

18.01.2022

Aktenexemplar

Die Oberbürgermeisterin



Stadt Köln

63

Stadt Köln · Bauaufsichtsamt  
Stadthaus · 50679 Köln

**Bauaufsichtsamt**

Stadthaus · Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

KVB: Linien 1, 3, 4, 9, 151, 153 · S 6, S 11, S 12  
Haltestellen: Bhf. Deutz/Messe · LANXESSarena

Auskunft: [REDACTED]

Zimmer: 07D02 Telefonisch Do 10 - 12 Uhr  
Persönlich nach Terminvereinbarung  
Abgabe von Unterlagen im GZ 07D24a

Telefon: (02 21) 2 21 - 22649

E-mail: [REDACTED]@STADT-KOELN.DE

Telefax: (02 21) 2 21 - [REDACTED]

Tag: 30.12.2021

Bauaufsichtsamt  
Statistik  
18.01.22

# B A U G E N E H M I G U N G

**Aktenzeichen:** 63/B28/2665/2020  
**Eingangsdatum:** 01.09.2020  
**Straße/Hausnummer:** Rösrather Str. 281 (vorher: Rösrather Str. ohne Nr.)  
**PLZ/Ort:** 51107 Köln-Rath/Heumar

**Gemarkung: Rath** Flur: 76 Flurstück: 1722 / 0  
**Gemarkung: Rath** Flur: 76 Flurstück: 2296 / 0  
**Gemarkung: Rath** Flur: 76 Flurstück: 2077 / 0

**Antragsgegenstand:** Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Wassersport- und Strandbadanlage - hier: Hauptgebäude (Gaststätte mit Kiosk, Shop für Wassersportzubehör mit Verleih, Lagerräume und Verwaltung), Imbisspavillon, Sanitäranlagen sowie Herstellung von nichtüberdachten Parkplatzflächen (Hauptparkplatz: 340 Stpl. / Ausweichparkplatz: 258 Stpl.) mit Geländeaufschüttung.

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 01.09.2020 reichten Sie den oben genannten Antrag ein.

Hiermit erteile ich Ihnen gemäß § 74 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (BauO NRW) in Verbindung mit § 64 BauO NRW unbeschadet der privaten Rechte Dritter und aufgrund anderer Vorschriften bestehenden Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen die Genehmigung für dieses Vorhaben.

**Bestandteil dieser Baugenehmigung sind folgende Anlagen:**

- 21 Beiblätter für Nebenbestimmungen
- Lageplan
- Lageplan (hier: Geländeaufschüttung mit Darstellung der Schnittverläufe A-A bis J-J)
- 1 Satz Bauzeichnungen
- Befreiungsbescheid mit Aktenzeichen: 63/A28/0185/2021
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibungen (Anzahl: 4)
- **Baulasteintragungen (Anzahl: 15)**
  - 63/L18/0165/2021 (Zuwegung)
  - 63/L18/0166/2021 (Zufahrt)
  - 63/L18/0167/2021 (Stellplatzpflicht)
  - 63/L18/0168/2021 (Zufahrt)
  - 63/L18/0169/2021 (wie vor)
  - 63/L18/0170/2021 (wie vor)
  - 63/L18/0171/2021 (Zuwegung)
  - 63/L18/0386/2021 (Stellplatzpflicht)
  - 63/L18/0387/2021 (Feuerwehrezufahrt)
  - 63/L18/0388/2021 (wie vor)
  - 63/L18/0389/2021 (wie vor)
  - 63/L18/0390/2021 (Zuwegung)
  - 63/L18/0391/2021 (Stellplatzpflicht / Fahrräder)
  - 63/L18/0392/2021 (Zufahrt)
  - 63/L18/0791/2021 (Zuwegung)
- Bauvorlagen zum barrierefreien Bauen  
jeweils erstellt durch *marcel bravin architekten*
- Grün- und Freiflächenplan (Blatt 1 + 2) / Stand: 12.10.2020 i. V. m.  
Grünplan „Rather See in Köln-Rath / Heumar“ – Erläuterungstext – vom 12.10.2020  
jeweils erstellt durch *ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH*
- Konzept gegen Vogelschlag / Stand 01.07.2021  
erstellt durch *marcel bravin architekten*
- **Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
„Rather See“ in Köln-Rath / Heumar (Bericht-Nr.: FC 6443-1 vom 20.9.2017,  
Druckdatum 06.10.2017) und die dazu gehörige Ergänzung mit Datum vom 16.10.2020  
(Bericht-Nr.: FC 6443-1.2), jeweils erstellt durch *Peutz Consult GmbH*
- Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone
- Formular Trinkwasser

Diese Genehmigung gilt auch für und gegen Ihren Rechtsnachfolger.  
Sie erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird oder wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Alle nachfolgend geforderten Nachweise senden Sie bitte **im Original** (nicht vorab und nicht per Mail) mit Angabe von Aktenzeichen, Straßename und Antragsgegenstand an:

**Stadt Köln – Bauaufsichtsamt  
Abschnitt 630/42 – Bautechnik  
Stadthaus – Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln**

Rückfragen können Sie per Mail richten an:  
Bautechnik.bauaufsichtsamt@stadt-koeln.de

