2
Informationen zu dem Baugruppengrundstück

1. Das Stadtquartier „Mittendrin in Ehrenfeld“ 2
   a. Geschichtlicher Kontext 2
   b. Umgebende Struktur 2
   c. Städtebauliche Konzeption des neuen Stadtquartiers 2
   d. Ver- und Entsorgung 4
   e. Brandschutz 4
   f. Gestalterische Festsetzungen 4

2. Baufeld für eine Baugruppe / ein Mehrgenerationenhaus 5
   a. Lage des Baugruppengrundstücks 5
   b. Grundstückszuschnitt / Grundstücksgröße 5
   c. Bestandsgebäude auf dem Grundstück 5
   d. Bebaubarkeit des Grundstücks (WA 2) / Festsetzungen des Bebauungsplanes 6
   e. Erschließung / Stellplätze 6

3. Quartiersentwicklung durch moderne stadt GmbH 7
   a. Bodensanierung 7
   b. Zustand des Grundstücks bei Übergabe 7
   c. Stand der Entwicklung des Quartiers 7

4. Anlagen 7

Informationen zu dem Baugruppengrundstück

1. Das Stadtquartier „Mittendrin in Ehrenfeld“

a. Geschichtlicher Kontext

Das ehemalige Gelände der Vereinigten Deutschen Metallwerke zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße einschließlich angrenzender Bereiche im Stadtteil Ehrenfeld wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts industriell und gewerblich genutzt. Seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung Anfang der 1970er Jahre war das Gebiet mit Ausnahme von drei Wohngebäuden brach gefallen. Im Jahre 2014 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes des Planungsbüros Ute Piroeth Architektur, Köln. Die moderne stadt, Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH mit Sitz in Köln hat das ca. 8.800 Quadratmeter umfassende Areal übernommen mit dem Ziel, die mindergenutzte Fläche einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen und ein neues Stadtquartier zu entwickeln.

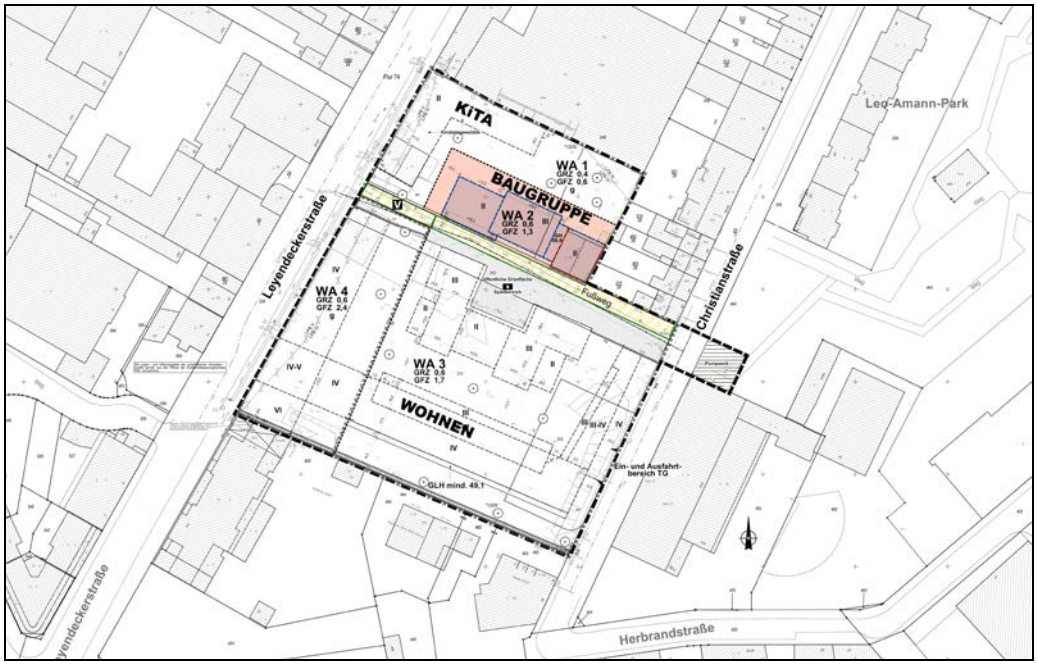
b. Umgebende Struktur

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein gemischt geprägtes Gebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung. An die südliche Plangebietsgrenze schließt ein heterogen bebauter, vorwiegend gewerblich genutzter Bereich an.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Einzelhandel befindet sich an der Leyendeckerstraße und an der Venloer Straße in fußläufiger Nähe zum Plangebiet. Der Straßenraum der Leyendeckerstraße ist als Baumallee gestaltet (Platanen), die Christianstraße weist keine Straßenbäume auf.

c. Städtebauliche Konzeption des neuen Stadtquartiers

Das Neubauvorhaben soll sich in die für Ehrenfeld typische durch Industrie und Gewerbe des 19. Jahrhunderts geprägte städtebauliche Struktur zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße harmonisch einfügen. Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet ein bestehender Fußweg gesichert, der eine Verbindung zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße herstellt. Durch die geplante Nachverdichtung durch Wohnungsbau soll insgesamt zu einer Erneuerung und Fortentwicklung des Stadtteils Ehrenfeld beigetragen werden.



In dem neuen Stadtquartier sind etwa 100 Wohneinheiten, die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie eine öffentliche Spielfläche geplant. Es werden unterschiedliche Wohnformen in einer überwiegend drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung entstehen.

