

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Sondergebiet für Sport, Gesundheit und Bildung (SO 1)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Allgemein zulässig sind:**

Sport-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen.

##### **1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**

- a) Beherbergungsbetriebe
- b) Gastronomiebetriebe
- c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- d) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Inhaber und Leiter von Betrieben.

#### **1.2 Ausschluss von Einzelhandel**

Einzelhandel im SO 1 ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen, die in die allgemein zulässigen Sport- und Gesundheitseinrichtungen räumlich und funktional integriert sind. Die Größe der Verkaufsfläche darf bis zu 10 % der jeweiligen Bruttogeschossfläche betragen, höchstens jedoch 400 qm.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgeschäfte mit medizinischen und orthopädischen Artikeln gemäß Nr. 52.32.0 der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) bis zu einer Verkaufsfläche von 400 qm. Auf 30 % dieser Verkaufsfläche dürfen auch Sportartikel gemäß Nr. 52.49.8 der WZ 2003 - ohne Campingartikel - angeboten werden.

#### **1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird die Grundfläche des obersten Vollgeschosses auf 75% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses eingeschränkt.

### **2. Sondergebiet für Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen (SO 2)**

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **2.1.1 Allgemein zulässig ist:**

Eine Multifunktionshalle für Sport-, Kultur- und sonstige Veranstaltungen.

##### **2.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**

- a) Sporteinrichtungen
- b) Beherbergungsbetriebe
- c) Gastronomiebetriebe
- d) Büro- und Verwaltungsgebäude
- e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Inhaber und Leiter von Betrieben.

#### **2.2 Ausschluss von Einzelhandel**

Einzelhandel im SO 2 ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist Einzelhandel innerhalb der Multifunktionshalle im Rahmen von Veranstaltungen.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Hauptnutzung eine zulässige Gebäudehöhe von max. 74,50 m über NHN festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die zulässige Gebäudehöhe auf max. 20% der Dachfläche durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 79,00 m über NHN überschritten werden. Für das Parkhaus wird eine zulässige Gebäudehöhe von max. 66,00 m über NHN festgesetzt.

## **3. Tiefe der Abstandflächen (SO 1 und SO 2)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden abweichend von § 6 Landesbauordnung folgende Maße für die Tiefe der Abstandflächen festgesetzt:

- Generell beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,25 H.
- Bei betriebsbezogenen Wohnungen beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,8 H.

## **4. Gewerbegebiet**

- 4.1** Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Autohandel ist hiervon ausgenommen.
- 4.2** Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist die Erneuerung und Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes De Breuyn (Kindermöbel) innerhalb der Grenzen des GE 3 zulässig. Das zentrenrelevante Randsortiment im Sinne der Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008 darf 10 % seiner Verkaufsfläche betragen, höchstens jedoch 800 qm.
- 4.3** Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist die Erneuerung der Einzelhandelsbetriebe Boesner (Künstlerbedarf), Casaceramica (Wand- und Bodenfliesen), Sonnen Herzog (Farben und Tapeten), Parkett Preiswert (Bodenbeläge) zulässig. Betriebserweiterungen bis zu einem Umfang von 10 % der jeweiligen Bruttogeschossfläche sind ebenfalls zulässig.

## **5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **5.1 Lärmkontingente**

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind im SO 1 und SO 2 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Stand:Dezember 2006) weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

SO 1	54 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
SO 2	54 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts.

Bezogen auf die Immissionsorte, die sich in den Sektoren A und B befinden, erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die folgenden Zusatzkontingente:

Sektor A	11 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts
Sektor B	10 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts.

Die Sektoren A und B beziehen sich auf einen Bezugspunkt mit dem Rechtswert 2.351.017,062 und dem Hochwert 5.646.439,927 in UTM-Koordinaten. Der Sektor A erstreckt sich dabei von 98° bis 203° und der Sektor B von 203° bis 280°, jeweils bezogen auf 0° = 360° für die Nordrichtung im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Plangebietes und die Lärmkontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung P0914158 vom 05.04.2011 der ADU cologne GmbH erläutert.

Entsprechend dieser Untersuchung gelten die festgesetzten Emissionskontingente sowie die Zusatzkontingente ausschließlich für Vorhaben, deren Lärmbeurteilung in den Geltungsbereich der TA Lärm fällt.

Soweit in der Multifunktionshalle auch Sportveranstaltungen durchgeführt werden, gilt zur Beurteilung der damit verbundenen Geräuschimmissionen die 18.BImSchV.

