

Text zum Bebauungsplan 77349/04

Arbeitstitel: "GE westlich Linder Kreuz" in Köln-Porz-Lind

Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW oder des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Lärm

Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Eisenbahnverkehr vorbelastet.

Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der zukünftigen Gebäude vor Ort dezentral zu versickert. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der ersten Änderung. Verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Verkehrsflächen oder von Flächen mit Lkw-Ladeverkehr, kann grundsätzlich als verunreinigt eingestuft werden) ist dem Kanal zuzuführen. Näheres ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Köln abzustimmen.

Straßenprofil

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

Trafostationen

Im nördlichen, mittleren und südlichen Planbereich ist jeweils eine Trafostation erforderlich. Die Standorte der Trafostationen sollen auf den im Bebauungsplan als Gewerbegrundstücken festgesetzten Flächen untergebracht werden.

Stromleitungen

Im Bereich der Schutzstreifen der oberirdischen Stromversorgungsleitungen gelten die Schutzanweisungen der Leitungsträger. Bauliche Maßnahmen oder sonstige Nutzungen bedürfen der Zustimmung der Leitungsträger; dies gilt auch für Bepflanzungen.

Bauverbots-, Baubeschränkungszone

Bauliche Nutzungen innerhalb der Bauverbot- und Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), entlang der Autobahn (A 59) und entlang der Frankfurter Straße (B 8), bedürfen der Zustimmung des Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Bonn.

Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.

Altablagerungen

Im Plangebiet sind z. T. Anschüttungen vorgefunden worden. Hier sind die abfallrechtlichen Anforderungen bei einer Entsorgung zu beachten.

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiete (GE)

1.1 Zonierung

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet (GE) auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 wie folgt gegliedert:

Zone I:

Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VII 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 für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Zone II

Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - V sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten.

1.2

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind in den GE-Gebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Betriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks-, oder produzierenden Betrieben stehen und sich räumlich unterordnen. Autohäuser mit Werkstätten sind zulässig.

1.3

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den GE-Gebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.4

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern, innerhalb der Schutzzonen der Hochspannungsleitungen, nur der vorübergehende Aufenthalt von Menschen zulässig. Wohnungen sind hier ausgeschlossen. Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder siehe (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – Vb 28828- (V Nr. 4/98) – v. 18.12.1998) § 3.2.

1.5

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern, in den GE * - Gebieten Wohnungen ausgeschlossen.

1.6

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm in den GE- und GI-Gebieten, im Lärmpegelbereich VI die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1. und § 9 Abs. 3 Nr. 1. nicht zulässig.

2. Industriegebiete (GI)

2.1

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind in den GI-Gebieten Anlagen der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Hinweis:

Trotz geringerem Emissionspotential, sind aufgrund der Wasserschutzonenverordnung Zündorf vom 07.02.1992, § 3 Betriebsarten mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.

2.2

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den GI-Gebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

2.3

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind in den GI-Gebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Betriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben steht und sich räumlich unterordnet.

3. Begrünungsmaßnahmen

3.1 Straßenbäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist innerhalb der Planstraßen einseitig pro 15 lfd. Meter Straße, 1 Straßenbaum (BF31) 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.

Die festgesetzten Straßenbäume innerhalb der Verkehrsflächen sind den Eingriffen durch die Verkehrsflächen als Ausgleich zugeordnet.

3.2 Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist innerhalb der privaten Stellplatzflächen in den Gewerbe- und Industrieflächen für je 6 Stellplätze 1 Baum (BF31) zu pflanzen. Es ist jeweils nur eine Baumart auf einem Baugrundstück zulässig. Die festgesetzten Solitärbäume sind in ihrem Standort nicht festgesetzt. Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

3.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen straßenbegleitend Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die mit P1 bezeichneten Pflanzstreifen sind zu 80 % mit Scherrasen (EA31) und 20 % mit Zier- und Solitärgehölzen (BB1) zu bepflanzen. Die mit P2 bezeichneten Pflanzstreifen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzpflanzungen (BD71) anzulegen.

Innerhalb dieser Flächen sind nur Ein- und Ausfahrten zulässig. Ihre Gesamtbreite darf pro Betriebsgrundstück max. 10 m betragen.

3.4 Ausgleichsfläche M1 (Schutzfläche)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Schutzfläche, zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet, als Ausgleichsfläche (M1) mit ihren Maßnahmen festgesetzt:

M1 = 50% der Gesamtfläche ist mit Gehölzpflanzungen (BA11) aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen anzulegen. Die restliche Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Maßnahme (M1) ist den GE-Flächen im Plangebiet zugeordnet.

3.5 Ausgleichsfläche M2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Flächen unterhalb der Hochspannungsleitungen, als Ausgleichsfläche (M2) mit ihren Maßnahmen festgesetzt:

M2 = Die Fläche ist als extensive Fettwiese (EA1) anzulegen. Die Maßnahme (M2) ist den GE-Flächen im Plangebiet zugeordnet.

