

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf 69450/10

Arbeitstitel: "Deutzer Feld" in Köln-Kalk

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete GE

Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in den Gewerbegebieten (GE) auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis Nr. 160) sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – Verzicht auf Nacharbeit – die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen zu prüfen.

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) in den Baufeldern 2, 3.1, 3.2 und 6,7 allgemein zulässige Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) im Baufeld 1 die allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässige Vergnügungstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Bordelle und bordellartige Einrichtungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind -abweichend von der vorstehenden Regelung- 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 und nicht größer als 100 m² ist.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 6 BauNVO gilt, dass die festgesetzten maximalen Wandhöhen der Gebäudeaußenwände über Normalnull (NN) ausnahmsweise für Staffelgeschosse um maximal 4,0 m überschritten werden können.

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – zum Beispiel Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter – um maximal 3,00 m auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden, wenn der Abstand in Höhe des Dachaufbaus, mindestens jedoch ein Abstand von 2,0 m zu den Gebäudeseiten eingehalten wird. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen im Baufeld 1

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist innerhalb des Baufeldes 1 ausnahmsweise die Errichtung eines Turmes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 70,5 m über NN zulässig.

Für den Sprechfunkverkehr der Feuerwehr erforderliche Anlagen (Antennen) sind nur auf dem Dach des Turmes zulässig. Die Höhe der Antennenanlage darf 95,5 m über NN nicht überschreiten.

Für das Plangebiet wird eine Bezugshöhe von 45,40 m festgesetzt.

3 Baugrenzen und Baulinien

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone, Gesimse, Dachüberstände oder Vordächer in Gewerbegebieten (GE) bis zu 2,0 m über die Baugrenze/Baulinie in den Baugebieten vortreten können.

4 Stellplätze und Garagen

Baufeldern 3.1, 3.2, 6, 7

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE) maximal 20 % der notwendig nachzuweisenden Stellplätze als oberirdische Stellplätze zulässig sind. Alle weiteren Stellplätze sind nur in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig.

Baufeld 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE), Baufeld 2 die oberirdischen Stellplätze innerhalb des besonders gekennzeichneten Bereiches unzulässig sind.

5 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Lärmkontingente

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet (GE) wie folgt gegliedert: In den Baufeldern des GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle (Emissionskontingente tags und nachts) angegebenen Emissionskontingente IFSP weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts

Baufelder gemäß zeichnerischer Darstellung	Emissionskontingente IFSP pro m ² in dB(A)	
	tags	nachts
Baufeld 1	68	55
Baufeld 2	65	50
Baufeld 3.1	62	47
Baufeld 3.2	62	49
Baufelder 6, 7	63	48

Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile

Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der betreffenden Teilfläche aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen A- Schalleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN/ISO 9613 – 2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999, Beuth Verlag, Berlin). Meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ dB, Faktor für die Bodendämpfung $G = 0,5$. Sonstige Abschirmung / Reflektion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg wird nicht berücksichtigt. Die Immissionshöhe ist bei vorhandenen Gebäuden entsprechend der tatsächlichen Gebäudehöhe (ungünstigstes Geschoss), bei unbebautem Gelände zu $h = 5,0$ m zu wählen.

b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose

Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN/ISO 9613 – 2 (1999) und der VDI 2571 (Schallabstrahlung von Industriebauten, August 1976, VDI-Verlag, Düsseldorf) durchzuführen, mit dem Ziel, die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

5.2 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.

6 Natur und Landschaft

6.1 Private Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. mit Nr. 20 BauGB wird für die Maßnahmenfläche festgesetzt:

- Die Fläche ist zusätzlich zu den geplanten Baumpflanzungen zu 30% mit überwiegend einheimischen Sträuchern - GH631 (BA11) und zu 70 % mit Scherrasen – PA121 (HM1) zu bepflanzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. mit Nr. 25 BauGB wird für die privaten Grünflächen festgesetzt:

- Für neu anzupflanzende Bäume – GH741 (BF31) und Sträucher – GH631 (BA11) sind überwiegend standortgerechte Laubholzarten auszuwählen. Der Koniferenanteil darf 15 % nicht übersteigen.
- Die ausgewiesenen Tiefgaragenbereiche sind für Baumpflanzungen mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,5 m Stärke und 25 qm Bodenfläche, für Strauchpflanzungen mit einer Vegetationsüberdeckung von mindestens 0,6 m zu überdecken (zzgl. Filter und Drainageschicht). Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten in der Dachfläche sind davon ausgenommen.
Die Oberkante der begrünter Dachfläche muss im Randbereich niveaugleich mit der angrenzenden nicht unterbauten Geländeoberkante abschließen. Dies gilt nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen.
- Innerhalb der privaten Grünflächen an der Planstraße C sind Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8,0 m pro Baugrundstück zulässig.

6.2 Baumpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden folgende Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt:

- In den Gewerbegebieten ist je 4 oberirdische Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Straßenbaum – GH741 (BF31) – zu pflanzen.
- In den Baufeldern 6, 7 ist entlang der Straßenbegrenzungslinie zum Walter-Pauli-Ring eine Baumreihe aus großkronigen Straßenbäumen – GH741 (BF31) (Quercus Robur) – zu pflanzen; Abstand der Bäume von der Straßenbegrenzungslinie 2,0 m; Abstand der Bäume untereinander 12 bis 13,5 m. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume beträgt insgesamt 14 Bäume.
Hinweis:
Die Bäume sind jeweils mittig zwischen die in der öffentlichen Straßenfläche gepflanzten Bäumen zu setzen.
- Auf der Platzfläche an der Planstraße C sind 16 mittel- bis großkronige Bäume – GH742 (BF41) – zu pflanzen.
- In der Planstraße C und entlang des Fuß- und Radweges in ihrer Verlängerung sind 23 Straßenbäume – GH741 (B31) – zu pflanzen.
- In der privaten Grünfläche zwischen den Baufeldern 1 und 3.1 bzw. 3.2 sind 9 großkronige Bäume GH742 (B41) und 11 klein- bis mittelkronige Bäume –GH741 (B31)– zu pflanzen.

- In der privaten Grünfläche nördlich des Baufeldes 3.2 sind 5 großkronige Bäume –GH742 (B41) – zu pflanzen.
- Im Baufeld 3.1 sind entlang der Gummersbacher Straße 3 mittel- bis großkronige Bäume – GH742 (B41) – zu pflanzen.
- In den Baufeldern 6, 7 sind entlang der Planstraße D 9 mittel- bis großkronige Bäume – GH742 (B41) – zu pflanzen.
- In der Planstraße D sind 6 Straßenbäume –GH741 (B31) – zu pflanzen.
- Entlang des Fuß- und Radwegs südlich der Baufelder 2, 6 und 7 sind 14 Straßenbäume – GH741 (BF31)– zu pflanzen.

- Allgemein gilt:

Die begrünbaren Baumscheiben der im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte dürfen eine Mindestgröße von 6,0 m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind durch eine Rasenansaat zu begrünen.

6.3 Dacheindeckung

Flachdächer im Baufeld 1 sind auf mindestens 60 % der Dachfläche, zum Beispiel mit Sedumgesellschaften (DC 1 (NB 6243) extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dauerhaft genutzt und betreten werden.

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahme

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird folgende Bepflanzungsmaßnahme für die nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnete Ausgleichsfläche festgesetzt:

Das Flurstück 121 in Flur 26 der Gemarkung Kalk ist als öffentliche Grünfläche - Parkanlage zu gestalten - Biototyp : PA112 (HM1) gemäß der Anlage zur o. g. Satzung.

6.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet Private Grünfläche ist den Eingriffen durch Baufeld 1 und Baufeld 3.2 zugeordnet.

Die externe Ausgleichsmaßnahme ist den Eingriffen im Baufeld 1 zugeordnet.

Für die Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten der Bäume und Sträucher gelten die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Bemessung von Ersatzgeldern in Bebauungsplänen" der Stadt Köln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 4. Januar 2012).

B Örtliche Bauvorschriften

Dachneigung

Gemäß § 86 Bauordnung NRW und § 9 Abs. 4 BauGB wird für Gewerbegebiete (GE) das Flachdach als Dachform festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15°.

Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 sind entlang der Straßenbegrenzungslinien im Bereich von Erschließungsstraßen Einfriedungen (z. B. in Gestalt von Hecken, Mauern und Zäunen) nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen müssen mindestens 3 Meter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dies gilt nicht entlang von Geh- und Radwegen. Der Bereich zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie ist zu bepflanzen. Entlang der Geh- und Fahrrechtfläche zwischen den Baufeldern 3.1 und 3.2 sind Einfriedungen in einem Abstand von mind. 5 Meter zu der Geh- und Fahrrechtfläche zulässig.

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.

C Kennzeichnung

Altlastverdachtsfläche nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen die Altstandorte Nummer 10516, 80217-008 und 80217-009 des Altlastenkatasters der Stadt Köln, die im Plan gekennzeichnet sind.

D 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 Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan-Verfahren wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Danach sind keine Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Belangen erforderlich.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, 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.

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 unterhalb des An- und Abflugsektors 14R, ca. 12.300 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698) ergebenden Beschränkungen.

Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 168,00 m ü. NN.

Begrünungsmaßnahmen

Die in Nr.6 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, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 04.01.2012 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a – c BauGB. Die betreffenden Grundsätze sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min für mind. 2 Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

Straßenprofile und Baumstandorte

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sowie Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.

Unterirdische Stadtbahnstrecke

Das Plangebiet grenzt an eine unterirdische Stadtbahnstrecke. Infolge des Stadtbahnbetriebes können Beeinträchtigungen durch Lärm- und/oder Erschütterungen auftreten. Mit Ankern und Verbauresten der Stadtbahnbauwerke ist zu rechnen. Sämtliche Verbauarbeiten sind mit dem Amt für Brücken und Stadtbahnbau der Stadt Köln vor Baubeginn abzustimmen.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (natürliches Überschwemmungsgebiet).

Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz der Kampfmittel kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überplanenden Fläche durchzuführen. Aufschüttungen nach 1945 sind mit dem Baubeginn auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Der aufzuschiebende Bereich ist in einem Ortstermin mit einem KBD-Mitarbeiter festzulegen. Es werden die Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Plan der vorhandenen Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. In nicht gekennzeichneten Bereichen sind Erdarbeiten mit Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten werden eine schichtweise Abtragung von 0,50 m sowie Beobachtung des Erdreichs empfohlen. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmitteln gefunden werden, und sind unverzüglich zu melden. Beim Erfolgen der zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.