I Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die Bezeichnungen der Baugebiete leiten sich aus der laufenden Nummer der Baufelder (BF) im Integrierten Plan ab.

Die Geschossebenen, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden wie folgt definiert:

a) Promenadengeschoss: in Richtung der Hafenpromenade ebenerdig ausgerichtete Geschosse, deren Oberkante Fertigfußboden unterhalb der gemäß Ziffer 13 festgesetzten Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss im jeweiligen Baugebiet liegen.

b) Erdgeschoss: in Richtung Poller Kirchweg und der grünen Gassen ebenerdig ausgerichtete Geschosse, deren Oberkante Fertigfußboden bis zu 0,5 m oberhalb der gemäß Ziffer 13 festgesetzten Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss im jeweiligen Baugebiet liegen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für das Sondergebiet **SO mit der Zweckbestimmung „Kultur“** werden gemäß § 11 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet (SO) - Kultur - Anlagen für Kultur- und Bildungszwecke, Einrichtungen des Quartiersmanagements sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.1.2 Zulässig sind Nutzungen, deren Geräusche die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) an der entsprechend festgesetzten Grenze des urbanen Gebiets MU BF 03 nicht überschreiten.

1.2 Für die urbanen Gebiete **MU BF 03, MU BF 05, MU BF 06, MU BF Ost 03** werden gemäß § 1 BauNVO i.V.m. § 6a BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 8 und 9 BauNVO sind innerhalb des urbanen Gebiets MU BF 03 ab einem Abstand von 52 m parallel zur südlichen Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie innerhalb der urbanen Gebiete MU BF 06 und MU BF Ost 03 Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) nicht zulässig.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.5 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Wohnungen in den Promenadengeschossen nicht zulässig.

1.2.6 Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist innerhalb des urbanen Gebiets MU BF 03 bis zu einem Abstand von 52 m parallel zur südlichen Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie innerhalb des urbanen Gebiets MU BF 05 in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Für das Sondergebiet **SO BF 04 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“** werden gemäß § 11 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

1.3.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet (SO) - Einzelhandel - großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Ziffern 16-19) im Sinne der Kölner Sortimentsliste vom 09.02.2023 zulässig; als Randsortimente sind zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Kölner Sortimentsliste vom 09.02.2023 zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen (WH) in Meter (m) über Normalhöhennull (m ü. NHN) als Höchstgrenze festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt für festgesetzte Wandhöhen die Oberkante der Attika oder die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (bei Pultdächern des unteren Dachabschlusses).

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für geneigte Dächer mit einer Dachneigung über 5° eine Firsthöhe von 5 m als Höchstgrenze festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die gemäß Ziffer 2.1 festgesetzte Wandhöhe. Als oberer Bezugspunkt gilt die höchstgelegene Dachkante (First).

2.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die gemäß Ziffer 2.1 und Ziffer 2.2 festgesetzten Höhen in den urbanen Gebieten (MU) durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3 m in der Höhe.
Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten. Von der Beschränkung des Flächenanteils und dem erforderlichen Zurücktreten ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2.4 Gemäß § 19 Abs 4 Satz 3 BauNVO kann in den urbanen Gebieten MU BF 03, MU BF 05, MU BF 06 und MU BF Ost 03 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Anderweitige Überschreitungen sind nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubare Grundstückfläche in den urbanen Gebieten MU BF 03, MU BF 05, MU BF 06 und MU BF Ost 03 folgende Ausnahmen festgesetzt:
Die Baugrenzen in den urbanen Gebieten (MU) dürfen durch Balkone, Vordächer, Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,5 m überschritten werden, sofern straßenseitig eine lichte Durchgangshöhe von 4,5 m eingehalten wird.
Davon abweichend dürfen in den urbanen Gebieten MU BF 03, MU BF 05 und MU BF 06 die an die im Bebauungsplan Deutzer Hafen - Teilplan Infrastruktur festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung *Promenade Ost* grenzenden Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses lediglich durch Balkone und Vordächer von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden bis maximal 1 m überschritten werden.
Balkone, Vordächer, Treppenhäuser und Erker dürfen im Einzelnen eine Breite von 4 m und in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschreiten.
Die Baugrenzen in den urbanen Gebieten (MU) dürfen ab einer lichten Höhe von 4,5 m über den angrenzenden Verkehrsflächen durch Rankgerüste und Beete der Fassadenbegrünungen bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung erforderlich ist.

