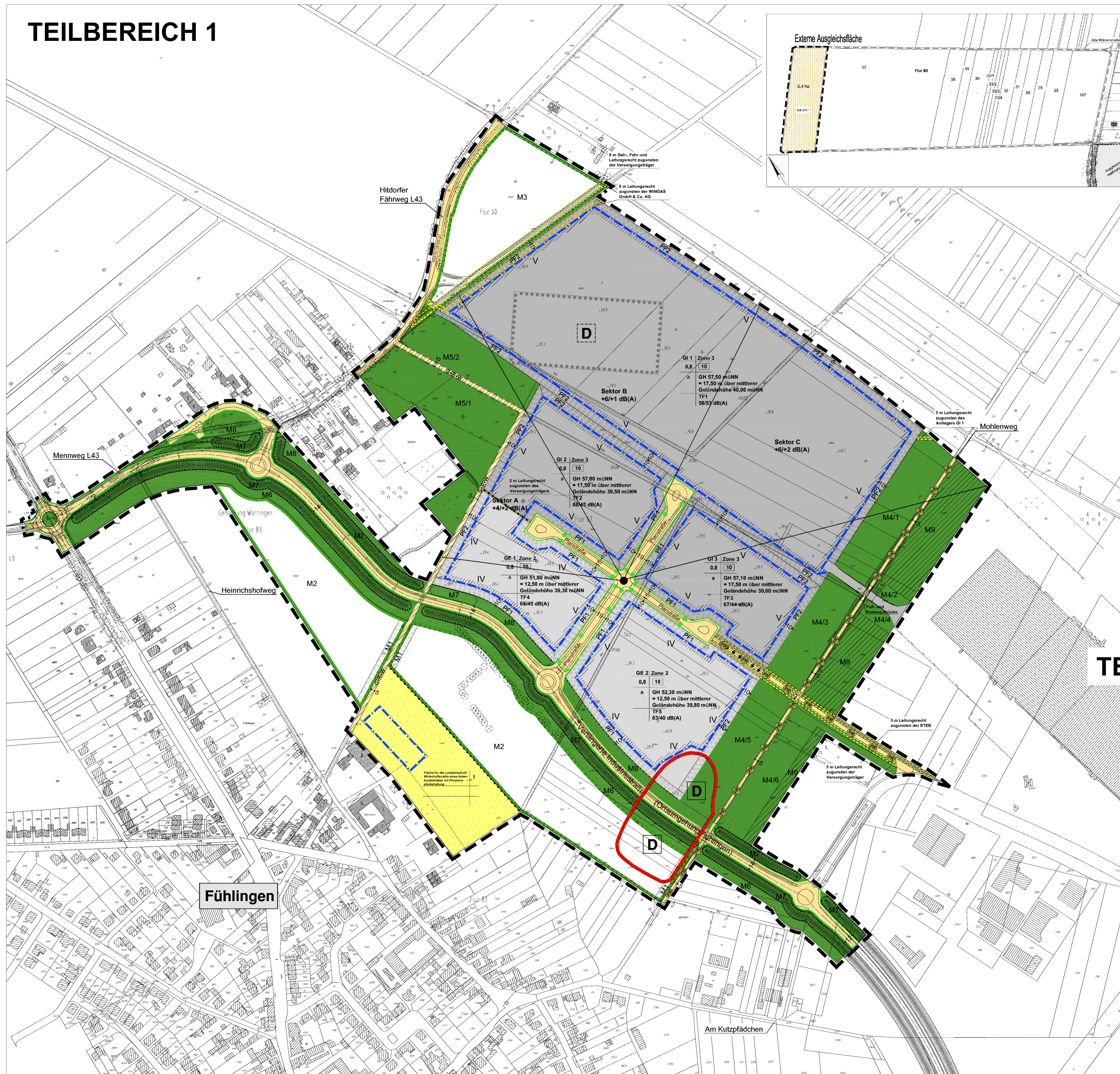


# TEILBEREICH 1



## A. Textliche Festsetzungen

### 1. Zonierung gemäß Abstandsriess

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE/GI-Gebiet auf der Grundlage der Abstandsriess zum Abstandsriess des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 wie folgt gegliedert:

- In Zone 2 sind Betriebsarten der Abstandsriessklassen I - V unzulässig,
- In Zone 3 sind Betriebsarten der Abstandsriessklassen I - IV unzulässig,
- In Zone 4 sind Betriebsarten der Abstandsriessklassen III unzulässig.