Damit ein ruhiger Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität für die geplante Wohnbebauung entsteht, wird das Plangebiet zu allen vier Seiten durch eine Bebauung unterschiedlicher Höhen umschlossen. Städtebaulich entspricht die Planung einer klassischen Blockrandbebauung.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Kindertagesstätte als Grenzbebauung zur benachbarten Halle (Leyendeckerstraße 4) geplant. Das Backsteingebäude Leyendeckerstraße 2d wird in das Nutzungskonzept der Kindertagesstätte einbezogen. Anordnung und Struktur entsprechen der kleinteiligen Stadtstruktur des angrenzenden Bestandes. Durch die Lage am nördlichen Rand des Plangebietes wird die Kindertagesstätte ihrer Versorgungsfunktion auch für das angrenzende Wohnquartier gerecht.

Der vorhandene Fußweg zwischen Leyendecker- und Christianstraße bleibt als öffentlicher Weg erhalten. Diese Durchwegung begleitend entstehen linear ausgebildete Spielbereiche, die zum Leo-Amann-Park mit weiteren Spielangeboten für Kinder jenseits der Christianstraße führen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt überwiegend innerhalb der Tiefgarage mit Zufahrt von der Christianstraße. Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge sind von der Leyendeckerstraße in den Innenbereich vorgesehen.

Visualisierung „Mittendrin in Ehrenfeld" – Blick von der Christianstraße auf die Neubebauung (WA 3) südlich des Fußweges

Visualisierung „Mittendrin in Ehrenfeld" – Blick von Nordwesten auf die Neubebauung (WA 3) und das Spielband sowie den zentralen Quartiersplatz.

d. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Leyendeckerstraße und Christianstraße gesichert.

Im Plangebiet verläuft im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4, der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) und der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielbereich ein Mischwasserkanal, der das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen kann. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Köln-Stammheim.

Abstellflächen für Abfallbehältnisse sind auf dem Baugruppenbaufeld bzw. innerhalb des Gebäudes einzuplanen.

e. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes gemäß § 17 BauO NRW ist eine Feuerwehrzufahrt zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße im Bereich des Fußweges mit einer Bewegungsfläche im Platzbereich vorgesehen, um die Anleiterbarkeit mit Rettungsgeräten der Feuerwehr gewährleisten zu können.

f. Gestalterische Festsetzungen

Als Dachformen sind nur Flachdächer festgesetzt, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen. Dabei gelten Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° als Flachdächer. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die bestehenden Backsteingebäude Leyendeckerstraße 2d und Leyendeckerstraße 2d-Hinterhaus.

Die gestalterischen Festsetzungen werden hinsichtlich eines einheitlichen Siedlungsbildes ergänzt durch die Festsetzung, dass Sattelitenschüsseln nur auf dem Dach zulässig sind. Mobilfunkanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen. Die Festsetzung zielt darauf, eine Verunstaltung der Wohngebäude zu vermeiden.

Dem gleichen Ziel dienen die Festsetzungen zur Verwendung einheitlicher Fassadenmaterialien, die als Putzfassaden erstellt werden sollen. Um einen Bezug zu den Bestandsgebäuden Leyendeckerstraße 2d und Leyendeckerstraße 2d-Hinterhaus herzustellen, ist auch die Verwendung von Klinker und Klinkerriemchen zugelassen.

Die Art der Einfriedung zum Straßenraum und zwischen den Hausgärten ist für die Freiraumgestaltung des Wohnquartiers von großer Bedeutung. Um den einheitlichen grünen Charakter zu betonen und einen gestalterischen Zusammenhang herzustellen, sind als Einfriedungen ausschließlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen in Kombination mit Stabgitterzäunen, Mauern oder Winkelsteinen bis zu einer Höhe von maximal 1,8 Metern zulässig.

2. Baufeld für eine Baugruppe / ein Mehrgenerationenhaus

a. Lage des Baugruppengrundstücks

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist das zentral gelegene Baufeld WA 2 mit dem Bestandsgebäude zur Vergabe an ein/e Baugruppe / Mehrgenerationenhaus vorgesehen.

Das Baugruppengrundstück liegt im Innenbereich des neuen Stadtquartiers und erstreckt sich nördlich entlang des Fußweges. Nach Norden und Westen schließt die Fläche der Kindertagesstätte an das Baugruppengrundstück an. Ein öffentlicher Spielplatz wird südlich des Fußweges als wegbegleitender Bewegungsparcour entstehen. Eine als Quartiersplatz gestaltete Aufweitung des linearen Bandes bildet den zentralen Freiraum des neuen Quartiers.

b. Grundstückszuschnitt / Grundstücksgröße

Das ca. 896 Quadratmeter große Grundstück ist ca. 18 Meter tief und ca. 50 Meter lang. Es steigt über die Länge um etwa einen Meter von Osten nach Westen leicht an. Das zum Fußweg giebelständige Backsteingebäude steht auf der östlichen Grundstücksgrenze. Eine ca. vier Meter hohe Backsteinmauer schließt rückwärtig an das Gebäude an und grenzt den Freibereich zu den östlich gelegenen Grundstücken der Christianstraße ab. Gegenüber diesen Grundstücken besteht ein Höhenversprung von ca. 1,5 Metern, der durch die Brandwand des Bestandsgebäudes sowie die anschließende Backsteinmauer abgefangen wird. Das übrige Grundstück ist unbebaut. Baumbestand ist nicht vorhanden.

c. Bestandsgebäude auf dem Grundstück

Das Bestandsgebäude aus Backstein aus dem späten 19. Jahrhundert verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. In den drei Etagen sind derzeit jeweils ca. 73 Quadratmeter Wohnfläche vorhanden. Der Keller umfasst gut 80 Quadratmeter. Die östliche Gebäudewand ist als Brandwand ausgebildet, die übrigen Wände sind mit Fensteröffnungen versehen. Zwei der rückwärtigen Fensteröffnungen sind durch Mauerwerk verblendet. Das Gebäude wird über fünf Stufen vom Fußweg aus erschlossen.