**Folgende Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen sind zu stellen bzw. vorzulegen:**

- ✓ Der Ausführungsbeginn ist mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (§ 74 Abs. 9 BauO NRW).
- Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind der Bauaufsichtsbehörde einzureichen:
  - ✓ Nachweise über die **Standsicherheit**, die von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW geprüft sein müssen.  
*In diesem Zusammenhang wird auch auf die Nebenbestimmungen – hier: Beiblatt Seite 2 zur Baugenehmigung hingewiesen.*
  - ✗ Nachweise über **Schallschutz** und **klimabedingter Wärme- und Feuchteschutz**, die von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW aufgestellt oder geprüft sein müssen.
  - ✗ Eine **Übereinstimmungserklärung** zwischen Standsicherheitsnachweis und den genehmigten Plänen der Baugenehmigung (§ 7 BauPrüfVO NRW) der Entwurfsverfasserin / des Entwurfsverfassers ist vorzulegen.
  - ✗ Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde die staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW zu benennen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt worden sind.
  - Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns ist der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 2 Abs. 4 EnEV-UVO der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen nach §§ 3, 4 oder 9 EnEV unter Berücksichtigung des klimabedingten Wärme- und Feuchteschutzes vorzulegen.
  - Spätestens mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung (§ 84 BauO NRW) sind der Bauaufsichtsbehörde die Bescheinigung über stichprobenhafte Kontrollen der Ausführung energiesparender Maßnahmen auf der Baustelle von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen (§ 2 Abs. 2 EnEV-UVO) und die Unternehmererklärung nach § 2 Abs. 3 EnEV-UVO vorzulegen.
- Vor Baubeginn ist die Bauleiterin bzw. der Bauleiter dem Bauaufsichtsamt schriftlich mitzuteilen und auf dem Bauschild deutlich zu kennzeichnen (§ 11 und § 56 BauO NRW).
- ✗ Anzeige nach Herstellung des Rohbaus (§ 84 Abs. 2 BauO NRW)
  - Die Bestätigung über den (von Ihnen) erteilten Auftrag auf Einmessung des Gebäudeumrisses gemäß § 16 Abs. 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen.  
Dieser Verpflichtung kommen Sie nach, indem Sie entweder meinem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes einen Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilen oder die Auftragsbestätigung einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin bzw. eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vorlegen.
- Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung

Ja  
ja

Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen sind seit Einführung der BauO NRW 2018 nicht mehr genehmigungsfrei, da § 65 Abs.1 Nr. 37 BauO NRW 2000 entfallen ist.

Derartige Maßnahmen (z. B. ein Baugrubenverbau, eine Giebelwandabstützung oder eine Unterfangung) müssen Bestandteil der vor Baubeginn erforderlichen Prüfbescheinigung nach § 12 Abs. 1 SV-VO sein. Diese Bescheinigung ist durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung der Standsicherheit auszustellen und mit der Anzeige des Baubeginns vorzulegen. Nach Abschluss der Bauhilfsmaßnahme ist die Bescheinigung über stichprobenhafte Kontrollen (§12 Abs. 2 SV-VO), ausgestellt durch den staatlich anerkannten Sachverständigen, vorzulegen.

Wird eine derartige Maßnahme (z. B. ein Baugrubenverbau, eine Giebelwandabstützung oder eine Unterfangung) unvorhergesehen nach Baubeginn erforderlich, kann diese nach Vorlage einer entsprechend angepassten Prüfbescheinigung nach §12 Abs. 1 SV-VO zugelassen werden. Diese Bescheinigung ist durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung der Standsicherheit auszustellen und vor Beginn der Arbeiten vorzulegen. Nach Abschluss der Bauhilfsmaßnahme ist die Bescheinigung über stichprobenhafte Kontrollen (§12 Abs. 2 SV-VO), ausgestellt durch den staatlich anerkannten Sachverständigen, vorzulegen.

Aufgrund § 15 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vom 11.03.1980 sind Eigentümer bzw. alle am Bau Beteiligten verpflichtet, Bodenfunde dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege, Roncalliplatz 4, 50667 Köln (Tel.: 221-24585, 221-22386, 221-2304) zu melden und die Entdeckungsstätte gemäß § 16 DSchG NRW bis zum Eintreffen eines Bevollmächtigten des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu belassen. Im Boden verborgene bewegliche und unbewegliche Bodendenkmäler können z. B. Reste von Siedlungen, Produktionsstätten, Hausfundamenten, Grabstätten, Abfallgruben, Brunnen, Werkzeuge, Waffen, Scherben und Fossilien sein; ferner Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die Vorschriften der Baumschutzsatzung in der bei Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung sind zu beachten. Zuständig für Anträge nach der Baumschutzsatzung ist das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Naturschutzbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln.

Sind Bäume auf dem eigenen Grundstück von den Bauarbeiten betroffen, setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Naturschutzbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, in Verbindung.

Sollte im Rahmen der Bauarbeiten optisch oder geruchlich verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, sind Sie verpflichtet, dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft (IWA), Abteilung Boden- und Grundwasserschutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, einen Gutachter zu benennen, der die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchführt und abschließend bewertet.

Zur Vermeidung von evtl. Auseinandersetzungen über die Regulierung von Bauschäden im öffentlichen Straßenland werden Sie gebeten, vor Baubeginn das Amt für Straßen- und Verkehrsentwicklung, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, einzuschalten.