In den Zonen 2 - 4 sind auch Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsriessklasse (höherer Abstandsriessformel) sowie im Emissionsverhalten vergleichbare Betriebe und Anlagen zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Beschränkungen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

### 2. Schallschutz

2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind in den Teilflächen des GE/GI-Gebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 wieder tags (08.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Bezogen auf die Immissionsorte, die sich in den Sektoren A - C befinden, erhöhen sich die Emissionskontingente um die festgesetzten Zusatzkontingente. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691-2, Abschnitt 5 und Anhang A2.

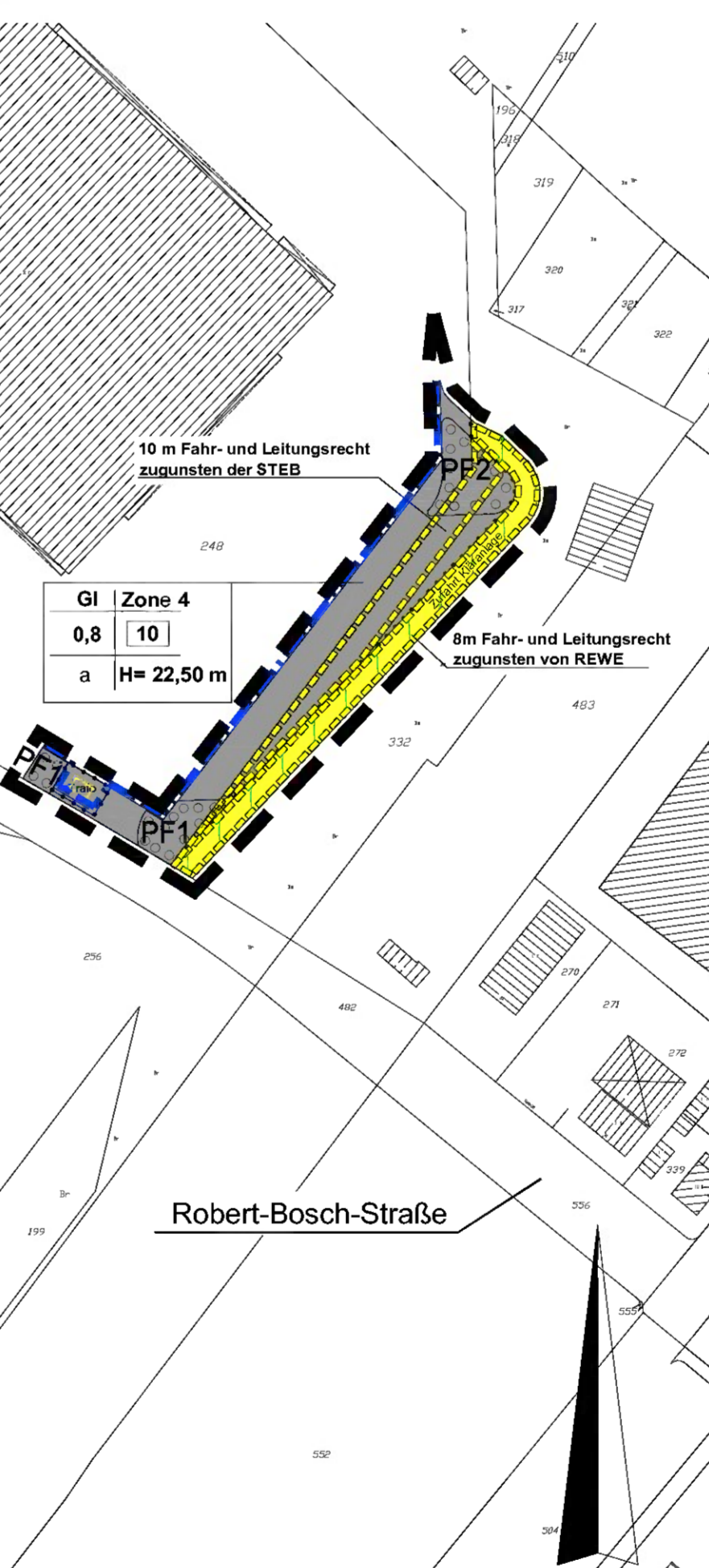
Die Kontingenterhöhung und die Prüfung der Einhaltung ist in der schallschützenden Untersuchung P0810059 vom 09.06.2009 der ADU cologne GmbH in Abschnitt 7 erläutert.

Die Ausschöpfung der Emissionskontingente LEK in der festgesetzten Höhe setzt die Reduzierung der Vorbelastung durch Schallminderungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück der REWE an der Robert-Bosch-Straße außerhalb des Änderungs- und Ergänzungsgebietes voraus. Hierzu ist zwischen der Stadt und der REWE ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Die Lärmpegelbereiche entsprechen den in der folgenden Übersicht zusammengestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R <sub>w, res</sub> (dB(A))
IV	40
V	45
VI	50
VII	55

# TEILBEREICH 2



### 9.2 Ausgleich M2

Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sind in Weidflächen umzuwandeln; es sind 1,5 GV / ha zulässig; EB 11.