Die Wohnungen entsprechen nicht den heutigen Standards und Sanitäreinrichtungenen sind zum Teil nicht vorhanden (Abriss des WC im Erdgeschoss).

Das Luftbild (Quelle: Google Maps) zeigt das Baugruppengrundstück im Zustand vor Beginn der Baumaßnahmen für das neue Quartier. Innerhalb der Markierung rechts ist das bestehende zweigeschossige Backsteingebäude zu erkennen, welches erhalten werden soll.

Das Foto (Quelle: moderne stadt) zeigt das Backsteingebäude zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahmen für das neue Quartier.

d. Bebaubarkeit des Grundstücks (WA 2) / Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht eine Abfolge von drei aneinandergebauten Baukörpern vor.
Das Baufeld ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 festgesetzt. Es ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Flachdächern sowie der Umbau des bestehenden Backsteinbaus mit Satteldach möglich. Für das an den Altbau grenzende Gebäude ist eine maximale Gebäudehöhe von ca. sieben Metern festgesetzt.

Auf dem 896 Quadratmeter großen Baufeld kann insgesamt eine Geschossfläche von max. 1.165 Quadratmetern realisiert werden. Dies entspricht bei einem durchschnittlichen Faktor von 0,75 einer Nutzfläche von ca. 870 Quadratmetern.

e. Erschließung / Stellplätze

Die fußläufige Erschließung erfolgt über den Fußweg zwischen der Leyendeckerstraße und der Christianstraße. Eine weitere verkehrliche Erschließung ist nicht vorgesehen.

Da auf dem Grundstück keine Stellplätze oder Tiefgaragen errichtet werden können, kann der Stellplatznachweis über Tiefgaragenstellplätze innerhalb der Tiefgarage im WA 3 erfolgen. Die Stellplätze für Fahrräder können in den Freiflächen und/oder innerhalb des Gebäudes nachgewiesen werden.

3. Quartiersentwicklung durch moderne stadt GmbH

Die moderne stadt GmbH ist Grundstückseigentümerin der Flächen und wird diese in eigener Regie entwickeln.

a. Bodensanierung

Die Bodensanierung ist durch modere stadt erfolgt.

b. Zustand des Grundstücks bei Übergabe

Das Grundstück wird altlastenfrei, bis auf den Bestandsbau vollständig abgeräumt und erschlossen übergeben.

