

A . TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete – GE

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Die Verkaufsfläche muss in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und das Sortiment aus eigener Herstellung stammen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gewerbegebiet – GE 3

Gemäß § 8 i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 3 die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig sind:

Abstandsklasse I bis V (lfd. Nr. 1 bis Nr. 160) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBL. NW. Nr. 29 vom 12.10.2007) sowie die Betriebsarten und Anlagen aus der Abstandsklasse VI, die nicht mit einem (*) in der Abstandsliste gekennzeichnet sind.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Beschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

1.2 Sondergebiet – SO "Baumarkt und Gartencenter"

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird als besonderer Nutzungszweck festgesetzt, dass in der nordöstlichen Teilfläche des SO (innerhalb des Änderungsbereiches) eine Anlage für Außenwerbung zulässig ist. Die Werbeanlage muss in unmittelbarem Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in dem Baugebiet, das mit SO gekennzeichnet ist, durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen im GE 3, GE 4 und SO

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung im GE 3, GE 4 und SO eine maximale Höhe über dem dargestellten Bezugspunkt zeichnerisch festgesetzt. Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser, nicht jedoch Werbeanlagen, dürfen die festgesetzte maximale Höhe um max. 3,5 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 30% der Grundrissfläche des obersten Vollgeschosses erfolgt. Entsprechende technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Baulinie oder Baugrenze zurücktreten.

3. Festsetzungen zum Immissionsschutz

3.1 Festsetzungen zum Immissionsschutz Gewerbelärm

Lärmemissionskontingente (LEK)

In den Teilflächen des Planungsgebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche gemäß zeichnerischer Darstellung	LEK in dB (A)	
	tags	nachts
TF GE 3.2	65,0	50,0
TF GE 4	65,0	50,0
TF SO 1	65,0	50,0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 (45691: Geräuschkontingenterierung, Dezember 2006).

3.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

4. Grünfestsetzungen

Baumpflanzungen

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind je acht ebenerdige Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum BF 41 (GH 742) zu pflanzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 4 darüber hinaus 12 mittel- bis großkronige, einheimische und standortgerechte Laubbäume (BF 41/GH 742) zu pflanzen sind.

B. KENNZEICHNUNGEN

Altlasten/Altlastverdachtsflächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im gekennzeichneten Gebiet liegen Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,8 m bis 7,0 m vor. Die Böden sind teilweise erheblich belastet mit verschiedenen Kohlenwasserstoffen (MKW, PAK, LHKW, BTEX), polychlorierten Biphenylen (PCB) und Schwermetallen. Weiterführende Untersuchungen (Bodengutachten) und Sanierungen sind erforderlich und Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Der Beginn von Abriss-, Aushub- und Bauarbeiten ist dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt – Abteilung Boden- und Grundwasserschutz – der Stadt Köln anzuzeigen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist unzulässig.

Die Anforderungen des §12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

C. HINWEISE

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

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.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn unterhalb des An- und Abflugsektors 14R, ca. 12.300 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 14.01.1981 (BGBl. 1, Seite 61) ergebenden Beschränkungen. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 168,00 m ü. NN.

Im Plangebiet steht nur eine begrenzte Löschwassermenge zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit eine weitergehende eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (3 Monate) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Köln unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-K 542/02 sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bis zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln im Bereich des 100-, 200-, und 500-jährlichen Hochwassers (Kölner Pegel 11.30, 11.90 und 12.50m). Nach Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln liegt der Geltungsbereich im Bereich des 500-jährlichen Hochwassers. Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

Zur Bestimmung der Biotoptypen und deren Pflanzqualitäten für die vorgenannte Grünfestsetzung ist die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 29. November 2000 heran zu ziehen.