## **5.2 Passiver Schallschutz**

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - einschließlich der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen - ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf.R'<sub>w</sub>,res) nach DIN 4109 (Stand: November 1989) gemäß den folgenden Lärmpegelbereichen festgesetzt:

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB / Büroräume 30 dB

Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Wohnungen 40 dB / Büroräume 35 dB

Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume in Wohnungen 45 dB / Büroräume 40 dB

Lärmpegelbereich VI: Aufenthaltsräume in Wohnungen 50 dB / Büroräume 45 dB.

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung des Innenraumpegels nachgewiesen wird.

## **5.3 Grundrissorientierung in Gebäuden**

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind im gekennzeichneten Bereich (SO 1) Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Büros unzulässig. Fenster von Aufenthaltsräumen können zugelassen werden, wenn durch Schutzmaßnahmen - wie zum Beispiel vorgehängte und hinterlüftete Glaselemente - sichergestellt wird, dass vor den geöffneten Fenstern ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht im Sinne der TA Lärm eingehalten wird.

## **6. Stellplatzvergünstigung**

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO wird die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht.

## **7. Erhaltung von Bepflanzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen (BF32/GH731) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entsprechendes gilt für die festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

## **8. Bepflanzungen**

**8.1** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im SO 1 und SO 2 entlang der Planstraße und Privatstraße (GFL) sowie im Bereich von Stellplätzen insgesamt 45 Straßenbäume (BF41/GH742) zu pflanzen.

**8.2** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im SO 1 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen und wie folgt zu bepflanzen:

- Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (BF51/GH743) oder ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum (BF31/GH741) zu pflanzen.
- Auf 10 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind standortheimische Feldgehölze (BA11/ GH631) zu pflanzen.

## **9. Private Grünfläche**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf der privaten Grünfläche je 400 qm ein Obstbaum (BF51/GH743) oder ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum (BF31/GH741) zu pflanzen. Auf 10 % der privaten Grünfläche sind standortheimische Feldgehölze (BA11/GH631) zu pflanzen. Auf 30 qm der Fläche sind temporäre Kleingewässer als eutrophe Gräben (FN3/GW2323) anzulegen. Die Maßnahmen werden den Eingriffsflächen als Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet

## **10. Dachbegrünung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im SO 1 und SO 2 Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zu 10 % (ausgenommen Flächen für technische Aufbauten) bei einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm aus Sedumgesellschaften (DC1/NB6243), Ansaat einer artenreichen Trockenrasenmischung (DC3/NB6244), Gräsern, Stauden und/oder bodendeckenden Gehölzen (HH7/BR132) zu bepflanzen.

Das Dach des Parkhauses ist zu 70 % (ausgenommen Flächen für technische Aufbauten) mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm zu überdecken und als artenreicher Kalkmagerrasen (DC3/NB6244) durch die Ansaat einer entsprechenden Saatgutmischung anzulegen. Die Maßnahme wird den Eingriffsflächen als Ausgleichsmaßnahme nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

## **11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen folgende nähere Bestimmungen: Geh- und Fahrrecht für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Leitungsträger.

## **Hinweise**

1. Die Auffüllungsmaterialien im Sondergebiet sind gemäß LAGA/AVV als Recyclingbaustoff/nicht aufbereiteter Bauschutt einzuordnen. Die Auffüllungsmaterialien sind ausweislich der Voruntersuchungen gemäß LAGA als Z 2-Material unter den Schlüsselnummern 170504 oder 170506 einzustufen und können einer entsprechenden Verwertung zugeführt werden. Von den Auffüllungsböden gehen keine akuten Schutzgutgefährdungen aus.
2. Die Bodenaushubarbeiten im Bereich der Altablagerungen 40403 und 40404 sind gutachterlich zu begleiten. Sollten dabei organoleptisch auffällige Böden angetroffen werden, ist das Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Köln zu informieren. Verunreinigte Böden sind unter gutachterlicher Begleitung fachgerecht zu behandeln. Entsprechendes gilt für den Bereich des Altstandortes 40406.
3. Im Plangebiet ist mit Kriegsaltslasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
4. Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen belastet.
5. Das Straßenprofil innerhalb der Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Gleiches gilt für die Standorte zu pflanzender Straßenbäume.
6. Bei archäologischen Bodenfunden gelten §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG). In diesem Fall ist die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

7. Bezüglich der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis 135c BauGB vom 29.11.2000 verbindlich. Die Biotoptypen und Qualitätsmerkmale sind mit der Festsetzung als Kürzel bezeichnet.
8. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, einsehbar. Letzteres gilt auch für die Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008.
9. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
10. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
11. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
12. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
13. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 6 - 12).