

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf 664382/02

Arbeitstitel: „Bauliche Erweiterung Blaue Funken/ Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2)“ in Köln-Altstadt/Süd

I. Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung

1.1 Vereinsheim

Zulässig sind Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Vereinsheim stehen, insbesondere:

- Veranstaltungs- und Besprechungsräume
- Büros und Personalräume
- Küche, Toiletten, Garderobe
- Lager- und Technikräume

1.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 4 BauNVO wird die in der Planzeichnung festgesetzte Attikahöhe als minimale und maximale Höhe über NHN definiert. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe in Metern über NHN definiert. Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch Dachaufbauten – z.B. haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser – ist nicht zulässig.

1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO und durch Fahrradabstellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2. Festsetzungen über die Flächen für Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Fahrradabstellplätze zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- a) Gemäß § 9 Abs. 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 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte.

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

- b) Die Fenster der Veranstaltungsräume sind bei Veranstaltungen geschlossen zu halten. Für die Fenster der Veranstaltungsräume ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

4. **Begrünung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

- Mindestens ein Blauglockenblumenbaum „Paulownia tomentosa“ (BF41/GH742) , im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Die Bepflanzung der Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Stauden „Brunnera macrophylla „Jack Frost““ (HM51/PA13) und Scherrasen (HM1/PA121).
- Die Fassadenbegrünung an der südöstlichen Gebäudefassade mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, mit einer Kletterpflanze (Blauregen „Wisteria floribunda“ (HM51/PA13)) je 2 laufenden Metern Wand. Kletterhilfen sind vorzusehen.
- Die Flachdächer des Neubaus sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 6.

5. **Bedingte Festsetzung**

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.

II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Gebäudefassaden / Dacheindeckung

- a) Gebäudefassaden dürfen nur in tuffsteinfarbenem Sichtbeton oder Naturstein ausgebildet werden.
- b) Als Dacheindeckung sind nur Bleche aus vorbewittertem Zink zulässig.
- c) Fenster sind mit Rahmen aus Eichenholz auszuführen.
- d) Für die vorgesehenen Belichtungsöffnungen in der Südfassade sind optisch rahmenlose Festverglasungen zu verwenden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Denkmalschutz

Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellte Baudenkmal (Stadtmauerrest mit zwei Türmen) im Blaue-Funken-Weg 2 sowie die Grünanlage Sachsenring als parkartige Straßengestaltung.

2. Wasserschutz

Die auf der Grundlage des § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung geplante Wasserschutzzone III B Hürth-Efferen.

3. Risikogebiet

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

IV. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).
- e) Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung

2. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Fundgebiet. Über den Bestand hinausgehende Bodeneingriffe beispielsweise für Keller, Tiefgaragen oder Ver- und Entsorgungslösungen erfordern archäologische Bodenuntersuchungen, die vor der Aufnahme entsprechender Baumaßnahmen mit dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, abzustimmen sind.

3. **Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsziffer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-143/19/ sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

4. **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

In einem Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Auf den städtischen Grundstücken in der Gemarkung Köln, Flur 33, Flurstück 293 und Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70, Flurstück 1718 werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den einzelnen Baugebieten hergestellt:

- Maßnahme eA1: Anpflanzung eines standorttypischen Einzelbaumes (GH741) auf dem Flurstück 293, Flur 33, Gemarkung Köln.
- Maßnahme eA2: Anpflanzung von sieben standorttypischen Einzelbäumen (GH741) auf dem Flurstück 1718, Flur 70, Gemarkung Ehrenfeld.
- Maßnahme eA3: Entsiegelung von 525 m² versiegelter Fläche auf dem Flurstück 1718, Flur 70, Gemarkung Ehrenfeld.

5. **Artenschutz**

- a) Laut Artenschutzprüfung von Büro Faunistik und Umweltplanung, Oktober 2019, Bauliche Erweiterung Blaue Funken/Sachsenturm (Blaue-Funken-Weg 2) in Köln Neustadt-Süd, Artenschutzprüfung – Stufe I (Vorprüfung) hinsichtlich planungsrelevanter Arten, ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.
- b) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- c) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres der im Plangebiet brütenden Vogelarten auszuführen. (Maßnahme V1 Avifauna).
- d) Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahme V2 (siehe e) ergibt sich ein Rodungszeitraum für Gehölze von 1. November bis 31. Januar eines jeden Jahres. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten oder ein Besatz durch Fledermäuse bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen (Maßnahme V2 Fledermäuse).
- e) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Zerstörungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind die Bauarbeiten abends wie folgt zu terminieren: Einstellen der Bauarbeiten vom 1. April bis 31. Mai nach 20:00, vom 1. Juni bis 31. Juli nach 21:00 Uhr, vom 1. bis 31. August nach 20:00 Uhr und vom 1. September bis 31. Oktober nach 19:00 Uhr (Maßnahme V2 Fledermäuse) jeweils eines jeden Jahres.
- f) Vor dem Rückbau- und Umbau von Gebäuden sind diese auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Nestern von in Gebäude brütenden Vögeln zu kontrollieren. Beim Nachweis von Fledermausquartieren oder Nestern von Gebäudebrütern sind die Umbau- und Abbruchmaßnahmen an Gebäuden bis zum Ende dieser Nutzung auszusetzen.

6. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen

Die verwendeten 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.

7. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften, sonstige private Regelwerke sowie die Kölner Sortimentsliste, 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 06E05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

8. Durchführungsvertrag

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

9. Blaue-Funken-Weg

Der Blaue-Funken-Weg ist als öffentliche Verkehrsfläche unter uneingeschränkter Gewährleistung des Gemeingebrauchs gewidmet. Durch diese Widmung ist die aktuelle und auch künftige Nutzung als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit ebenso umfasst wie die Befahrbarkeit zur Erschließung der bestehenden Kfz-Stellplätze am südlichen Ende des Blaue-Funken-Wegs.