### 9.3 Ausgleich M3

Die ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sind in Weidflächen umzuwandeln; EB 31.

### 9.4 Ausgleich M4/1 - M4/6

Langrasweide (70 %) mit Baumbreite, Gehölzpflanzung (30 %); EA 1, BF 31, BD 51

### 9.5 Ausgleich M5/1 - M5/2

Langrasweide (80 %) mit eingestreuten Baumgruppen und Einzelgehölzen (10 %), Gehölzgruppen (10 %); EA 1, BF 31, BB 1

### 9.6 Ausgleich M6

Langrasweide mit Einzelbäumen; EA 1, BF 31

### 9.7 Ausgleich M7

Gehölzstreifen an Straßen geringes Baumholz, einheimisch und standortgerecht; BD 71

### 9.8 Ausgleich M8

Langrasweide (80 %) mit Gehölzstreifen an Straßen geringes Baumholz, einheimisch und standortgerecht (20 %); EA 1, BD 71

### 9.9 Ausgleich M9

Langrasweide (70 %) mit Baumbreite, Gehölzpflanzung (30 %); EA 1, BF 31, BD 51

### 9.10 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ist auf dem städtischen Flurstück 37 in Flur 60 der Gemarkung Worringen eine externe Ausgleichsmaßnahme in Form einer 2,4 ha großen Sukzessionsfläche (BR 3117/HP 7) mit einem speziellen Pflegekonzept für den Erhalt der Offenlandart durchzuführen.

### 9.11 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen M1 und M4 bis M8 sowie die externe Ausgleichsfläche den Flächen zugeordnet, auf denen ein Eingriff innerhalb des Änderungs- und Ergänzungsgebietes ermöglicht wird:

dem Eingriff durch GE / GI-Gebiet wird je m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche eine Ausgleichsfläche von 0,54 m<sup>2</sup> zugeordnet;

dem Eingriff durch die innere Erschließung wird je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Ausgleichsfläche von 0,37 m<sup>2</sup> zugeordnet;

dem Eingriff durch die Wirtschaftsstelle für Pensionsverwaltung wird je m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche eine Ausgleichsfläche von 0,20 m<sup>2</sup> zugeordnet;

dem Eingriff durch die Industriestraße wird je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Ausgleichsfläche von 0,53 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahme M9 wird den Eingriffen aus dem sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet und in das Änderungs- und Ergänzungsgebiet übernommen.

## B. Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 4 BauNVO NRW vom 27.12.2006 wird folgende gestalterische Festsetzung für das GE/GI-Gebiet getroffen:

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nur in Form von transparenten Zäunen (z.B. Maschendraht- oder Stahlgitterzäune) zulässig.

## C. Nachrichtliche Übernahmen:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in das Plangebiet übernommen:

1. Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone II B des Wasserwerkes Weller für das gesamte Plangebiet.

2. Das nach § 2 Abs. 1 und 5 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) unter Schutz gestellte Bodendenkmal am Mohlenweg.

## D. Hinweise:

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.

2. Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

3. Es gilt die Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

4. Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu versickern.

