

ANLAGE 6

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet:

1.1 Gemäß § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

1.2 Gemäß §1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im gesamten Gewerbegebiet die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im gesamten GE Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 20 % bezogen auf die gesamte Geschossfläche des Betriebes.

Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine bauliche untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 20 % der Geschossfläche ausmachen kann.

1.4 Gemäß § 1 Absatz 6 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls für Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.5 Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO erhalten in den Gewerbegebieten die genehmigten und bestehenden Betriebe, die nach den vorgenannten Ziffern unzulässig sind, erweiterten Bestandsschutz für die Umgestaltung des vorhandenen baulichen Bestandes und die Wiedererrichtung des gegebenen Bestandes.

Es handelt sich um folgende Betriebe:

- Spielhalle Casino Royal, Max-Glomsda-Straße 4
- Mc Donalds, Rolshover Straße 380
- Staples Büroartikel, Rolshover Straße 384
- Diskothek Electrum Club, Rolshover Straße 384
- Telekom T-Punkt Shop, Rolshover Straße 404
- Spielhalle Merkur, Rolshover Straße 382

1.6 Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 wie folgt zониert:

Im GE (Zone 1) sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig.

Im GE (Zone 2) sind Betriebe der Abstandsklassen VI - VII zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet

2.1 Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Baumarkt und Gartencenter" festgesetzt.

- 2.2 Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im SO folgende Nutzungen zulässig sind: Einzelhandel mit dem Kernsortiment Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf (einschließlich Pflanzen und Pflanzkeramik).
- 2.3 Die Verkaufsfläche für das zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortiment darf max. 700 qm betragen (siehe Kölner Sortimentsliste unter Punkt 2.5).
- 2.4 Zusätzlich ist ein Backshop mit Backwarenverkauf mit Sitzgelegenheit und Ausschank nicht alkoholischer Getränke mit max. 100 qm zulässig.
- 2.5 Die Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008 umfasst die folgenden zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die zusätzliche Nummerierung erfolgt nach Sortimentsgruppen entsprechend der "Klassifikation der Wirtschaftszweige" des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003:
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Zeichenmaterial, Schul- und Büroartikel (WZ 52.47)
 - Textilien (52.41), Bekleidung (52.42), Schuhe und Lederwaren (52.43), Pelzwaren (52.42.5), Schmuck- und Kurzwaren (52.41.2) – ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnwaren und ohne abgepasste Teppiche und Läufer
 - Geräte der Unterhaltungselektronik (52.45.2) sowie Bild- und Tonträger, Computer, Computerzubehör und Software (52.49.5), Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (52.49.6)
 - Elektrogeräte (52.45.1), für den Haushalt einschließlich Leuchten (52.44.2) ohne Elektrogroßgeräte
 - Feinmechanische und optische Erzeugnisse (52.49.3, 52.49.4), Uhren/ Schmuck (52.48.5), Spielwaren (52.48.6) und Musikinstrumente sowie Musikalienzubehör (52.45.3)
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (52. 48.2 teilweise) sowie Antiquitäten (52. 5 teilweise)
 - Glas, Porzellan, Keramik (52.44.4), Geschenkartikel (52.48.2 teilweise), Edelmetallwaren (52.48.5 teilweise), Bastelartikel
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haustextilien (52.41.1) und Heimtextilien (52.44.7) ohne Matratzen
 - Baby- und Kinderartikel einschließlich Kinderwagen
 - Camping-, Wander-, Trekking- und Sportartikel (auch Bekleidung, ohne Campingmöbel) (52.49.8), Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9 teilweise)
 - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7)
 - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Heim- und Kleintiere (52.49.2)
 - Blumen (52.49.1 teilweise)
 - Gebrauchsgüter der vorgenannten Sortimente und Sortimentsgruppen
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (52.2)
 - Arzneimittel (52.31), medizinische und orthopädische Artikel (52.32) sowie kosmetische Erzeugnisse, Parfüm, Hygieneartikel und Körperpflegemittel (52.33)
 - Wasch-, Putz- Reinigungs- und Pflegemittel (52.49.9 teilweise)

- Haushaltswaren und Küchenbedarf (52.44.3) wie Tafelgeschirr, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für bauliche Anlagen maximale Höhen in Meter entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung festgesetzt:

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und jeweiligem Grundstück. Grenzt ein Grundstück an mehrere Verkehrsflächen, ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes für jede Grundstücksgrenze, die an einer Verkehrsfläche liegt, zu ermitteln und aus den vorhandenen Höhen ein Mittelwert zu bilden.

Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes als Gebäudehöhe festgesetzt.

- 3.2 Gem. § 16 Absatz 6 BauNVO ist für technische Anlagen und Aufbauten, wie Aufzugsanlagen, Antennen, Anlagen für Lüftungs- und Klimatechnik und Oberlichter eine Überschreitung der Gebäudehöhen bis max. 3,00 m zulässig.

Der Flächenanteil der Überschreitungen auf der Dachfläche darf insgesamt 10 m² nicht übersteigen.

Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

4. Schallschutz

- 4.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.

- 4.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

- 4.3 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin)

weder tags (6.00 h bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 h bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Lärmemissionskontingente tags und nachts in dB (A)

Bezeichnung Teilgebiet im Gutachten	Bezeichnung und Lage im Plangebiet	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE 1.2	GE (Zone 1): westlich des Einmündungsbereiches Max-Glomsda-Straße/ Planstraße	61 dB(A)	46 dB(A)
GE 1.4	GE (Zone 1): östlich des Sondergebietes	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 2.1	GE (Zone 2): nördlich Max-Glomsda-Straße/ südlich des Zubringers	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 2.2	GE (Zone 2): nördlich Max-Glomsda-Straße / südlich des Zubringers	63 dB(A)	48 dB(A)

GE 2.3	GE (Zone 2): westlich Max-Glomsda-Straße bis zur westlichen Plangebietsgrenze	62 dB(A)	47 dB(A)
SO	SO: zwischen Max-Glomsda-Straße und Planstraße	59 dB(A)	44 dB(A)

Die Lage der einzelnen Lärmkontingente können einer Detailzeichnung entnommen werden.

