

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69450/09

### und Vorhaben- und Erschließungsplan

### Arbeitstitel: „Musical Theater Köln“ in Köln-Kalk

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Musical Theater

Der mit Musical Theater festgesetzte Bereich dient der Unterbringung eines Musical Theaters. Zulässig sind:

- Einrichtungen zum Betrieb eines Musical Theaters einschließlich Räume für Verwaltung und Werkstätten. An spielfreien Tagen sind kulturelle Abendveranstaltungen zulässig.
- Verkaufsstätten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 250 qm. Die Verkaufsfläche muss in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb des Musical Theaters stehen.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

#### 1.2 Gewerbegebiet GE 2.1

Gemäß § 8 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 2.1 auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 221) sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise können auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) eingehalten und die sonstigen Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen zu prüfen.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird für das Gewerbegebiet GE 2.1 festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Einzelhandelsbetriebe.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs und im Gewerbegebiet GE 2.1 bis zu 1,0 überschritten werden.

### 2.2 Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser die festgesetzten maximalen Höhen über NN bis zu einer Höhe von 3,0 m überschreiten dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 15 % der mit einer maximalen Höhe von 76,0m ü. NN festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Traufe dieser Grundstücksfläche – definiert als Schnittpunkt zwischen der Oberfläche Außenwandfläche und der Oberkante Dachhaut – zurücktreten.

## 3 Stellplätze und Garagen

### 3.1 Musical Theater

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs festgesetzt, dass Stellplätze oberirdisch nur innerhalb der als Stellplätze (St) festgesetzten Bereiche und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### 3.2 Gewerbegebiet GE 2.1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 2.1 maximal 20 % der notwendig nachzuweisenden Stellplätze als oberirdische Stellplätze zulässig sind. Alle weiteren Stellplätze sind nur in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des in der Planzeichnung als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereichs in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unterirdisch Stellplatzanlagen für die angrenzenden Baugebiete GE 2 und GE 2.1 zulässig sind.

## 4 Überbaubare Verkehrsfläche

Zugunsten des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs wird festgesetzt, dass entlang des in der Planzeichnung dargestellten Bereichs eine Überbauung der Verkehrsfläche bis zu einer Tiefe von 4,5 m zulässig ist. Die lichte Höhe muss mindestens 4,5 m über der Oberkante der Straßenverkehrsfläche betragen.

## **5 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

### **5.1 Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)**

Zum Nachweis der Einhaltung der gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs und im Gewerbegebiet GE 2.1 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

#### a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile

Die jeweils zulässigen Beurteilungspegelanteile der betreffenden Teilfläche aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen A-Schalleistungspegeln (IFSP) werden mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN/ISO 9613 – 2 (1999) berechnet (Emissionshöhe 5 m über Gelände, meteorologische Korrektur  $C_{met} = 0$  dB, Faktor für die Bodendämpfung  $G = 0,5$ ). Sonstige Abschirmung/Reflexion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg **außer** vorhandener Topographie sowie Eigenabschirmung der Immissionsorte werden nicht berücksichtigt. Die Immissionshöhe ist bei vorhandenen Gebäuden entsprechend der tatsächlichen Gebäudehöhe (ungünstigstes Geschoss), bei unbebautem Gelände zu  $h = 5,0$  m zu wählen.

#### b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognosen

Die jeweiligen im konkreten Baugesuch erforderlichen Lärmprognosen sind auf der Grundlage gängiger Richtlinien und Verordnungen (z.B. der TA Lärm in Verbindung mit der DIN/ISO 9613 – 2 (1999) und der VDI 2571) durchzuführen, mit dem Ziel, die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

### **5.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**

Innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs 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 können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

## **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **6.1 Musical Theater**

#### 6.1.1 Baumscheiben

Innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs wird festgesetzt, dass die zur Anpflanzung festgesetzten Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten dürfen. Begrünte Baumscheiben sind durch eine Rasenansaat (EA31 / LW 41112) oder Unterpflanzung mit bodendeckenden standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen.

#### 6.1.2 Baumpflanzungen Walter-Pauli-Ring

Innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs wird festgesetzt, dass entlang der Straßenbegrenzungslinie zum Walter-Pauli-Ring eine Baumreihe aus 15 großkronigen, einheimischen, standortgerechten Straßenbäumen (BF31 / GH741) in einem Abstand von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und in einem Abstand der Bäume untereinander von 12 bis

## Anlage 4

13,5 m zu pflanzen ist. Die Bäume sind jeweils mittig zwischen die in der öffentlichen Straßenfläche gepflanzten Bäumen zu setzen. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm folgender Art zu pflanzen: Eiche.

### 6.1.3 Baumpflanzungen zu den Bahnanlagen

Innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs wird festgesetzt, dass entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zu den Bahnanlagen – im Bereich der Anpflanzfläche F1 und der Stellplatzfläche – eine Baumreihe aus 19 großkronigen, einheimischen, standortgerechten Bäumen (BF31 / GH741) zu pflanzen ist. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm/Stammbusch mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.

