

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf

Nummer 67441/10 – Arbeitstitel: Tel-Aviv-Straße in Köln-Altstadt/Süd

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Bereiche A und B ausschließlich folgende Nutzungen zulässig sind:

UG I + II: Tiefgarage sowie Anlagen und Nebenräume der im Erdgeschoss (EG) und in den Obergeschossen (OG) der Bereiche A und B zulässigen Nutzungen.

EG: Wohnen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Büronutzungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie jeweils eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich.

1. OG: Wohnen auf mindestens 70 % der Geschossfläche sowie Büronutzungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Schank- und Speisewirtschaften.

ab 2. OG: Wohnen auf mindestens 70 % der Geschossfläche sowie Büronutzungen und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

1.2 In den Baufeldern A1, A2, B1 und B2 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur zulässig, soweit diese mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss räumlich verbunden ist (Maisonette-Wohnungen).

1.3 Im Baufeld A3 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur zulässig, soweit diese nicht zur Tel-Aviv-Straße ausgerichtet und mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss räumlich verbunden (Maisonette-Wohnungen) ist.

1.4 Im Baufeld B4 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur zulässig, soweit diese mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss räumlich verbunden ist (Maisonette-Wohnungen) und sich im Erdgeschoss ausschließlich Nebenräume befinden.

1.5 In den Baufeldern B3 und B5 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Größen der Grundfläche (GR), Größen der Geschossfläche (GF) und der im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen Anzahl von Geschossen in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

2.1 Grundfläche

Bereich A:

Die max. zulässige GR beträgt 3.000 m². Durch eine Tiefgarage kann die max. zulässige GR um bis zu 600 m² erhöht werden.

Bereich B:

Die max. zulässige GR beträgt 3.000 m².

2.2 Geschossfläche

Bereich A:

Die max. zulässige GF beträgt 11.000 m². Davon sind im 7. Geschoss max. 900 m² zulässig.

Bereich B:

Die max. zulässige GF beträgt 12.000 m². Davon sind im 7. Geschoss max. 1.200 m² zulässig.

Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. auf die Geschossfläche anzurechnen.

In den Bereichen A und B sind keine zusätzlichen Staffelgeschosse zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Untere Bezugspunkte (BZP) für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind der Bezugspunkt 1 (BZP 1) = 48,75 m über Normalhöhennull (ü. NHN) für die geplante Bebauung im Bereich A sowie der BZP 2 = 49,25 m ü. NHN für die geplante Bebauung im Bereich B.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage beziehungsweise der zugeordneten Teile davon. Für die Flachdächer ist der Bezugspunkt die Oberkante der Attika (Hauptgesimshöhe).

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, technische Einrichtungen (Lüftung, Antennen etc.), die Oberkante der Gebäude ausnahmsweise um maximal 2 m überschreiten, wenn das entsprechende Bauteil um mindestens das gleiche Maß von der straßenseitigen Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktritt, um das es die festgesetzte Höhe überschreitet. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. Solaranlagen sind ohne Flächenbeschränkung zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen auskragende Bauteile wie Balkone, Erker und dergleichen bis zu 2,00 m über die festgesetzten Baugrenzen treten. An den Fassaden entlang der Tel-Aviv-Straße dürfen auskragende Bauteile wie Erker und dergleichen bis zu 1,00 m über die festgesetzten Baugrenzen treten.

4. Erschließung

Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind im Plangebiet Stellplätze für PKW und motorisierte Zweiräder ausschließlich in den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind bis zu fünf oberirdische Stellplätze für Behinderte zulässig.

5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen

5.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (BD71/BR13131) sowie eine Baumreihe entlang des Perlengrabens im Abstand von 10 bis 15 m (BF41/GH742) anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5.2 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Fläche (Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist die vorhandene Bepflanzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Entlang der Mengelbergstraße sind acht Straßenbäume (BF41/GH742) (Laubbäume als Solitärbaum-Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm) anzupflanzen.

5.4 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten westlich des Gebäudekomplexes im Bereich A sind zwei Laubbäume (BF41/GH742) anzupflanzen.

5.5 Die obersten Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 70 % ihrer Fläche durch Sedumgesellschaften mit einer Schichtstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen (DC1/NB6243). Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten.

5.6 Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Bereichen im Bereich A zu mindestens 20 % und im Bereich B zu mindestens 30 % dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht im Bereich der unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 50 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationsschicht auf eine Stärke von mindestens 120 cm (bei Bäumen II. Ordnung) einschließlich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 9 m² pro Baum zu erhöhen.

5.7 Die Grundstücksflächen, die nicht überbaut sind, sind außerhalb von Wege- und Aufenthaltsflächen gärtnerisch zu gestalten. Für den Freiflächenstreifen südlich und westlich des Gebäudekomplexes (Bereich B) ist eine Scherrasenfläche anzulegen (EA31/LW41112). Auf ca. 30 % der Freifläche ist die Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Sträuchern möglich (BB1/GH51).

5.8 Die Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Rasengittersteinen o. ä.) herzustellen. Für die Feuerwehrezufahrt im Bereich B ist eine Raseneinsaat im Zusammenhang des Wegebbaus unter der Verwendung eines für die Feuerwehr befahrbaren Unterbaus durchzuführen.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Schutz vor Lärmimmissionen

6.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:

a) An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe November 1989) entsprechend den in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen.

b) Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Lärmpegelbereiche gelten für die Außenbauteile der Fassaden und für die, entsprechend den textlichen Festsetzungen, vor- oder zurücktretenden Gebäudeteile (z.B. Erker).

c) Die Belüftung von Aufenthaltsräumen in den Lärmpegelbereichen IV und höher ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen.

d) Bereich A:

Im Lärmpegelbereich VI sind die Wohneinheiten im EG bis 5. OG durch vorgelagerte geschlossene Laubgänge entlang der Fassaden vor Lärmimmissionen zu schützen. Jede Wohneinheit, die in den Lärmpegelbereichen V und höher liegt, muss mindestens einen an der Außenfassade liegenden Aufenthaltsraum im Lärmpegelbereich IV oder niedriger aufweisen.

e) Bereich B:

Für jede Wohneinheit, die an den Lärmpegelbereich VI angrenzt, sind geeignete bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz (Laubengänge, Zweite-Haut-Fassade etc.) zu treffen. Ein-Zimmer-Apartments bzw. Schlafräume von Wohnheimen (für Studenten o. ä.) dürfen ohne entsprechende bauliche Vorkehrungen nicht an Lärmpegelbereich VI angrenzen. Jede Wohneinheit muss mindestens einen an der Außenfassade liegenden Aufenthaltsraum im Lärmpegelbereich IV oder niedriger aufweisen. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist für Wohnungen, die ausschließlich an Lärmpegelbereich V und höher angrenzen, durch ergänzende technische Maßnahmen sicherzustellen, dass bei gekipptem Fenster ein Mittelungspegel tags von maximal 55 dB(A) in den Räumen nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

6.1.2 Die Minderung der in a) bis e) genannten Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

6.2 Schutz vor Schadstoffimmissionen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für Wohn- und Büroräume mit Ausrichtung zur Tel-Aviv-Straße bzw. zum Blaubach schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Außenluft ist aus von der Tel-Aviv-Straße und vom Blaubach abgewandten Bereichen, z.B. aus den Innenhöfen, anzusaugen.

7. Abstandflächen

Für die in der Planzeichnung mit „a“ gekennzeichnete Fassadenfläche und die zugehörigen Fassadenelemente sowie evtl. vorhandene untergeordnete Bauteile, welche die oberste Dachfläche um maximal 2,00 m überschreiten, wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von 0,6 H gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung mit „b“ gekennzeichnete zurückspringende Fassadenfläche und die zugehörigen Fassadenelemente wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von 2,70 m festgesetzt.

8. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01. März 2000 wird festgesetzt:

8.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

8.2 Werbeanlagen sind lediglich an Gebäuden und nur an straßenseitigen Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Bildern und entsprechender Beleuchtung sind unzulässig.

Hinweise

1. Das Plangebiet ist durch Lärm- und Schadstoffimmissionen belastet.
2. Innerhalb des Plangebiets ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Das Planungsgebiet gehörte in römischer Zeit zur südlichen Vorstadt der CCAA, im Mittelalter zum Vorort Oversburg. Die Realisierung der Planung führt zu einer weitestgehenden Zerstörung des unterirdischen Denkmalbestands. Dies erfordert gemäß § 1 DSchG NW umfassende archäologische Ausgrabungen vor Baubeginn, um die historischen Bau- und Siedlungsbefunde vor dem endgültigen Verlust wissenschaftlich zu erforschen und durch umfassende Dokumentation für die Nachwelt zu sichern.
3. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
4. Innerhalb des Plangebiets ist mit Kriegsaltslasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Entsprechendes gilt für die Standorte zu pflanzender Straßenbäume.
6. Die grünordnerischen Maßnahmen zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Bestandteil des Durchführungsvertrages zum VEP festgelegt.
7. Für die festgesetzten Biotoptypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 15.12.2011. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.
8. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu verhindern bzw. Beeinträchtigungen zu verringern sind laut Artenschutzrechtlicher Prüfung vom 12.12.2013 (Ingenieurbüro Rietmann) folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Planumsetzung durchzuführen: Die Rodung, Fällung oder Beschneidung der Gehölzstrukturen im Plangebiet ist erst nach der Vogelbrutzeit durchzuführen, also erst zwischen dem 01.10. und dem 28.02. Der Abriss des Gebäudekomplexes ist außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb eines Zeitraumes, in dem eine Besiedlung durch Fledermäuse weitestgehend ausgeschlossen werden kann, durchzuführen, also zwischen dem 01.12. und dem 28.02. Sollten die Gebäudeabriss oder Rodungen innerhalb der Brutzeit stattfinden müssen, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, die die Bestände auf aktuelle Brutplätze untersucht und nur freigibt, sobald dort keine Bruten vorliegen.
9. Zwischen dem Gebäude des ehemaligen Zollkriminalamts und der Tel-Aviv-Straße verläuft ein Stromsignalkabel, das voraussichtlich von den Baumaßnahmen betroffen ist. Dazu ist eine Abstimmung mit der RheinEnergie AG notwendig.
10. Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen, die zur Durchführung der Baumaßnahme teilweise umgelegt werden müssen. Eine Umlegung kann nur außerhalb der Heizperiode durchgeführt werden und ist mit der RheinEnergie AG abzustimmen.

11. In der Mengelbergstraße sind Leitungen der KVB vorhanden. Demzufolge ist vor Beginn der Baumaßnahme mit dem zuständigen Bereich 27 der Kölner Verkehrs-Betriebe AG eine Planvereinbarung abzuschließen.
12. Im westlichen Bereich des Flurstücks 441 befindet sich eine Anschlussleitung an das Abwassernetz der Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) Köln, ÄöR. Die teilweise Überbauung der Anschlussleitung bzw. die Wiederverwendung des vorhandenen Anschlusses ist mit den StEB abzustimmen.
13. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
14. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
15. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
16. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
17. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 13-16).
18. DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden 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) im Stadthaus (Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln) während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
19. Festsetzungen nach früherem Planungsrecht treten mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.