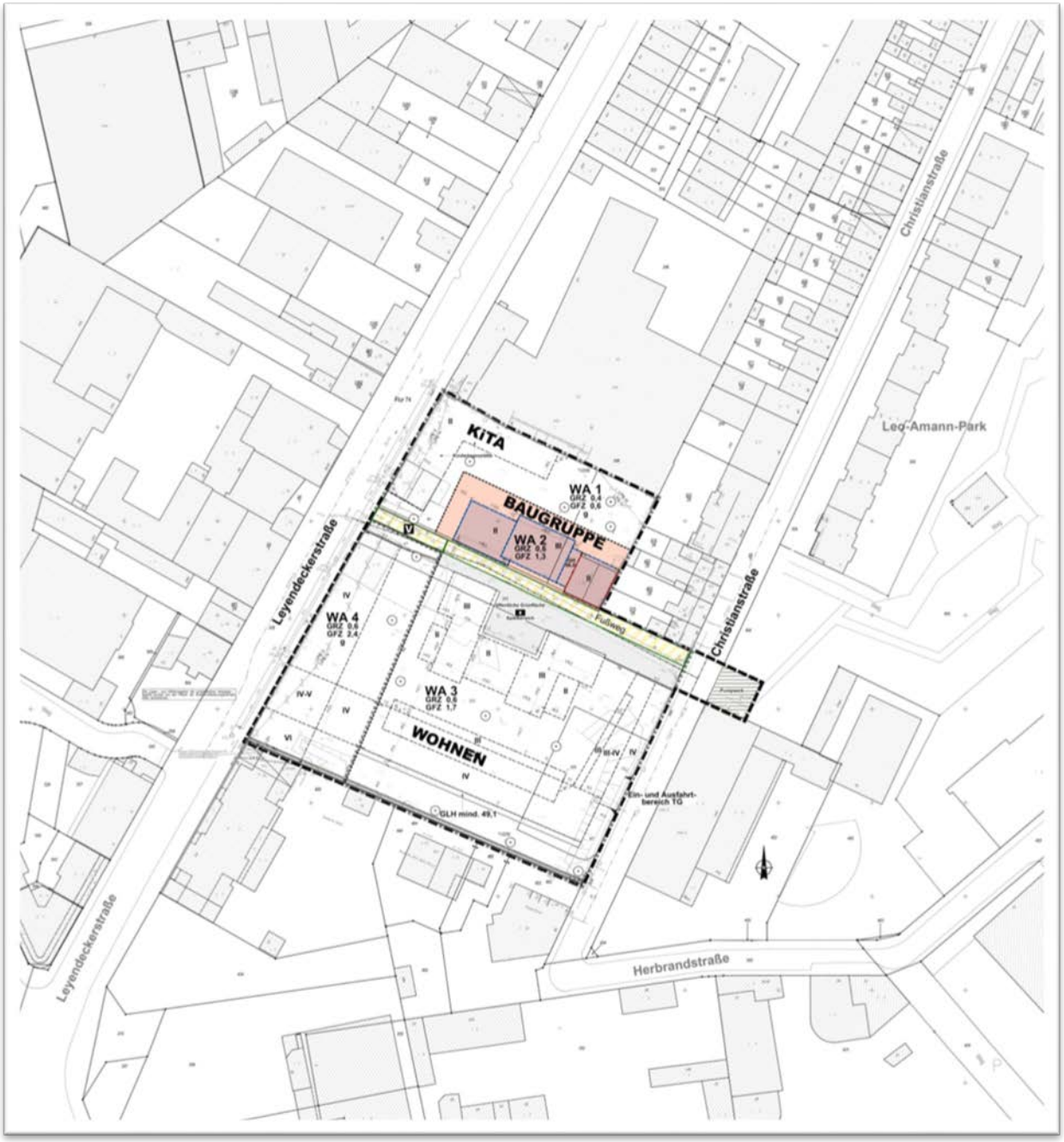
c. Stand der Entwicklung des Quartiers

Die Entwicklung des Quartiers ist weit vorangeschritten. Derzeit sind die Wohnungen auf den Baufeldern WA 3 und WA 4 im Bau. Mit dem Bau der Kita ist noch nicht begonnen worden.

4. Anlagen

1. Abbildungen
2. Städtebauliches Konzept Ute Piroeth Architektur / FSWLA
3. Bebauungsplan Nr. 63466/02
4. Vermesserlageplan
5. Grundrisse, Ansichten, Schnitt Bestandsgebäude

Anlage 1



Lageplan „Mittendrin in Ehrenfeld". Das farbig markierte Grundstück WA 2 wird an eine Baugruppe vergeben

Das Luftbild (Quelle: Google Maps) zeigt das Baugruppengrundstück im Zustand vor Beginn der Baumaßnahmen für das neue Quartier. Innerhalb der Markierung rechts ist das bestehende zweigeschossige Backsteingebäude zu erkennen, welches erhalten werden soll.

Das Foto (Quelle: moderne stadt) zeigt das Backsteingebäude zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahmen für das neue Quartier.

Visualisierung „Mittendrin in Ehrenfeld" – Blick von der Christianstraße auf die Neubebauung (WA 3) südlich des Fußweges

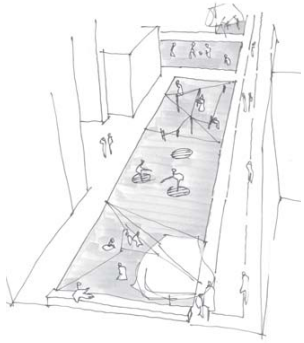
Visualisierung „Mittendrin in Ehrenfeld" – Blick von Nordwesten auf die Neubebauung (WA 3) und das Spielband sowie den zentralen Quartiersplatz.

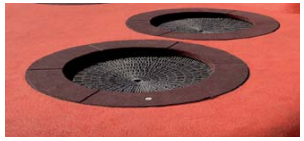
Verlauf techn. Infrastrukturen

Treppenhaus TG

TG

Zufahrt TG





VORABZUG Außenanlagenkonzept für Vorhaben- und Erschließungsplan 22.06.2015

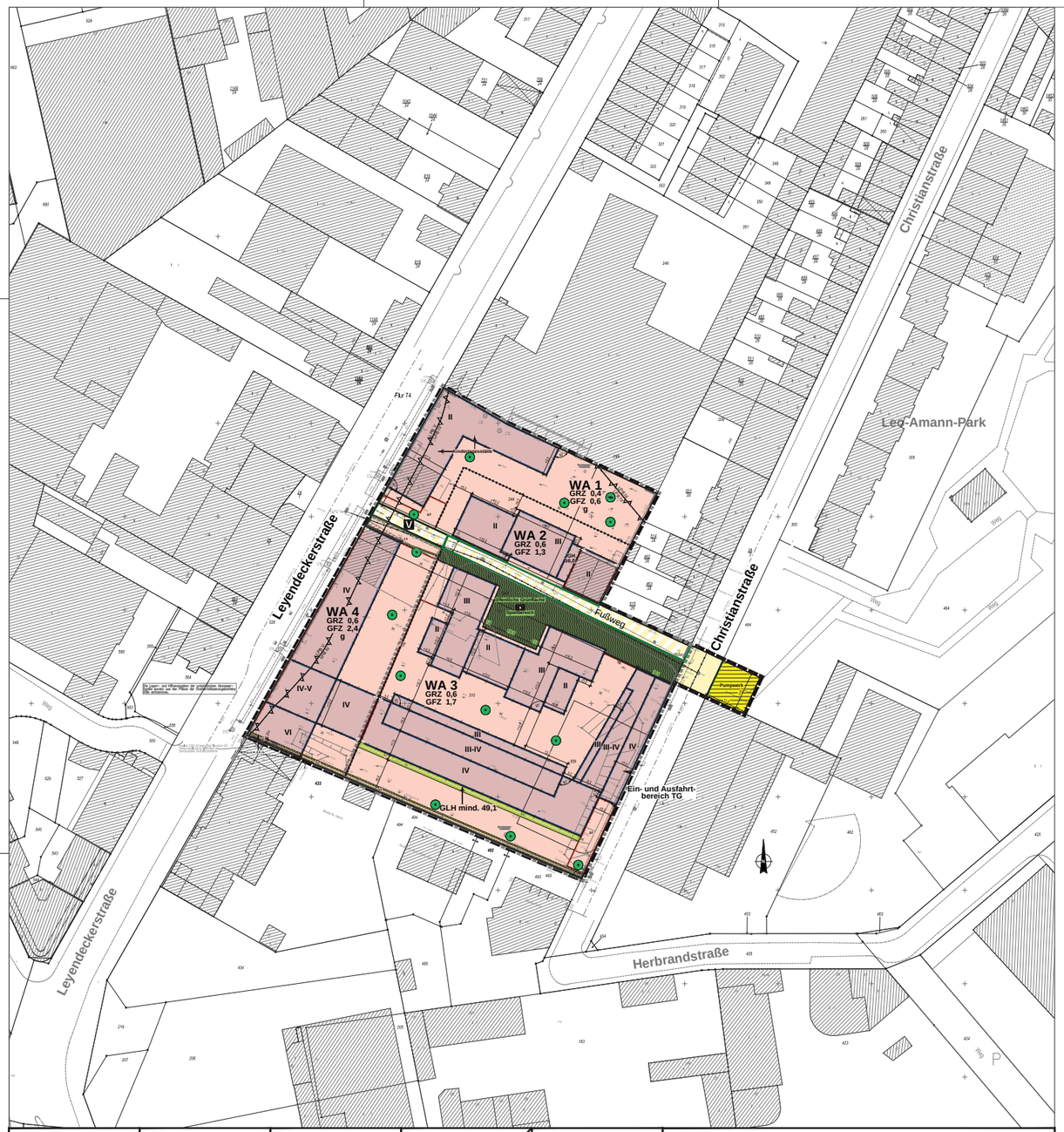
Beispielhafte Ausstattung der Spielflächen

FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH
Bergische Landstraße 606
40629 Düsseldorf
Tel. 0211.2910-60
Fax 0211.29106-20

info@fswla.de

FSWLA

LEYENDECKERSTRASSE KÖLN-EHRENFELD



Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 PlanzV 90 entspricht.
(Stand 02/2014)

Siegel

gez.Dieper

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Köln, den 13.April 2015

Für den Planentwurf
Vorhabenträger

ges.B.Streitberger
gez.van Holt

Köln, den 23.03.2015

Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr

gez.F.J.Höing

Beigeordneter

Köln, den

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.04.2014 nach § 12 Abs. 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen und am 28.05.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Siegel gez.Gordes

Vorsitzende

Köln, den 17.12.2014

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Planung unterrichten und hatte in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Köln, den

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2014 beschlossen worden.

Siegel gez.Gordes

Vorsitzende

Köln, den 17.12.2014

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 22.01. bis 23.02.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez.Solbach

Köln, den 24.02.2015

Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB Beschluss des Rates am 10.09.2015 geändert worden.

Siegel gez.Roters

Oberbürgermeister

Köln, den 12.10.2015

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 10.09.2015 nach § 10 Abs.1 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Bau GB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Siegel gez.Roters

Oberbürgermeister

Köln, den 12.10.2015

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

Az.:

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Köln, den

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Oberbürgermeister

Köln, den

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- WA/WA — Allgemeines Wohngebiet
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull
- LH — Lichte Höhe in Meter
- g — geschlossene Bebauung
- Baulinie mit Anfangs- und Endpunkt
- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Fläche für Versorgungsanlagen: Pumpwerk
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielbereiche
- Baum zu pflanzen
- Baum zu erhalten
- G L — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- GLH — Fläche mit festgesetzter Geländehöhe (GLH) in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- LPB — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Hinweise

- Grundwassermessstelle
- Abwasserleitung unterirdisch
- Architekturentwurf

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet – WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3 a i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, wenn dies zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.

2.2. Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Dächern von Gebäuden auf bis zu 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Treppeneinhausungen zur Erschließung von Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten.

2.3. Ausschluss von Staffelgeschossen

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 oberhalb des jeweils in der Planurkunde festgesetzten obersten Vollgeschosses keine Staffelgeschosse zulässig sind.

3. Geländehöhe

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 entlang der Gebäudeaußenwände in einer Breite von mindestens 70 cm herzustellen ist.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Tiefgaragen (TG) und innerhalb der als Stellplätze (St) festgesetzten Bereiche zulässig sind.

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

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 festgesetzt, dass Balkone, Erker und Terrassen, die je Geschoss in der Summe ein Drittel der Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten, bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen treten dürfen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 BauNVO wird für das WA 4 festgesetzt, dass Loggien, die je Geschoss ein Drittel der Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten, die festgesetzte Baulinie um bis zu 2,0 m unterschreiten dürfen.

6. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1. 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 einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

6.2. Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

6.3. Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten 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.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

- 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 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zu modellieren.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden und Gebäudeteilen sind extensiv mit Magerrasen – DC 3 (NB6244) – oder Sedumgesellschaften – DC 1 (NB6243) zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist der vorhandene Baum im östlichen Teil des Baugebietes dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgeeigneten Laubbaum zu ersetzen. Bei Durchführung der Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen sind zwingend die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS LP 4 zu beachten.
- Im Plangebiet sind mindestens 12 klein- bis mittelkronige, standortgerechte Laubbäume (BF 31/GH 741 und BF 41/GH 741; 2 x verschult, Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm) wie folgt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
  - WA 1: mindestens 4 klein- bis mittelkronige Laubbäume
  - WA 3: mindestens 6 klein- bis mittelkronige Laubbäume
  - WA 4: mindestens 2 klein- bis mittelkronige Laubbäume.
- Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen gemäß Planurkunde werden jeweils nur nachrichtlich dargestellt. Von den dargestellten Standorten kann abgewichen werden, sofern sich der neue Standort innerhalb des jeweiligen Baugebietes befindet.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 werden die folgenden Geh- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt:

- L 1 – Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger
- G 2 und G 3 – Gehrecht zugunsten der Feuerwehr.

B Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind die bestehenden Backsteingebäude Leyendeckerstraße 2 d und Leyendeckerstraße 2 d-Hinterhaus. Im Falle der kompletten Neuerrichtung dieser Gebäude gilt die Flachdachfestsetzung.