### 6.1.4 Solitärgehölze

Innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs wird festgesetzt, dass zur Gestaltung der Freiräume mindestens vier mittel- bis großkronige, standortfremde Bäume (BF41 / GH742) zu pflanzen sind. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 40/45 cm zu pflanzen.

### 6.1.5 Begrünung auf Stellplatzflächen

Innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs wird festgesetzt, dass je vier ebenerdige Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortfremder Baum (BF41 / GH742) zu pflanzen ist. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen. Acht Baumpflanzungen gemäß 6.1.3 können für den Nachweis von Baumpflanzungen je vier ebenerdiger Stellplätze herangezogen werden.

### 6.1.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche F2 mit Bodendeckern, Sträuchern und Solitärgehölzen (HM52 / PA15) intensiv zu begrünen ist. Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Innerhalb der Anpflanzfläche F2 sind Treppen-, Rampen- und Platzanlagen zulässig, wenn die Gesamtfläche dieser Anlagen weniger als 40 % der festgesetzten Anpflanzfläche F2 einnimmt.

## 6.2 Gewerbegebiet GE 2.1

### 6.2.1 Baumscheiben

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird innerhalb des Gewerbegebietes GE 2.1 festgesetzt, dass die zur Anpflanzung festgesetzten Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten dürfen. Die Baumscheiben sind durch eine Rasenansaat (EA 31 / LW 41112) oder Unterpflanzung mit bodendeckenden standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen.

### 6.2.2 Begrünung auf Stellplatzflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 2.1 je vier ebenerdige Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Straßenbaum zu pflanzen ist. Für die Bäume sind überwiegend standortgerechte Laubholzarten auszuwählen und in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.

### 6.2.3 Begrünung auf Tiefgaragen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 2.1 Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut oder sonstig mit zulässigen oberirdischen Nutzungen (Zufahrten, Zuwegungen, sonstige Nebenanlagen) belegt sind, mit Bodendeckern, Sträuchern und Solitär-

## Anlage 4

gehölzen intensiv zu begrünen sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Tiefgaragen für Baumpflanzungen mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,5 m Stärke, Größe 5x5 m (25 qm) pro Baumstandort, für Strauchpflanzungen mit einer Vegetationsüberdeckung von mindestens 0,6 m zu überdecken (zzgl. Filter und Drainageschicht).

### **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### Dachneigung

Gemäß § 86 Bauordnung NRW und § 9 Abs. 4 BauGB wird innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs das Flachdach als Dachform festgesetzt.

#### Einfriedungen

Gemäß § 86 Bauordnung NRW und § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass zur Einfriedung der Grundstücke Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m und Hecken oder sonstige Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m jeweils über Gelände des Baugebiets bzw. innerhalb des mit Musical Theater festgesetzten Bereichs zulässig sind. Zäune sind ausschließlich als transparente Metallzäune in Zusammenhang mit Hecken bis zu deren Höhe zulässig.

### **C KENNZEICHNUNGEN**

Altlast Nr. 10516

Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen nutzungsorientierten Untersuchungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz, abzustimmen.

### **D HINWEISE**

#### **Rechtsgrundlagen**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).

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

Es gilt die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).

#### **Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke**

## Anlage 4

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998, GMBI. 1998 Nr. 26, S. 503–515.

Abstandserlass NRW: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW, V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW 2007, S. 659 ff.

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag, Berlin.

DIN ISO 9613-2 „Akustik. Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Oktober 1999, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 2: Lärmkarten – Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen, September 1991, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, Beuth Verlag, Berlin.

VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“, August 1976, Verein Deutscher Ingenieure e.V., Düsseldorf.

### **Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn**

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.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-K 542/02 sowie der Bebauungsplannummer 69 450/08 (B-Plan „Ehemaliges CFK-Gelände“) einzuschalten.

### **Stadtbahntrasse**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer vorhandenen unterirdisch geführten Stadtbahntrasse und Haltestelle (Kalk-Post). Auf die durch den Stadtbahnbetrieb eventuell auftretenden Lärm- und Erschütterungsbeeinträchtigungen wird hingewiesen. Daraus resultierende Ansprüche können gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Vor eventueller Überbauung oder Veränderung der Bauwerke der unterirdisch geführten Stadtbahnlinie sind gesonderte Abstimmungen mit dem Amt für Brücken- und Stadtbahnbau (Amt 69) zu führen. Entlang der Kalker Hauptstraße ist mit Ankern und Verbauresten am Stadt-

## Anlage 4

bahngelände zu rechnen. Sämtliche Verbauarbeiten sind mit Amt 69 vor Baubeginn abzustimmen und müssen von einem Prüfstatiker bestätigt werden.

### **Hochwasserschutz**

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.

### **Immissionen**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

### **Begrünungsmaßnahmen**

Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Grünordnungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom November 2000 beigelegt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln (z.B. BF41) Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 19819 zu sichern. Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS LP 4.

### **Durchführungsvertrag**

Regelungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zum Unterhalt der Begrünung innerhalb der Planstraße D, zur Freiraumgestaltung und zum Stellplatznachweis in Parkhäusern des Umfelds erfolgen im Durchführungs- bzw. Erschließungsvertrag.