

## 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 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 diesen baulich untergeordnet sind.  
Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der Geschossfläche ausmachen kann und eine maximale Verkaufsfläche von 100 qm eingehalten wird.
  - 1.3 Gemäß § 1 Absatz 6 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls für Bordelle und bordellartige Betriebe.
  - 1.4 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.
  - 1.5 Gemäß § 1 Abs. 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:
    - A.T.U. Auto Teile Unger, Rolshover Str. 382
    - Yamaha Zentrum Köln, Motorradtechnik Meuter, Rolshover Str. 416-418
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) oder Einzelhandel mit dem Kernsortiment Gartencenter.
  - 2.3 Zusätzlich ist ein kleiner gastronomischer Bereich mit Sitzgelegenheit und Ausschank nicht alkoholischer Getränke mit max. 250 qm zulässig.
  - 2.4 Die Verkaufsfläche für das zentren- beziehungsweise -nahversorgungsrelevante Randsortiment entsprechend der Kölner Sortimentsliste vom 17.12.2013 darf max. 800 qm betragen
  - 2.5 "Kölner Sortimentsliste" vom Rat der Stadt Köln beschlossen am 17.12.2013:  
Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem Angebotsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien.  
Die Nummerierung wurde auf der Grundlage der für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gewählten Systematik verfeinert. Sie basiert auf der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.  
Zentrenrelevante Sortimente und Sortimentsgruppen sind:
    1. Bücher, Zeitschriften und Antiquariate (52.47.2)
    2. Handarbeiten, Schneidereibedarf, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen (52.41.2), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1), Bekleidung Herren (52.42.2), Bekleidung Damen (52.42.3), Spezialbekleidung und Zubehör (z. B. Berufsbekleidung, Übergrößen, Karnevalsbekleidung, Hüte, Socken) (52.42.6), Schuhe (52.43.1), Leder- und Täschnerwaren, Pelze (52.43.2),

3. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ohne Elektrogroßgeräte, elektrotechnischen Erzeugnissen, Unterhaltungselektronik, Computerspiele etc. (52.45), Computer, Computerteile, Software und Büromaschinen (52.49.5), Kommunikationselektronik, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (52.49.6)
4. Leuchten (52.44.2)
5. Augenoptiker, Hörakustik (52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (52.49.4), Schmuck, Uhren, Edelmetallwaren (52.48.5), Spielwaren (52.48.6), Musikinstrumente und Zubehör (auch Noten) (52.45.3)
6. Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen und kunstgewerbliche Erzeugnisse (52.48.21), Antiquitäten (52.50)
7. Haushaltswaren (Besteck, Töpfe, Glaswaren, Porzellan, Keramik) (52.44.3), Geschenkartikel (52.48.22), Briefmarken und Münzen (52.48.23)
8. Haushaltstextilien, Wäsche (z. B. Bettwäsche, Handtücher, Tischdecken, Bettdecken) (52.41.1), Heimtextilien, Raumausstatter (z. B. Gardinen, Polsterstoffe) (52.44.7)
9. Bekleidung Kinder und Säuglinge (52.42.4), Babymarkt (52.48.7)
10. Sport- und Campingartikel (auch Sportbekleidung und Sportschuhe sowie Angelartikel, Jagdartikel und Reitartikel ohne Sportgroßgeräte) (52.49.8), sonstiger Facheinzelhandel (z. B. Waffen, Erotikartikel) (52.49.92)
11. Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7)
12. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (52.49.2)
13. Gebrauchtwaren der hier aufgeführten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, die der Grundversorgung – insbesondere mit Lebensmitteln – dienen. Sie können auch zentrenrelevant sein.