4. Festsetzungen über die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt innerhalb der folgend bezeichneten Abschnitte das Maß der Tiefe der Abstandsfläche für den
a) Abschnitt a 0,11 H,
b) Abschnitt b 0,12 H,
c) Abschnitt c 0,08 H,
d) Abschnitt d 0,12 H,
mindestens jedoch 3 m.

5. Stellplätze, Ein- und Ausfahrten

5.1 Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind im Sondergebiet SO BF 04 - Einzelhandel - sowie in den urbanen Gebieten MU BF 03, MU BF 05, MU BF 06 und MU BF Ost 03 Stellplätze für Pkw und motorisierte Zweiräder nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig. Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind Anschlüsse von Zufahrten zu unterirdischen Garagen an Verkehrsflächen außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche nicht zulässig.

6. Festsetzungen über Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist in den urbanen Gebieten MU BF 03, MU BF 05, MU BF 06 und MU BF Ost 03 in den Gebäuden mindestens 30 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche als Wohnnutzung zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

7. Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB sind innerhalb der folgend bezeichneten Baugebiete die angegebenen Retentionsvolumen für ein Hochwasserereignis 11,90 m Kölner Pegel (HQ200) mindestens zu schaffen.

Urbanes Gebiet MU BF 03	20.700 m³
Urbanes Gebiet MU BF 05	9.800 m³
Urbanes Gebiet MU BF 06	12.700 m³

Die Flutung in den Baufeldern ist über ungesteuerte Einlaufschwellen/-öffnungen zu realisieren. Die Flutung der für das Retentionsvolumen vorgehaltenen Anlagen ist durch einen hydraulischen Nachweis für eine einheitliche Schwellenhöhe im Gesamtgebiet von 46,10 m ü.NHN im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die festgesetzte Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

9.1 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.

10. Passiver Schallschutz

10.1 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 - DIN Media GmbH, Berlin).
Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80ᵃ

ᵃ Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte

10.2 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.

10.3 Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen-, Wasser- und Flugverkehr) von > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel von 62 dB(A) im Bereich der Balkone und Loggien nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

10.4 Bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen-, Wasser- und Flugverkehr) von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts vor der geplanten Fassade aufweisen, muss sichergestellt werden, dass die betroffene Wohnung auch über ein öffenbares Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gemäß 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin) verfügt, vor dem die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschreitet.

10.5 Bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen-, Wasser- und Flugverkehr) von > 65 dB(A) nachts vor der geplanten Fassade aufweisen, müssen mit einer vorgehängten Prallscheibe ausgestattet werden. Die Prallscheibe muss ein Durchgangsschalldämmmaß (bewertetes Schalldämmmaß R'w) von mindestens 25 dB bezogen auf das Frequenzspektrum des Schienenverkehrs aufweisen, mit schallabsorbierenden Fensterlaibungen ausgestattet sein und sicherstellen, dass 0,5 m vor dem geöffneten Innenfenster ein Gesamtbeurteilungspegel nachts von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

10.6 Die Minderung der gemäß Ziffer 10.1 bis 10.5 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.

11. 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:

11.1 Im festgesetzten urbanen Gebiet MU BF 03 auf der Tiefgarage mindestens 5 mittelkronige und mindestens 14 kleinkronige Bäume (BF41/GH742).

11.2 Im festgesetzten urbanen Gebiet MU BF 05 auf der Tiefgarage mindestens 3 mittelkronige und mindestens 9 kleinkronige Bäume (BF41/GH742).

11.3 Im festgesetzten urbanen Gebiet MU BF 06 auf der Tiefgarage mindestens 3 mittelkronige und mindestens 10 kleinkronige Bäume (BF41/GH742).

11.4 Im festgesetzten urbanen Gebiet MU BF Ost 03 auf der Tiefgarage mindestens 2 mittelkronige und mindestens 5 kleinkronige Bäume (BF41/GH742).