Einbruchschutz: Bauen und gestalten Sie Ihre Vorhaben von Anfang an so, dass es Einbrechern möglichst schwer gemacht wird. Mit relativ geringem Aufwand können Sie sich und Ihr Eigentum wirksam schützen. Fachkundige Beratung und konkrete Handlungsvorschläge erhalten Sie beim Polizeipräsidium, Walter-Pauli-Ring 2-4, 51103 Köln-Kalk, Telefon: 0221/229-8008, E-Mail: KK61.koeln@polizei.nrw.de

Baukräne oder andere Bauhilfsanlagen, die eine Höhe von 68 m über NN überschreiten, stellen ggf. ein Luftfahrthindernis dar. Die erforderlichen Informationen (v. a. Standort, Höhe und Art) sind der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr, vier Wochen vor dem geplanten Aufstellungstermin zur Prüfung vorzulegen.

Ansprechperson: [REDACTED] – Telefon: 0211/[REDACTED] - [REDACTED]@brd.nrw.de.

Die Baugenehmigung und die zugehörigen Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen. Bei der Ausführung hat die Bauherrin bzw. der Bauherr ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin bzw. des Entwurfsverfassers und der Unternehmerinnen bzw. Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (§ 11 Abs. 3 BauO NRW).

Gemäß § 48 BauO NRW sind für die beantragte Wassersport- und Strandbad insgesamt **598 Stellplätze** notwendig.

Auf dem Baugrundstück sind die erforderlichen Stellplätze, spätestens bis zur Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung, wie folgt, herzustellen:

- Hauptparkplatz => 340 Stellplätze / davon 10 Stpl. für Menschen mit Behinderungen
- Ausweichparkplatz => 258 Stellplätze.

Auch sind auf dem Baugrundstück insgesamt **100 Fahrradabstellplätze** herzustellen.

Auf die Bußgeldbestimmungen des § 86 BauO NRW bei Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Anzeigen und Abweichungen von dieser Baugenehmigung wird ausdrücklich hingewiesen.

Grüneintragungen in den Bauvorlagen sind als Nebenbestimmungen gemäß § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG-NRW) zu beachten.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats Klage vor dem Verwaltungsgericht Köln erhoben werden. Die Klagefrist beginnt mit einer Zustellung dieser Entscheidung nach dem Verwaltungszustellungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen, andernfalls mit der Bekanntgabe dieser Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[Redacted signature]

[Redacted signature]

13/01/21

[Redacted signature]

12/01/22



## Nebenbestimmungen (Bedingungen, Auflagen und Hinweise)

### Bedingung/en:

1. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74440/02 - „Rather See“ in Köln-Rath/Heumar, rechtsverbindlich seit: 22.07.2020, in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vom 11.05.2020.

Zur Sicherung der Verkehrserschließung des Bauvorhabens wird der Umbau der Rösrather Straße erforderlich.

Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen durch die Bauherrschaft, erfolgt auf der Grundlage eines Ausbauvertrages nach § 16 Straßen- und Wegegesetz NRW; dieser ist mit dem Bauverwaltungsamt, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, abzuschließen.

**Das Bauvorhaben wird nur unter der Voraussetzung zugelassen, dass ein Ausbauvertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt Köln, Bauverwaltungsamt, abgeschlossen wird.**

**Der Abschluss des Ausbauvertrages und die erfolgte Durchführung der Straßenbauarbeiten sind rechtzeitig vor Baubeginn nachzuweisen.**

Erforderliche Bauzustandsbesichtigungen/Abnahmen zur Inbetriebnahme der Wassersport- und Strandbadanlage, werden nur durchgeführt, sofern die Bestätigung des Bauverwaltungsamtes zum erfolgten Abschluss des Ausbauvertrages und zur Durchführung der Ausbaumaßnahmen vorliegt.

2. Mit der Errichtung der Gebäude *Imbiss* und *Sanitärgebäude* darf erst begonnen werden, wenn der Abschluss der Herrichtung des Geländes gemäß der Nebenbestimmung 3.6.1 des Änderungsbescheides des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln, Abteilung Untere Immissionsschutz- Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (IWA), vom 14.05.2019 mit Aktenzeichen: 572/66-6.002\_8-0587-220-17/05, bei der Abteilung Untere Immissionsschutz- Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde angezeigt und von dieser Abteilung auch vollständig abgenommen wurde. → siehe Immissionsschutz

Die Inbetriebnahme der beantragten Freizeitanlage darf erst erfolgen, wenn die Rekultivierungsschicht entsprechend der Nebenbestimmung 3.13 des vorgenannten Änderungsbescheides vom 14.05.2019 ordnungsgemäß aufgetragen wurde. unter Hinweise

Die zuständige Ansprechperson im Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist [REDACTED] - Telefon 0221 [REDACTED], E-Mail: [REDACTED]@stadt-koeln.de.

