

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 69460/07

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Mischgebiet (MI)

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Teilgebieten MI 1 – 7 des Mischgebietes die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den Teilgebieten MI 1 – 7 des Mischgebietes die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Teilgebieten MI 4 – 7 des Mischgebietes die allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig.
- 1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind in den Teilgebieten MI 5 – 6 des Mischgebietes Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
Zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich deutlich untergeordnet sind. Baulich deutlich untergeordnet ist eine Verkaufsstelle nur dann, wenn ihre Geschossfläche nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmacht und nicht größer als 100 m<sup>2</sup> ist.
- 1.1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Teilgebiet MI 4 des Mischgebietes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Sinne der nachstehenden Festsetzung unter Ziffer 1.3.4 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. Baulich untergeordnet ist eine Verkaufsstelle nur dann, wenn ihre Geschossfläche nicht mehr als 40% der genehmigten Geschossfläche des produzierenden Betriebes oder des Handwerkbetriebes ausmacht und nicht größer als 400 m<sup>2</sup> ist.
- 1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in den Teilgebieten MI 1 – 3 des Mischgebietes Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise können Räume von Einzelhandelsbetrieben oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden, sofern sie Teil eines im Erdgeschoss angesiedelten Betriebes sind und dort keine Verkaufsflächen untergebracht sind oder werden.
- 1.1.7 Gemäß § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB sind die im Teilgebiet MI 7 des Mischgebietes zulässigen Nutzungen nur im Erdgeschoss (Ebene unterhalb der Bahntrasse – Fläche für Bahnanlagen –) zulässig.

#### 1.2 Gewerbegebiet (GE)

- 1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE-Gebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBI. NRW. 2007 S. 659) wie folgt gegliedert:

Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – Verzicht auf Nacharbeit – die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet die allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe nicht zulässig.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet die allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.2.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Abweichend von dieser vorstehenden Regelung sind ausnahmsweise Diskotheken zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Emissionen der Diskotheken soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG für die benachbarte Wohnnutzung vermieden werden.

1.2.5 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich deutlich untergeordnet sind. Baulich deutlich untergeordnet ist eine Verkaufsstelle nur dann, wenn ihre Geschossfläche nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmacht und nicht größer als 100 m<sup>2</sup> ist.

### **1.3 Sondergebiet "Nahversorgung/Büro/Dienstleistungen " (SO 1)**

1.3.1 Im Sondergebiet SO 1 sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe sowie großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie zentrenrelevanten Randsortimenten im Sinne der Kölner Sortimentsliste vom 17.12.2013 ("Kölner Liste") mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,23 zulässig. Die Verkaufsflächenzahl gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 19 Abs. 3 BauNVO gilt entsprechend. Lebensmittel-discounter sind nicht zulässig.

1.3.2 Ausnahmsweise sind Wohnnutzungen zulässig.

1.3.3 Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Nummer 1.1.6 Satz 2 gilt entsprechend.

1.3.4 Nahversorgungsrelevante Sortimente und Sortimentsgruppen im Sinne der Kölner Sortimentsliste vom 17.12.2013 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)

Zentrenrelevante Sortimente und Sortimentsgruppen im Sinne der Kölner Sortimentsliste vom 17.12.2013 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. Berufskleidung, Übergrößen, Karnevalsbekleidung, Hüte, Socken) (52.42.6), Schuhe (52.43.1), Leder- und Täschnenwaren, Pelze (52.43.2)
3.	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ohne Elektrogroßgeräte, elektrotechnische Erzeugnissen, Unterhaltungselektronik, Computerspiele etc. (52.45), Computer, Computerteile, Software und Büromaschinen (52.49.5), Kommunikationselektronik, Telekommunikationssendegeräte 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, kunstgewerbliche Erzeugnisse (52.48.21), Antiquitäten (52.50)
7.	Haushaltswaren (Besteck, Töpfe, Glaswaren, Porzellan, Keramik) (52.44.3), Geschenkartikel (52.48.23), 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

\* WZ-Nummern dieser Listen verweisen auf die Sortimentsgruppen entsprechend der "Klassifikation der Wirtschaftszweige" des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

#### 1.4 Sondergebiet "Bahnbögen" (SO 2)

Im Sondergebiet SO 2 sind nur im Erdgeschoss (Ebene unterhalb der Bahntrasse – **Fläche** für Bahnanlagen –) Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind in dem Bereich des SO 2, der nicht mit 9 gekennzeichnet ist, auch Stellplätze, Garagen, Werkstätten und Lagerräume zulässig.

