

Bebauungsplan-Entwurf 64509/02
Gewerbegebiet Hugo-Junkers-Straße in Köln-Longerich
Textliche Festsetzungen

A. Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Nutzungen

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE-Gebiet Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon abweichend sind Verkaufsflächen an letzte Verbraucher zulässig, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind. Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsfläche nicht mehr als 15 % der Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE-Gebiet Vergnügungsstätten unzulässig

2. Gliederung des Gewerbegebietes

- 2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE-Gebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 (SMBl. NW. 283) wie folgt gegliedert:
 - Im GE 1, GE 2 und GE 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (300 m Mindestabstand) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.
 - Im GE 4 und GE 5 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (200 m Mindestabstand) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.
- 2.2 Im GE 1 sind Betriebe und Anlagen mit einem höheren Abstandserfordernis im Einzelfall zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch atypische Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen nachgewiesen wird, dass von vorneherein keine Störungen zu befürchten sind und damit die Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist.
- 2.3 Im GE 2 und GE 4 sind ausnahmsweise auch Anlagenteile eines ansonsten unzulässigen Betriebes im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2 zulässig, sofern sie als selbständiges Vorhaben im GE 2 und GE 4 allgemein zulässig wären.

3. Aufschiebende Bedingung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung der besonders gekennzeichneten GE-Fläche bis zu ihrer Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz unzulässig.

4. Schallschutz

- 4.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind in den beiden Teilflächen TF 1 und TF 2 des GE-Gebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung/Ausgabe Dez. 2006) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
- 4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) entsprechend dem Lärmpegelbereich III an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen. Das hieraus resultierende Bauschalldämm-Maß kann im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung des erforderlichen Innenpegels durch eine schalltechnische Berechnung nachgewiesen wird.
- 4.3 Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind mit fensterunabhängigen und schallgedämmten Lüftern auszurüsten. Hierauf kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) eingehalten wird.

5. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete haustechnische Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen und dergleichen überschritten werden.

6. Bepflanzung

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die nordostexponierte Seite (Bahnseite) des Erdwalls vollständig mit standortheimischen, überwiegend dornigen Gehölzen zu bepflanzen (LÖBF-Code BB 1 / Köln-Code GH 51). An der südwestexponierten Seite des Erdwalls sind auf 30 % der Fläche standortheimische Gehölzgruppen anzupflanzen (LÖBF-Code BB 1 / Köln-Code GH 51). Die übrigen Flächen (70 %) sind als trocken-warme Krautvegetation zu entwickeln (LÖBF-Code HH 7 / Köln-Code BR 1332). Auf diesen südwestexponierten Flächen ist kein Oberboden, sondern sandig-kiesiges Substrat aufzubringen. Auf der südwestexponierten Seite sind auf jeweils 5 % der Fläche Lesesteinhaufen und Totholzhaufen einzubringen.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 und GE 3 zu erhalten. Die vorhandenen Freiräume sind vollständig mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (LÖBF-Code BB 1 / Köln-Code GH 51).

- 6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je acht ebenerdige Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen (LÖBF-Code BF 41 / Köln-Code GH 742). Für die Pflanzbeete wird je Baum eine Mindestgröße von 6 m² festgesetzt.
- 6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Mulde zur Versickerung von Niederschlagswasser als extensiv zu pflegende Versickerungsmulde anzulegen (LÖBF-Code EA 31 / Köln-Code LW 41112).
- 6.5 Für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis 135c BauGB vom 15.12.2011 verbindlich. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

B. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Die nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) unter Schutz gestellten Bahngleise des Rheinischen Industriebahn-Museums.
2. Die nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellte Fläche für Bahnanlagen.

C. Hinweise

1. Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm belastet.
2. Das Plangebiet liegt im Bereich der Altlastverdachtsfläche 507111 (Verschiebebahnhof Nippes). Im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.
3. Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsalasten ist eine geophysikalische Untersuchung bzw. die Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.
4. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
5. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
6. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
7. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
8. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 4 - 7).
9. Die DIN 4109 und DIN 45691, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, beziehbar und beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, einsehbar.