

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf mit der Nummer 68439/03

Arbeitstitel: Deutzer Hafen - Teilplan Infrastruktur in Köln-Deutz

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für das Gewerbegebiet GE Hafenamt werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- 1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches darstellen, nicht zulässig.
- 1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Für das Gewerbegebiet GE BF Ost04 werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.2.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge.
- 1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- 1.2.4 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Abweichend hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben, in denen zentrenrelevante Sortimente im Sinne der als Anlage beigefügten Kölner Sortimentsliste angeboten werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktiona-

len Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben stehen sowie deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.

- Bäckereien mit Café, Convenience-Stores oder Kiosks, die der Versorgung des kurzfristigen Bedarfs im Quartier Deutzer Hafen dienen.

1.2.5 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches darstellen, nicht zulässig.

1.2.6 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in Gewerbegebieten 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 Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.7 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (m ü. NHN) als Höchstgrenze (GH max.) und/oder Mindesthöhe (GH min.) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder, wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Mindesthöhen ausnahmsweise durch Anlagen der Energieversorgung im GE BF Ost 04 um höchstens 5 m unterschritten werden.

2.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb des Gewerbegebiets GE BF Ost04 durch aufgeständerte Solaranlagen für Solarthermie oder Photovoltaik auf Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,50 m in der Höhe. Diese Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gewerbegebiete GE BF Ost 04 folgende Ausnahme festgesetzt:
Im Erdgeschoss darf die Baugrenze straßenseitig durch Vordächer bis maximal 1,50 m überschritten werden, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gewerbegebiete GE Hafenamt folgende Ausnahme festgesetzt:

Im Erdgeschoss darf die Baugrenze straßenseitig durch Vordächer bis maximal 1,50 m überschritten werden, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 3,00 m eingehalten wird.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Bezeichnung *Brücke* darf durch konstruktive Elemente der Brückenkonstruktion die Straßenbegrenzungslinie wasserseitig um bis zu 4 m überschreiten.
- 4.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Promenade Ost* zwischen Drehbrücke und der nördlichen Hafenbrücke dürfen an ihrer östlichen Seite um bis zu 7,00 m durch Vordächer der angrenzenden Mühlengebäude überbaut werden, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird.

5. Öffentliche Grünflächen

- 5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung *Park III* ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung *überdachte Sportfläche* die Errichtung von Freiluftgastronomie sowie Versorgungs- und Nebenanlagen, die in Zusammenhang mit der Gastronomie, der Parkanlage, den Spiel- und Sportflächen oder dem Freibad stehen, zulässig. Die Fläche der Versorgungs- und Nebenanlagen inkl. der Flächen für die Außengastronomie darf eine Grundfläche von insgesamt höchstens 300 m² nicht überschreiten.

6. Wasserflächen

- 6.1 Die Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit den Zweckbestimmungen – nicht-motorisierter Wassersport 1 und 2 – dienen Wassersportnutzungen, die das Wohnen nicht erheblich stören. Ausgenommen hiervon sind motorisierte Wasserfahrzeuge des öffentlichen Personennahverkehrs und der Wasserschutzpolizei.
- 6.2 Bauliche Anlagen sind ausschließlich in Form von Anlegestellen für nicht motorisierte Wasserfahrzeuge sowie Anlegestellen für den öffentlichen Personennahverkehr und die Wasserschutzpolizei zulässig.
- 6.3 Ausnahmsweise ist in Fällen von Schifffahrtssperren auf dem Rhein der Zugang der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung – nicht-motorisierter Wassersport 1 – für motorisierte Schiffe zulässig.
- 6.4 Innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung – Freibad – ist der Betrieb eines Freibades inklusive der nutzungsspezifischen Infrastrukturanlagen zulässig.
- 6.5 In den Bereichen mit dem Hinweis ‚Überbauung Hafenbecken‘ befindet sich die Wasserfläche unter den überbauten Bereichen. Dabei handelt es sich um

aufgeständerte oder schwimmende Bauteile in Form von Steg-/Treppenanlagen oder Plattformen.

7. Festsetzungen über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die festgesetzte Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten des Anliegerverkehrs zu belasten.

8. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB wird festgesetzt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, feste Brennstoffe, Öl sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen. Ausgenommen hiervon ist die Verwendung von Holzpellets zu Heizzwecken. Die vorgenannte Festsetzung gilt nicht, wenn in Wohnungen einzelne Räume mit Feuerstätten (beispielsweise Kaminöfen) zusätzlich beheizt werden.

9. Passiver Schallschutz

9.1 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 <i>L_a</i> dB
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.

