

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 63460/04;  
Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld

---

## A Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbegebiete GE (GE 1 und GE 2)

Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 wie folgt gegliedert:

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - V sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste, die mit einem Stern (\*) gekennzeichnet sind, zulässig, wenn das festgesetzte Lärmemissionskontingent (LEK) eingehalten wird und im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen zu prüfen.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Abstandsklassen I bis VI sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – Verzicht auf Nachtarbeit – die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen zu prüfen.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die nach § 8 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Einrichtungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Verkaufsstellen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben 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 und nicht größer als 100 m<sup>2</sup> ist.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO sind die nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO 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, nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO sind die nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in GE 1 und GE 2 durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO bis 0,9 überschritten werden.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten – wie haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser und dergleichen – um bis zu 3 m überschritten werden, wenn die Überschreitung in der Summe auf 30% der Grundrissfläche des obersten Geschosses beschränkt bleibt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

### **2.3 Baugrenzen**

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird in den Baugebieten festgesetzt, dass Balkone, Gesimse sowie Dachüberstände oder Vordächer in Gewerbegebieten bis 2 m über die Baugrenze in Baugebieten vortreten können.

## **3. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **3.1 Lärmkontingente**

Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert: Im GE 1 und 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe vom Dezember 2006, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	nachts
A	0	0
B	2	3

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren A (30° / 128°) und B (128°/30°) ist durch folgende Koordinaten festgelegt: X: 32U 352900.00 Y: 5646140.00 (UTM-Koordinaten).

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 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nummer 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nummer 2.2 und Nummer 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

### 3.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe vom November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gemäß DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R <sub>w</sub> ,res der Außenbauteile in dB (bei Büroräumen)
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

### 3.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

In den Fassaden, die in dem entsprechend markierten Bereich liegen, sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 sind in den Fassaden in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Beurteilungspegel von tags und nachts < 65 dB(A) gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fensters eingehalten wird.

## 4. Begrünungsmaßnahmen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB sind die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt zu begrünen:

M 1:

Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Rasenfläche - PA 122 (HM 51) anzulegen.

M 2:

Innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Fläche sind Sträucher – GH631 (BA11) und 6 mittel- bis großkronige Bäume – GH741 (BF31) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind überwiegend, das heißt auf mindestens 85% der Fläche standortgerechte Laubholzarten auszuwählen.

M 3:

Innerhalb der mit M 3 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Baumhecke – GH 4431 (BD 51) zu erhalten.

Innerhalb der mit M 3 gekennzeichneten Fläche sind Sträucher – GH631 (BA11) und 2 mittel- bis großkronige Bäume – GH741 (BF31) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind überwiegend, das heißt auf mindestens 85 % der Fläche standortgerechte Laubholzarten auszuwählen.

Innerhalb der mit M 3 gekennzeichneten Fläche sind drei bestehende Einzelbäume - GH721 (BF33) dauerhaft zu erhalten.

M 4:

Innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Fläche sind Sträucher – GH631 (BA11) und 2 mittel- bis großkronige Bäume – GH741 (BF31) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind überwiegend, das heißt auf mindestens 85 % der Fläche standortgerechte Laubholzarten auszuwählen.

M 5:

Innerhalb der mit M 5 gekennzeichneten Fläche ist eine Rasenfläche - PA 122 (HM 51) und eine Baumhecke - GH 4431 (BD51) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Vor dem Anlegen jeglicher Bepflanzung im M5 muss ein Bodenaustausch im Bereich der Pflanzgrube stattfinden. Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.

M 6:

Innerhalb der mit M 6 gekennzeichneten Fläche sind 4 mittel – bis großkronige Gehölze - GH741 (BF31) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Solitärbäume sind in ihrem Standort nicht festgesetzt und können innerhalb der festgesetzten Fläche verschoben werden.

M 7:

Innerhalb der mit M 7 gekennzeichneten Fläche sind alle Fassaden ohne Öffnungen durch Fassadenbegrünung zu begrünen.

M 8:

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° sind zu mindestens 60 %, extensiv mit Sedumgesellschaften (DC 1 (NB 6243) bei einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.

M 9:

Im Bereich der Privatstraße sind sieben Einzelbäume – BF 31 (GH 741) dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassen.

M 10:

In den Gewerbegebieten GE1 und GE 2 ist je angefangene 8 oberirdische Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Straßenbaum – GH741 (BF31) zu pflanzen. Es ist jeweils nur eine Baumart auf einem Baugrundstück zulässig. Die zur Anpflanzung festgesetzten Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

M 11:

Erforderliche Lärmschutzwände sind nach Norden und Osten durch eine Fassadenbegrünung zu begrünen.

Für die Begrünungsmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB vom 15.12.2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotoptypkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen).

## **B Gestalterische Festsetzungen**

### Dachneigung

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung NRW sind im Gewerbegebiet GE (GE 1 - GE 2) Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

### Werbeanlagen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 Werbeanlagen am Gebäude in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite zulässig. Ein Überschreiten der Wandhöhe (siehe Definition § 6 BauO NRW Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss) der einzelnen genehmigten Gebäude durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW ist innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereichs ein Informationscontainer mit einer Grundfläche von maximal 8 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 10 m über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 insgesamt maximal zwei Informationsstelen mit einer Grundfläche von maximal 2 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 4,5 m über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

Darüber hinaus sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 Informationsstelen mit einer Grundfläche von maximal 1 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 2,5 m über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt allgemein zulässig.

## **C Kennzeichnung**

### **Altlastverdachtsfläche nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB**

Im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes liegt der Altstandort Nummer 40101 (ehem. Gaswerk Ehrenfeld), im nördlichen Teil der Altstandort Nummer 401425 (ehem. Schrottplatz) des Altlastenkatasters der Stadt Köln.

## **D Hinweise**

1. Das Plangebiet ist durch Straßen-, Schienenimmissionen sowie durch Einwirkungen von Lärmimmissionen gewerblicher Tätigkeit vorbelastet.
2. Im Plangebiet befinden sich einige Grundwassermessstellen. Notwendige Änderungen sind mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Sachgebiet Boden und Grundwasserschutz abzustimmen.

## Altlasten

Alle Bodeneingriffe und Entsiegelungsmaßnahmen sind unter Beteiligung des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes, Sachgebiet Boden- und Grundwasserschutz, durch Bodengutachter zu beteiligen und zu dokumentieren. Gleiches gilt für notwendige Änderungen an den im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen.

3. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde des Bebauungsplanes 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. Sollten Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 12 Absatz 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf- oder eingebracht werden ist gemäß § 12 Absatz 2 BBodSchV sicherzustellen, dass die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen nicht hervorgerufen wird und mindestens eine der in § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Absatz 2 Nummer 1 und Nummer 3 Buchstaben b, c genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt wird.
5. **Kampfmittel**  
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen durchzuführen - in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000 sowie der Bebauungsplannummer. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen.
6. **Niederschlagswasser**  
Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
7. **Löschwasserversorgung**  
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 3.200 l/min in einem Umkreis von 300m über einen Zeitraum mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.
8. 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.
9. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
10. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
11. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
12. Für die Hinweise 9 bis 11 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

13. Es gilt die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), 26. August 1998, (GMBI Nummer 26/1998 S. 503)