

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 68360/05

Arbeitstitel: „Claudiusstraße in Köln-Immendorf“

A) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Nr. 3 Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Des Weiteren sind im Lärmpegelbereich 5 Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.4 Zulässig sind –abweichend von Punkt 1.3- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen 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, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².
- 1.5 Zulässig sind –abweichend von Punkt 1.3- Autohäuser, Reifenhändler und Kfz-Teileverkauf.
- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 wie folgt gegliedert:

Zone 1

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Aus der Abstandsklasse VII sind wegen ihrer verfahrensbedingten Ableitung geruchsinintensiver Stoffe Anlagen und Betriebe der laufenden Nummern 200 bis 204, 207, 208, 220 und 221 sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen können erteilt werden wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. auf Grund emissionsmindernder Maßnahmen oder aber auch durch eine günstige Beeinflussung der Ableitsituation (Lage und Höhe der Auslassöffnung) in der unmittelbaren Nachbarschaft keine erheblichen Belästigungen durch luftverunreinigende Stoffe –insbesondere durch Gerüche- zu erwarten sind.

Zone 2

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahmen können erteilt werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen –insbesondere Verzicht auf Nacharbeit- die Emissionen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Zone 3

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

- 1.7 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs.9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären ausgeschlossen.

2. Geräuschkontingentierung L_{EK} nach DIN 45691:

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der Teilzonen des GE-Gebietes nur Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“ Ausgabe Dezember 2006, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) weder tags (6.00 h bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 h bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Lärmkontingente L_{EK} nach DIN 45691 um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$, zus. :

Sektor A -18° bis 121° Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$, zus. 10 dB Tag und Nacht

Sektor B 121° bis 169° Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$, zus. 3 dB Tag und Nacht

ausgehend vom Bezugspunkt UTM Koordinaten 2356756, 5636257

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Richtungssektoren A und B die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind.

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 von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

3. Überschreitung der Höhenfestsetzung

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ein Überschreiten der festgesetzten maximalen Höhe von Gebäuden durch technische Gebäudeteile, beispielsweise Treppenhäuser, Aufzüge, Anlagen für Klimatisierung, Antennen etc., über bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

4. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude mit oder ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen.

5. Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen. Bei betriebsbezogenen Wohnungen sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Lüftungselementen auszurüsten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegel an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind unterhalb der 110 kV-Leitung im Bereich der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche gewerblich genutzte Flächen zum mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt unzulässig.

8. Grünfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a und 25 b BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen. Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

8.1. Dachbegrünung:

Dächer mit einer Dachneigung von 0°-15° sind zu mindestens 70 % extensiv mit Sedumgesellschaften (Köln-Code NB 6243) zu begrünen. Schichtstärke mindestens 8 cm.

8.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8,00 m pro Baugrundstück sind in diesen Flächen zulässig.

Mit Ausnahme der im Folgenden beschriebenen Fläche wird auf eine Festsetzung gestalterischer Vorgaben zur Begrünung gemäß den Standards verzichtet.

An der Grenze zwischen der an der Claudiusstraße gelegenen Ackerfläche und dem Gewerbegebiet ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine geschnittene Hecke zu pflanzen (BD3, GH412).

8.3 Baumpflanzungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind beidseitig mindestens 100 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume in regelmäßigem Abstand unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen. (BF 31, GH741).

8.4 Stellplatzbegrünung

Werden auf den Privatgrundstücken oberirdische Stellplätze vorgesehen, so ist je 6 Stellplätze mindestens ein mittel- bis kleinkroniger Baum (BF 31, BF 41) zu pflanzen.

8.5 Maßnahmen M1 -Teilbereiche a - c- interne Ausgleichsmaßnahme

Die öffentliche Grünfläche -M1 Teilfläche a-ist als Langgraswiese (EA31 45%) mit frei wachsenden Strauchhecken (BB1 47%) und Einzelbäumen (BF31 8%) anzulegen.

Die öffentliche Grünfläche -M1 Teilfläche b- ist als Langgraswiese (EA31 80%) mit frei wachsenden Strauchhecken (BB1 10%) und Einzelbäumen (BF31 10%) anzulegen.

Die öffentliche Grünfläche -M1 Teilfläche c- ist als Langgraswiese (EA31 62%) mit frei wachsenden Strauchhecken (BB1 10%) und Einzelbäumen (BF31 11%) und einem Spielplatz (17%) anzulegen.

Entlang der Giesdorfer Allee wird eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen gepflanzt.

8.6 Maßnahme M2 externe Ausgleichsmaßnahme

Anlage einer Ackerbrache (46.000 m²) auf dem Grundstück Gemarkung Rondorf-Land, Flur 37, Flurstück 26. Einsaat der Fläche mit einer Blühstreifenmischung (HA2 90 %), Anlage einer frei wachsenden niedrigen Hecke ohne Bäume entlang des Feldwegs (BB1 10 %). Vor der Einsaat ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

8.7 Maßnahme M3 externe Ausgleichsmaßnahme

Anlage einer Ackerbrache (9.000 m²) auf dem Grundstück Gemarkung Rondorf-Land Flur 37, Flurstück 26. Einsaat der Fläche mit einer Blühstreifenmischung (HA2).

8.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Dem Eingriff „Erschließung“ werden die Straßenbäume sowie die Maßnahme 1 anteilig zu 24 % zugeordnet.

Dem Eingriff „Gewerbegebiet“ werden die Maßnahmen M2 und M3 vollständig sowie die Maßnahme 1 zu 75 % zugeordnet.

Dem Eingriff „Versorgungsanlagen“ wird die Maßnahme 1 anteilig zu 1 % zugeordnet.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

B) Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1 - 4).
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. Das Plangebiet ist durch erhöhten Verkehrslärm belastet.
8. Bei baulichen Maßnahmen oder Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen der vorhandenen Leitungen sind die Bestimmungen und Auflagen der Leitungsträger zu beachten. Alle dort geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Leitungsträger.
9. Im Plangebiet liegt ein diffuser kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
10. Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet je nach Bedarf der ansiedelnden Gewerbeeinheiten 1 bis 3 Trafostationen –Kompaktstation 3,00 m / 4,50 m-

erforderlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung).

11. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen vor Ort zu versickern.
12. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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.
13. Für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume sind keine Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) vom 01.08.2011 zu leisten, da diese Bäume bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt wurden.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden, die gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten Bauverbots- und Baubeschränkungszonen von 40 m bzw. 100 m entlang der A 555 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.