Bei Unterrichtsräumen ist bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- 10.1 Innerhalb der festsetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung *Park I* sind insgesamt mindestens 35 großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste A empfohlen. Mit Ausnahme von Platz- und Wegeflächen sind die übrigen Flächen auf mind. 60 % der Fläche als Rasenflächen (EA31/LW41112) anzulegen oder mit Stauden-, Ziergräsern und Sträuchern zu bepflanzen.
- 10.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung *Park II* sind insgesamt mindestens 45 großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste A empfohlen. Mit Ausnahme von Platz- und Wegeflächen sind die übrigen Flächen auf mind. 65 % der Fläche als Rasenflächen (EA31/LW41112) anzulegen oder mit Stauden-, Ziergräsern und Sträuchern zu bepflanzen.
- 10.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung *Park III* sind mindestens 85 großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste A empfohlen. Mit Ausnahme von Platz- und Wegeflächen, Flächen für Sportanlagen, auch überdachte Anlagen, sind die übrigen Flächen auf mind. 50 % der Fläche als Rasenflächen (EA31/LW41112) anzulegen oder mit Stauden-, Ziergräsern und Sträuchern zu bepflanzen.
- 10.4 Innerhalb der festsetzten Grünfläche – Allee – sind begleitend zum Radweg Rasenflächen (EA31/LW41112) anzulegen oder mit Stauden-, Ziergräsern und Sträuchern zu bepflanzen.
- 10.5 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Platz 1* sind mindestens 20 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste B empfohlen. Auf mind. 10 % der Fläche sind Pflanzbeete mit Stauden, Ziergräsern oder Gehölzen anzulegen, wobei die begrünteten Baumbeete angerechnet werden.
- 10.6 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Platz 2* sind mindestens 5 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste B

- empfohlen. Auf mind. 19 % der Fläche sind Pflanzbeete mit Stauden, Ziergräsern oder Gehölzen anzulegen, wobei die begrünten Baumbete angerechnet werden.
- 10.7 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Platz 3* sind mindestens 7 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste B empfohlen. Auf mind. 5 % der Fläche sind Pflanzbeete mit Stauden, Ziergräsern oder Gehölzen anzulegen, wobei die begrünten Baumbete angerechnet werden.
- 10.8 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Platz 5* sind mindestens 18 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste B empfohlen. Auf mind. 10 % der Fläche sind Pflanzbeete mit Stauden, Ziergräsern oder Gehölzen anzulegen, wobei die begrünten Baumbete angerechnet werden.
- 10.9 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Platz 6* sind mindestens 15 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste B empfohlen. Auf mind. 15 % der Fläche sind Pflanzbeete mit Stauden, Ziergräsern oder Gehölzen anzulegen, wobei die begrünten Baumbete angerechnet werden.
- 10.10 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Platz 7* sind mindestens 4 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste B empfohlen. Auf mind. 5 % der Fläche sind Pflanzbeete mit Stauden, Ziergräsern oder Gehölzen anzulegen, wobei die begrünten Baumbete angerechnet werden.
- 10.11 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Platz 8* sind mindestens 4 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste B empfohlen. Auf mind. 5 % der Fläche sind Pflanzbeete mit Stauden, Ziergräsern oder Gehölzen anzulegen, wobei die begrünten Baumbete angerechnet werden.
- 10.12 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Promenade Ost* sind mindestens 58 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste C empfohlen.
- 10.13 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Promenade West* sind mindestens 30 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste C empfohlen.
- 10.14 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung *Siegburger Straße* sind straßenbegleitend insgesamt mindestens 30 großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Bestandsbäume werden auf die Gesamtzahl angerechnet. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste D empfohlen.
- 10.15 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung *Am Schnellert* sind straßenbegleitend insgesamt mindestens 32 großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu

- pflanzen. Bestandsbäume werden auf die Gesamtzahl angerechnet. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste D empfohlen.
- 10.16 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung *Mühlenstraße* sind straßenbegleitend mindestens 10 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste D empfohlen.
- 10.17 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen mit der Bezeichnung *Poller Kirchweg* sind straßenbegleitend insgesamt mindestens 48 mittel- bis großkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste D empfohlen.
- 10.18 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung *Quartiersstraße* sind straßenbegleitend mindestens 27 klein- bis mittelkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste E empfohlen.
- 10.19 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Grüne Gasse* sind jeweils mindestens 3 klein- bis mittelkronige Laubbäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste E empfohlen. Auf mind. 10 % der Fläche sind Pflanzbeete mit Stauden, Ziergräsern oder Gehölzen anzulegen, wobei die begrünten Baumbeete angerechnet werden.
- 10.20 Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten Gewerbegebiet GE BF Ost 04 sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung DC1/DC3 (NB6243/NB6344) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten oder die Nutzung als Parkplatzflächen (Parkdeck Parkhaus) sowie Dachterrassen, Spiel- und Sportflächen. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.
- 10.21 Die geschlossenen Fassaden im festgesetzten Gewerbegebiet GE BF Ost 04 sind an den Südost- und Südwestseiten auf ein Viertel der Fassadenlänge zu begrünen. Je laufender Meter sind 2 Rank- oder Schlingpflanzen an geeigneten Kletterhilfen zu pflanzen.
- 10.22 Die Flachdächer der Gebäude in der festgesetzten Fläche für den Gemeindarf sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung DC1/DC3 (NB6243/NB6344) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten oder die Nutzung als Dachterrasse (Schulhof). Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.
- 10.23 Die begrünbaren Baumscheiben der gem. Ziffer 10.5 bis 10.19 festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Mindestgröße von 6,0 m² nicht unterschreiten.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen:

- 11.1 Innerhalb der festsetzten Grünfläche – Allee – an der Alfred-Schütte-Allee sind die vorhandenen Alleebäume (Winterlinden), dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zum Anschluss an das neue Wegenetz sind insgesamt neun teilversiegelte Wegeflächen ohne Randeinfassung mit je maximal 2 m Breite zulässig.

12. Bedingte Festsetzung

- 12.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Schule – festgesetzt, dass die bauliche Nutzung bis zur endgültigen Einstellung des Betriebs des vorhandenen Asphalt-Mischwerks auf dem Flurstück 432, Flur 36, Gemarkung Poll, unzulässig ist.

13. Höhenlage

- 13.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Mindesthöhe der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Endausbau in der Planzeichnung festgesetzt zur Sicherstellung einer hochwassersicheren Erschließung. Unterschreitungen sind nicht zulässig.
- 13.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ist innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'Platz 7' eine hochwassersichere Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Mindesthöhe im Endausbau mit 47,19 m ü.NHN vorzusehen. Die lichte Breite der hochwassersicheren Erschließung muss 14 m betragen.

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. Werbeanlagen

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an Gebäuden zulässig.
- 1.2 Werbeanlagen sind nur bis zur Vollgeschossdecke des ersten Obergeschosses zulässig.
- 1.3 Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2. Dachform/Dachaufbauten

- 2.1 Die Einhausungen von Technikaufbauten auf der Fläche für Gemeinbedarf sind allseitig geschlossen auszuführen. Die Abdeckung der Einhausung kann nach oben hin offen

- sein, wenn die dortige Oberfläche mit einem einheitlichen ebenen Sichtschutz (Gitterrost, Pergola, Lochblech o.ä.) versehen ist.
- 2.2 Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes GE Hafenamts sind mit gleichzeitigem Satteldach zu errichten.

III Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet:

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen die Altstandorte bzw. Altablagerungen Nr. 10509, 10509_001, 10510, 105126, 105131, 105167, 105173, 105178, 10518, 105182, 105183, 105184, 105184_001, 105185, 105186, 105188, 105189, 105190, 105191, 105192, 105193, 10520. Der Boden innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit Schadstoffen belastet.

Zur gefahrlosen Nutzung des gekennzeichneten Areals sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials sind unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, durchzuführen.

IV Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Baulicher Hochwasserschutz

- a) Die auf der Grundlage des § 68 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG) planfestgestellte Hochwasserschutzanlage und die Bestimmungen der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Neufassung der Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung und deren Rückstaubereichen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Köln vom 26. Oktober 2001 Deichschutzverordnung (DSchVO), Erste Änderungsverordnung vom 30. November 2004).
- b) Die nach Landeswassergesetz (LWG) festgesetzten Deichschutz zonen I - III. Es gilt die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Neufassung der Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung und deren Rückstaubereichen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Köln vom 26. Oktober 2001 Deichschutzverordnung (DSchVO), Erste Änderungsverordnung vom 30. November 2004).

- c) Die Ordnungsbehördliche Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Bereich der mobilen Hochwasserschutzanlagen auf dem Gebiet der Stadt Köln, Ortslage Poll – Rheinpark Deutz (Hochwasserschutzverordnung Poll – Rheinpark Deutz, vom 30.08.2017).

2. Natur- und Landschaftsschutz

Das gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Nr. L 13 'Rhein, Rheinauen und Uferbereiche von Flittard bis Rodenkirchen'.

Die gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) geschützte Baumallee der Alfred-Schütte-Allee mit der Objektkennung AL-K- 6003.