#### 1.5 Ausschluss von Messen, Ausstellungen und Showrooms

1.5.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im MI und GE Messen im Sinne des § 64 GewO sowie Ausstellungen im Sinne des § 65 GewO nicht zulässig.

1.5.2 Nicht zulässig sind innerhalb des MI und GE ferner "Showrooms", in denen ein Angebot eines oder mehrerer der Wirtschaftszweige

- Nahrungsmittel, Getränke einschließlich Produktionstechnologie
- Bekleidung, Schuhe
- Wohnen und Einrichten inklusive Büroausstattung sowie Outdoormöbel, Holzindustrie
- Bildbearbeitungs-, Bildverarbeitungsindustrie
- Foto- und Filmausrüstung einschließlich Zubehör, Gaming-Industrie sowie Unterhaltungselektronik
- Kunst mit Ausnahme solcher Kunstwerke, die von ihren Urhebern zum Zwecke der Veräußerung ausgestellt werden
- Motorräder/Fahrräder
- Kraftfahrzeuge mit Ausnahme von Oldtimern gem. § 2 Nr. 22 FZV, Youngtimern sowie Lkw gem. § 4 Abs. 4 Nr. 3 PBefG
- Gesundheit
- Werkzeuge und Maschinen

ausgestellt oder über dieses Angebot zum Zwecke der Absatzförderung informiert wird.

Showrooms in diesem Sinne sind Räumlichkeiten, in denen Produkte oder Dienstleistungen eines oder mehrerer der vorbezeichneten Wirtschaftszweige an ein Fachpublikum, insbesondere Weiterverkäufer, vertrieben oder diesem präsentiert werden, um die Gelegenheit zu schaffen, Entscheidungen über Bestellung und Kauf der zur Schau gestellten Artikel und Dienstleistungen zu treffen. Ein Verkauf an Endverbraucher ist nicht ausgeschlossen.

Ausgeschlossen sind die vorbezeichneten Showroom-Nutzungen nur zu den Zeiten, in denen Messen des oder der jeweiligen Wirtschaftszweige bzw. – gebiete auf dem angrenzenden Messegelände stattfinden.

1.5.3 Die Nutzungsausschlüsse gemäß Nr. 1.5.1 und 1.5.2 gelten für die Gebiete SO 1 und SO 2 gleichermaßen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die abschirmenden Gebäudekörper nach Nummer 4.1 nachfolgende Gebäudehöhen festgesetzt:

2.1.1 als Mindesthöhe für die

- Gebäudekörper 1: 63,50 m über Normalhöhenull (ü. NHN)
- Gebäudekörper 2: 63,50 m ü. NHN
- Gebäudekörper 3: (Wandhöhe an der Grenze zwischen MI 3 und GE)
  - im Abschnitt A-B 64,50 - 68,50 m ü. NHN
  - im Abschnitt B-C 64,50 m ü. NHN
  - im Abschnitt C-D 68,50 m ü. NHN
  - im Abschnitt D-E 64,50 - 68,50 m ü. NHN
- Gebäudekörper 3a: 63,50 m ü. NHN (Wandhöhe zwischen MI 3 und GE)
- Gebäudekörper 3b: 63,50 m ü. NHN (Wandhöhe zwischen MI 3 und GE)
- Gebäudekörper 4: 63,20 m ü. NHN
- Gebäudekörper 7: 63,10 m ü. NHN

2.1.2 als zwingende Höhe für die

- Gebäudekörper 5: 71,50 m ü. NHN entlang der Baulinie
- Gebäudekörper 6: 65,50 m ü. NHN

Hinweis: Die mittlere vorhandene Geländehöhe beträgt ca. 47,50 m über NHN. Eine Gebäudehöhe von 63,50 m ü. NHN entspricht somit einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 16,0 m über dem vorhandenen Gelände.

2.1.3 als maximale Höhe für den

- Gebäudekörper 7: 69,10 m ü. NHN

2.2 Die unter Nummer 2.1.1 festgesetzte Mindesthöhe darf um maximal 1,50 m überschritten werden. Dies gilt nicht für den Gebäudekörper 7.

2.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die zulässige Gebäudehöhe durch Dachaufbauten – wie haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser und dergleichen – um bis zu 3,50 m überschritten werden, wenn die Überschreitung in der Summe auf ein Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses beschränkt bleibt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

Alternativ hierzu kann die zulässige Gebäudehöhe durch ein zurückgesetztes Geschoss (z.B. Staffelgeschoss) um 3,50 m überschritten werden. In diesem Fall sind keine weiteren Dachaufbauten zulässig. Davon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten und Leitungsverzüge.