Satellitenschüssel bzw. Mobilfunkanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass Satellitenschüsseln nur auf dem Dach zulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass Mobilfunkanlagen auf dem Dach nicht zulässig sind.

Fassaden

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 mit Ausnahme der Bestandsgebäude Leyendeckerstraße 2d und Leyendeckerstraße 2d-Hinterhaus die Fassaden mit einer Putzoberfläche ausgeführt werden sollen. Es sind auch Klinker und Klinkerriemchen zugelassen.

Einfriedung

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4, sofern diese vorgesehen sind, ausschließlich in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen in Kombination mit Stabgitterzaun, Mauern oder Winkelsteinen mit einer Höhe bis zu 1,8 m herzustellen sind. Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum (Leyendeckerstraße, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Grünfläche) wird auf max. 1,2 m begrenzt.

C Hinweise

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) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1 – 4).
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
7. 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.

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Gewerbe-, Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Altlastenverdachtsflächen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Teil der Altlastenverdachtsfläche der Stadt Köln mit der Nummer 40107. Vor der geplanten Umnutzung des Plangebietes sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Gleichzeitig ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept für den belasteten Aushubbereich zu erstellen. Das Altlastengutachten kann hierzu herangezogen werden. Der Umfang der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde und für das Verwertungs- und Entsorgungskonzept mit der Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft der Stadt Köln abzustimmen. Vor der Aufnahme von Bautätigkeiten/Entsiegelungen müssen alle notwendigen Untersuchungen sowie das Konzept zur Bewertung eingereicht werden.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Aktenzeichen: 22.5-3-5315000-379/08, 22.5-3-5315000-366/09 und 22.5-3-5315000-518/14).

Boden

Sollten Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf- oder eingebracht werden, ist gemäß § 12 Abs. 2 BBodSchV sicherzustellen, dass die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen nicht hervorgerufen wird und mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 b, c Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt wird.

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundesbodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

Niederschlagswasser

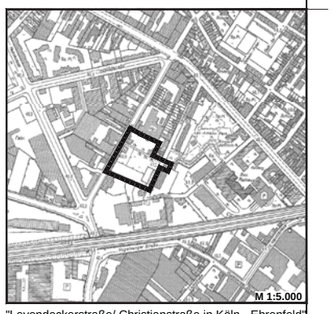
Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss nach Aussage der Stadtentwässerungsbetriebe in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Grundwassermessstelle

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt an geeigneter Stelle zu erhalten.

Durchführungsvertrag

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin geschlossen (Durchführungsvertrag).



"Leyendeckerstraße/ Christianstraße in Köln - Ehrenfeld"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.63466/02 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1 : 500

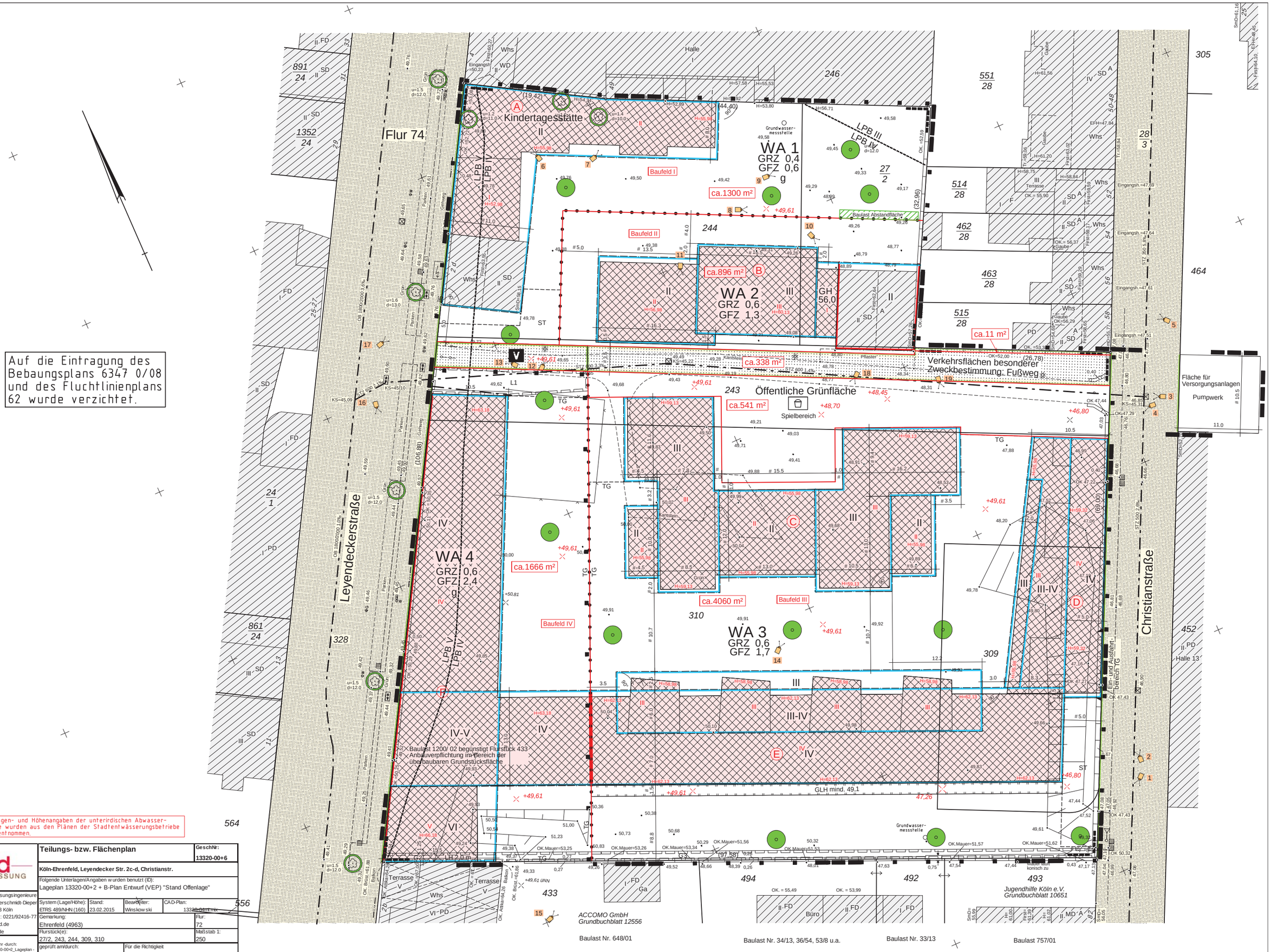
0 10 20 30 40 50 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- x45,54 — vorhandene Höhenlage über NN



