

## Textliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan-Entwurf 63469/07

#### Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld

---

## A Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird das Mischgebiet nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:

#### 1.1 MI 1

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen 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 Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten).

#### 1.2 MI 2

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind im MI 2 (MI 2.1 bis MI 2.6) nur Wohngebäude zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind in den Erdgeschossen des MI 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind im MI 2.1 C Anlagen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

#### 1.3 MI 3

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen 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 Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.

Eine weitere Ausnahme gilt für das Erdgeschoss in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich. In diesem sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten).

#### **1.4 MI 4**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen 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 Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten).

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ\*)**

Im MI 3 und MI 4 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

#### **2.2 Maximale Gebäudehöhe**

Die festgesetzte Mindest- bzw. maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des Gebäudes.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

#### **2.3 Geländeoberfläche**

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauO NRW festgesetzten Geländeoberflächen dürfen notwendige Neigungen für die Entwässerung nach dem Stand der Technik aufweisen. Darüber hinaus sind innerhalb der Bereiche mit einer festgesetzten Geländeoberfläche zur Vermittlung zu angrenzenden Höhen auch Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Geländeoberflächen durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen zulässig.

### **3. Abweichungen bei Baulinien**

Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO dürfen die im Plangebiet festgesetzten Baulinien durch die zu errichtenden Fassaden um bis zu 1,0 m über- bzw. unterschritten werden, wenn hierdurch ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist (siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 8.2).

### **4. Abstandflächenunterschreitung**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB beträgt innerhalb der MI 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3 und 4 das Maß der Tiefe der Abstandfläche 0,4 H.

In den vorstehend genannten Teilbereichen des Mischgebietes genügt auf einer Länge der Außenwände und von Teilen der Außenwände von nicht mehr als 16 m gegenüber jeder Grund-

stücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück als Tiefe der Abstandflächen  $0,25 H$ , mindestens jedoch 2,5 m.

In Bereichen wo sich die Tiefe der Abstandflächen von  $0,4 H$  überschneiden sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.

## **5. Stellplätze und Garagen, Tiefgarage**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur in Tiefgaragen sowie oberirdisch nur in den mit St. gekennzeichneten Bereichen zulässig. Hiervon ausgenommen ist das MI 1 sowie das MI 2.6. Im MI 4 sind Stellplätze auch in Garagengesossen (maximal zwei Geschosse) integriert in sonst anders genutzten Gebäuden zulässig.

Des Weiteren sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Zufahrten zur Tiefgarage sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Innerhalb der Tiefgaragen (TG) sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NW bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind im MI 4 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen.

## **6. Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der MI 2.1 bis MI 2.4 Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen ausschließlich in den mit Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzten Bereichen zulässig sind.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die mit Geh- und Leitungsrecht (GL) gekennzeichneten Flächen gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit
- Leitungsrecht für die Versorgungsträger

Für die mit Geh- und Fahrrecht 1 (GF 1) gekennzeichnete Fläche gilt:

- Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer des Flurstücks 671 (Stadt Köln, Gemarkung Müngersdorf, Flur 74) sowie des Flurstücks 2007 (Stadt Köln, Gemarkung Müngersdorf, Flur 76)

Für die mit Geh- und Fahrrecht 2 (GF 2) gekennzeichnete Fläche gilt:

- Geh- und Fahrradfahrrecht für die Allgemeinheit

Für die mit Leitungsrecht (L) gekennzeichnete Fläche gilt:

- Leitungsrecht für die Versorgungsträger

## **8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **8.1 Straßen- und Schienenverkehrslärm**

#### Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

#### Fensterunabhängige Belüftung

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.

#### Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung in einer Höhe von 15,0 m über Gelände unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzeinrichtung.

## **8.2 Gewerbelärm**

#### Fläche für Lärmschutzeinrichtung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzeinrichtung ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) und die in der Planzeichnung festgesetzte Mindesthöhe haben muss. Des Weiteren muss die Lärmschutzeinrichtung beidseitig hochabsorbierend (Reflexionsverlust mindestens 8 dB), errichtet werden. Die Krone der Lärmschutzeinrichtung ist dabei in einem maximalen Abstand von 3,75 m zum Flurstück 671 (Gemarkung Müngersdorf, Flur 74) zu errichten.

Im MI 4 kann in Teilen oder auf der gesamten Länge die Lärmschutzeinrichtung durch ein Gebäude ersetzt werden, wenn durch die Errichtung eines Gebäudes ein gleichwertiger Lärmschutz für die MI 1 bis MI 4 entsteht.

#### Bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme der Wohnnutzung bzw. anderer schutzbedürftiger Nutzungen in den MI 1 bis MI 4 erst zulässig ist, wenn die Lärmschutzeinrichtung bzw. im MI 4 ein Gebäude wirksam errichtet ist.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird des Weiteren festgesetzt:

- dass in den Baufeldern MI 2.1 A und B die Aufnahme der Wohnnutzung bzw. anderer schutzbedürftiger Nutzungen erst zulässig ist, wenn der Lärmschutz durch die abschirmende Wirkung der Bebauung des Baufeldes MI 2.1 C wirksam hergestellt ist.
- dass in den Baufeldern MI 2.2 A und B die Aufnahme der Wohnnutzung bzw. anderer schutzbedürftiger Nutzungen erst zulässig ist, wenn der Lärmschutz durch die abschirmende Wirkung der Bebauung der Baufelder MI 2.1 C sowie MI 2.2 C wirksam hergestellt ist.
- dass in den Baufeldern MI 2.3 A und B die Aufnahme der Wohnnutzung bzw. anderer schutzbedürftiger Nutzungen erst zulässig ist, wenn der Lärmschutz durch die abschirmende Wirkung der Bebauung der Baufelder MI 2.2 C sowie MI 2.3 C wirksam hergestellt ist.

- dass in den Baufeldern MI 2.4 A und B die Aufnahme der Wohnnutzung bzw. anderer schutzbedürftiger Nutzungen erst zulässig ist, wenn der Lärmschutz durch die abschirmende Wirkung der Bebauung der Baufelder MI 2.3 C sowie MI 2.4 C wirksam hergestellt ist.

Eine abschirmende Wirkung der Bebauung der jeweiligen Baufelder liegt vor, wenn eine Bebauung entlang der mit einer zwingenden Wandhöhe versehenen Baulinie in der festgesetzten Höhe über die gesamte Länge der jeweils festgesetzten Baufelder lückenlos erfolgt ist.

#### Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den mit Baulinien festgesetzten Fassaden innerhalb der Baufelder MI 1 A, MI 1 B, MI 2.1 A und MI 2.2 A offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

Innerhalb der Baufelder MI 2.1 C, MI 2.2 C, MI 2.3 C und MI 2.4 C sind entlang den südlichen mit Baulinien festgesetzten Fassaden offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn ihnen sogenannte "kalte Wintergärten" (verglaste Balkone) oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. vorgehängte Fassaden, verglaste Laubengänge), die nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen, vorgelagert sind. Die „kalten Wintergärten“ bzw. sonstige gleichwertige Maßnahmen sind so zu errichten, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) tags (06:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) am Immissionsort, d.h. 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den Baufeldern MI 2.1 C, MI 2.2 C, MI 2.3 C und MI 2.4 C offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 entlang der westlichen mit Baulinien festgesetzten Fassaden sowie im MI 3 und MI 4 an den Fassaden, die an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden unzulässig.

Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 sind jedoch in allen vorstehend genannten Bereichen zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) tags (06:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) am Immissionsort, d.h. 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird. Ebenso kann von den Regelungen zu den sogenannten kalten Wintergärten oder gleichwertigen Maßnahmen abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Lärmgutachten die Einhaltung der v. g. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachgewiesen wird.

#### Ausschluss von Aufenthaltsräumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird in den südlichen Teilbereichen der Baufelder MI 2.1 C, MI 2.2 C, MI 2.3 C sowie MI 2.4 C, welche mit einer Tiefe von 4,0 m festgesetzt sind, festgesetzt, dass innerhalb dieser Flächen nur kalte Wintergärten bzw. gleichwertige Maßnahmen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen, sowie Balkone und Altane zulässig sind.

### **8.3 Lichtimmissionen**

An den mit Baulinien festgesetzten Südfassaden der Baufelder MI 2.1 C, MI 2.2 C, MI 2.3 C und MI 2.4 C, an der Ostfassade des Baufeldes MI 2.1 C sowie an den Westfassaden der Baufelder MI 2.2 C, MI 2.3 C und MI 2.4 C sind an Fenstern ab einer Höhe von 61,5 m ü. NHN Vorkehrungen gegen Lichtimmissionen (Rollläden oder gleich wirksame Maßnahmen) zu treffen.

### **9. Bepflanzung und Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

Sämtliche Pflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **9.1 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Gebäuden – sind zu mindestens 60 % extensiv DC 1 (NB 6243) mit Sedumgesellschaften zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm zuzüglich weiterer technisch erforderlicher Schichten (z. B. Drain- und Filterschichten) betragen.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind die im MI 4 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 95,0 m ü. NHN bzw. 58,0 m ü. NHN festgesetzten Bereiche sowie das MI 2.6.

