

## Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1509)
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466)
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1509)
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
5. Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preussischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
7. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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.E05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
8. Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des durch Satzung vom 12.11.2008 (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 49 vom 19.11.2008, Seite 729) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Rheinboulevard beiderseits des Rheins mit Umfeld Bahnhof Köln Messe/Deutz“.
9. Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet. Bei allen Bodeneingriffen, die über den derzeitigen Bebauungsbestand hinausgehen, sind gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vor Beginn der Baumaßnahmen archäologische Ausgrabungen des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln von bis zu 12 Wochen Dauer einzuplanen.
10. Das Plangebiet ist bis zu dem Hochwasserstand des Rheins von 11,90 m Kölner Pegel (200-jähriges Hochwasser) gegen Hochwasser geschützt. Für Hochwasserstände darüber, wie beispielsweise 12,50 m Kölner Pegel (500-jähriges Hochwasser) sind Schutzmaßnahmen vom Bauherrn/Erbaurechtsnehmer selbst und in eigener Verantwortung am Bauobjekt zu treffen. Gleiches gilt wegen der überhöhten Grundwasserstände für Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb und Drängewasser.
11. Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb der Schutzzone I und II für Deiche und sonstige Hochwasserschutzanlagen. Gemäß Deichschutzverordnung (DSchVO) vom 26.10.2001 (Sonderbeilage zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln Nummer 47 vom 19.11.2001) werden für die genannten Schutzzonen entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad Genehmigungspflichten für bestimmte Maßnahmen beziehungsweise

Ge- und Verbote vorgesehen. Hinsichtlich der vorgenannten Verordnung gilt die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

12. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des westlich gelegenen Tanzbrunnens und ist zeitweise durch Veranstaltungslärm vorbelastet.
13. Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der östlich gelegenen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Infolge des Bahnbetriebs können Beeinträchtigungen bedingt durch Schienenverkehrslärm und -erschütterungen auftreten.
14. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Altstandortes 10501. Nach den vorliegenden Erkenntnissen gehen derzeit keine Gefährdungen von dieser Fläche für Menschen und Grundwasser aus. Bei Abrissen der bestehenden Bebauung sowie bei Neubauten und Entsiegelungsmaßnahmen im vorgenannten Bereich sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens fachgutachterliche Untersuchungen erforderlich. Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) beziehungsweise Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren eine Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser vorzunehmen und der Unteren Bodenschutzbehörde beim Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Köln vorzulegen.
15. Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln beziehungsweise Militäreinrichtungen (Bombenblindgängern, Schützenlöchern und militärisch genutzte Flächen) zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Aktenzeichen: 22.5-3-5315000-295/12).
16. Das Plangebiet ist sowohl unterhalb der Freibereiche als auch unterhalb des bestehenden Gebäudes mit Abwasserkanälen (entwässerungstechnischer Hochwasserschutz) unterschiedlicher Dimensionen durchzogen. Ebenso befinden sich in diesen Bereichen Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG. Darüber hinaus liegen in den Bereichen SO3 und SO4 Versorgungsanlagen der RheinEnergie AG. Mit Verlegungsarbeiten vorhandener Leitungen beziehungsweise Kanälen – insbesondere beim Bau einer Tiefgarage – ist daher zu rechnen.
17. Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nummer 6.1.2 gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15.12.2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012, Seite 1).

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Gemäß § 1 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 11 BauNVO wird für die Bebauung im Plangebiet das Sondergebiet (SO) „Musical-Theater“ festgesetzt.

1.2. Gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO wird darüber hinaus das SO-Gebiet entsprechend der Zweckbestimmung und Art der Nutzung in die Bereiche SO1 bis SO4 gegliedert.

1.2.1 Im SO1 sind zulässig:

- Musical-Theater mit allen zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (beispielsweise Räume für Darbietung, Verwaltung, Werkstätten, Lager) sowie
- Schank- und Speisewirtschaften die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit dem Musical-Theater stehen.

Im SO1 sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige untergeordnete kulturelle Veranstaltungen in den Bauteilen B1 und B2, soweit im Bereich des SO1 und SO2 ganz oder teilweise zur gleichen Zeit (auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Vor- und Nachlaufzeiten) keine weiteren Veranstaltungen stattfinden.

Im SO1 sind unzulässig:

- oberirdisch angeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

1.2.2 Im SO2 sind zulässig:

- Musical-Theater mit allen zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (beispielsweise Räume für Darbietung, Verwaltung) außer Werkstätten und Lager,
- Schank- und Speisewirtschaften die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit dem Musical-Theater stehen sowie
- Läden die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit dem Musical-Theater stehen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 250 m<sup>2</sup> (als einzelner Laden oder in der Addition mehrerer Läden).

