

## Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
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. Für die festgesetzten Biotoptypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 15.12.2011 (Amtsblatt Nummer 1 vom 04.01.2012).
9. Laut Artenschutzprüfung von Dipl. Biol. Oliver Tillmanns, Grevenbroich (Entwurf, Stand 16.12.2015) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sollten zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.
10. Für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume sind keine Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) vom 01.08.2011 zu leisten, da diese Bäume bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB bereits berücksichtigt wurden.
11. 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: 22.5-3-5315000-241/15/).

12. Im südöstlichen Planbereich befindet sich die im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen der Stadt Köln erfasste Altablagerung mit der Nummer 105176. Durch Sicherungsmaßnahmen sind Gefahren über den Belastungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser auszuschließen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherren/Antragsteller ein Sicherungskonzept für den Bereich der Altablagerung mit der Nummer 105176 beim Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Köln vorzulegen.
13. Im nördlichen Plangebiet quert in Hochlage die sechsspurig ausgebaute Bundesstraße 55a (B 55a) die heutige Parkplatzfläche. Diese autobahnähnlich ausgebaute Kraftfahrstraße wird in diesem Abschnitt durch mehrere Zu- und Abfahrten mit dem ebenerdigen Straßennetz verbunden.
14. Die im westlichen Plangebiet geplante Ausfahrt (SO5) aus dem Parkhaus (SO3) in Höhe des 1. Obergeschosses soll unmittelbar an die Auffahrt zur B 55a in Richtung Osten angeschlossen werden. Für die hierzu erforderliche Querung des vorhandenen Fuß- und Radweges (Veloroute) ist die lichte Durchfahrtshöhe von 2,5 m geplant.

## **Textliche Festsetzungen**

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

1.1. Gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO wird das Sondergebiet (SO) „Messe“ entsprechend der Zweckbestimmung und Art der Nutzung in die Bereiche SO 1 bis SO 5 gegliedert.

1.1.1 Im SO 1 und SO 2 sind zulässig:

- Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen (PKW und LKW) einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie oberirdisch angeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit den Stellplätzen stehen.

1.1.2 Im SO 3 sind zulässig:

- Parkhaus für PKW und Logistikfläche für LKW im Erdgeschoss mit allen zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen.
- auf den überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig angeordnete Stellplätze für PKW und LKW sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO.

1.1.3 Im SO 4 sind zulässig:

- Ein- und Ausfahrt zu den PKW- und LKW-Stellplätzen des SO 1 bis SO 3 sowie zum Parkhaus und zur Logistikfläche des SO 3.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt stehen.

Im SO 4 sind ausnahmsweise zulässig:

- PKW- und LKW-Stellplätze.

#### 1.1.4 Im SO5 sind zulässig:

- auf der überbaubaren Grundstücksfläche Ausfahrt aus dem Parkhaus des SO3.

#### Im SO5 sind ausnahmsweise zulässig:

- auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus und zur Logistikfläche des SO3 sowie zu den ebenerdig angeordneten Stellplätzen für PKW und LKW sowie den Nebenanlagen.

#### 1.2 Für das Gewerbegebiet (GE) wird festgesetzt:

- 1.2.1 Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO wird für das GE festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die sich an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind; hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
- 1.2.2 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind die im GE allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.2.3 Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind die im GE ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ergibt sich die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen für die SO 1 bis SO 5 aus der jeweils durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 4 und 5 BauNVO wird für den Teil der baulichen Anlage (Ausfahrtsrampe) im SO5, der auf die Baulinie errichtet wird, die Höhe H festgesetzt durch das Mindestmaß von 52,5 m über Normalnull (NN) und das Höchstmaß von 52,9 m über NN.
- 2.3 Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO wird der unterer Bezugspunkt mit der mittleren Höhe des Meeresspiegels (0,0 m über NN Amsterdamer Pegel) und der oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen H des SO3, SO5 und des GE die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage bestimmt. Diese Oberkante entspricht im SO3 und GE der Höhe der Attika (Hauptgesimshöhe/oberer Abschluss der Außenwand) des obersten Geschosses und im SO5 der Oberkante der Fahrbahn. Die Höhe der jeweils baulich zugeordneten Dachfläche im SO3 und GE 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 SO 3 können Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten die tatsächliche Höhe der Attika bis maximal 3,00 m überschreiten, soweit die Gesamtzahl im SO 3 von jeweils zehn Anlagen der vorgenannten Arten nicht überschritten wird.

- 2.4.2 Im SO 3 können außerdem Mastleuchten der obersten Parkebene und Blitzschutzfahnen die tatsächliche Höhe der Attika überschreiten, soweit die Baulängen der Mastleuchten das Maß von 6,50 m und der Blitzschutzfahnen das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
- 2.4.3 Im SO 5 können Brüstungen und die festgesetzte Schutzmaßnahme gemäß der Nummer 8.4 die tatsächliche Höhe der baulichen Anlage um 1,20 m überschreiten.
- 2.4.4 Im GE kann ein Funkturm die festgesetzte Höhe um 25 m überschreiten.