11.5 Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgaragen (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile mit Stauden, Gräsern und Sträuchern (HJ5/HM51), soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen und Spielplätzen überbaut werden. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.

11.6 Die Baumpflanzungen auf Tiefgaragen mit der Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei klein- und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung). Die Pflanzfläche muss mindestens 25 m² pro Baum betragen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

11.7 Die Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° der Gebäude in den festgesetzten Sondergebieten (SO) und urbanen Gebieten (MU) sind mit einer 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 Dachterrassen, Spiel- und Sportflächen sowie technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

11.8 Zusammenhängende, geschlossene Fassadenflächen von Gebäuden ab einer Größe von 20 m² innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete MU BF 03, MU BF 05, MU BF 06 und MU BF Ost 03 sind mit Ausnahme der Nordfassade mit einer Kletterpflanze mit Bodenanschluss je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen. Zu Fassadenöffnungen und Fenstern ist über Rankhilfen aus brandschutztechnischen Gründen ein Abstand von 1 m einzuhalten. Ausnahmsweise kann von einem Bodenanschluss der Fassadenbegrünung abgesehen werden, wenn andere wandgebundene Maßnahmen zur direkten Fassadenbegrünung wie etwa baulich integrierte Pflanzkästen mit automatischer Bewässerung zu einer gleichwertigen Bepflanzung führen.

12. Bedingte Festsetzung

12.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die urbanen Gebiete MU BF 03 und MU BF 05 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 für das urbane Gebiet BF MU 03 die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss im Endausbau von 47,26 m ü.NHN festgesetzt.

13.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das Sondergebiet BF SO 04 die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss im Endausbau von 47,27 m ü.NHN festgesetzt.

13.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das urbane Gebiet BF MU 05 die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss im Endausbau von 47,28 m ü.NHN festgesetzt.

13.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für das urbane Gebiet BF MU 06 die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss im Endausbau von 47,33 m ü.NHN festgesetzt.

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. Eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m zwischen Unterkante Werbeanlage und Geländeoberfläche ist einzuhalten.

1.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sowie an Pylonen sind nicht zulässig.

1.4 Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

1.5 Werbeanlagen, die unter der Verwendung der Leuchtdioden(LED)-Technik oder selbstleuchtend hergestellt werden, sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet sein.

2. Dachform/Dachaufbauten

2.1 In den urbanen Gebieten MU BF 05, MU BF 06 und MU BF Ost 03 ist neben Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis 5° mindestens eine weitere davon abweichende Dachform vorzusehen. Im urbanen Gebiet MU BF 03 sind neben Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis 5° mindestens zwei weitere davon abweichende Dachformen vorzusehen. Mögliche Dachformen sind z.B. Pult-, Shed- oder Satteldächer.

2.2 Bei Gebäuden mit traufständigen Pultdächern mit einer Neigung über 5° ist durch die höchstgelegene Dachkante ein Abstand von mindestens 3 m zur angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten.

2.3 Die Einhausungen von Technikaufbauten 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.

III Kennzeichnungen

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

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

Im Bereich des Bebauungsplans liegen die im Altlastenkataster der Stadt Köln nachrichtlich erfassten Altstandorte gem. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mit den Nummern 105131, 105173, 105188, 105189, 105190, 105191 und 10520 sowie die Altablagerung gem. § 2 BBodSchG mit der Nummer 105178.

Die bisher im Bereich des B-Planes durchgeführten Bodenuntersuchungen haben keine Hinweise auf großräumige, sanierungsbedürftige Bodenbelastungen ergeben.

Nicht gänzlich auszuschließen sind ggf. mit den Tiefbauarbeiten erst erkennbare bisher unbekannte auftretende Schadstoffkonzentrationsnester. Sämtlich Bodenarbeiten sind daher 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 getroffene 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 Deichschutzzonen 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. Überschwemmungsgebiet

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

3. Hochwasserrisikogebiet

Das Hochwasserrisikogebiet (HQ > 100) außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

4. Denkmalschutz

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

5. 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. 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 jeweils aktuellen Fassung der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu finden.