**Auflage/n:**

1. Nach § 13 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) muss das Baugrundstück insbesondere im Hinblick auf seine Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen entsprechend geeignet sein. Die Verantwortung bezüglich der Kampfmittelfreiheit obliegt den am Bau Beteiligten. In diesem Zusammenhang wird auf das Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - vom 04.02.2021 hingewiesen.
2. Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes, einschließlich der Nachbargrundstücke, dürfen nicht gefährdet werden.
3. Für die Herstellung des Hauptparkplatzes soll antragsgemäß das Gelände aufgeschüttet werden.  
Vor Baubeginn ist hierzu ein geprüfter Nachweis der Standsicherheit zu führen. Dies gilt auch für sonstige alle maßgeblichen Veränderungen der Geländeoberfläche (z. B. Abgrabungen / Böschungsbereiche, Stützmauern).
4. Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen müssen verkehrssicher sein.  
Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.
5. Außerhalb der durch den Bauzaun gesicherten Flächen, dürfen keine Baustoffe und Bauteile gelagert werden.  
Die Vorschriften des § 16 BauO NRW sind zu beachten.
6. Die im Bereich der Gastronomie (Hauptgebäude) und des Imbisses angegebene Anzahl der Sitz- /Gastplätze darf nicht erhöht werden – beantragt sind
  - 56 Sitzplätze innen und
  - 100 Sitzplätze im Freien (Außenterrasse) sowie
  - 20 Außen-Sitzplätze im Bereich des Imbisses.
7. Über die im Hauptgebäude beantragten Nutzungen hinaus, dürfen keine sonstigen Nutzungen bzw. (Einzel-)Veranstaltungen jeglicher Art erfolgen/stattfinden.  
Hier bedarf es einer weiteren bauaufsichtlichen Genehmigung.
8. Die zeitliche Nutzung des Ausweichparkplatzes wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Tagen pro Jahr beschränkt.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Schreiben der Bauherrschaft vom 25.10.2021 (Eingang vom 07.12.2021) hingewiesen.

9. Alle Belange des Arbeitsschutzes sind vom Bauherrn sowie der entwurfsverfassenden Person in eigener Verantwortung zu beachten.  
Es wird darauf hingewiesen, dass eine (Teil-) Aufhebung der Baugenehmigung oder ein Anpassungsverlangen drohen kann, soweit bei den Bauvorlagen oder der Bauausführung die Anforderungen des Arbeitsschutzes nicht eingehalten sind und werden.  
Etwaige Abweichungen/Ausnahmen von arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften sind direkt bei der zuständigen Arbeitsschutzverwaltung (Bezirksregierung Köln) zu beantragen. Eine Kopie der erteilten Abweichungen/Ausnahmen ist der Erklärung beizufügen.

10. Die geplanten Kühlräume (Hauptgebäude / Imbiss) müssen jederzeit von innen leicht zu öffnen sein.
11. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung TrinkwV sind einzuhalten. Die Inbetriebnahme der Trinkwasser-Installation ist dem Gesundheitsamt Köln spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 TrinkwV). Weiterführende Informationen sind zu finden auf der Internetseite: <http://www.stadt-koeln.de/service/produkt/trinkwasser-1>, das Formblatt zur Anzeige der Inbetriebnahme bzw. Änderung einer öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage unter *Downloads und Infos*. Für die Anzeige kann das beiliegende Formular genutzt werden.
12. Die baulichen Anlagen dienen zur Freizeitnutzung eines Gewässers, das als Badegewässer hergestellt werden soll. Badegewässer unterliegen den Regelungen der Badegewässerverordnung. Die Europäische Badegewässerrichtlinie ist zu beachten und einzuhalten (<https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ%3AL%3A2006%3A064%3A0037%3A0051%3ADE%3APDF>). In diesem Zusammenhang wird auch auf das Schreiben der Bauherrschaft vom 25.10.2021 (Eingang vom 07.12.2021) hingewiesen.
13. Gemäß Bestätigungsschreiben der Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH (AWB), ist die geplante Anfahrbarkeit der nördlichen Zuwegung zum Hauptgebäude des *Rather Sees* für die entsprechenden Entsorgungsleistungen ausreichend. Jedoch ist die Zuwegung zum Imbiss auf Grund des Gesamtgewichts des Abfallsammelfahrzeugs von bis zu 26 t nicht anfahrbar.  
  
Antragsgemäß verpflichtet sich die Bauherrschaft, den im Bereich des Imbisses anfallenden Müll zu der Sammelstelle des Hauptgebäudes zu transportieren, damit von da aus eine ordnungsgemäße Müllentsorgung durch die AWB erfolgen kann. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Schreiben der Bauherrschaft vom 28.04.2021 hingewiesen.  
  
Das Anbringen eines zahlencodiertes Schlosses für die AWB, muss vorab mit der Berufsfeuerwehr Köln, abwehrender Brandschutz, abgestimmt werden.
14. Auf dem gesamten Baugrundstück sind in ausreichender Zahl Abfallbehälter aufzustellen.
15. Das Objekt darf gemäß § 4 Abs. 1 BauO NRW erst in Benutzung genommen werden, wenn die Erschließung (Zuwegung/en, Zufahrtsbereiche, alle erforderlichen Versorgungsleitungen, die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die erforderlichen Abwasseranlagen) fertiggestellt ist und gefahrenfrei genutzt werden kann.
16. Ein geplanter Verkaufscontainer zum Erwerb von Eintrittstickets bedarf der Baugenehmigung gemäß § 60 BauO NRW. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung ist frühzeitig zur Prüfung einzureichen.
17. Diese Baugenehmigung erfolgt gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 5 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG-NRW) unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung von Auflagen.

## Brandschutz

18. Bei den Bauzustandsbesichtigungen zur Fertigstellung des Rohbaus und nach abschließender Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme bzw. einzelner Bauabschnitte hat der Bauherr nachzuweisen, dass die den Brandschutz betreffenden Arbeiten nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchgeführt wurden und das Brandschutzkonzept ordnungsgemäß umgesetzt wurde.  
Für den Nachweis ist es erforderlich, dass die Ausführung von Arbeiten, die nachträglich nicht oder nur mit erheblichem Aufwand kontrolliert werden können, in geeigneter Weise dokumentiert werden (z. B. Ausführungsprotokolle, Fotodokumentation).

19. Dem Bauherrn wird empfohlen, eine/n staatlich anerkannten Sachverständige/n für Brandschutz mit der Fachbauleitung zu beauftragen.

Dieser hat nach abschließender Fertigstellung vor Inbetriebnahme der baulichen Anlage zu bescheinigen, dass

- alle brandschutztechnischen Anforderungen und Empfehlungen aus dem Brandschutzkonzept ordnungsgemäß umgesetzt wurden,
- alle anderen den Brandschutz betreffenden Nebenbestimmungen aus der Baugenehmigung ordnungsgemäß erfüllt wurden und
- sämtliche Durchdringungen durch Brand- oder Rauchabschnitte sowie durch Bauteile mit Anforderungen an eine Feuerwiderstandsklasse ordnungsgemäß geschlossen wurden.

20. In der Zufahrt vorgesehene Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) müssen, wenn sie Verschlüsse erhalten, mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können (bei Vorhängeschlössern nicht zu kurze Bügel, Ø bis 8 mm), oder mit einer Verschlusseinrichtung gemäß DIN 14925 ausgestattet werden.

21. Sollte ein Tor als Sperrvorrichtung am Anfang oder innerhalb der Zufahrt ausgeführt werden, ist für einen Notfall, wie z. B. Brandfall, der Feuerwehr ein unverzüglicher gewaltfreier Zugang zum Grundstück zu ermöglichen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, in der Nähe des Grundstückszuganges, bzw. der Nähe des Tores, ein Feuerwehrschrüsseldepot "Typ B" (Klasse 1: Geringes Risiko FSD 1 gemäß DIN 14675:2003-11) in Abstimmung mit der Berufsfeuerwehr Köln, Abteilung Gefahrenvorbeugung (375/2), anzubringen.

Alternativ kann das Tor mit einer Doppelschließung ausgestattet werden, die es der Feuerwehr ermöglicht, mit einem von ihr vorgehaltenen Schlüssel das Tor zu öffnen. Auch für diesen Fall ist eine Abstimmung mit der Berufsfeuerwehr Köln, Abteilung Gefahrenvorbeugung, erforderlich - Telefon: 0221/9748-5001.

22. Für den Feuerwehreinsatz ist es erforderlich, dass die Zufahrt zum Hauptgebäude und die Zufahrt zu den Nebengebäuden (Imbiss & Sanitärgebäude) als Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 BauO NRW 2018 ausgebildet werden.

23. Feuerwehzufahrten sind als solche zu kennzeichnen, ständig freizuhalten und so zu befestigen, dass sie mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Im Falle der Ertüchtigung einer Feuerwehzufahrt ist die Tragfähigkeit durch einen Sachkundigen nachzuweisen.

24. Die erforderliche Feuerwehzufahrt muss - auf der gesamten Länge - eine lichte Breite von mindestens 3 m aufweisen.  
Die Weg- bzw. Kurvenführung muss Tabelle und Bild 1 der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (MR-FIFw) entsprechen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Feuerwehzufahrten / Feuerwehrdurchfahrten so auszubilden sind, dass sie voll umfänglich den Vorgaben der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen (MR-FIFw).

25. Es muss jederzeit sichergestellt sein, dass die erforderliche Breite der Feuerwehzufahrt auf Dauer nicht eingeschränkt und jederzeit freigehalten wird.
26. Die Zufahrt muss ein amtlich gekennzeichnetes Hinweisschild erhalten, das von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar ist. Das Hinweisschild muss der DIN 4066-D1, entsprechen und mindestens 594 mm x 210 mm groß sein, die jeweils erste Textzeile muss die Mindestschriftgröße nach DIN 4066-D1 in Verbindung mit DIN 825 aufweisen.

Das Schild muss mit der Beschriftung

**„Feuerwehzufahrt  
Stadt Köln, Die Oberbürgermeisterin  
Bauaufsichtsamt“**

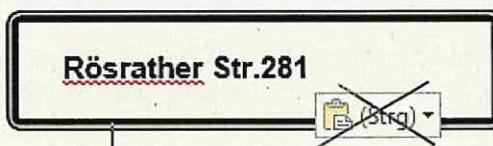


versehen sein.

27. Für die Kenntlichmachung ist es erforderlich, unter dem Schild „Feuerwehzufahrt“ ein Zusatzschild nach DIN 825 anzubringen, auf dem die Hausnummer des zu erreichenden Geländes steht.

Beispieltext:  
„Rösrather Str. 281“

Das Hinweisschild nach DIN 825, ist witterungsbeständig; Material: Aluminium reflektierend; schwarze Schrift auf weißem Hintergrund; Größe 210 × 594 mm; Aufdruck – Schriftart Helvetica; 50 mm hoch auszuführen.



28. Die Bewegungsfläche muss ein amtlich gekennzeichnetes Hinweisschild erhalten, das von der Feuerwehrezufahrt aus sichtbar ist. Das Hinweisschild muss der DIN 4066-D1-, entsprechen und mindestens 594 mm x 210 mm groß sein, die jeweils erste Textzeile muss die Mindestschriftgröße nach DIN 4066-D1 in Verbindung mit DIN 825 aufweisen.