3. Denkmalschutz

Die nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Baudenkmäler der Drehbrücke (nordöstlich des Gebäudes Alfred-Schütte-Allee 2), der Auermühle (Siegburger Straße 104) und der Ellmühle (Siegburger Straße 108) sowie das Gartendenkmal Alfred-Schütte-Allee (Nr. 523 der Denkmalliste).

Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellte Bodendenkmal Fort Rauch (Siegburger Straße 114, 225, 227, 229).

4. Überschwemmungsgebiet

Das gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Rheins für ein 100-jährliches Hochwasserereignis entsprechend 11,3 m Kölner Pegel.

5. Hochwasserrisikogebiet

Das Hochwasserrisikogebiet (HQ1000) außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

6. Kegelschiffe

Im Bereich zwischen den Rhein-Kilometern 685,90 bis 687,20 ist auf dem rechten Ufer eine Liegestelle für fünf Schiffe ausgewiesen, inklusive einer Liegestelle für ein Schiff mit einem Kegel im Sinne des Europäischen Übereinkommens vom 26. Mai 2000 über die internationale Beförderung von gefährlichen Gütern auf Binnenwasserstraßen – ADN (Zentralkommission für die Rheinschifffahrt – ZKR 2017). Diese Liegestellen befinden sich in einer Entfernung von überwiegend mindestens 100 m vom Plangebiet. Lediglich im Nordwesten tangiert der 100 m-Puffer das Plangebiet im Bereich westlich der Alfred-Schütte-Allee. Die Abgrenzung des 100 m-Puffers ist nachrichtlich übernommen. In diesem Bereich dürfen keine geschlossenen Wohngebiete, Ingenieurbauwerke und Tanklager angesiedelt werden.

7. Bau- und Anlagenschutzbereiche

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn sowie im Anlagenschutzbereich "Bauwerke"/"Windkraft" gemäß § 18a LuftVG (BAF).

V 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. Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie durch Lärmimmissionen aus der Schifffahrt vorbelastet.

3. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

Für die folgenden baulichen Anlagen ist eine Unterschutzstellung nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vorgesehen:

- Hafenbecken mit: Wasserfläche und Kaimauern,
- Gleisanlagen der Hafenbahn,
- Kran- und Verladeanlagen.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Hinweis: Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser der einzelnen Baufelder und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird über Regenwasserkanäle gesammelt und direkt in das Hafenbecken eingeleitet.

5. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung der Aktenzeichen 22.5-3-5315000-388/12 vom 01.08.2012, 22.5-3-5315000-477/13 vom 05.09.2013, 22.5-3-5315000-293/14 vom 23.04.2014, 22.5-3-5315000-632/14 vom 10.09.2014, 22.5-3-5315000-287/15 vom 02.06.2015 und 22.5-3-5315000-440/17 vom 21.07.2017 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten.

6. Straßenprofil

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

7. Retentionsraumkonto

Zur Bilanzierung des Retentionsvolumens innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln ein Retentionsraumkonto für das gesamte Gebiet des Deutzer Hafens im Auftrag der Stadtentwässerungsbetriebe Köln geführt.

8. Baumschutzsatzung

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. August 2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011) sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

9. 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.

10. Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (Rietmann & Tillmanns 2021) formuliert folgende Maßnahmen, die zu berücksichtigen sind, um artenschutzrechtliche Verbotverstöße zu vermeiden:

- ASP-V1 Beschränkung des Zeitraums für Fällung, Rodung, Räumung. Gehölze und andere pflanzliche Strukturen. Die Inanspruchnahme dieser Vegetationsbestände sollte zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar und somit außerhalb der „gesetzlichen Brutzeit“ durchgeführt werden.
- ASP-V2 Kontrolle von Gehölzen und Kletterpflanzen auf aktuell bebrütete Nester. Beschränkung der Entnahme von Gehölzen und Kletterpflanzen auf den Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar. Wenn nicht möglich, kann die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur nach vorheriger Kontrolle durch eine fachkundige Person auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten erfolgen.
- ASP-V3 Kontrolle der rück- und umzubauenden Gebäudestrukturen auf Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermausarten (v.a. Zwergfledermaus)
- ASP-V5 Schutz der Zwergfledermaus durch Vermeidung einer Beleuchtung der unmittelbar umliegenden Park- und Sportanlagen in der Wochenstubezeit der Zwergfledermaus (15. April bis 15. August, vgl. DIETZ et al. 2007, MKULNV 2015), um den Erhalt der Wochenstube zu gewährleisten.
- ASP-V7 mobiler Sperrzaun zum Schutz weiterer planungsrelevanter Arten, wie der Mauereidechse (Maßnahme). Um zu verhindern, dass Mauereidechsen über die im Plangebiet vorhandenen Gleisanlagen in zukünftige Baufelder gelangen, sollte südlich der Straße „Am Schnellert“ während der Bauzeit ein Zaun errichtet werden.
- ASP-V11: Vermeidung von Vogelschlag. Der Einsatz von Glaselementen und die davon ausgehende Gefahr für Vögel ist durch eine fachkundige Person (Faunist/-in) zu überprüfen, wenn eine konkrete Planung für die Fassadengestaltung vorliegt. Sollten Konflikte absehbar sein, z.B. beim Einbau von Glas in Ecksituationen oder aufgrund des Einbaus spiegelnder Gläser, sind entsprechende Konfliktpunkte durch den Einsatz von Vogelschutzglas zu entschärfen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (Rietmann & Tillmanns 2021) formuliert weitere Vermeidungsmaßnahmen zu Abriss- und Bautätigkeiten. Diese sind im Rahmen der Abrissanzeigen zu berücksichtigen oder als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigungen aufzunehmen.

Zusätzlich wird folgende CEF-Maßnahme formuliert:

- ASP-CEF3 Installation von Nisthilfen für den Turmfalke. Zur Kompensation des eventuellen Verlustes einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Brutplatz) des Turmfalken aufgrund der zu erwartenden Störwirkungen sollen an Gebäudestrukturen oder technischen Einrichtungen im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld künstliche Nisthilfen installiert werden. Im Plangebiet sind dazu die höheren Gebäudestrukturen geeignet, die dauerhaft oder temporär erhalten werden und evtl. geringeren Störwirkungen unterliegen (z.B. Essigfabrik, Halle der Holzhandlung) sowie nach Abschluss der Gesamtplanung vor allem die Gebäudestrukturen der Mühlen.

11. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften sowie sonstige private Regelwerke, 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 06. E 05, Stadthaus Deutz, Willy-

Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Kölner Sortimentsliste sowie die Pflanzliste, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

12. Hochwasserschutz

Die baulichen Anlagen sowie die zur Versorgung dieser Anlagen erforderlichen Versorgungsleitungen sind hochwasserangepasst für ein 200-jährliches Hochwasser (Kölner Pegel bis 11,90 m) und nach aktuellem Stand der Technik auszuführen. Weitere Einzelheiten zur baulichen Vorsorge sind in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu finden.

- Höhenlage der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden höher HQ200)
- Hohes Eigengewicht der Gebäude/Bodenplatte oder eine entsprechende Sicherung gegen Auftrieb
- Wasserdichte Kellerwanne (schwarze oder weiße Wanne)
- Rückstausicherung der Abwasserleitungen
- Baustoffe entsprechend ihrer Wasserbeständigkeit auswählen
- Verbot von Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78c WHG
- Eindringen von Wasser in Gebäude ist bei einem 100-jährlichen Hochwasser durch konstruktive Maßnahmen wirksam zu verhindern

Das Flut-Informations- und Warnsystem Köln (FLIWAS) wird in enger Abstimmung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln (StEB Köln) / Hochwasserschutzzentrale sukzessive mit dem Baufortschritt angepasst. Individuelle Alarm- und Einsatzpläne für die Baufelder regeln genau, ab welchem Wasserstand welche Maßnahmen durchzuführen sind.

13. Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden

Im Rahmen der Planung und der späteren Bauvorhaben sind die Belange § 12 BBodSchV zu berücksichtigen.

14. Überbauung öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Für die Überbauung öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist eine straßenrechtliche, kostenpflichtige Gestattung durch das Bauverwaltungsamt der Stadt Köln erforderlich.

15. Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht

auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

16. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse Stadt Köln, Gemarkung Poll: 1 / T zuzuordnen.

17. Baugrund

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen. Sollten auf der Gründungsohle nicht ausreichend tragfähige Untergründe angetroffen werden, so sind diese zu entfernen und durch geeignetes Material zu ersetzen oder es sind andere geeignete Maßnahmen zur Gründungsverbesserung zu ergreifen.

18. Nebenanlagen

Für Standorte der technischen Infrastruktur (z.B. Trafo-Stationen) sind durch zukünftige Grundstückseigentümer geeignete Flächen/Räumlichkeiten bereit zu halten. Diese sind durch Planvereinbarungen in Verbindung mit der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) sowie den technischen Anschlussbedingungen (TAB) des Netzbetreibers zu sichern.

19. Höhenlage der Baumstandorte

Die bestehenden topographischen Höhenlagen an den Standorten der zu erhaltenden Bäume sind zu beizubehalten. Insbesondere in der Bauphase sind die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen.