

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 63465/02**

#### **Arbeitstitel: Neubau Campus Alte Wagenfabrik in Köln-Ehrenfeld**

---

## **A Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **1.1 Gewerbegebiet**

Die gemäß § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 12 Absatz 3a BauGB i. V. mit § 9 Absatz 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **2.1 Zulässige Grundflächenzahl**

Im Plangebiet darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch die Grundfläche unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

#### **2.2 Gebäudehöhen**

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Sichtschutzwände überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 3,2 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitung darf insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen. Die technischen Anlagen müssen dabei mindestens um 3,0 m von der nordwestlichen Gebäudefassade zur Vitalisstraße, mindestens um 2,0 m von der südwestlichen Gebäudefassade (zur AWB) und mindestens um 1,0 m von den übrigen Gebäudefassaden zurückspringen. Erforderliche Absturzsicherungen wie Geländer und Brüstungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,10 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der darunterliegenden Gebäudefassade zurückspringen.

### **3. Stellplätze und Garagen, Tiefgarage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Innerhalb der Tiefgarage sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NRW bis zu einer maximalen Fläche von 25 % der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **4. Bepflanzung und Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Sämtliche Pflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

##### **4.1 Begrünung von Tiefgaragen**

Decken von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 60 cm einschließlich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm auf einer Fläche von mindestens 25 m<sup>2</sup> je Baum zu modellieren.

##### **4.2 Dachbegrünung**

Mindestens 10% der Dachflächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist dafür in einer Stärke von mindestens 60 cm einschließlich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm auf einer Fläche von mindestens 25 m<sup>2</sup> je Baum zu modellieren.

Die restlichen Dachflächen der Gebäude sind extensiv mit Magerrasen oder Sedumgesellschaften zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen. Ausgenommen von der extensiven Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten sowie Dachterrassen, Dacheinfassungen und Rettungswege.

#### **5. Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

##### **5.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen sind.

Weicht das Bauvorhaben von der Baugrenze ab, unterschreitet es die zulässigen Gebäudehöhen oder weist das tatsächlich beantragte Bauvorhaben eine abweichende Gebäudegeometrie auf, ist für diesen Einzelfall im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 nachgewiesen wird.

##### **5.2 Lärmschutzwand Kita**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ein Schalldämmmaß von größer 24 dB haben muss. Die Lärmschutzwand ist auf der festgesetzten Baulinie mit einer zwingenden Wandhöhe von 50,1 m über NHN und in einer Tiefe von 15 cm zu errichten.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### **1 Dachform**

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 °zulässig.

### **2 Werbeanlagen**

Es sind ausschließlich folgende Werbeanlagen zulässig:

- Werbeanlagen an den Gebäudefassaden
- eine freistehende Werbestele mit den Maßen 1,0 m x 3,0 m x 0,3 m (Breite x Höhe x Tiefe)

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen sind nicht zulässig.

## **C Hinweise**

1 Das Plangebiet ist als Altstandort mit den Nummern 401431 und 401132 im Altlastenkataster der Stadt Köln eingetragen. Belastete Altablagerungen oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Untergrunds wurden im Zuge der durchgeführten Untersuchungen (Gutachten zur Baugrundsituation inkl. Abfalltechnischer Deklaration, Althoff und Kang GbR, April 2017) nicht festgestellt. Sollten dennoch im Rahmen der Aushubmaßnahmen optisch oder geruchlich verunreinigtes Aushubmaterial und/oder andere gefährliche Abfälle angetroffen werden bzw. durch die vorangegangene Nutzung entstandene, umweltrelevante Verunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft (IWA) des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2 Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3 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.

4 Laut Artenschutzprüfung Stufe 1 vom Kölner Büro für Faunistik vom 11.12.2017 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Die Beseitigung von Vegetation muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September. Im Rahmen der Begehung fanden sich keine Hinweise auf frühere Nester.

Falls die Beseitigung von Vegetation innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. November stattfinden soll, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass

Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG werden bei Umsetzung der Planung nicht verletzt, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht erforderlich.

## **D Rechtsgrundlagen**

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 Für die Rechtsgrundlagen 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.
- 6 Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).
- 7 Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.