Das Schild muss mit der Beschriftung

**„Flächen für die Feuerwehr  
Stadt Köln, Der Oberbürgermeister  
Bauaufsichtsamt“**



versehen sein.

29. Um die Rechtmäßigkeit der Hinweisschilder zu dokumentieren und sicherzustellen, müssen diese mit einem Siegel der Berufsfeuerwehr Köln versehen werden. Einzelheiten sind mit der Berufsfeuerwehr, Abteilung Gefahrenvorbeugung, abzustimmen.
30. Türen im Verlauf von Fluchtwegen und Türen von Notausgängen sind jederzeit frei zugänglich zu halten. Sie müssen sich von innen ohne besondere Hilfsmittel - wie Schlüssel o. ä. - jederzeit leicht und nach außen öffnen lassen. Auf die DIN EN 179 (Notausgangverschlüsse) und die DIN EN 1125 (Panikverschlüsse) wird hingewiesen.
31. Das Offenhalten von Rauch- oder Brandschutztüren durch Keile oder Ähnliches ist nicht zulässig, da die brandschutztechnische Funktion außer Kraft gesetzt wird.
32. Alle Durchführungsstellen von Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Lüftung) durch Wände und Decken, die eine Feuerwiderstandsdauer haben müssen, sind so auszuführen, dass eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist. Es sind bauaufsichtlich zugelassene Schottsysteme entsprechend der Feuerwiderstandsdauer des jeweiligen Bauteils einzubauen.
33. Für Baustoffe und Bauteile (Bauprodukte), die in DIN 4102 nicht genannt sind, ist der Nachweis ihrer Verwendbarkeit im Sinne des § 3, Abs. 2 der BauO NRW durch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 21 der BauO NRW), ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (§ 22 der BauO NRW) oder durch eine Zustimmung im Einzelfall (§ 23 der BauO NRW) zu führen.
34. Baustoffe, die im Anlieferungszustand leichtentflammbar (B 3) sind, dürfen grundsätzlich nicht verwendet werden, es sei denn, dass es sich um Baustoffe handelt, die ausschließlich im Verbund mit anderen Baustoffen verwendet werden und im eingebauten Zustand nicht mehr leichtentflammbar sind, z. B. Folien für Oberflächen oder Sperrschichten, Kleber. Baustoffe dürfen auch nicht so eingebaut werden, dass sie im Verbund mit anderen Baustoffen eine leichtentflammbare Eigenschaft erhalten.
35. Aufgrund des „Gesetzes zur Neuregelung des Brandschutzes, der Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes“ – BHKG NRW – wird das Gebäude ggfls. der regelmäßigen Brandschau unterzogen. Aus Gründen der Terminkoordinierung ist der Berufsfeuerwehr Köln eine Kopie der Baugenehmigung zum Verbleib zuzusenden, sowie rechtzeitig den Termin der Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Gebäudes mitzuteilen.

Auch die neue Straßen- und Hausnummernfestsetzung „Rösrather Str. 281“ ist der Berufsfeuerwehr Köln unverzüglich mitzuteilen.

Hinweis/e:

36. Es wird davon ausgegangen, dass nach der Umsetzung des Bauvorhabens die materiellen Anforderungen der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.07.2018 sowie der geltenden Vorschriften und Technischen Baubestimmungen erfüllt sind.

**Erschließung**

37. Rechtzeitig vor Baubeginn ist das Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung, Abteilung Straßenbau, [REDACTED] – Tel.: 0221/[REDACTED], zu informieren, damit eine gemeinsame Beweissicherung durchgeführt werden kann.  
Unterbleibt eine Beweissicherung aus Gründen, die der Bauherr zu vertreten hat, gelten die öffentlichen Verkehrsflächen als mangelfrei und es obliegt dem Bauherrn zu beweisen, dass schon vor Baubeginn Mängel vorhanden waren.
38. Notwendige Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche, sowie die Beseitigung von Schäden, die im Rahmen des Bauvorhabens an öffentlichen Flächen entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers.
39. Sämtliche Arbeiten sind vorher mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik abzustimmen und so zu planen und auszuführen, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten, alle anerkannten Regeln der Technik beachtet und alle sicherheitstechnischen Erfordernisse erfüllt werden. Dabei ist insbesondere sicherzustellen, dass nach Abschluss der Arbeiten eine barrierefreie Benutzung des öffentlichen Straßenlandes möglich ist. Während der Ausführung sind Einschränkungen der Barrierefreiheit auf das unvermeidliche Minimum zu beschränken.
40. Die Arbeiten für die Leitungsanschlüsse (Gas-, Wasser-, Strom-, Kanalanschluss, Telekommunikationsanschluss, ...) des Bauvorhabens, sind durch den Bauherrn so zu koordinieren, dass nur eine Aufgrabung im öffentlichen Straßenland durchgeführt wird. Die Wiederherstellung des Straßenaufbaus ist nur als eine zusammenhängende rechteckige Aufgrabung zulässig.
41. Die Ausgestaltung der Gehwegüberfahrten im öffentlichen Straßenland sind zwingend im Vorfeld mit [REDACTED] – Tel.: 0221/[REDACTED], abzustimmen.  
Nicht mehr benötigte Überfahrten sind rückzubauen.
42. Anlagen aller Art (z. B. Großuhren) dürfen die Sicht auf Signalgeber einer Ampelanlage nicht behindern. Sollte dies bei einer aufgestellten Anlage dennoch der Fall sein, muss sie auf Kosten des Antragstellers versetzt werden. Sollten generell Signalanlagen von dem Vorhaben betroffen sein, sind die erforderlichen Änderungen grundsätzlich mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik, Abteilung Planung, Bau und Betrieb von Lichtsignalanlagen, Verkehrsmanagement, [REDACTED] – Tel.: 0221/[REDACTED], abzustimmen.
43. Sind von der Baumaßnahme bewirtschaftete Parkplätze und/oder Ladezonen in Bewohnerparkgebieten, Standortveränderungen bestehender Parkscheinautomaten oder sonstiger bewirtschafteter Parkraum betroffen, so ist das Amt für Straßen und Verkehrstechnik, Abteilung Verkehrsplanung, [REDACTED] – Tel.: 0221/[REDACTED], zu kontaktieren.
44. Sind Verkehrszeichen als Bodenmarkierung zu verändern (VZ 298 StVO „Sperrfläche“ oder VZ 299 StVO „Grenzmarkierung für Halt- und Parkverbote“), so ist das Amt für Straßen und Verkehrstechnik, [REDACTED] – Tel.: 0221/[REDACTED], zu kontaktieren.

45. Für sämtliche Baumaßnahmen in öffentlichen Flächen, sind ausschließlich die vom Amt für Straßen und Verkehrstechnik zugelassenen Fachfirmen zu beauftragen.
46. Versäumnisse des Antragstellers, die sich aus Nichtbeachtung dieser Forderungen ergeben, insbesondere der Beweissicherung, gehen ebenfalls zu dessen Lasten.
47. Die vorhandenen Straßenhöhen (Bürgersteighinterkante) sind einzuhalten.
48. Türen und Tore dürfen nicht in das öffentliche/zukünftig öffentliche Straßenland aufschlagen.
49. Das Baugrundstück ist baulich vom öffentlichen Straßenland abzugrenzen.
50. Die Entwässerung des Bauvorhabens ist ausschließlich auf dem/den privaten Flurstück/en durchzuführen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen, wie z. B. eine Entwässerungsrinne, herzustellen.

Hinweis/e:

51. Die angrenzende Straße ist in einer für die Erschließung des Grundstückes ausreichenden Form vorhanden.
52. Eine Inanspruchnahme öffentlichen Straßenlandes ist nicht beantragt und von der Erteilung der Bauerlaubnis nicht umfasst.
53. Die straßenbautechnischen Nebenbestimmungen beziehen sich ausschließlich auf das Bauvorhaben und ist nicht die straßenbautechnische Abstimmung und Genehmigung der Baustellenabwicklung.
54. Für das Bauvorhaben wurde auf Antrag des Bauherrn zwischenzeitlich die Straßen- und Hausnummernbezeichnung „Rösrather Str. 281“ festgesetzt.

## Entwässerung

55. Das Grundstück ist entwässerungstechnisch erschlossen. Die öffentliche Abwasseranlage entwässert im Mischsystem.

Die Entwässerungsplanung muss zeitnah und rechtzeitig vor Baubeginn mit den Stadtentwässerungsbetrieben der Stadt Köln (StEB) abgestimmt werden. Die Abstimmungen beinhalten alle relevanten Themen zur Grundstücksentwässerung, wie z. B. das Bestehen von Einleitungsbeschränkungen, Auflagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerungspflicht, Überflutungsnachweis, Wiederverwendung vorhandener Anschlüsse, Rückstauschutz.

Die Kontaktaufnahme erfolgt unter: 0221/221-23760 oder unter [kanalanschluss@steb-koeln.de](mailto:kanalanschluss@steb-koeln.de).

Erst nachgelagert zum o. g. Beratungsgespräch kann der Kanalanschlussschein beantragt werden.

Ein Kanalanschlussschein ist für Neuanschlüsse, Wiederverwendungen und endgültige Stilllegungen online unter [www.steb-koeln.de/service/formulare](http://www.steb-koeln.de/service/formulare) zu beantragen. Sie können auch die Suchfunktion auf der Startseite nutzen und dort *Kanalanschlussschein* eingeben.

Der Antrag sollte mindestens 8 Wochen vor dem beabsichtigten Anschlussstermin bei den StEB Köln gestellt werden. Die Bearbeitungsdauer kann aufwandsabhängig im Einzelfall 8 Wochen überschreiten.

### **Denkmalpflegerische Belange**

56. Die Allee an der *Rösrather Straße* steht unter Denkmalschutz (DI Nr. 614). Auch das Kleindenkmal an der *Rösrather Straße / Ecke Rather Steinweg* ist ebenfalls als Denkmal unter der DI Nr. 615 eingetragen. Die Allee ist auf der südlichen Seite der *Rösrather Straße* nach der Fällung der Bäume wieder zu vervollständigen.

Die Bäume sind in einem durchgehenden Pflanzbeet/Grünstreifen zu pflanzen.

Das vg. Kleindenkmal ist während der Baumaßnahmen zu schützen.

### **Grün- und landschaftsplanerische Belange**

57. Der Grün- und Freiflächenplan (Blatt 1 + 2) / Stand: 12.10.2020 in Verbindung mit dem Grünplan „Rather See in Köln-Rath / Heumar“ (Erläuterungstext) vom 12.10.2020, erstellt durch das Büro *ISR GmbH*, ist Bestandteil der Baugenehmigung.