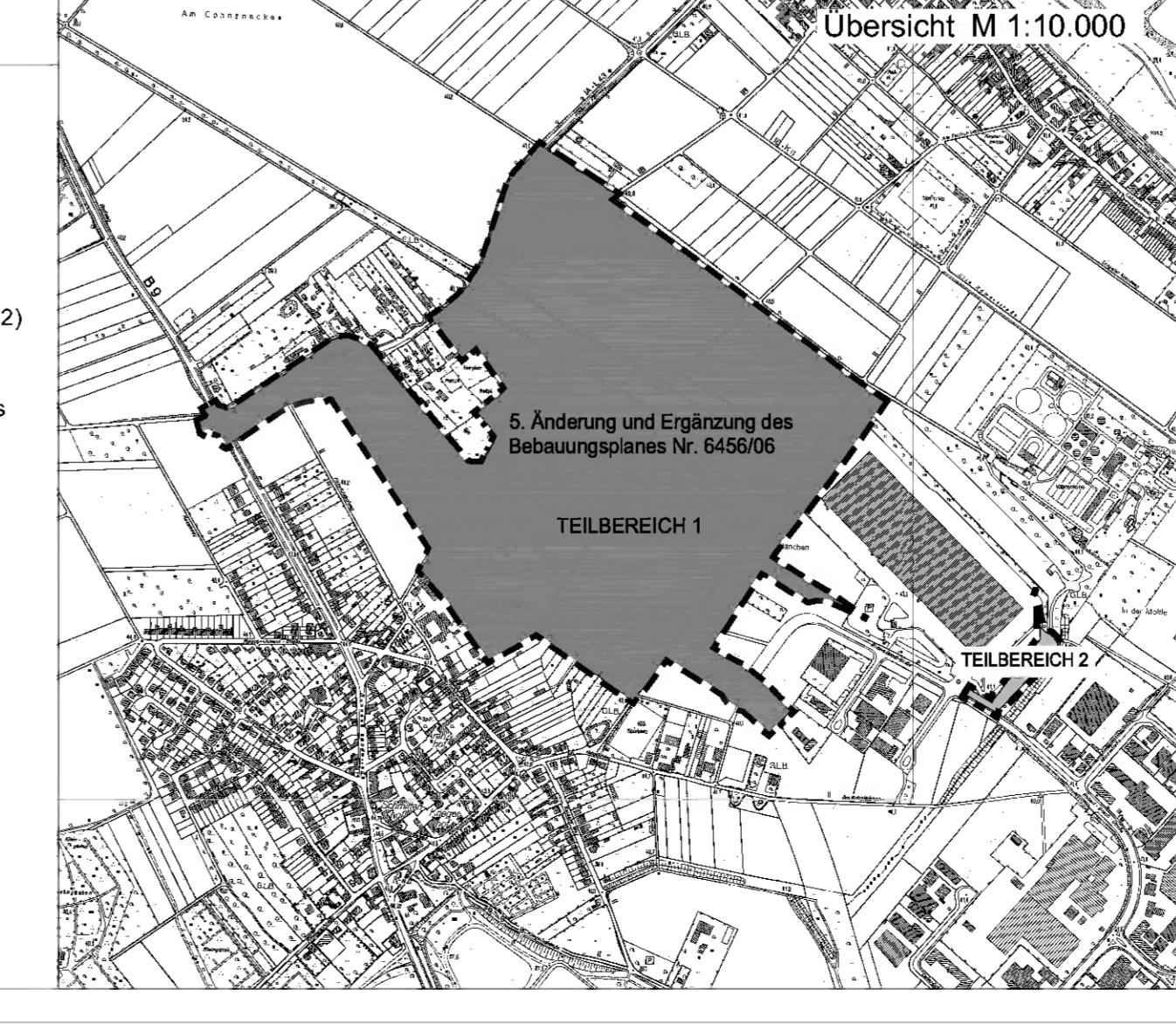
5. In dem mit Signatur / kenntlich gemachten Bereich ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Jede Bebauung ist mit dem Römisch-Germanischen-Museum abzustimmen.

6. Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a bis § 135c BauGB festgelegt sind. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

7. Die angeführten DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Güteurteile können bei der Stadtverwaltung Köln eingesehen werden.

VERFAHREN		ZEICHENERKLÄRUNG	
Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.11.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6456/08 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (Teilbereich 1).	Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 08.09.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6456/08 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern (Teilbereich 2).	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 15.12.2008 bis 23.12.08 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 08.09.2009 beschlossen, den Änderungsantrag nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich auszuwerten.
Vorsitzender	Vorsitzender	Bezirksvorsteher/in	Vorsitzender
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den
Der Änderungsantrag hat in der Zeit vom 15.12.2008 bis 23.12.08 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich auszuwerten.	Diese Bebauungsplan-Änderung ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Diese Bebauungsplan-Änderung ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Vertiefung vom Az.:	Die ursprüngliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss der Bebauungsplan-Änderung durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag		Bezirksregierung Köln im Auftrag	Oberbürgermeister
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den

ZEICHENERKLÄRUNG	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Verkehrsflächen
GE Gewerbegebiet	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
GI Industriegebiet	Fuß- und Radweg
0,8 Grundflächenzahl	Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg
10 Baumassenzahl	Fuß- und Radweg-Brücke
GH Gebäudehöhe	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
a abweichende Bauweise	öffentliche Grünfläche
Baugrenze	Ausgleichsflächen der 1.-4. B-Planänderung (Ausgleich für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches der S. Änderung)
Grenze zwischen Nutzungsarten	Flächen für die Landwirtschaft
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	



**Bebauungsplan Nr. 6456/08**  
**"Gewerbegebiet Langel"**  
**5. Änderung und Ergänzung**  
**Entwurf**

0 100 200 Meter

Maßstab 1 : 2.000

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister