

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 7053/02

Arbeitstitel: Kurtekottener Straße in Köln-Flittard, 1. Änderung

I. Textliche Festsetzungen

1. Flächen für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Vereinsheim/Hausmeisterwohnung

Auf der Fläche mit der Bezeichnung "Vereinsheim / Hausmeisterwohnung" ist die Errichtung und der Betrieb eines der festgesetzten Sportplätze zugeordneten Vereinsheimes inklusive Umkleidekabinen, Behandlungs-, Besprechungs-, Schulungs- und Aufenthaltsräumen, eines Gastronomiebetriebes, Büros und einer Hausmeisterwohnung zulässig.

Umkleide

Auf der Fläche mit der Bezeichnung "Umkleide" ist die Errichtung und der Betrieb eines der festgesetzten Sportplätze zugeordneten Gebäudes mit Umkleidekabinen inklusive Sanitäranlagen und ein Lager für Sportgeräte zulässig.

Tribüne

Auf der Fläche mit der Bezeichnung "Tribüne" sind die Errichtung und der Betrieb eines der festgesetzten Sportplätze zugeordneten Bauteils als überdachte Zuschauertribüne und eines Betriebshofes mit Außenlager für Sportgeräte sowie Fahrzeuge und Geräte für die Sportplatzpflege zulässig.

Fußballplätze

Im Bereich der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Fußballplätze sind Flutlichtanlagen und Ballfangzäune zulässig.

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Fußballplätze ist mindestens ein Sportplatz in Form einer Intensivrasenfläche (PA311/HM51) anzulegen.

Weitere Sportplätze inklusive ihrer zugehörigen angrenzenden Flächen sind auch mit Kunst-, Hybrid- oder Sportrasenbelag (PA312/HY2) inklusive Rasenheizung zulässig.

Versorgungsanlagen und fernmeldetechnische Anlagen

Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen sind ebenso wie fernmeldetechnische Anlagen in den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein und außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zulässig.

Die vorgenannten Anlagen dürfen jeweils einen umbauten Raum von 50 m³ nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GR)

Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche (GR) beträgt in den folgenden einzelnen Baufeldern:

- Vereinsheim/Hausmeisterwohnung	1500 m ²
- Tribüne	1600 m ²
- Umkleide	800 m ²

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung und für bauliche Anlagen im Bereich der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Fußballplätze folgende Höhen als Höchstgrenze festgesetzt:

Flutlichtanlagen	Höhe max. = 62,5 m ü. NHN
Ballfangzäune	Höhe max. = 52,0 m ü. NHN

3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports nur in den nach § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB sind Versorgungsleitungen (z.B. Stromleitungen und Telekommunikation) unterirdisch zu führen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB sind zur Befestigung der ebenerdigen Stellplätze und Zuwegungen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine) zulässig.

5.2 Ausgleichmaßnahmen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahme A 1.1 und A 1.2

BD 51 (GH 4431)

Pflanzung eines Feldgehölzes aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen westlich der Robert-Emanuel-Schmidt-Straße

Ausgleichsmaßnahme A 2

BF 31 (GH 741)

Pflanzung einer Obstbaumreihe bestehend aus 32 Bäumen östlich angrenzend der Sportstätten zwischen der Otto-Bayer-Straße und des Weges "Am Hirschfuß"

Ausgleichsmaßnahme A 3

HK 21 (LW 331)

Anpflanzung einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese mit Hochstämmen südlich des Weges "Am Hirschfuß"

Ausgleichsmaßnahme A 4

BF 31 (GH 741)

Pflanzung einer Obstbaumreihe bestehend aus 19 Bäumen östlich angrenzend der Sportstätten und südlich des Weges "Am Hirschfuß"

Ausgleichsmaßnahme A 5

BD51 (GH 4431)

Anpflanzung von Sträuchern und standortgerechten Gehölzen entlang der Otto-Bayer-Straße.

Ausgleichsmaßnahme A 6

BD51 (GH 4431)

Anpflanzung von Sträuchern und standortgerechten Gehölzen entlang des südlichen Grenzbereichs der Erweiterungsflächen des Jugendfußballzentrums.

Ausgleichsmaßnahme A 7

BD 51 (GH4431)

Anpflanzung von Sträuchern und standortgerechten Gehölzen in einem Korridor zwischen den bereits umgesetzten Sportstätten und der Bahnstrecke.

Ausgleichsmaßnahme A 8

HK 21 (LW 331)

Anpflanzung einer extensiv bewirtschafteten Wiese mit Baumbestand im Norden des Jugendfußballzentrum.

5.3 Pflanzmaßnahmen und -qualitäten

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis 135 c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012) und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des Plangebietes folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- Die mit L bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten
- Die mit G bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger sowie zusätzlich der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.
- Die mit F bezeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie zusätzlich der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*
	Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB (A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1. Dachbegrünung

Innerhalb der mit * gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Flachdächer oder die flachgeneigten Dächer der Gebäude (Dachneigung < 5 Grad) mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen DC1/DC3 (NB6243/NB6244) und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten auf maximal 30 % der Dachfläche. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig

8.2. Erhalt vorhandener Bepflanzungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB sind im Bereich der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Fußballplätze entlang der Bahntrasse die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen muss dabei mindestens 25 cm betragen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Hauptversorgungsleitungen

Das Plangebiet wird durch mehrere unterirdische Hauptversorgungsleitungen gequert. Innerhalb des Geltungsbereiches sind dies:

- Ferngasleitung Nr. 2/19 der Open Grid Europe GmbH Verbindungsleitung Wiesdorf – Porz, DN 500, mit Betriebskabel, die Kabelschutzrohranlage der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG mit einliegenden Lichtwellenkabeln,
- die Ferngasleitung Nr. 200/21 der Open Grid Europe GmbH 2. Anschluss FFB Leverkusen, DN 300, mit Betriebskabel,
- die 10-kV-Leitung der RheinEnergie AG
- sowie ein stillgelegter Abschnitt der Ferngasleitung Nr. 200/21 Open Grid Europe GmbH befindlich.

Die Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen mit den erforderlichen Schutzstreifenbreiten sind nachrichtlich in dem Bebauungsplan übernommen.

Die Bereiche der im Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Schutzanweisungen der jeweiligen Leitungsträger sind einzuhalten. Alle Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich sind gemäß der Auflagen des jeweiligen Leitungsträgers durchzuführen.

III. Hinweise

Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722. Von der Überleitungsvorschrift des § 245 c Absatz 1 BauGB wird Gebrauch gemacht).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).

Für 2.-4. gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

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

Baumschutzsatzung

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01.08.2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17.08.2011) sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Umsetzung der Grünordnung

Die vorstehenden Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahme **A 1.1** dient dem Ausgleich der Eingriffe durch:

1. den Reiterhof im Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
2. das zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehende Jugendfußballzentrum,
3. die außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Stellplatzflächen (nördlich Park+Ride Fläche).

Die Ausgleichsmaßnahme **A 1.2** dient dem Ausgleich der Eingriffe durch:
die Erweiterung des Jugendfußballzentrums im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich).

Die Ausgleichsmaßnahmen **A 2**, **A 7** und **A 8** dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch:
das zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehende Jugendfußballzentrum.

Die Ausgleichsmaßnahme **A 3** dient dem Ausgleich der Eingriffe:

1. durch die Erweiterung des Jugendfußballzentrums im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich) auf einer Fläche von 12.694 m²,
2. außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche von 1.306 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen **A 4** und **A 6** dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch:
Eingriffe außerhalb des Plangebietes.

Die Ausgleichsmaßnahme **A 5** dient dem Ausgleich der Eingriffe durch:
die außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegenden P+R Fläche.

Die Ausgleichsmaßnahme **A 6** dient dem Ausgleich der Eingriffe durch:
die Erweiterung des Jugendfußballzentrums im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
(ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich).

Sicherheitsaspekte (Seveso-III-Richtlinie)

Das Plangebiet liegt ganz in einem Achtungsabstand / angemessenen Sicherheitsabstand eines Betriebsbereiches mit Störfallpotenzial gemäß Seveso III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen). Sicherheitsaspekte dazu regelt der städtebauliche Vertrag.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NRW. S. 227/SGV NW. 224) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-481/15 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten

Behandlung des Niederschlagswassers

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

Starkregen

Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis gemäß der "Starkregen Gefahrenkarte" der Stadtentwässerungsbetriebe eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind mit den Stadtentwässerungsbetrieben abzustimmen.

Lichtimmissionen

Die im Plangebiet zulässigen Flutlichtanlagen dürfen ausschließlich die Sportplätze ausleuchten. Eine Blendwirkung der umliegenden Nutzungen, insbesondere der Bahntrasse, ist durch geeignete technische Maßnahmen zu unterbinden und im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Licht-Richtlinie (Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen) gutachterlich nachzuweisen.

Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung vom 30.06.2015 vom Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan, ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 BNatSchG. Gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Köln durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

Die Baufeldräumung hat zur Vermeidung baubedingter Tötung von Brutvögeln (hier Feldlerche) außerhalb der Zeit vom 1. April und 31. Juli eines Jahres zu erfolgen. Bauarbeiten sollen vor Beginn der Brutperiode der Feldlerchen, also vor dem 01. April eines Jahres beginnen.

Ferngasleitungen

Gebäude sind im Bereich der Schutzstreifen der Versorgungsleitungen nicht zulässig. Bei Anpflanzungen / Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,5 m zu bestehenden Ferngasleitungen ausgeführt werden.