Für die ebenfalls in dieser Zeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B und D erhöhen sich die Lärmemissionskontingente L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent:

Zusatzkontingente für den Richtungssektor

Richtungssektor	Winkel	Zusatzkontingent
A	10°/30°	5 dB(A)
B	30°/137°	7 dB(A)
D	199°/10°	5 dB(A)

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende Koordinaten im ETRS/89/UTM System: Ostheim 32 359 108, Nordwert 5 642973.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

5. Leitungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird im nördlichen Bereich der Max-Glomsda-Straße ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Das Recht beinhaltet einen beidseitigen Schutzstreifen von 2 m der Kabeltrasse.

Kennzeichnungen

1. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird die Fläche der Altlast Nummer 70111 (noch nicht stillgelegte Deponie) im Plangebiet gekennzeichnet. Es handelt sich um eine ehemalige Nassauskiesung, die verfüllt wurde. Die Sohle der Verfüllung liegt circa 25 m unter Geländeoberkante. Verfüllt wurden Boden, Bauschutt, Aschen, Verpackungsmaterial, Phosphormineralien, Hausmüll sowie Produktionsrückstände.

Hierzu sind die folgenden Ziffern zu beachten.

2. Deponietechnische Vorgaben zur Überbauung:

Die Vorgaben sind im Detail in der "Beschreibung für eine Bebauung der ehemaligen Colonia-Deponie einzuhaltenden deponietechnischen Restriktionen" von 10/2009 beschrieben. Sie gelten für den gekennzeichneten Deponiebereich. Die Beschreibung wurde im Auftrag der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, erstellt und kann dort eingesehen werden.

- 2.1 Es gelten generell folgende bautechnische Vorgaben:

- Eine Unterkellerung von Gebäuden ist nicht möglich. In den Randbereichen der Deponie können Ausnahmen nach Zustimmung des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes zugelassen werden.
 - Die Gebäude sind mit einer gasdichten Bauwerksabdichtung zu versehen. Ausnahmen gelten für offene Hallenkonstruktionen mit geräteunabhängiger Durchlüftung wie Unterstände und Lagereinrichtungen.
 - Niederschlagswässer sind vollständig zu fassen und über geeignete gasdichte Leitungen abzuführen. Eine Versickerung ist nicht möglich.
 - weitere Vorgaben sind im Kapitel "Bautechnische Vorgaben" des vorgenannten Gutachtens enthalten.
- 2.2 Der Baugrund ist unterschiedlich tragfähig. Bei höheren Bauwerkslasten ist eine Tiefgründung (Pfahlgründung) erforderlich. Zur Festlegung der Pfahllängen sind weitere bauwerksabhängige, geotechnische Untersuchungen erforderlich.
- 2.3 Die Auflagen zur Gassicherung sind im Kapitel "Vorgaben zur Gassicherung" des vorgenannten Gutachtens aufgeführt und zu beachten. Dazu gehören Aussagen zur Gasfassung, Gasdichtung und Gasüberwachung.
- 2.4 Die Verkehrsflächen können auf einer verstärkten Tragschicht in Kombination mit einem Geogitter gegründet werden. Die Details sind im Kapitel "Verkehrsflächen" des vorgenannten Gutachtens ausgeführt.
- Nach der Herstellung der Verkehrsflächen müssen wegen des unterschiedlich tragfähigen Baugrundes spätere Fahrbahnsetzungen mit entsprechendem Nachbesserungsbedarf in Kauf genommen werden.
3. Im Plangebiet sind mehrere Grundwassermessstellen (örtlich dargestellt) und mehrere Bodenluftpegel (aufgrund der Vielzahl nicht örtlich dargestellt) vorhanden. Sie sind zu erhalten und zugänglich zu machen. Es ist darauf zu achten, dass diese Messstellen nicht beschädigt oder überbaut werden. Die Lage der Bodenluftpegelmessstellen kann beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt erfragt werden. Sollten aufgrund von Baumaßnahmen die Beseitigung einer Messstelle erforderlich sein, ist der Grundstückseigentümer zu verpflichten, in Abstimmung mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt eine neue Messstelle an geeigneter Stelle zu errichten.

Gestalterische Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absätze 1 und 2 BauO NRW vom 01.03.2000 sind Werbeanlagen nur am Gebäude zulässig. Ein Überschreiten der Wandhöhe (siehe Definition § 6 BauO NW vom 01.03.2000 –Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss) durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig.

Werbeanlagen auf Dachflächen sowie an Pylonen sind nicht zulässig.

Hinweise

01. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils geltenden Fassung.
02. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung.
03. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der jeweils geltenden Fassung.

04. 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.
05. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information dargestellt.
06. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Bezirksregierung Köln, Dezernat 52, Abfallwirtschaft und anlagenbezogener Umweltschutz, zu beteiligen.
07. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln-Bonn.
08. Innerhalb es Plangebietes ist mit Kriegsalllasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
09. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde 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 bereit gehalten.
10. Baufeldräumungen dürfen aufgrund von vorhandenen Brutvogelarten in den Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden.