

# Anlage 4

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 75409/04 "Friedrich-Naumann-Straße" in Köln-Porz-Eil, 1. Änderung

### Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW oder des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

### Lärm:

Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Eisenbahnverkehr vorbelastet.

### Wasserschutzzone:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone **III B** des Wasserwerkes Westhoven. Die Maßgaben der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

### Straßenprofil:

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

### Altablagerungen

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altablagerung Nr. 70508. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine verfüllte ehemalige Abgrabung. Im Plangebiet ist z. T. mit Anschüttungen zu rechnen. Hier sind die abfallrechtlichen Anforderungen bei einer Entsorgung zu beachten.

Zur gefahrlosen Nutzung des gekennzeichneten Areals sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodensmaterials sind unter fachgutachterlicher Begleitung und unter Beteiligung der Stadt Köln durchzuführen.

Werden Nutzungsänderungen, Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen der baulichen Anlagen vorgenommen, werden Vorsorge- bzw. Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der Deponiegasproblematik notwendig.

Für Maßnahmen im Kernbereich (gekennzeichnet durch XXXXX), müssen Untersuchungen der Bodenluft auf die Deponiegas-Hauptkomponenten durchgeführt werden. Die Untersuchungen sind von einem Fachgutachter nutzungs- und schutzgutbezogen zu beurteilen und entsprechende Sicherungsvorschläge zu unterbreiten. Bei Neubauten sind die baugrundtechnischen Besonderheiten zu überprüfen. Zu entsorgendes Aushubmaterial muss abfallrechtlich bewertet werden.

Da ein großer Teil der Deponiefläche versiegelt ist, ist eine Migration von Deponiegasen in die nähere Umgebung nicht gänzlich auszuschließen. Für Maßnahmen im Nahbereich (100 m Zone, gekennzeichnet durch XOXOXO) wird empfohlen eine Bewertung der Deponiegassituation an Hand von vorliegenden Untersuchungen vorzunehmen. Die Möglichkeit von gesundheitsgefährdenden Gasansammlungen in Schächten, geschlossenen Räumen, Baugruben u. ä. sind durch ausreichende Belüftung zu vermeiden.

Sollte im Rahmen der Bauarbeiten optisch oder geruchlich verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, so ist der Antragsteller verpflichtet, dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt einen Gutachter zu benennen, der die notwendigen Untersuchungen durchführt und die Risiken beurteilt.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Gewerbegebiete

#### 1. GE 1

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs.4 und Abs.5 und Abs. 9 BauNVO wird zur Vermeidung von zusätzlichen Immissionen (u. a. Lärmstörungen) der den Gewerbegebieten benachbarten Wohngebiete festgesetzt, dass in den **GE 1** Gebieten nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Betriebe zulässig sind, die das Wohnen unter Berücksichtigung der plangegebenen Vorbelastung nicht wesentlich stören.

#### 2. GE 1, GE 2 und GE 3

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind in den **GE** Gebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind ausnahmsweise abweichend von der vorstehenden Regelung:

- 2.1 Im gesamten **Planbereich** sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen und sich räumlich deutlich unterordnen zulässig.
- 2.2 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das Bau- und Gartencenter Friedrich-Naumann-Straße Nr. 88d **GE 2** Gebiet festgesetzt, dass es nur in seiner heutigen Größe und Nutzung zulässig ist. Bauliche Änderungen oder Umgestaltungen sind zulässig. Erweiterungen, insbesondere über die bereits genehmigte Verkaufsfläche hinaus sind nicht zulässig.
- 2.3. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für den vorhandenen Discounter Friedrich-Naumann-Straße Nr. 1 m **GE 3** Gebiet festgesetzt, dass bauliche Änderungen, Umgestaltungen oder Erweiterungen nur zulässig sind, soweit sie zu keiner Vergrößerung der bereits genehmigten Verkaufsfläche führen.

#### 3.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im **gesamten Planbereich** die im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### 4.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind in den **GE** Gebieten bordellartige Betriebe nicht zulässig.

#### 5. Stromleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind im **gesamten Planbereich** Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.