### **9.2 Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen (TG) sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 80 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb der mit einer Oberkante Geländeoberfläche festgesetzten Bereiche ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm auf einer Fläche von mindestens 5 x 5 m zu modellieren, in den anderen Bereichen mit einer Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 100 cm.

### **9.3 Bepflanzung von Stellplatzanlagen innerhalb des Mischgebietes**

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein Baum BF 31 (GH 741) zu pflanzen. Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### **9.4 Pflanzung von Einzelbäumen im MI 2.1 bis 2.4**

Es sind in den MI 2.1 bis MI 2.4 jeweils mindestens 5 Bäume BF 41 (GH 742) bzw. BF 31 (GH 741) zu pflanzen.

### **9.5 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage**

Es sind mindestens 3 Bäume 1. Ordnung und mindestens 8 Bäume 2. Ordnung BF 41 (GH 742) und / oder BF 31 (GH 741) zu pflanzen.

Mindestens 60 % der Fläche sind mit einer Extensivwiese EA1 (LW 41111) anzulegen.

Auf mindestens 10 % der Fläche sind Sträucher BB 1 (GH 51) anzupflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind notwendige Feuerwehrrettungswege bzw. - aufstellflächen sowie Flächen für Fahrzeuge zur Unterhaltung der Grünfläche und der Lärmschutzeinrichtung zulässig.

#### Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird der Ausgleich für das verbleibende Defizit innerhalb des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs von 17.753 Punkten auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit einer Gesamtgröße von 6.532 m<sup>2</sup> zugeordnet. Dabei werden von der Gesamtfläche 4.439 m<sup>2</sup> beansprucht. 2.551 m<sup>2</sup> entfallen dabei auf die Bereiche der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, 1.888 m<sup>2</sup> auf die Bereiche des MI 1.

### **9.6 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz**

Es sind mindestens vier Bäume BF 41 (GH 742) bzw. BF 31 (GH 741) zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind notwendige Feuerwehrrettungswege bzw. - aufstellflächen sowie Flächen für Fahrzeuge zur Unterhaltung der Grünfläche und der Lärmschutzeinrichtung zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Stauvolumen von mindestens 100 m<sup>3</sup> für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

### **9.7 Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 35 Bäume BF 41 (GH 742) bzw. BF 31 (GH 741) zu pflanzen. Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### **9.8 Erhalt von Bäumen**

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, und bei Verlust zu ersetzen.

### **9.9 Private Grünfläche**

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.2) zulässig. Dabei ist zwischen der Lärmschutzeinrichtung und der südlich befindlichen Bahntrasse ein mindestens 1,5 m breiter Pflweg anzulegen.

Die Lärmschutzeinrichtung ist auf der zu dem Mischgebiet ausgerichteten Seite auf mindestens 30 % der Fläche durch selbstklimmende Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### Dachformen

In den MI 1, MI 2.1 bis 2.5, MI 3 und MI 4 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 5 ° zulässig. Die zulässigen Dachformen innerhalb des MI 2.6 sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen

Im Mischgebiet sind die Standorte der Behälter für Haus- und Gewerbeabfälle und der Wertstofftonnen einzuhausen oder durch Laubholzschnithecken (z.B. Hainbuche, *Carpinus betulus*) einzufassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Standorte der Behälter für Haus- und Gewerbeabfälle und Wertstofftonnen, falls diese als Unterflureinheit errichtet werden.

### Einfriedung

In den MI 2.1, MI 2.2, MI 2.3 und MI 2.4 sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern nicht zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Laubholzschnithecken (z.B. Hainbuche, *Carpinus betulus*) in einer Entwicklungsbreite von 0,5 bis 0,6 m und einer Entwicklungshöhe von max. 1,5 m herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von privaten Gärten südlich der Baufelder MI 2.1 C, MI 2.2 C, MI 2.3 C und MI 2.4 C. Hier sind auch Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m in Form von Zäunen und Mauern zulässig.

### Satellitenschüsseln bzw. Mobilfunkanlagen

Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig.

Mobilfunkanlagen sind auf dem Dach nicht zulässig.

## **C Hinweise**

### **Archäologie**

Dem Römisch-Germanischen Museum / der Archäologischen Denkmalpflege ist während der Baudurchführung eine baubegleitende Untersuchungen bei den Erschließungsmaßnahmen zu gewähren. Des Weiteren wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen.

### **Artenschutz**

Gemäß der Artenschutzprüfung der Stufe I und II - Planungs- und Entwicklungskonzept „Ehemaliger Güterbahnhof Ehrenfeld“ in Köln-Ehrenfeld, Büro für Artenschutz und Avifaunistik, September 2014 müssen zur Vermeidung der Vernichtung von Brutplätzen mit Jungvögeln oder Eiern an Bäumen und Gebäuden zeitliche Beschränkungen in der Brutzeit (März - September) bei der Baufeldfreimachung bzw. bei Abbrucharbeiten eingehalten werden. Alternativ ist innerhalb dieses Zeitraums vor den Tätigkeiten durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern zu suchen und bei Auffinden von besetzten Nestern die Bautätigkeit insoweit einzustellen.

Zur Vermeidung der Tötung der Zwergfledermäuse erfolgt eine zeitliche Abrissbeschränkung während der Monate März bis Oktober. Alternativ ist eine Prüfung auf das Vorhandensein besetzter Quartiere an betroffenen Stellen (südliche Ecke des Gebäudes Maarweg 172c sowie Südfassade Güterhalle) vorzunehmen.

Des Weiteren sind fünf Ersatznistkästen für die Zwergfledermaus an Gebäuden der nächsten Umgebung anzubringen.

Aufgrund der Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung notwendig. Dabei soll das Anbringen der Ersatzniststätten bzw. die Prüfung auf Vorhandensein der besetzten Nester bzw. Quartiere begleitet werden.

Artenschutzrechtliche Regelungen erfolgen im Abbruch- bzw. Baugenehmigungsverfahren.

### **Bodenbelastung**

Das Plangebiet liegt im Kern des beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt erfassten Altstandortes Nr. 401 375, Bezeichnung „Güterbahnhof Ehrenfeld Pbf“.

Generell sind sämtliche Tiefbauarbeiten fachgutachterlich zu begleiten und die anfallenden Aushubmaterialien abfalltechnisch zu untersuchen.

### **Baumfällungen im Bereich des Ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs**

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.

### **Ersatzpflanzungen für die Fällung der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume**

Die Pflanzung der unter der textlichen Festsetzung Nr. 9.7 festgesetzten Bäume ist auf den Ausgleich (Ersatzpflanzungen) für die Fällung der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 01.08.2011 fallenden Bäume anrechenbar.

### **Erschütterungen**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der sechsgleisigen DB-Hauptstrecke Köln - Aachen. Demnach ist das Plangebiet durch Erschütterungen vorbelastet.

Die Anhaltswerte für Erschütterungsimmissionen nach DIN 4150-2 bzw. die Anforderungen an den sekundären Luftschall in Anlehnung an die 24. BImSchV werden in der 1. Baureihe nicht und in der 2. Baureihe voraussichtlich auch nicht eingehalten. Im Rahmen der Hochbauplanung sind durch bautechnische Maßnahmen (z. B. Lagerung der 1. Baureihe auf Stahlschraubenfedern) die Einhaltung der Anhaltswerte bzw. die Anforderungen an den sekundären Luftschall sicherzustellen. Ein Nachweis hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Es existiert innerhalb des Plangebietes ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **Lärmvorbelastung**

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- (Straßen- und Schienenverkehr) sowie durch Gewerbelärm vorbelastet.

### **Mindestüberdeckung für Wasserleitungen**

Im Bereich der geplanten Tiefgaragen sind für die nötigen Leitungsvorstreckungen in den Trassen oberhalb der Tiefgaragen und der Rampen gemäß den Regeln der Technik (siehe DIN 1998) eine Mindestüberdeckung von 1 m für die Wasserleitungen erforderlich.

### **Mischwasserkanal DN 2500/2700 / Schutzstreifen**

Der Schutzstreifen des Mischwasserkanals DN 2500/2700 ist möglichst von jeder Art baulicher Anlagen, z. B. Gebäude- oder Stützwände, Fundamente etc., freizuhalten.

Baulichen Maßnahmen oder Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der vorhandenen Leitung bedürfen der Zustimmung der Stadtentwässerungsbetriebe.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss nach Aussage der Stadtentwässerungsbetriebe in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

### **Stellplatzreduzierung**

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit, eine Stellplatzreduzierung von 20 % entsprechend § 51 BauO NRW aufgrund der vorhandenen ÖPNV-Erschließungsqualität im Baugenehmigungsverfahren geltend zu machen.

### **Trafostation**

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet zwei Trafostationen erforderlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung).

### **Rechtsgrundlagen**

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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 Pflanzmaßnahmen gilt die Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

Die unter 1. – 5. genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

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.

#### **Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke**

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.