Auf die Eintragung des Bebaungsplans 6347 0/08 und des Fluchtlinienplans 62 wurde verzichtet.

Die Lagen- und Höhenangaben der unterirdischen Abwasserkanäle wurden aus den Plänen der Stadtentwässerungsbetriebe Köln entnommen.

sead VERMESSUNG

Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Vermessungsbüro Austerschmidt-Dieper
Bayenstraße 65 - 50678 Köln
Tel.: 0221/92416-0 - Fax.: 0221/92416-77
Email: vermessung@sead.de
Homepage: www.sead.de

Datum: 23.02.2015 -14:26:57 Uhr -durch: Winskowski -GGP rojekt: 13320-00+2_Lageplan - Stempel: 13320-002AB.XLS -Blatt: -Box: 100 - Maßstab: 250 -EB: 1-13,15-99,201-299,301-399,401-499,100,160,530 -unsichtbar: ALKIS[*]61-PA: * -La: * -TA: * -OA: *

Teilungs- bzw. Flächenplan

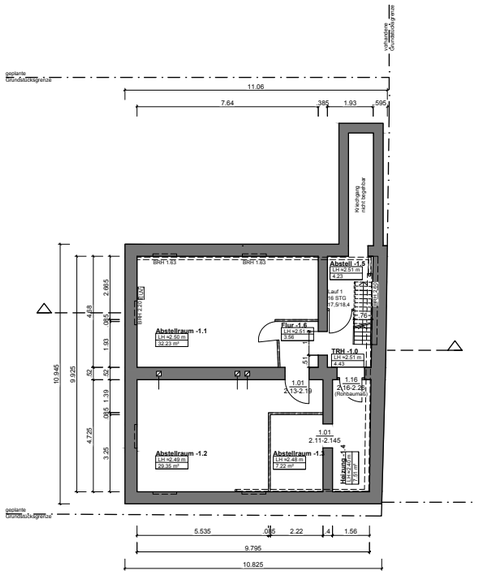
GeschNr: 13320-00+6

Köln-Ehrenfeld, Leyendecker Str. 2c-d, Christianstr.

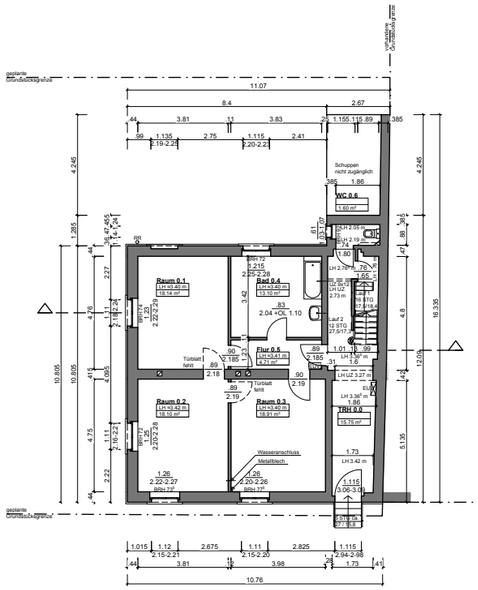
Folgende Unterlagen/Angaben wurden benutzt (ID):
Lageplan 13320-00+2 + B-Plan Entwurf (VEP) "Stand Offenlage"

System (Lage/Höhe):	Stand:	Bearbeiter:	CAD-Plan:
ETRS 489/NHN (160)	23.02.2015	Winskowski	13320-00+6.mx

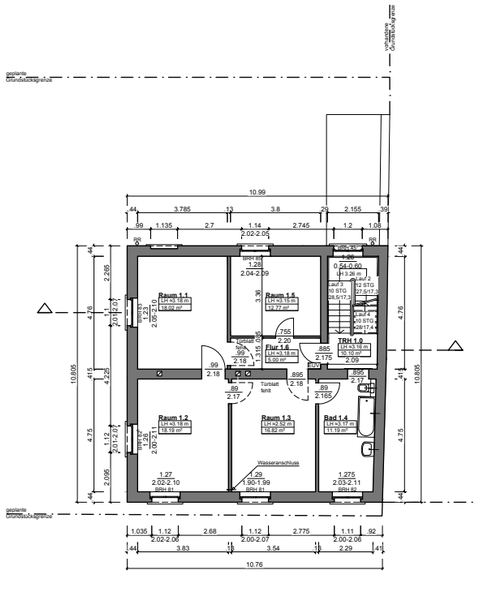
Gemarkung: Ehrenfeld (4963)
Flur: 72
Flurstück(e): 27/2, 243, 244, 309, 310
Maßstab 1: 250
geprüft am/durch:
Für die Richtigkeit
Köln, den



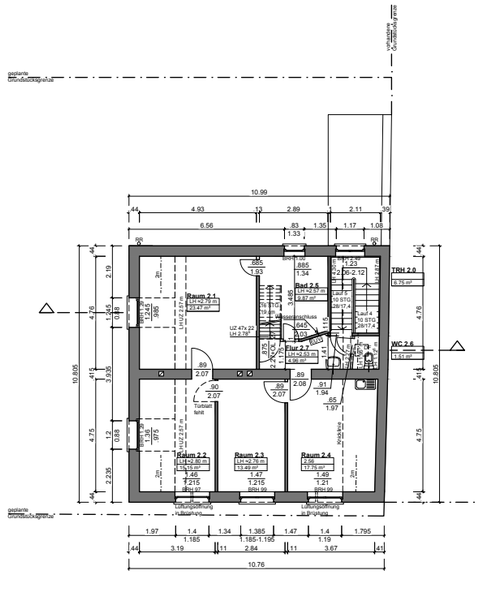
Grundriss UG



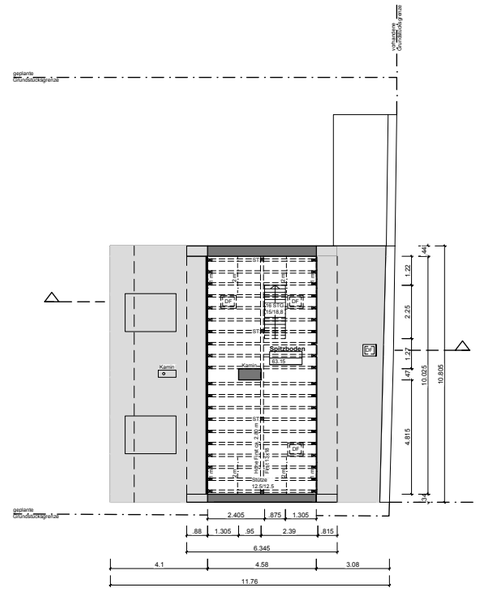
Grundriss EG



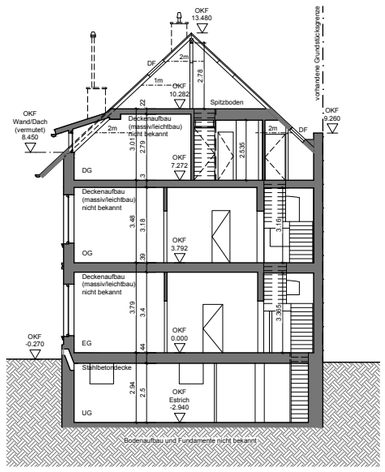
Grundriss OG



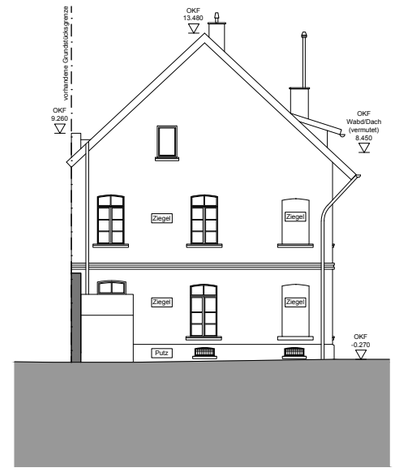
Grundriss DG



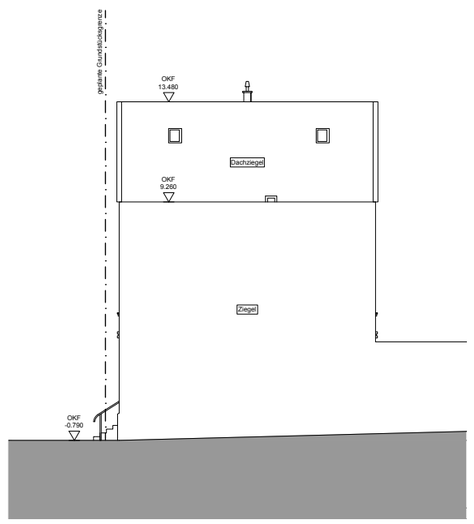
Grundriss Spitzboden



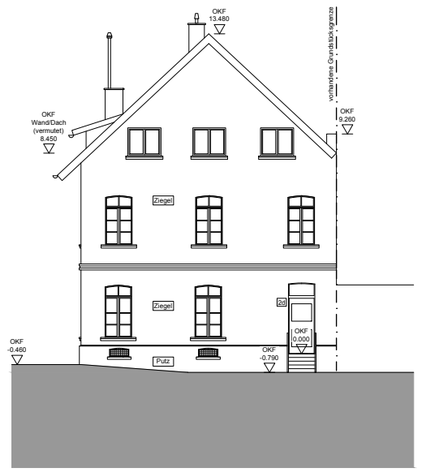
Schnitt



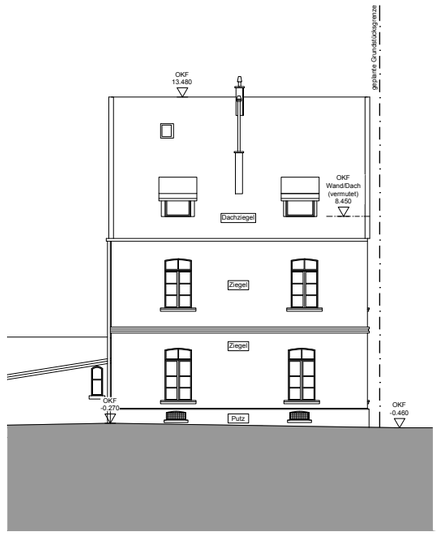
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

Bestandsgebäude
ohne Maßstab