Alarm- und Einsatzpläne für die gesamte Bauphase und für die gesamte Bestandsdauer der baulichen Anlagen sind aufzustellen und mit der Bezirksregierung Köln und den Stadtentwässerungsbetrieben (StEB) Köln abzustimmen.

4. 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 durch die moderne stadt | Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH geführt.

5. Überflutungsnachweise

Für die Baugebiete sind Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 unter Berücksichtigung eines 100-jährlichen Ereignisses zu erbringen und die Vorgaben der StEB Köln einzuhalten.

6. 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 wird über Regenwasserkanäle gesammelt und direkt in das Hafenbecken eingeleitet.

7. Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen 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.

8. 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 22.5-3-5315000-287/15 vom 06.09.2023 und Aktenzeichen 22.5-3-5315000-2583/25 vom 03.11.2025 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten.

9. 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 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nr. 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 Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

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.

11. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- ASP-V1: Beschränkung von Fäll-, Rodungs- und Räumungszeiten (auch Entfernung von Kletterpflanzen an Fassaden, Mauern etc.) auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober bis Ende Februar jeden Jahres.
- ASP-V2: Kontrolle von Gehölzen und Kletterpflanzen auf aktuell bebrütete Nester, sofern deren Räumung außerhalb des oben genannten Zeitraums fällt.
- ASP-V3: Kontrolle der rück- und umzubauenden Gebäudestrukturen auf Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermausarten. Dies betrifft vor allem die Brut- und Fortpflanzungsstätten gebäudebewohnender Arten, deren Vorkommen unmittelbar vor Umbau/Rückbau nochmals konkret zu überprüfen ist.
- ASP-V7: Um zu verhindern, dass Mauereidechsen in zukünftige Baufelder gelangen, sollte südlich der Straße „Am Schnellert“ während der Bauzeit ein mobiler Sperrzaun errichtet werden. Es ist zu empfehlen, einen glattwandigen Amphibienzaun zu verwenden, an dem die Tiere keine Haftung finden und diesen leicht gekippt in südliche Richtung aufzubauen. Die genaue Lage, die Länge und der Aufbau des Zauns sollten mit einer fachkundigen Person abgestimmt und durch diese begleitet werden.
- ASP-V8: Um eine Tötung von Mauereidechsen zu verhindern, ist ein gezieltes Absammeln und das Umsetzen in die Population südlich des Plangebiets zu empfehlen. Das Absammeln und Umsetzen sollte im Rahmen mehrerer Begehungen zwischen April und Oktober bei günstigen Witterungsbedingungen durch eine fachkundige Person erfolgen, nachdem der Sperrzaun errichtet wurde (vgl. Maßnahme ASP-V7).
- ASP-V11: Der Einsatz von Glaselementen und die davon ausgehende Gefahr für Vögel ist durch eine fachkundige Person 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.

Es sind jeweils die detaillierten Maßgaben des Gutachtens zur Artenschutzprüfung (Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB und naturgutachten oliver tillmanns; Stand 1. Überarbeitung, Stand: 24. Februar 2021) zu berücksichtigen.

Diese Maßnahmen werden durch die weitergehenden Maßgaben des Grünordnungsplans zum Teilplan A (RMP Stefan Lenzen Architekten 2024) ergänzt und konkretisiert:

- Umsetzung eines Beleuchtungskonzepts nach den Maßgaben des Grünordnungsplans (RMP Stefan Lenzen Architekten 2024; S. 61f).
- Installation von Fledermauskästen in den Attiken oder Fassaden der obersten Geschosse: zur Stärkung des Fledermausbestandes gebäudebewohnender Arten (Zwerg- und Zweifarbfledermaus) in den Baufeldern 03, 05, 06 und Ost 03 sind alle 20 m Fledermauskästen im Dachtraufbereich der Nord- und Ostfassade zu installieren. Es sind wartungsfreie Kästen zu verwenden. Die Lage und Qualität der künstlichen Fledermausquartiere sind durch fachkundige Personen auszuwählen. Ein integrierter Einbau in die Fassade des neuen Gebäudes ist wünschenswert.
- Installation von Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten in den Attiken oder Fassaden der obersten Geschosse: zur Stärkung des Bestands gebäudebrütender Vogelarten (Haussperling, Star und Mauersegler) in den Baufeldern 03, 05, 06 und Ost 03 sind im Dachtraufbereich an den Nord- und Ostfassaden alle 20 m ein Nistkasten nach fachlicher Anleitung zu installieren. Diese Maßnahme ist nicht im Sinne der untenstehenden CEF-Maßnahme anzurechnen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

