

Textliche Nutzungsregelungen zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: Belgisches Viertel in Köln-Neustadt/Nord

1. Im städtebaulichen Planungskonzept sind die Baugebiete "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und "besonderes Wohngebiet" nach § 4a BauNVO vorgesehen. Die vorgenannten Wohngebiete sind in Bereiche unterschiedlicher Differenzierung gegliedert und gekennzeichnet.

Allgemeine Wohngebiete

2. Für die allgemeinen Wohngebiete **WA 1 und WA 2** gilt:
 - a) Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - b) Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbetriebes sind nicht zulässig.
3. Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung **WA 1** gilt ergänzend:
 - a) Folgende Arten von Nutzungen beziehungsweise folgende Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
 - Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
4. Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung **WA 2** gilt ergänzend:
 - a) Folgende Arten von Nutzungen beziehungsweise folgende Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
 - Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke und/oder Speisen zum Verzehr anbieten (Kiosk),
 - Trinkhallen, Imbisse
 - Sex- und Erotikshops
 - b) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (ohne Trinkhallen, Imbisse) sind nur ausnahmsweise unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig.
 - c) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (ohne Kioske, Sex- und Erotikshops) sind nur ausnahmsweise unterhalb des 2. Obergeschosses zulässig.

Besondere Wohngebiete

5. Für die besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung **WB 1, WB 2, WB 3** und **WB 4** gilt:
 - a) Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Kerngebietstypische Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen
 - b) Folgende Arten von Nutzungen beziehungsweise folgende Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
 - Bestimmte Läden (Sex- und Erotikshops)
 - Betriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbetriebs
 - c) Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in gleicher Art ausüben, sind nur Räume, jedoch keine Gebäude zulässig.

6. Für das besondere Wohngebiet mit der Bezeichnung **WB 1** gilt ergänzend:
 - a) Folgende Arten von Nutzungen beziehungsweise folgende Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr anbieten (Kiosk).
 - b) Ausnahmsweise zulässig sind im 1. Untergeschoss sowie im Erdgeschoss Nebenanlagen und Einrichtungen von planungsrechtlich zulässigen Schank- und Speisewirtschaften.

7. Für das besondere Wohngebiet mit der Bezeichnung **WB 2** gilt ergänzend:
 - a) Folgende Arten von Nutzungen beziehungsweise folgende Arten von baulichen Anlagen sind ausnahmsweise zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - b) Folgende Arten von Nutzungen beziehungsweise folgende Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
 - Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke und/oder Speisen zum Verzehr anbieten (Kiosk),
 - Bestimmte Schank- und Speisewirtschaften (Trinkhallen, Imbisse)
 - c) Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

8. Für das besondere Wohngebiet mit der Bezeichnung **WB 3** gilt ergänzend:
 - a) Folgende Arten von Nutzungen beziehungsweise folgende Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
 - Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke und/oder Speisen zum Verzehr anbieten (Kiosk),
 - Bestimmte Schank- und Speisewirtschaften (Trinkhallen, Imbisse)

- b) Planungsrechtlich zulässige Schank- und Speisewirtschaften sind nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig.
 - c) Planungsrechtlich zulässige Läden sind nur unterhalb des 2. Obergeschosses zulässig.
 - d) Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.
9. Für das besondere Wohngebiet mit der Bezeichnung **WB 4** gilt ergänzend:
- a) Planungsrechtlich zulässige Läden und Schank- und Speisewirtschaften sind nur unterhalb des 2. Obergeschosses zulässig.
 - b) Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

Erweiterter Bestandsschutz

10. Bei den im Folgenden aufgeführten Betrieben sind i. S. d. § 1 Absatz 10 BauNVO bauliche Änderungen oder Erweiterungen zulässig:
- (1) Restaurant, Lütticher Straße 12
 - (2) Schank- und Speisewirtschaft, Brüsseler Platz 9
 - (3) Musikgaststätte, Bismarckstraße 44

Hinweis:

Die noch näher zu bestimmenden baulichen Änderungen beziehungsweise Nutzungsänderungen dürfen nicht zu einer merkbaren Erhöhung der Immissionen (Lärm und Gerüche) in der Nachbarschaft führen. Auch sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) werden folgende Regelungen getroffen:
- a) In den durch Kennzeichnung bestimmten Baugebietsflächen sind nur Nebenanlagen sowie Einrichtungen von planungsrechtlich zulässigen Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss und 1. Untergeschoss ausnahmsweise zulässig.
 - b) Entlang der im städtebaulichen Planungskonzept durch Signatur gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausgänge zu Schank- und Speisebetrieben nicht zulässig,