umgesiedelt.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min für mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen

Boden

Sollten Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 12 Absatz 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf- oder eingebracht werden ist gemäß § 12 Absatz 2 BBodSchV sicherzustellen, dass die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen nicht hervorgerufen wird und mindestens eine der in § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Absatz 2 Nummer 1 und Nummer 3 Buchstaben b, c genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt wird.

Sollte Material auf oder in den Boden nach § 12 BBodSchV in einer Gesamtmenge von über 800 m³ auf- oder eingebracht oder hierzu ein Auftrag erteilt werden, ist dies gemäß § 2 Absatz 2 Landesbodenschutzgesetz NRW dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde, 50506 Köln anzuzeigen.