### 3. Stellplätze und Garagen

- 3.1 Für das SO 1 bis SO 5 wird gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO festgesetzt:
- Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubar festgesetzten Flächen unzulässig.
- 3.2 Für das SO 3 wird gemäß § 21 a Absatz 4 Nummer 3 BauNVO festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 3 Satz 3 BauNVO werden im Bebauungsplan folgende Ausnahmen festgesetzt:
- die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Werbeanlagen können die Baugrenzen entsprechend den Festlegungen im Bebauungsplan überschreiten.

### 5. Telekommunikationsleitungen

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

### 6. Flächen für Bepflanzungen

- 6.1 In den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gelten die nachfolgenden Bestimmungen:
- Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung **M1**:  
Anlage einer extensiven Fettwiese EA 1 (LW 41111) auf 70% der jeweiligen Fläche und Anpflanzung von Strauchgruppen BB 1 (GH 51) auf 30% der jeweiligen Fläche.
  - Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung **M2**:  
Anpflanzung von Strauchgruppen BB 1 (GH 51).

In den vorgenannten Flächen für Bepflanzungen sind querende Fußwege bis zu einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig, wenn diese als Erschließungsanlagen der Baugebietsflächen mit den angrenzenden Flächen (beispielsweise Verkehrsflächen) vorgesehen sind und der Abstand von 50 m zwischen den Fußwegen je zusammenhängender Bepflanzungsfläche nicht unterschritten wird.

- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b sind Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- 6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mindestens 40 % der Außenwandflächen im SO3, die auf der südöstlichen Baugrenze (entlang der Bahnanlage) errichtet werden oder von dieser Baugrenze zurücktreten, mit folgenden Maßnahmen zu begrünen:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzlöcher nach DIN 18916,
  - Anpflanzung von: Selbstklimmern, ab 3 Triebe, 2 mal versetzt mit Topfballen, 30-40 cm beziehungsweise 40-60 cm je nach Art sowie Rank- und Schlingpflanzen, 3 mal versetzt im Container, 150-200 cm,
  - Pflanzabstände bei: Selbstklimmern, Efeu 2 Stück/lfm, Wilder Wein 1 Stück/lfm, Rank- und Schlingpflanzen: individuell festlegen, Mindestabstand jedoch 2,50 m,
  - Entwicklungspflege nach DIN 18919 (2 Jahre).

## **7. Maß der Tiefe der Abstandfläche**

- 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird das Maß der Tiefe der Abstandfläche in folgenden Bereichen abweichend von der Landesbauordnung – BauO NRW festgesetzt:
- 7.1.1 Die Tiefe der Abstandfläche zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen beträgt 0,10 der Wandhöhe.
- 7.1.2 Die Tiefe der Abstandfläche in den Sondergebieten beträgt im Übrigen 0,25 der Wandhöhe.

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

- 8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereiche im SO 3 schallabsorbierend gemäß ZTV-Lsw06 (Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen 2006) mit einer Mindestabsorption von  $D_{La} = 5$  (Absorptionsgruppe 2) auszuführen. Diese aktive Schallschutzmaßnahme gilt für den Teil der baulichen Anlage, der auf der gekennzeichneten Bau- beziehungsweise Nutzungsgrenze des SO 3 errichtet wird oder von dieser Grenze zurücktritt.
- 8.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Fassadenbereich im SO 3 als geschlossene Fassade (ausgenommen ist die Ausfahrtsöffnung des Parkhauses zum SO 5) und zusätzlich gemäß den Festlegungen unter Nummer 8.1 auszuführen. Diese aktiven Schallschutzmaßnahmen gelten für den Teil der baulichen Anlage, der auf der gekennzeichneten Bau- beziehungsweise Nutzungsgrenze des SO 3 errichtet wird oder von dieser Grenze zurücktritt.

- 8.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung flächenhaft dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Der Bestimmung der Lärmpegelbereiche liegt die freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes zugrunde. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.
- 8.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist für die auf der überbaubaren Grundstücksfläche des SO5 festgesetzten Ausfahrt aus dem Parkhaus ein Blendschutz (lichtundurchlässige Brüstung) von 1,20 m Höhe zu errichten. Der untere Bezugspunkt für die Höhe des Blendschutzes ist die Oberkante der Fahrbahn. Der Blendschutz ist nur für den Teil der baulichen Anlage vorzusehen, der auf der westlichen Baugrenze des SO5 (entlang des Fuß- und Radweges) errichtet wird oder von dieser Baugrenze zurücktritt.

