

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63459/02

Arbeitstitel: Widdersdorfer Straße in Köln – Ehrenfeld, 1. Änderung

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung

1.1. Gliederung von Baugebieten

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiete (GE) auf der Grundlage der Anlage 1 – Abstandsliste – zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06. Juni 2007 (MBL. NRW 2007 S. 659) wie folgt gegliedert:

In den Zonen 1 - 3 sind Anlagen-/Betriebsarten der folgenden Abstandsklassen unzulässig:

Zone 1: Anlagen der Nr. 1 – 160 einschließlich Abstandsklasse I bis V

Zone 2: Anlagen der Nr. 1 – 199 einschließlich Abstandsklasse I bis VI

Zone 3: Anlagen der Nr. 1 – 221 einschließlich Abstandsklasse I bis VII

Des Weiteren sind in den Zonen 1 bis 3 Anlagen-/Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.

1.2. Sicherung vorhandener Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind für die bestehende Presserei und Stanzerei an der Widdersdorfer Straße 215 (Gemarkung Müngersdorf, Flur 68, Flurstücke 2425/202, 2810/202 und 2811/202) Erneuerungen, Änderungen der vorhandenen Anlagen sowie die Errichtung einer zusätzlichen schallgedämmten Halle als Erweiterung ausnahmsweise zulässig, soweit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

1.3. Bestimmungen über die Art der Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

2. Festsetzungen über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

1. Die mit GF bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 6,0 m gemäß Planeintrag zu belasten.
2. Die mit GFL1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.
3. Die mit GFL2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird im Gewerbegebiet (GE) beidseitig der mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche „GF“ eine „Baugrenze 1“ ausschließlich für oberirdische Geschosse festgesetzt. Die mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Fläche „GF“ kann durch Tiefgaragen unterbaut werden.

4. Festsetzungen für ein Bebauungsplangebiet über

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

1. Im Bereich der Widdersdorfer Straße mindestens 2 Einzelbäume BF 31 (GH 741). Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden.
2. Im Bereich des Maarweges mindestens 5 Einzelbäume BF 31 (GH 741). Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden.

b) 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:

1. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) die vorhandenen 6 Bäume gemäß Planeintrag.
2. Im Bereich der Widdersdorfer Straße die vorhandenen 50 Bäume gemäß Planeintrag.
3. Im Bereich des Maarweges die vorhandenen 3 Bäume gemäß Planeintrag.
4. Ersatzpflanzungen erfolgen nach den Standards der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-135c BauGB.

II KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichnet:

1. Die Altlasten Nummer 40102 "Öllinse Braunsfeld". Es handelt sich um die Restbelastung einer Mineralölkohlenwasserstoff-Verunreinigung (MKW). Der hiervon abgeleitete Grundwasserschaden wird im Kataster unter der Nummer 27_19_0011 geführt.
2. Die Altablagerung Nummer 40104.

3. Die Altlasten Nummer 401362, 401366, 401426, 401445, 40153, 401359 und 401417.

Aufgrund der langjährigen, intensiven vornehmlich gewerblichen Vornutzungen sind Belastungen im Planbereich nicht auszuschließen. Im Falle von konkreten Nutzungsänderungen und Bodeneingriffen sind spezifische Untersuchungen erforderlich.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen

1. Denkmalschutz

Die nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Baudenkmäler in der Widdersdorfer Straße 217 und 217 a+b (DL 8341, Eintragungsdatum 05.08.1998).

IV HINWEISE

1. Artenschutz

1. Laut Artenschutzprüfung vom Kölner Büro für Faunistik, September 2021, ergeben sich keine Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.
2. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine Fachgutachterin/ einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

3. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rückbau-/Abrissmaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeiten vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres der im Plangebiet brütenden Vogelarten auszuführen.

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Abrissarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine Fachgutachterin/ einen Fachgutachter sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbruten kommt.

4. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahme V4 (Durchführung von Abrissmaßnahmen an Gebäudeteilen mit Quartiermöglichkeiten für

Fledermäuse außerhalb der Zeiten einer möglichen Quartiernutzung oder ökologische Baubegleitung) ergibt sich ein Zeitraum für Rückbau-/ Abrissarbeiten von Gebäuden/ Gebäudeteilen von 1. November bis 28. Februar eines jeden Jahres. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der entsprechenden Gebäude/ Gebäudeteile dann kein Besatz durch Fledermäuse besteht. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen (Maßnahme V4).

5. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres der im Plangebiet brütenden Vogelarten durchzuführen.

2. Baumschutzsatzung

1. Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nummer 29 vom 02. August 2023).
2. 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 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nummer 29 vom 02. August 2023) sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplan-Verfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

3. Bodenschutz

Die Vorschriften des § 12 der Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

4. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften und 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.

5. Grundwasserschaden

Für das Plangebiet liegen im Altlastenkataster der Stadt Köln Erkenntnisse über einen großflächigen Grundwasserschaden (Nr. 27_19_0011) durch MKW-Verunreinigungen vor. Hierzu hat das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln als Untere Umweltschutzbehörde eine Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Benutzung des Grundwassers erlassen. Diese ist zu berücksichtigen.

6. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Planbereich ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das **Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322/40** (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der

Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-962/20 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

7. Rechtsfolgen

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

8. Rechtsgrundlagen

Es gelten:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und
4. die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421),
jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

9. Starkregenereignis

Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis gemäß der „Starkregen-Gefahrenkarte“ der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (StEB) eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind vor deren Ausführung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln abzustimmen.

10. 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.