

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 70449/09

Arbeitstitel: Wiersbergstraße in Köln-Kalk

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete GE

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 GE Zone 1 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Im GE Zone 2 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VI 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 - zum Beispiel Verzicht auf Nacharbeit - die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Im GE Zone 3 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - V sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 10 Satz 2 BauNVO sind bauliche Änderungen sowie betriebliche Erweiterungen am vorhandenen Maschinenbaubetrieb des Konzerns MBE Cologne Engineering GmbH, Dillenburgstraße 63, 51105 Köln, zulässig, wenn das festgesetzte Lärmemissionskontingent (LEK) eingehalten wird und im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) allgemein zulässige Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Bordelle und bordellartige Einrichtungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - 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.

Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich im Sinne von §3 Absatz 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - zum Beispiel Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - um maximal 3,00 m auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden, wenn der Abstand in Höhe des Dachaufbaus, mindestens jedoch ein Abstand von 3,0 m zu den Gebäudeseiten eingehalten wird. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht überschreiten.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen in Gemeinbedarfsfläche Schule

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird für die Gemeinbedarfsfläche Schule festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile, wie Eingangsbereiche mit Vordächern, Gesimse und Dachüberstände, Außentreppen und Tiefhöfe bis zu 3,50 m über die jeweiligen Baugrenze vortreten können.

3. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Passiver Lärmschutz

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

3.2 Gewerbelärm

Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert. In den Teilflächen des GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle (Emissionskontingente tags und nachts) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006, zu erwerben beim Beuth Verlag GmbH, Berlin) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 11-5 Geräusch- und Immissionskontingente (tags)

Teil- fläche	L _{EK}	L _w	LK_01	LK_02	LK_03	LK_04	LK_05	LK_06	LK_07	LK_08
	Geräuschkontingente tags in dB(A)									
TF_01	65,0	101,8	46,3	41,5	37,2	36,0	35,0	40,7	44,0	28,4
TF_02	60,0	98,3	41,8	40,1	37,0	37,2	37,2	49,1	54,0	31,0
TF_03	64,0	104,4	51,1	50,4	45,5	45,1	44,5	54,1	51,4	36,7
TF_04	66,0	105,3	47,0	48,7	45,9	47,8	48,3	53,5	49,9	38,5
TF_05	67,0	105,5	51,1	55,9	49,7	48,7	46,5	48,4	48,3	37,3
TF_06	66,0	108,4	48,3	54,9	48,7	47,7	45,5	47,4	47,3	36,3
Summe			56,4	59,6	54,0	53,7	52,7	58,4	58,0	43,7
Planwert			60,0	59,6	60,1	58,8	64,0	69,9	58,0	44,8
Unterschreitung			3,6	0,0	6,1	5,1	11,3	11,5	0,0	1,1

Tabelle 11-6 Geräusch- und Immissionskontingente (nachts)

Teil- fläche	L _{EK}	L _w	LK_01	LK_02	LK_03	LK_04	LK_05	LK_06	LK_07	LK_08
	Geräuschkontingente nachts in dB(A)									
TF_01	50,0	86,8	31,3	26,5	22,2	21,0	20,0	25,7	29,0	13,4
TF_02	56,0	94,3	37,8	36,1	33,0	33,2	33,2	45,1	51,0	26,0
TF_03	51,0	91,4	38,1	37,4	32,5	32,1	31,5	41,1	38,4	23,7
TF_04	49,0	88,3	30,0	31,7	28,9	30,8	31,3	36,5	32,9	21,5
TF_05	46,0	84,5	30,1	35,5	28,7	27,7	25,5	27,4	27,3	16,3
TF_06	45,0	87,4	27,3	30,7	29,0	34,2	38,0	30,6	28,1	20,6
Summe			42,1	42,1	38,0	39,2	40,7	47,1	51,4	29,8
Planwert			44,1	59,9	43,9	39,2	64,3	70,3	56,5	29,8
Unterschreitung			2,0	17,8	5,9	0,0	23,6	23,2	5,1	0,0

11.7 Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren

Für die in den Abbildungen 11-3 und 11-4 dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 11-7 Zusatzkontingente tags in dB

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags in dB
A	1
B	5
C	3

Tabelle 11-8 Zusatzkontingente nachts in dB

Richtungssektor	Zusatzkontingent nachts in dB
A	2

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

Begrünungsmaßnahmen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b) BauGB werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzen festgesetzt.

Begrünungsmaßnahmen auf Flächen für den Gemeinbedarf -Schule- gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB

Baumpflanzungen (BF41)

Im Bereich der Stellplatzanlagen ist pro angefangene vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Im Bereich der übrigen nicht überbauten Bereiche sind insgesamt fünfzehn Bäume zu pflanzen. Die Standorte der Solitärbäume werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Dachbegrünung

Mindestens 70 % der jeweiligen neu errichteten Flachdachfläche ist extensiv - DC 1 (NB 6243) - mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist das Trapezdach der Sporthalle. Dachflächen bis zu einer Neigung von 5 Grad gelten als Flachdächer. Dachflächen, die zu mindestens 80 % als Dachterrasse genutzt werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Ausnahmen für technische Aufbauten, Belichtungszwecke oder die Befestigungselemente von Photovoltaikanlagen sind zulässig. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

Begrüßungsmaßnahmen auf den GE-Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB

Baumpflanzungen (BF41)

Im Bereich der Stellplatzanlagen ist pro angefangene vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in Abständen von 10 m bis 13 m je ein Baum zu pflanzen. Entlang der Neuerburgstraße sind 17 Bäume zu pflanzen.

Dachbegrünung

Mindestens 70 % der jeweiligen neu errichteten Flachdachfläche ist extensiv - DC 1 (NB 6243) - mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Dachflächen bis zu einer Neigung von 15 Grad gelten als Flachdächer. Ausnahmen für technische Aufbauten, Belichtungszwecke oder die Befestigungselemente von Photovoltaikanlagen sind zulässig. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

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

Ausgleichsflächen für Eingriffe außerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden Flächen gemäß § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB als Ausgleichsflächen für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 Hinweise 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.
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. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung von Dr. Andreas Skibbe (November 2014) durchgeführt. Baufeldräumungen dürfen aufgrund des Tötungsverbotes wildlebender europäischer Vogelarten nur in der Zeit ab dem 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Wegen der Zerstörung von Quartieren der Zwergfledermaus sind fünf Fledermauskästen in der nächsten Umgebung anzubringen. Ausnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln abzustimmen.
8. Für die Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten der Bäume und Sträucher gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biototypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 15.12.2011 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB (Amtsblatt Nr. 1 vom 04.01.2012).

9. Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern beziehungsweise Kampfmittel zu rechnen. Ein konkreter Verdacht liegt für die festgesetzten Gewerbeflächen vor. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten wird eine Überprüfung der konkreten Verdachtsflächen durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst unter Angabe des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-372/14 und der Bebauungsplannummer empfohlen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen. Bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Außenstelle Köln, zu verständigen
10. Das Plangebiet ist durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärmimmissionen sowie durch Einwirkungen von Lärmimmissionen gewerblicher und industrieller Tätigkeit vorbelastet.
11. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1 600 l/min für 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.
12. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sowie Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.
13. Der Bereich der GE-Ausweisung sowie die Randbereiche der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Neuerburgstraße und der Wiersbergstraße sind als Altstandort unter der Nummer 80212_001 und der Bezeichnung Dillenburger -/Wiersbergstraße im städtischen Altlastenkataster geführt. Vor Beginn von Bodeneingriffen ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, zu informieren.
14. Sollten während der Boden-/Aushubarbeiten bisher nicht bekannte Verunreinigungen angetroffen werden, ist dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Sachgebiet Boden- und Grundwasserschutz, umgehend ein Fachgutachter zu benennen, der die dann erforderlichen Maßnahmen einleitet und abschließend bewertet.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

1. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26.08.1998, (GMBI Nr. 26/1998 S. 503);
2. Abstandsliste 2007 Anlage 1 zum Rund-Erlass (RdErl.) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007;
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.