ASP-CEF 2 Installation von Sperlingskolonien:

Es sind 3 Sperlingskoloniehäuser nach Maßgabe des Gutachtens zur Artenschutzprüfung (Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB und naturgutachten oliver tillmanns; 2. Überarbeitung, Stand: 02. November 2021) an einem geeigneten Standort innerhalb des Gebiets der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Deutzer Hafen“ nach § 165 Abs. 6 BauGB vom 06. Mai 2021 anzubringen und zu unterhalten. Damit wird der Verlust eines Brutplatzes der Art im Baufeld 04 kompensiert.
Hinweis: Im Plangebiet sind dazu die Gebäude geeignet, die dauerhaft oder temporär erhalten werden (z.B. Essigfabrik im Sondergebiet SO - Kultur -) sowie nach Abschluss der Umbauarbeiten auch die Gebäudestrukturen der Mühlen.

Zur Absicherung der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sind vertragliche Regelungen vorgesehen. Entsprechende Nachweise und Genehmigungsanträge müssen daher im nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren erbracht werden.

12. Geschützte Allee an der Siegburger Straße

Bei Baumaßnahmen ist die östlich des urbanen Gebiets MU BF Ost 03 gelegene geschützte Allee mit der Objektkennung AL-K-0035 ‚Lindenallee an der Siegburger Straße (L 82) nördlich der Bahn' zu berücksichtigen.

13. Überbauung öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Für die Überbauung öffentlicher Straßenverkehrsflächen - wie durch Balkone, Vordächer, Treppenhäuser sowie Erker und auch durch Rankgerüste für Fassadenbegrünungen oder Beete von Fassadenbegrünungen - ist eine straßenrechtliche, kostenpflichtige Gestattung bzw. eine Sondernutzungserlaubnis durch das Amt 62 der Stadt Köln erforderlich.

14. Zufahrten der Baufelder

Bei der Planung der Zufahrten der Baufelder sind die Baumstandorte in den umliegenden Verkehrsflächen zu beachten.

15. 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.

16. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse T (Stadt Köln, Gemarkung Poll).

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

Die gesetzlichen Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV sind zu berücksichtigen. Bei Anlieferung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabellen 1 und 2 des Anhangs 2 der BBodSchV einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen.

18. Bodenaushub

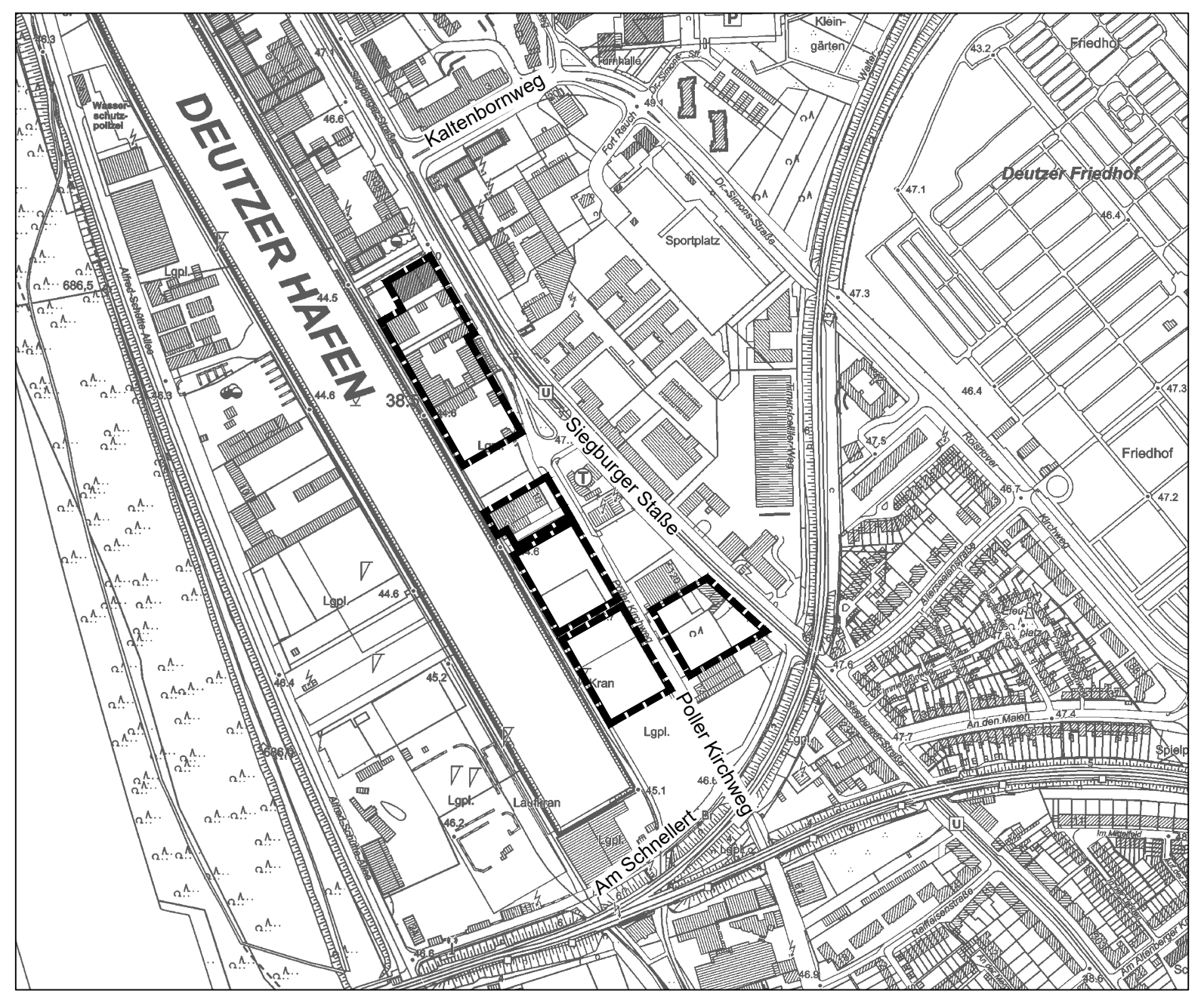
Sollte im Rahmen der Bebauung ausgehobener Boden (sowohl kontaminiert als auch nicht kontaminiert) anfallen, der nicht an Ort und Stelle für Bauzwecke verwendet wird, ist dieser nach § 2 Abs. 2 Nr. 10-11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als Abfall zu betrachten.

19. 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.

20. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften, sonstige private Regelwerke sowie die Kölner Sortimentsliste, 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.



Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht. (Stand 14.05.2025) Vermessungsbüro KDS Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Graf-Geßler-Straße 5 50679 Köln Siegel gez. Dipl.- Ing. Lucas Schult Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Köln, den 16.09.2025	Für den Planentwurf Stadtplanungsamt Amtsleiterin Köln, den	Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 15.11.2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. gez. Reker Oberbürgermeisterin Köln, den 24.01.2019	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 09.04.2019 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	
Der Planentwurf ist in der Zeit vom 16.10.2025 bis 17.11.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung veröffentlicht worden. gez. N. Kremers Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt Im Auftrag Köln, den 19.11.2025	Der Planentwurf ist in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung wiederholt veröffentlicht worden. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag Köln, den	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden. Oberbürgermeister Köln, den	Der Rat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Oberbürgermeister Köln, den	Die örtsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. Oberbürgermeister Köln, den

Bebauungsplan Entwurf
68439/04

Deutzer Hafen - Teilplan A
in Köln-Deutz
Blatt 2 von 2

Maßstab 1: 1000

50 100 Meter

-Veröffentlichung-

Stadt Köln
Der Oberbürgermeister