

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70459/06 "Music Store Kurfürststraße" in Köln-Kalk

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des mit "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzten Bereichs, die folgenden Nutzungen zulässig sind:

- Einrichtungen zum Betrieb eines Groß- und Versandhandels
- Einzelhandelsbetriebe für den Warenverkauf an Endverbraucher mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.850 m<sup>2</sup>. Im Einzelnen sind die nachfolgenden Sortimente und jeweiligen Verkaufsflächen zulässig:

<b>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</b>	<b>maximal 1.900 m<sup>2</sup></b>
darunter:	

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| ▪ <b>Musik-Kleininstrumente:</b> Akustik-Gitarren,<br>Elektronische Gitarren, A&E-Bässe, sonst. Saiten- und Blasinstrumente | max. 700 m <sup>2</sup> |
| ▪ <b>Musik-Großinstrumente:</b><br>Akustik-Schlagzeuge  | max. 500 m <sup>2</sup> |
| Synthesizer, Keyboards, A&D-Pianos  | max. 400 m <sup>2</sup> |
| Elektronische Schlagzeuge   | max. 250 m <sup>2</sup> |
| ▪ <b>Musikinstrumente- Zubehör</b> (u. a. Saiten, Etuis, Notenständer):   | max. 30 m <sup>2</sup>  |
| ▪ <b>Musikalien:</b> Liederbücher, Noten, Notenpapier   | max. 20 m <sup>2</sup>  |

<b>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör</b>	<b>maximal 1.550 m<sup>2</sup></b>
darunter	

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| ▪ <b>Verstärkertechnik</b> , vornehmlich für den professionellen Bedarf:  | max. 250 m <sup>2</sup> |
| ▪ <b>PA-Equipment</b> , darunter Mischpulte, Powermixer/ Signal-Prozessoren,<br>Endstufen, Boxen/ PA-Systeme/Monitore und<br><b>Licht-, Show- und Bühnentechnik</b> ,<br>darunter Effekte, LED, Parcans, Laser, Traversen | max. 500 m <sup>2</sup> |
| ▪ <b>DJ-Equipment</b> wie DJ-Mixer, CD-Player/ Turntables   | max. 150 m <sup>2</sup> |
| ▪ <b>Studio- und Recording-Equipment</b> wie Mischpulte, analoge und digitale<br>Recorder, Abhörmonitore, Geräte zur Effekt- und Klangbearbeitung,<br>Mikrofone, Kopfhörer  | max. 450 m <sup>2</sup> |
| ▪ <b>Zubehör</b> wie Bauelemente, Kabel, Stecker, Netzteile, Adapter, Taschen,<br>Sitze, Stehhilfen, Stative, Schalter, Taster  | max. 200 m <sup>2</sup> |

---

#### Sonstige Verkaufsflächen

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| ▪ Testräume<br>Die Testräume sind ausschließlich für den Test von Musikinstrumenten<br>und sonstigen Verkaufsgegenständen vorgesehen. Eine Nutzung als Ausstellungsfläche ist<br>untersagt. | <b>max. 400 m<sup>2</sup></b> |
|---|-------------------------------|
- Gastronomische Einrichtungen
  - Büros
  - Stellplätze, Garagen
  - Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung im mit "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzten Bereich 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 Geschosses erfolgt. Entsprechende technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Baugrenze zurücktreten.

## 3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

### 3.1 Gewerbelärm – Lärmemissionskontingente (LEK)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im mit "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzten Bereich nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente (LEK) weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Abschnitt 5 vom Dezember 2006.

Flächengröße in m <sup>2</sup>	LEK pro m <sup>2</sup> in dB (A)	
	tags	nachts
29.343	65,0	50,0

### 3.2 Verkehrslärm – Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 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

### 4.1 Baumpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im mit "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzten Bereich je acht ebenerdige Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum (BF 41/GH 742) zu pflanzen ist.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im mit "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzten Bereich darüber hinaus 12 mittel- bis großkronige, einheimische und standortgerechte Laubbäume (BF 41/GH 742) zu pflanzen sind.

## **4.2 Externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Poll**

Auf der Flur 40, Flurstücke 313, 121271/196, 1270/197,314, 1265/201, 1264/202, 1263/2031262/204, 315, 1256/206, 1254/211, 1253/211, 317, 1249/215, 1248/216, 1247/216, 633; 635, 637 werden die heute intensiv genutzten Ackerflächen durch die Anlage extensiver Wiesenbereiche – EA1 (LW41111) mit eingestreuten Strauch- und Gehölzpflanzungen – BB1 (GH51) aufgewertet.

## **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 mit verschiedenen Kohlenwasserstoffen (MKW, PAK, LHKW, BTEX), polychlorierten Biphenylen (PCB) und Schwermetallen belastet. 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**

### **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).

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**

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 45691 "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006, Beuth Verlag, Berlin.

### **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 10.05.2007 (BGBl. I, Seite 698), zuletzt geändert durch Art.1 G v. 24.08.2009 (BGBl. I Seite 2942) ergebenden Beschränkungen. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 168,00 m ü. NN.

### **Immissionen**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

### **Löschwasser**

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

### **Kampfmittelbeseitigung**

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.

### **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.

### **Begrünungsmaßnahmen**

Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 29. November 2000 beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln (z.B. BF 41) 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.