

Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf 68360/05

–Arbeitstitel: Gewerbegebiet östlich Claudiusstraße in Köln-Immendorf–

A) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
 - 1.2 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
 - 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
 - 1.4 Zulässig sind –abweichend von Punkt 1.3- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².
 - 1.5 Zulässig sind –abweichend von Punkt 1.3- Autohäuser, Reifenhändler und Kfz-Teile-verkauf.
 - 1.6 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 wie folgt gegliedert:

Zone 1

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Aus der Abstandsklasse VII sind wegen ihrer verfahrensbedingten Ableitung geruchsintensiver Stoffe Anlagen und Betriebe der laufenden Nummern 200 bis 204, 207, 208, 220 und 221 sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen können erteilt werden wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. auf Grund emissionsmindernder Maßnahmen oder aber auch durch eine günstige Beeinflussung der Ableitsituation (Lage und Höhe der Auslassöffnung) in der unmittelbaren Nachbarschaft keine erheblichen Belästigungen durch luftverunreinigende Stoffe – insbesondere durch Gerüche- zu erwarten sind.

Zone 2

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahmen können erteilt werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen –insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit- die Emissionen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Zone 3

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

- 1.7 Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären ausgeschlossen.

2. Geräuschkontingentierung LEK nach DIN 45691:

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der Teilzonen des Gewerbegebietes nur Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“ Ausgabe Dezember 2006, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) weder tags (6.00 h bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 h bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Lärmkontingente LEK nach DIN 45691 um folgende Zusatzkontingente LEK, zus. :

Sektor A -18° bis 121° Zusatzkontingent LEK, zus. 10 dB Tag und Nacht

Sektor B 121° bis 169° Zusatzkontingent LEK, zus. 3 dB Tag und Nacht

ausgehend vom Bezugspunkt UTM Koordinaten 2356756, 5636257

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Richtungssektoren A und B die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

3. Überschreitung der Höhenfestsetzung

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ein Überschreiten der festgesetzten maximalen Höhe von Gebäuden durch technische Gebäudeteile, beispielsweise Treppenhäuser, Aufzüge, Anlagen für Klimatisierung, Antennen etc., über bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

4. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude mit oder ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen.

5. Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. passive Schallschutzmaßnahmen

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. 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen. Bei betriebsbezogenen Wohnungen sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Lüftungselementen auszurüsten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegel an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

7. 110 kV-Leitung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind unterhalb der 110 kV-Leitung im Bereich der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche gewerblich genutzte Flächen zum mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt unzulässig.

8. Grünfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a und 25 b BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen. Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

8.1. Dachbegrünung:

Dächer mit einer Dachneigung von 0°-15° -ausgenommen Flächen für technische Aufbauten- sind zu mindestens 70 % extensiv mit Sedumgesellschaften auf einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen (DC1, NB6243).

8.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8,00 m pro Baugrundstück sind in diesen Flächen zulässig.

Mit Ausnahme der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen wird auf eine Festsetzung gestalterischer Vorgaben zur Begrünung gemäß den Standards verzichtet.

Das Gewerbegebiet ist auf den gekennzeichneten Flächen mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzufassen (BB1, GH411).

8.3 Baumpflanzungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind beidseitig mindestens 100 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume in regelmäßigem Abstand unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen. (BF31, GH741).

8.4 Stellplatzbegrünung

Werden auf den Privatgrundstücken oberirdische Stellplätze vorgesehen, so ist je 6 angefangene Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum (BF31) zu pflanzen. Die Bäume sind auf der Stellplatzanlage gleichmäßig zu verteilen.

8.5 Maßnahmen M1 - M3 interne Ausgleichsmaßnahme

Die öffentliche Grünfläche -M1- ist anzulegen als Langgraswiese (EA31 ca. 35%) mit Gebüsch (BB1 ca 65%) und eingestreutem Baumbestand (BF31, mindestens 3 großkronige Bäume).

Die öffentliche Grünfläche -M2- ist anzulegen als Langgraswiese mit einer Baumreihe und Einzelbäumen (EA31, BF31, mindestens 25 großkronige Bäume).

Die öffentliche Grünfläche -M3- ist anzulegen als Langgraswiese mit Gebüsch, eingestreutem Baumbestand und einer Baumreihe (EA31 ca. 50%, BB1 ca. 50%, BF31 mindestens 10 großkronige Bäume).

Für die straßenbegleitende Baumreihe in M2 und M3 ist die gleiche Baumart zu wählen.

8.6 Maßnahme M4 externe Ausgleichsmaßnahme

Auf einer 46.000 m² großen Ackerfläche aus dem Grundstück Gemarkung Rondorf-Land, Flur 37, Flurstück 26 wird eine Ackerbrache mit Heckenstrukturen entwickelt durch Einsaat der Fläche mit Blühstreifenmischung, Anlage einer frei wachsenden Hecke ohne Bäume entlang des Feldwegs (HA2 90%, BB1 10%).

8.7 Maßnahme M5 externe Ausgleichsmaßnahme

Auf einer 3.086 m² großen Ackerfläche aus dem Grundstück Gemarkung Rondorf-Land Flur 37, Flurstück 26 wird eine Ackerbrache entwickelt durch Einsaat der Fläche mit Blühstreifenmischung (HA2).

8.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Dem Eingriff „Erschließung“ werden die Straßenbäume sowie die Maßnahme M1 (2.207 m²), M2 (9.543 m²) und M3 zu 34,6% (2.768 m²) zugeordnet.

Dem Eingriff „Gewerbegebiet“ werden die Maßnahmen M3 zu 65,4% (5.233 m²), M4 (46.000 m²) sowie M5 (3.086 m²) zugeordnet.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

B) gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW wird folgendes festgesetzt:

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sind Werbeanlagen am Gebäude nur mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 20 m² je Gebäudeseite zulässig. Ein Überschreiten der Gebäudeoberkante durch Werbeanlagen ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Informationsstelen mit einer Grundfläche von maximal 4 m² und einer Höhe von maximal 6 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

C) Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGI. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).
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. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1 - 4).
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
7. Das Plangebiet ist durch erhöhten Verkehrslärm belastet.
8. Bei baulichen Maßnahmen oder Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen der vorhandenen Leitungen sind die Bestimmungen und Auflagen der Leitungsträger zu beachten. Alle dort geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Leitungsträger.
9. Im Plangebiet liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
10. Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet je nach Bedarf der ansiedelnden Gewerbeeinheiten 1 bis 3 Trafostationen –Kompaktstation 3,00 m / 4,50 m-erforderlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung).

11. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen vor Ort zu versickern.
12. 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.
13. Für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume sind keine Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen 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 zu leisten, da diese Bäume bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt wurden.

D) Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden, die gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzten Bauverbots- und Baubeschränkungszonen von 40 m bzw. 100 m entlang der A 555 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.