Nahversorgungs- (ggf. auch zentren-) relevante Sortimente und Sortimentsgruppen sind:

14. Nahrungs- und Genussmittel  
Obst, Gemüse, Kartoffeln (52.21), Fleisch, Fleischwaren, Geflügel, Wild (52.22), Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse (52.23), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Getränkemärkte (52.25), Wein, Sekt, Spirituosen (52.25.1), Kaffee, Tee, sonstige Getränke (52.25.2), Tabakwaren (52.26), Reformwaren, Biowaren (52.27.1), sonstige Nahrungsmittel (52.27.5)
15. Gesundheits- und Körperpflegeartikel  
Pharmazeutische Artikel, Apotheken (52.31), medizinische und orthopädische Artikel (52.32), kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (52.33.1), Drogeriewaren (auch Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) (52.33.2)
16. Blumen, Kränze (52.49.11)
17. Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastelzubehör, Zeitungen (52.47.11)

Übrig bleiben demnach als nicht zentrenrelevante Sortimente:

1. Möbel (auch Teppiche, Teppichböden, Matratzen und Lattenroste) (52.44.1)
2. Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46)
3. Pflanzen- und Gartenbedarf (Gartencenter, Gärtnereien) (52.49.12)
4. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (nur Elektrogroßgeräte/weiße Ware) (52.45 teilw.)
5. Sportartikel (nur Sportgroßgeräte wie Kanus, Ruder-, Motor- und Segelboote sowie Turngeräte wie Barren, Pferde, Böcke und Vergleichbares) (52.49.8 teilw.)
6. Auto- und Motorradhandel (50.1)
7. Auto- und Motorrad-Zubehör (50.4)
8. Gebrauchtwaren dieser Sortimente

## **Kennzeichnungen**

- 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.  
Es ist mit diversen Auflagen bezüglich der Überbauung der ehemaligen Colonia- Deponie zu rechnen. Sie gelten für den gekennzeichneten Deponiebereich. Die Vorgaben sind im Detail in der "Beschreibung der für eine Bebauung der ehemaligen Deponie ‚Colonia‘ einzuhaltenen Restriktionen" vom 21.07.2014 beschrieben. Diese Beschreibung wurde im Auftrag der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, erstellt und kann dort eingesehen werden.
- Der Hinweis Nummer 06 ist zu beachten.

## **Gestalterische Festsetzungen**

- 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 – das Maß von der Geländeoberfläche bis zur 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 bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
02. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
03. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der jeweils bei Erlass dieser Satzung 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. Trägern von Baumaßnahmen wird empfohlen, frühzeitig Kontakt mit der Bezirksregierung aufzunehmen und abfallrechtliche Genehmigungserfordernisse zu klären.
07. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln-Bonn.
08. Innerhalb des 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. Entsprechendes gilt für die Kölner Sortimentsliste vom 17.12.2013.

10. Baufeldräumungen dürfen aufgrund von vorhandenen Brutvogelarten in den Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist daher die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes müssen zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.

Im Rahmen eines Abrissantrages von Gebäuden ist mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zum Anbringen von Nistkästen zu rechnen. Die Standorte sind mit der Stadt Köln, Untere Naturschutzbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, abzusprechen.

11. Im Bereich der Max-Glomsda-Straße/ südliche Grundstücksgrenze des Car Centers verläuft auf einem Teilstück ein 110 kV-Kabel. Von der Kabeltrasse ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 2 m einzuhalten. Die genaue Lage kann bei RheinEnergie AG, zentrale Leitungsauskunft, 50606 Köln, Telefon 0221-178-3332 oder über die Mailadresse [leitungsauskunft@rheinenergie.com](mailto:leitungsauskunft@rheinenergie.com) erfragt werden.
12. Im Plangebiet sind Trafostationen nach Angaben des Versorgers zu errichten.
13. Im Bereich des Plangebietes befinden sich diverse Grundwassermessstellen und Bodenluftpegel. Die Lage kann beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt erfragt werden. Es ist darauf zu achten, dass diese Messstellen nicht beschädigt oder überbaut werden. Die Messstellen müssen frei zugänglich bleiben. Sollte aufgrund von Baumaßnahmen die Beseitigung einer Messstelle erforderlich sein, ist der Grundstückseigentümer zu verpflichten, in Abstimmung mit der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, eine neue Messstelle an geeigneter Stelle zu errichten.
14. Das Plangebiet grenzt am südwestlichen Rand der Standort einer Gasabsaugstation/ -fackel an. Fahrzeuge mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen oder Materialien mit erhöhtem Gefährdungspotential müssen einen Abstand von 10 m um die Fackel einhalten. Geringe Teile dieses erforderlichen Abstandes entfallen auf das Plangebiet. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt zu beteiligen.