## **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**

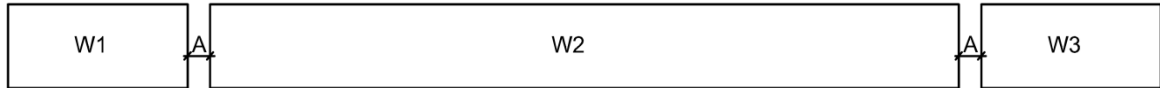
- 2.1 Werbeanlagen im Sondergebiet (SO) dürfen den nachfolgenden Kriterien Nummer 2.1.1 bis 2.1.4 nicht widersprechen:
- 2.1.1 Werbeanlagen sind entsprechend der räumlichen Bestimmung in der Planzeichnung ausschließlich an den Außenwandflächen im SO 3 zulässig, die auf der nordwestlichen bis nordöstlichen Baugrenze/Nutzungsgrenze (entlang der B 55 a) errichtet werden oder von dieser Baugrenze/Nutzungsgrenze zurücktreten und vollständig unterhalb der tatsächlichen Attikahöhe des Parkhauses angebracht sind.

Insgesamt sind höchstens 7 Einzelanlagen zulässig. Zwei Einzelanlagen dürfen jeweils die maximale Höhe von 5,5 m und die maximale Breite von 12,0 m nicht überschreiten und müssen zur jeweils benachbarten Werbeanlage einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Darüber hinaus sind in einer zusammenhängenden Fläche von 5,5 m Höhe und 50,0 m Breite maximal fünf Einzelanlagen zulässig, wenn diese Werbeanlage (Werbeanlagen) insgesamt die Fläche von 195 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (überschreiten) und bei mehr als einer Werbeanlage innerhalb der zusammenhängenden Fläche einen Mindestabstand zur jeweils benachbarten Werbeanlage von 1,5 m einhalten.

Darstellung ausgewählter Werbeanlagen (nicht maßstäblich) im zugelassenen Bereich der Außenwand im SO3:

Variante 1 mit 3 Werbeanlagen (W)

W1 und W3 = Höhe 5,5 m, Breite 12,0 m  
 W2 = Höhe 5,5 m, Breite 50,0 m  
 A = Mindestabstand 1,5 m



Variante 2 mit 7 Werbeanlagen (W)

W1 und W7 = Höhe 5,5 m, Breite 12,0 m  
 W2 bis W6 = Höhe 5,5 m, Breite 8,8 m  
 (Gesamtlänge der Werbeanlagen W2 bis W6 einschließlich der Abstände = maximal 50,0 m)  
 A = Mindestabstand 1,5 m



- 2.1.2 Die vorgenannten Werbeanlagen dürfen entsprechend ihrer tatsächlichen Tiefe vor die tatsächliche Bauflucht des Gebäudes auskragen und gegebenenfalls in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, wenn jeweils eine Mindesthöhe über der Straßenoberfläche am Anbringungsort von 3,0 m eingehalten wird und die Auskragung jeweils 0,35 m nicht übersteigt.
- 2.1.3 Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen – auch soweit die Werbeanlagen unter der Verwendung der Leuchtdioden(LED)-Technik hergestellt werden – sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Freistehende Werbeträger, Pylone oder gleichwertige Bauteile sind nicht zulässig.
- 2.2** Werbeanlagen im Gewerbegebiet (GE) dürfen den nachfolgenden Kriterien Nummer 2.2.1 bis 2.1.2 nicht widersprechen:
- 2.2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an den östlichen und südlichen Außenwandflächen der Gebäude im GE zulässig soweit diese vollständig unterhalb der tatsächlichen Attikahöhe des jeweiligen Gebäudes angebracht sind.
- 2.2.2 Im Übrigen gelten die Festsetzungen 2.1.2 bis 2.1.4 gleichlautend.

### 3. Hinweisbeschilderung für das Parkhaus im Sondergebiet SO 3

- 3.1 Als Hinweisbeschilderung sind maximal zwei Parkhauschilder mit der Bezeichnung „P“ auf blauem Grund an den Außenwandflächen im SO 3 – bei Bedarf mit Wechseltransparenten mit der Anzeige "Einfahrt frei/besetzt" – in einer Größe von jeweils maximal 1,0 x 1,5 m sowie an jeder Einfahrt- und Ausfahrt entsprechende Hinweiszeichen zur dynamischen Verkehrslenkung/-steuerung mit einer Größe von jeweils maximal 1,0 x 4,0 m zulässig. Die vorgenannten Hinweisbeschilderungen des Parkhauses dürfen entsprechend ihrer tatsächlichen Tiefe vor die tatsächliche Bauflucht des Gebäudes auskragen und gegebenenfalls in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, wenn jeweils eine Mindesthöhe über der Straßenfläche am Anbringungsort von 3,00 m eingehalten wird und die Auskragung jeweils 0,35 m nicht übersteigt. Außerdem muss diese Hinweisbeschilderung jeweils vollständig unterhalb der tatsächlichen Attikahöhe des Parkhauses angebracht werden.
- 3.2 Innerhalb des tatsächlich ausgebauten Zufahrtsbereichs zum Parkhaus im SO 3 und SO 4 sind Hinweiszeichen zur dynamischen Verkehrslenkung/-steuerung zulässig.