2.4 Gemäß § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO müssen zurückgesetzte Geschosse (z.B. Staffelgeschosse) entlang der Deutz-Mülheimer Straße um mindestens 1,00 m von den festgesetzten Baulinien zurücktreten.

- 2.5 Gebäudehöhe im Sinne der Nummern 2.1 bis 2.3 ist die Wandhöhe (oberer Abschluss der Wand).
- 2.6 Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- 2.7 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

### **3 Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandflächen**

- 3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten mit jeweils maximal zwei Fahrspuren zulässig.
- 3.2 Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gilt die im MI 1 festgesetzte Baulinie für das 1. – 5. OG. Im Erdgeschoss ist ein Zurücktreten hinter die Baulinie um max. 3,0 m auf max. 1/3 der Länge der Baulinie zulässig.
- 3.3 Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gilt die im MI 4 festgesetzte Baulinie für das 2. – 5. OG. Im Erdgeschoss und im 1. OG ist ein Zurücktreten hinter die Baulinie um max. 20 m auf max. 1/3 der Länge der Baulinie zulässig.
- 3.4 Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist im GE ein Zurücktreten hinter die Baulinie um max. eine Gebäudetiefe auf max. 1/3 der Länge der Baulinie zulässig.
- 3.5 Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht in die Verkehrsfläche hineinragen.
- 3.6 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 3.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt die Tiefe der Abstandfläche zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen 0,4 H.
- 3.8 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt die Tiefe der Abstandflächen zwischen dem SO 1 und SO 2 und zwischen dem MI 6 und MI 7 jeweils 0,25 H.

### **4 Aufschiebende Bedingungen**

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung im Plangeltungsbereich erst zulässig, wenn zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme
  - 4.1.1 die abschirmenden Gebäudekörper 1 bis 6 mit den unter Nummer 2.1 genannten jeweiligen Gebäude- und Wandhöhen sowie mit mindestens einer geschlossenen Fassade wenigstens im Rohbau errichtet sind und im Baugenehmigungsverfahren der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Werte nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) für die Wohnnutzung erbracht wird;
 alternativ hierzu reichen für die Gebäudekörper 3a und 3b die vorhandenen Gebäude

für den Schallschutz aus,

- 4.1.2 an dem nord-westlich der ICE-Trasse gelegenen Heizwerk Deutz (Gemarkung Deutz, Flur 32, Flurstück 231) Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt wurden und im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts eingehalten werden und
- 4.1.3 zur Minderung des heutigen Verkehrslärms auf der Deutz-Mülheimer Straße, im Bereich vom Knotenpunkt Messeallee Nord bis zum Knotenpunkt Adam-Stegerwald-Straße, ein lärmarmes Fahrbahnbelag aufgebracht ist, der dazu führt, dass die Beurteilungspegel an den zur Deutz-Mülheimer Straße gelegenen Fassaden der Gebäude im Plangebiet im Vergleich zum derzeitigen Ausbauzustand um mindestens 3 dB(A) reduziert werden.

## **5 Versorgungsleitungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Versorgungsleitungen im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

## **6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB wird festgesetzt, dass in Verbrennungsanlagen feste Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 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 November 1989) zu treffen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

- 6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird zum Schutz vor Lärm in den Teilgebieten MI 1 bis MI 6 des Mischgebietes festgesetzt, dass die Gebäude in der gesamten Länge der festgesetzten Baulinien als durchgängige Gebäudekörper ohne Unterbrechungen (geschlossene Gebäudefront) zu errichten sind.
- 6.4 An den mit  gekennzeichneten Bereichen innerhalb des Plangebietes ist bei der Planung sicherzustellen, dass hier keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm geplant werden. Alternativ ist der Beurteilungspegel aus gewerblichen Nutzungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen auf ≤ 45 dB(A) vor den zu öffnenden Fenstern eines schutzwürdigen Raumes zu mindern.
- 6.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Lärm in der südlichen grenzständigen Gebäudefront des Gebäudekörpers  im Teilgebiet MI 3 des Mischgebietes dauerhaft keine Öffnungen (z. B. keine zu öffnenden Fenster) zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren ist durch geeignete bauliche Vorkehrungen (z.B. mindestens 10 cm starke Trennfuge zwischen den Außenwänden, Ausbildung getrennter Fundamente etc.) sicherzustellen und anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG im Gebäudeinneren des Gebäudekörpers  (insbesondere durch Körperschallübertragung verursacht durch tieffrequente Geräusche) vermieden werden.