Im SO2 sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Veranstaltungen (beispielsweise Aufführungen, Konzerte, Tagungen, Kongresse, kulturelle Ausstellungen) auf einer Fläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, soweit im Bereich des SO1 und SO2 ganz oder teilweise zur gleichen Zeit (auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Vor- und Nachlaufzeiten) keine weiteren Veranstaltungen stattfinden sowie
- oberirdisch angeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit diese in unmittelbarem funktionalen und zeitlichem Zusammenhang mit Veranstaltungen der unmittelbar westlich angrenzenden Fläche des „Tanzbrunnen“ stehen.

Im SO2 sind unzulässig:

- Messeveranstaltungen oder sonstige messeähnliche Nutzungen, nicht kulturelle Ausstellungen und sogenannte Showrooms sowie

- sonstige oberirdisch angeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

### 1.2.3 Im SO3 und SO4 sind zulässig:

- Erschließungsanlagen für den Kraftfahrzeugverkehr des SO1 und SO2 (beispielsweise Vorfahrten, Stellplätze, Andienungsflächen) nach den weiteren Bestimmungen dieses Bebauungsplanes.

Im SO3 und SO4 sind unzulässig:

- oberirdisch angeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ergibt sich für jedes Grundstück aus der durch Baulinien beziehungsweise Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO kann im SO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen ohne Beschränkung überschritten werden.

2.3 Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO wird als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen H die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage bestimmt. Diese Oberkante entspricht im Bebauungsplan der Höhe der Attika (Hauptgesimshöhe/oberer Abschluss der Außenwand) des obersten Geschosses. Die Höhe der jeweils baulich zugeordneten Dachfläche kann die tatsächliche Höhe der Attika als Höchstgrenze erreichen.

2.4 Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen nach Art und Umfang zulässig:

2.4.1 Im Bauteil A2 des SO1 können erforderliche Dachträger die tatsächliche Höhe der Attika bis maximal 2,6 m überschreiten, soweit diese von der nordwestlichen und südöstlichen Außenwand jeweils 4,0 m und von der südwestlichen und nordöstlichen Außenwand des genannten Bauteils jeweils mindestens 10,0 m zurücktreten. Die Fläche dieser Dachträger darf in der Summe 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.4.2 In den Bauteilen B1 und B2 des SO1 beziehungsweise im Bauteil C1 des SO2 können Oberlichter die tatsächliche Höhe der Attika bis maximal 2,0 m überschreiten, soweit diese von den Außenwänden der genannten Bauteile mindestens 12,0 m zurücktreten. Die Fläche dieser Oberlichter im SO1 beziehungsweise im SO2 darf in der Summe jeweils 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.4.3 Für das Parkhaus über dem Rheinparkweg gelten folgende Ausnahmen:

- technische Aufbauten können die zwingend festgesetzte Höhe bis maximal 68,0 m über Normalhöhennull (NHN) überschreiten, sofern diese mindestens 5,0 m von den Außenwänden zurücktreten. Die Fläche dieser Aufbauten muss in der Summe weniger als 50 % der gesamten Dachfläche des Parkhauses betragen,
- transparente Brüstungen (beispielsweise aus Glas- oder Stabgitterelementen) können die zwingend festgesetzte Höhe bis maximal 65,3 m über NHN überschreiten, soweit diese selbst nicht höher als 1,1 m sind und

- notwendige Stützwände und Pfeiler können das festgesetzte untere Höhemaß unterschreiten, soweit diese Konstruktionselemente eine Breite von 0,8 m nicht überschreiten und die nördliche Baulinie des Parkhauses einhalten. Die vertikale Fläche dieser Unterbauten bis zur Geländehöhe darf in der Summe 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eine lichtdurchlässige Außenverkleidung ist darüber hinaus zulässig.

### 3. Stellplätze und Garagen

3.1 Für das SO 1 bis SO 4 wird gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO festgesetzt:

- unterirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Tiefgarage zulässig.

3.2 Für das SO 1 und SO 2 wird gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO darüber hinaus festgesetzt:

- oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den Bauteilen A 1, A 2 und B 2 zulässig und
- oberirdische Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3.3 Für das SO 3 und SO 4 wird gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO darüber hinaus festgesetzt:

- oberirdische Garagen sind unzulässig und
- oberirdische Stellplätze sind im SO 3 ausnahmsweise und nur für Betriebsinhaber, beschäftigte Personen und Lieferanten des Musical-Theaters zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 3 Satz 3 BauNVO werden im Bebauungsplan folgende Ausnahmen festgesetzt:

- im Bauteil A 3 des SO 1 kann die südöstliche Baugrenze (entlang Auenweg) im Höhenbereich von 51,9 m bis 59,3 m über NHN auf der gesamten Länge zur Schaffung einer vollständig umbauten Fußgängerverbindung zum Gebäude der KölnMesse GmbH überschritten werden,
- im Bauteil B 1 des SO 1 beziehungsweise im Bauteil C 1 des SO 2 kann die Baulinie im jeweils mit A in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitt ein Vordach die Baulinie bis maximal 5,0 m überschreiten, soweit die Höhenlage dieses Vordaches der tatsächlichen Höhe der unmittelbar angrenzenden Dachfläche der genannten Bauteile entspricht,
- im Bauteil B 1 des SO 1 beziehungsweise im Bauteil C 1 des SO 2 kann die Baulinie im jeweils mit A in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitt durch Träger, Stützen und ähnliche Konstruktionselemente, die zur Herstellung des als Ausnahme zugelassenen Vordaches zweckdienlich sind, die Baulinie bis maximal 5 m überschreiten, soweit diese Konstruktionselemente einen Querschnitt von 0,65 m x 0,65 m und die tatsächliche Höhenlage des Vordaches nicht überschreiten und
- die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Werbeanlagen können die Baugrenzen entsprechend den Festlegungen überschreiten.

4.2 Gemäß § 23 Absatz 1 in Verbindung mit § 16 Absatz 5 BauNVO ist die Umgrenzung der Fläche der Tiefgarage in der Planzeichnung als Baugrenze im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO festgesetzt.

## **5. Telekommunikationsleitungen**

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

## **6. Flächen für Bepflanzungen**

- 6.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB werden im Bebauungsplan folgende Bepflanzungen festgesetzt:
- 6.1.1 Mindestens 70 % die Flachdachflächen der Bauteile A 1 und A 2 des SO 1, die neu errichtet werden, sind extensiv zu begrünen (beispielsweise mit Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Blumen). Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.
- 6.1.2 Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist wie folgt zu gestalten:
- Pflanzung von hochstämmigen Bäumen – BF 41 (GH 742) in Abständen von 15 bis 20 m,
  - Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern auf 60 % der Fläche – HM 52 (PA 15) und
  - maximal 3 befestigte Durchgänge in einer Breite von bis zu 5,0 m sind zulässig.

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

- 7.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB werden für die einzelnen Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, nachfolgende Bestimmungen festgesetzt:
- GL 1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Köln; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- GL 2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Köln; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- GL 3 Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Tanzbrunnens in Verbindung mit dem betrieblich-organisatorischen Brandschutz (Rettungs- und Fluchtweg); Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- GL 4 Gehrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Tanzbrunnens in Verbindung mit dem betrieblich-organisatorischen Brandschutz (Rettungs- und Fluchtweg); Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Tanzbrunnens in Verbindung mit der ausnahmsweise zulässigen Nutzung für Nebenanlagen; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

## **8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- 8.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov 1989) zu treffen. Die vorgenannte Bestimmung der Lärmpegelbereiche gilt für den Fall, dass das Bauvorhaben und/oder die planungsrechtlich gesicherte Bestandsbebauung im Plangebiet weder von der festgesetzten Baulinie beziehungsweise Baugrenze abweicht noch

die zulässigen Gebäudehöhen und die hierzu festgesetzten Zurückstaffelungen unterschreitet. Sollte das tatsächlich beantragte Bauvorhaben und/oder die planungsrechtlich gesicherte Bestandsbebauung im Plangebiet eine davon abweichende Gebäudegeometrie oder Baulücken aufweisen, ist für diesen Einzelfall im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen.

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

## **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW wird festgesetzt:

### **1. Dachform**

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

### **2. Werbeanlagen**

- 2.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur als Werbung an der Stätte der Leistung möglich. Sie dürfen den nachfolgenden Kriterien Nummer 2.1.1 bis 2.1.4 nicht widersprechen:

- 2.1.1 Werbeanlagen sind nur zulässig an der südöstlichen und südwestlichen Außenwand der Bauteile A 1 und A 2 sowie an der südöstlichen Außenwand des Bauteils C 1.

- 2.1.2 Werbeanlagen dürfen jeweils nur zwischen dem Erdgeschoss und der Oberkante der tatsächlichen Höhe der Attika der genannten Außenwände angebracht werden, soweit sie in der Summe je Außenwand einen Flächenanteil von 30 % nicht übersteigen.

- 2.1.3 Flächig auf die Außenwand angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht auskragen. In den Straßenraum dürfen Werbeanlagen nur bis 0,1 m hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Außenwand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage.

- 2.1.4 Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Die nach dem Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellten Baudenkmäler:
  - westliche Gebäudeteile des Staatenhauses und
  - öffentliche Grünanlage Rheinpark (einschließlich Tanzbrunnen).
2. Die Hochwasserschutzanlagen (Schutzziel 11,90 m Kölner Pegel) gemäß Planfeststellungsbeschluss der Bezirksregierung Köln vom 24.06.2004 für den Planfeststellungsabschnitt 16, (Poll bis Rheinpark Deutz, Strom km 683,5 bis 690,4).
3. Die Deichschutzzonen I und II laut Deichschutzverordnung.
4. Das gemäß § 21 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet L 13 (Rhein, Rheinauen und Uferbereiche von Flittard bis Rodenkirchen).