3.6 Ausgleichsfläche M3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Fläche innerhalb der Anbauverbotszone, nördlich der Autobahn, als Ausgleichsfläche (M3) mit ihren Maßnahmen festgesetzt:

M3 = Die Fläche ist als Gehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen (BA11) anzulegen. Die Maßnahme (M3) ist den GE-Flächen im Plangebiet zugeordnet.

3.7 Ausgleichsfläche M4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Fläche nördlich der Stadtgrenze als Ausgleichsfläche (M4) mit ihren Maßnahmen festgesetzt:

M4 = Die Fläche ist als Gehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen (BA11) anzulegen. Die Maßnahme (M4) ist den GI-Flächen im Plangebiet zugeordnet.

3.8 Ausgleichsfläche M5/M8 (externe Ausgleichsmaßnahmen)

Die externe Ausgleichsfläche (M5) liegt außerhalb des Plangebiets, südöstlich vom Ortsteil Köln-Porz-Lind, entlang des Senkelsgrabens und südlich des Schilfweges (betreffend die Flurstücke 56, 57, und 58, der Flur 2 in der Gemarkung Lind).

M5 = Die Fläche ist mit Laubholzwald aus standortheimischen Laubbaumarten anzulegen. Die Anlage des Laubholzwaldes hat durch eine Trupp- bzw. Initialpflanzung auf maximal 50% der Gesamtfläche zu erfolgen.

Die Maßnahme (M5) ist zu 51 % den Gewerbeflächen im Plangebiet zugeordnet.

Die Maßnahme (M5) ist zu 28 % den Industrieflächen im Plangebiet zugeordnet.

Die Maßnahme (M5) ist zu 21 % den neuen Verkehrsflächen im Plangebiet zugeordnet.

Die externe Ausgleichsfläche (M8) ist 5 459 m² groß und liegt außerhalb des Plangebiets im westlichen Winkel zwischen Autobahn A 59 und der Bahntrasse, westlich des Autobahnanschlusses Köln-Porz-Lind. Die Ausgleichsfläche (M8) ist die südliche Teilfläche von dem Flurstücks 761, der Flur 2 in der Gemarkung Lind.

M8 = Die Fläche ist mit Laubholzwald aus standortheimischen Laubbaumarten anzulegen. Die Anlage des Laubholzwaldes hat als kontrollierte Sukzession durch eine Trupp- bzw. Initialpflanzung auf 80 % der Gesamtfläche zu erfolgen.

Die Maßnahme (M8) ist zu 51 % den Gewerbeflächen im Plangebiet zugeordnet.

Die Maßnahme (M8) ist zu 28 % den Industrieflächen im Plangebiet zugeordnet.

Die Maßnahme (M8) ist zu 21 % den neuen Verkehrsflächen im Plangebiet zugeordnet.

3.9 Ausgleichsfläche M6

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Ostseite des Geh- und Radwegs, parallel zur Bahnstrecke, ein drei Meter breiter Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) als Ausgleichsfläche (M6) mit ihren Maßnahmen festgesetzt:

M6 = Auf der 3m breiten Fläche (M6) ist pro 15 lfd. Meter Geh- und Radweg, 1 Straßenbaum (BF41) zu pflanzen. Es ist nur eine Baumart zulässig. Die im Bereich des Geh- und Radwegs festgesetzten Solitäräume sind in ihrem Standort nicht festgesetzt. Sie werden im Rahmen des Straßenausbaus festgelegt. Die Fläche um die Bäume (M6) ist als Langgraswiese (EA1) herzustellen. Die Maßnahme (M6) ist den neuen Verkehrsflächen im Plangebiet zugeordnet.

3.10 Ausgleichsfläche M7

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Fläche um die Strommasten als Ausgleichsfläche (M7) mit ihren Maßnahmen festgesetzt:

Die Fläche (M7) um die Strommasten ist als Langgraswiese (EA1) herzustellen. Die Maßnahme (M7) ist den GE-Flächen im Plangebiet zugeordnet.

Hinweis:

Die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 29.11.2000 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB.

4. Schallschutz

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. 1998) zu treffen. Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist besonders auf die Erforderlichkeit einer ausreichenden schallgeschützten Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer zu achten.

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

5. Verbrennungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird festgesetzt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, feste und flüssige fossile Brennstoffe aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen.

Ausgenommen sind Brennstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holz- oder Strohpellets.

6. Gebäudehöhen

Ausnahmsweise sind notwendige Dachaufbauten für technische Einrichtungen über die festgesetzten Gebäudehöhen hinaus zulässig. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,00 m in der Höhe

7. Stromleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind im gesamten Planbereich Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig. Ausgenommen hiervon sind die drei Hochspannungsleitungen.

8. Gestalterische Festsetzung

Grundstückseinfriedungen

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 5 Meter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dies gilt nicht entlang von Geh- und Radwegen und entlang der Frankfurter Straße.