- 6.6 Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist eine ausreichende schallgeschützte Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer sicherzustellen. Dabei ist das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung einzuhalten.
- 6.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zur Minderung des heutigen Verkehrslärms auf der Deutz-Mülheimer Straße, im Bereich vom Knotenpunkt Messeallee Nord bis zum Knotenpunkt Adam-Stegerwald-Straße, ein lärmarmes Fahrbahnbelag aufzubringen und dauerhaft zu erhalten, der dazu führt, dass die Beurteilungspegel an den zur Deutz-Mülheimer Straße gelegenen Fassaden der Gebäude im Plangebiet im Vergleich zum derzeitigen Ausbauzustand um mindestens 3 dB reduziert werden; im Baugenehmigungsverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.
- 6.8 Soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Untersuchungen, Gutachten bzw. sonstige Nachweise zu erbringen sind, ist dieser Nachweis durch ein qualifiziertes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz zu führen.

## **7 Bepflanzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgesetzt:

- 7.1 **Begrünung von Tiefgaragen**  
Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit sonstigen zulässigen Nutzungen (Platzflächen, Wegen, Nebenanlagen) überdeckt werden, mit einer Erdandeckung von mindestens 60 cm Höhe und im Bereich von Baumpflanzungen mit einer Erdandeckung von mindestens 120 cm Höhe bei Bäumen II. Ordnung sowie von mindestens 150 cm Höhe bei Bäumen I. Ordnung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.2 **Dachbegrünung**  
In den Teilgebieten MI 1 – 5 des Mischgebietes und in dem Sondergebiet SO 1 sind Dächer von Tiefgaragen und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° –10° (ausgenommen Flächen für technische Aufbauten) so mit Sedumgesellschaften (DC 1 / NB 6243) oder Magerrasen (DC 3 / NB 6244) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, dass ein Abflussbeiwert von 0,3 erzielt wird. Bei der Berechnung der Dachflächen ist die gesamte Grundfläche der Dachfläche in Ansatz zu bringen.
- 7.3 **Baumpflanzung im Bereich öffentlicher und privater Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (BF41/GH742)**  
  
Im Bereich der Deutz-Mülheimer Straße zwischen Straße "Messeallee Nord" im Südosten und dem Grünzug Villa Charlier ist die vorhandene zum Erhalt festgesetzte straßenbegleitende Baumreihe auf der westlichen Fahrbahnseite um mindestens 6 Bäume zu ergänzen.  
  
Im Bereich der Erschließungsstraße (Planstraße A) zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Bahnbögen sind insgesamt mindestens 9 Bäume zu pflanzen.  
  
Im Bereich der Erschließungsstraße (Planstraße B) zwischen den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen.  
  
Im Bereich privater Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" sind insgesamt mindestens 12 Bäume zu pflanzen.  
  
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche westlich von MI 4 und MI 5 in Verlängerung von der Messeallee Nord sind insgesamt mindestens 10 Bäume, einseitig entlang der Straße zu pflanzen.

- 7.4 Baumpflanzungen auf Freiflächen im Bereich der Mischgebiete MI 1 bis MI 6, Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet "Nahversorgung /Büro/ Dienstleistungen"(SO1) (BF41/GH742)

**Nicht überbaute Flächen im Mischgebiet MI 1**

Im Bereich der nicht überbauten Flächen von MI 1 sind insgesamt mindestens 3 Bäume zu pflanzen.

**Nicht überbaute Flächen im Mischgebiet MI 3**

Im Bereich der nicht überbauten Flächen nördlich der Baugrenze von MI 3 ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

**Nicht überbaute Flächen im Mischgebiet MI 4**

Im Bereich der nicht überbauten Flächen von MI 4 sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen.

**Nicht überbaute Flächen im Mischgebiet MI 5**

Im Bereich der nicht überbauten Flächen MI 5 sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen.

**Nicht überbaute Flächen im Mischgebiet MI 6 (eckiger Rundbau)**

Im Bereich der nicht überbauten Flächen von MI 6 ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

**Nicht überbaute Flächen im Gewerbegebiet GE (BF31/GH741)**

Im Bereich der nicht überbauten Flächen im Gewerbegebiet (GE) sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen.

**Nicht überbaute Flächen im Sondergebiet SO 1**

Im SO 1 im Bereich der nicht überbauten Freiflächen gegenüber des Sondergebietes SO2 sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen.

- 7.5 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB

**Begrünung im Bereich von öffentlichen und privaten Spiel- und Grünflächen**

**Öffentliche Grünfläche (Maßnahme M1)**

Es sind im Bereich der als Parkanlage und Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen MI 1 und MI 2 insgesamt mindestens 13 Bäume (BF41/GH742) zu pflanzen. Rasenflächen, Spielflächen mit unterschiedlicher Oberflächenausprägung, Spielgeräten, Wege, Abfallbehälter, Leuchten, Stufen und Sitzbänke sind zulässig.

**Fläche für Gemeinbedarf - Baufeld KITA Villa Charlier (Maßnahme M2)**

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind die Freiflächen der Kita "Villa Charlier" gärtnerisch zu gestalten. Rasenflächen, Spielflächen mit unterschiedlicher Oberflächenausprägung, Spielgeräten, Wege, Abfallbehälter, Leuchten, Stufen und Sitzelemente sind zulässig.

**8 Stellplätze und Garagen**

- 8.1 Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in den Teilgebieten MI 1 – 3 und MI 5 des Mischgebietes nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 8.2 Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Teilgebiet MI 4 des Mischgebietes nur in oberirdischen Garagengeschossen zulässig.

- 8.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in den Teilgebieten MI 6 und MI 7 des Mischgebietes sowie in dem mit 9 gekennzeichneten Bereich des Sondergebietes SO 2 nicht zulässig.
- 8.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in den Teilgebieten MI 1 – 5 des Mischgebietes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.5 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Sondergebiet SO 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen max. 22 ebenerdige Stellplätze zulässig.
- 8.6 Ebenerdige Stellplätze sind einzugrünen.

## **9 Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 9.1 **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur am Gebäude und nicht als freistehende Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 30 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite zulässig.  
  
Die Oberkante der Werbeanlage darf die Wandhöhe der Gebäude i. S. d. § 6 Abs. 4 S. 2 BauO NRW nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.  
  
An Gebäudefronten entlang der Deutz-Mülheimer Straße sind Werbeanlagen nur bis zur Deckenoberkante des zweiten Vollgeschosses zulässig.
- 9.2 **Dachneigung**  
Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 10° zu errichten.
- 9.3 **Dachaufbauten sind eingehaust auszuführen.** Hiervon ausgenommen sind notwendige Aufzugsüberfahrten und Leitungsverzüge auf den Dächern.
- 9.4 **Einfriedungen von öffentlichen und privaten Freiflächen sind ausschließlich als Laubholzschnitthecke (BD4/GH422), ggf. kombiniert mit einem Stabgitterzaun in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.**

## **Hinweise**

### **1 Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- 1.2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 1.4 Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256)
- 1.5 Für die Hinweise 1.3–1.4 gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
- 1.6 Innerhalb des Plangebiets bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

### **2 Archäologische Bodenfunde**

Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

### **3 Niederschlagsentwässerung und Starkregenvorsorge**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen sind entsprechend dem Rahmenkonzept Mülheimer Süden (inkl. Hafen) wassersensibel zu gestalten.

Unterirdische Zwischenspeicherung ist zu vermeiden. Sofern ökonomisch und ökologisch sinnvoll, ist eine dezentrale, oberirdische Sammlung, Speicherung und Ableitung von Regenwasser anzustreben. Alle Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und der Starkregenvorsorge sind mit den Belangen des Hochwasserschutzes abzustimmen.

### **4 Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltlasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Aktenzeichen 22.5-3K58/03).

### **5 Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 69460/07 liegt im Bereich eines Altstandortes, der im Altlastenkataster der Stadt Köln unter der Nr. 90124 geführt wird. Im Untergrund sind Bodenverunreinigungen vorhanden. Erdarbeiten im Geltungsbereich sind der Unteren Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, sechs Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

### **6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In den gekennzeichneten Bereichen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Heizwerk Deutz bereits gesichert.

**7 Einsichtnahme privater Regelwerke**

DIN-Vorschriften, sonstige private Regelwerke und die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**8 Lärm**

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm vorbelastet.

**9 Straßenprofil**

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

**10 Artenschutz**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt, die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Kreu(t)zotter – Naturschutz rundum vom 10.11.2008 dokumentiert wurde. Weiterführende artenschutzrechtliche Untersuchungen – ASP II – sind im Rahmen von geplanten Rückbaumaßnahmen vom Büro für Faunistik Dipl.-Biol. M. Höller im Januar 2016, August 2016 und Mai 2017 erfolgt, die die artenschutzrechtliche Bewertung bestätigen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bei der Umsetzung der Planung. Baufeldräumungen dürfen aufgrund des Tötungsverbotes wildlebender europäischer Vogelarten nur in der Zeit ab dem 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln abzustimmen.

**11 Hochwasser**

Teile des Plangebietes (Grünzug Charlier) liegen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

(1. Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 9 Abs. 6a S. 1 BauGB; Karte gem. Festsetzungsverordnung 2015, gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß Bekanntmachung der Bezirksregierung Köln im Amtsblatt Nr. 11 vom 16. März 2015, S. 111)