Die darin aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu der auf Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Nachweis der Umsetzung ist durch Rechnungen, Lieferscheine und Auftragsnachweise an einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb vorzuhalten.

58. Die Baumschutzsatzung der Stadt Köln ist einzuhalten.

59. Die in unmittelbarer Nähe stehenden Bäume sind zu erhalten und vor Beginn und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS); Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) und § 11 BauO NRW (Landesbauordnung) vor jeglichen Beschädigungen und Verletzungen an ihren ober- und unterirdischen Teilen zu schützen.

60. Um die Baumscheiben ist ein Bauzaun aus Holzbrettern, Maschendraht oder Baustahlmatten mit einer Mindestgrundfläche von 2,00 m x 2,00 m je Baum in massiver Bauweise aufzustellen und entsprechend standsicher zu verankern. Die Zaunhöhe über Gelände muss 1,50 m bis 2,50 m betragen.

61. Arbeiten im Wurzel- und Kronenbereich städtischer Bäume sind vor Baubeginn, zur Vermeidung von evtl. Auseinandersetzungen über die Regulierung von Pflanzschäden, mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, Abt. Stadtgrün abzustimmen und von einer Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaues durchführen zu lassen.

62. Arbeiten im Wurzelbereich städtischer Bäume sind grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.

63. Treten bei den Bodenarbeiten Wurzeln auf, dürfen diese bis zu einem Durchmesser von 3 cm mit schneidenden Werkzeugen durchtrennt werden. Treten Wurzeln mit einem Durchmesser  $> 3$  cm auf, ist der zuständige Baumkontrolleur, [REDACTED] - Telefon: 0221-[REDACTED], zu kontaktieren und das weitere Vorgehen mit ihm abzustimmen.
64. Baustelleneinrichtung und -zufahrt sowie Lagerung von Materialien auf öffentlicher Vegetationsfläche sind verboten.
65. Stellen sich durch die Bauarbeiten oder durch unzureichende Sicherungsmaßnahmen wider Erwarten Schäden an zu schützenden Bäumen ein, ist der Bauherr verpflichtet, erforderliche Maßnahmen zum Erhalt der Bäume mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, Abteilung Stadtgrün, abzustimmen. Wird festgestellt, dass der Baum irreparable Schäden davon getragen hat, so ist der Bauherr verpflichtet einen Fällantrag beim Amt für Landschaftspflege und Grünflächen einzureichen und die Bäume nach erfolgter Bewertung anhand der „Methode Koch“ zu entschädigen.

*Zuständige Ansprechperson des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen ist [REDACTED] - Telefon 0221/[REDACTED]*

### **Barrierefreiheit**

66. Die mit Genehmigungsstempel „Gehört zur Baugenehmigung“ versehenen Bauvorlagen zum barrierefreien Bauen, jeweils erstellt durch das Architekturbüro *marcel bravin architekten*, sind Bestandteil dieser Baugenehmigung und in allen Einzelheiten entsprechend umzusetzen.

Das Strandbad ist als Sport- und Freizeitstätte als Ganzes, einschließlich Außenterrasse, Imbiss, Sanitäranlage, Zugang zur Wasserfläche und Liegewiese, barrierefrei zu gestalten.

67. Es ist zu beachten, dass nicht nur die Bedürfnisse von Menschen mit motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, zu berücksichtigen, sondern auch die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit oder Hörbehinderung.  
Es ist ein Informations- und Leitsystem für Blinde und sehbehinderte Menschen im erforderlichen Umfang vorzusehen.
68. Die Auffindbarkeit des Gebäudezugänge ist zu gewährleisten.  
Hierbei ist die DIN 32984 zu beachten.
69. PKW-Stellplätze, die für Menschen mit Behinderungen ausgewiesen werden, sind in der Nähe der barrierefreien Zugänge anzuordnen.  
Ein Teil der Stellplätze muss in der Nähe der barrierefreien Zugänge zur Gaststätte angeordnet sein.
70. Es sind die „Ausgabe Kiosk“ und im Gebäude der „Zugang zur barrierefreien Toilette“ und die „Kasse“ durch eine visuell kontrastierende Gestaltung von der Umgebung abzuheben und taktil mit Hilfe von Bodenindikatoren, unterschiedlichen Bodenstrukturen oder baulichen Elementen gut auffindbar zu gestalten.

Die Maße der Rippen- und Noppenstrukturen müssen der DIN 32984 entsprechen.

## Umweltschutzrechtliche Belange

### Baumschutz

71. Zum Schutz und zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes südlich des geplanten Vorhabens, sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten:

- Der Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume ist von Baufahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Baumaterialien freizuhalten. Der Bereich ist während der Bauzeit abzuführen.
- Schäden an den oberirdischen Teilen der geschützten Bäume durch ausladende Baumaschinen (z. B. Baukräne) sind zu vermeiden.
- Die Vorkehrungen zum Schutz der Bäume sind den ausführenden Firmen aller Gewerke rechtlich bindend vorzugeben.
- Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Naturschutzbehörde – Baumschutz, ist mindestens 5 Werkzeuge vorher schriftlich über den Baubeginn zu informieren.

*Die zuständige Ansprechperson im Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Naturschutzbehörde – Baumschutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist [REDACTED] - Telefon 0221 [REDACTED]*

### Freilandartenschutz

72. Das Konzept gegen Vogelschlag / Stand 01.07.2021 (Email vom 02.07.2021), erstellt durch das Architekturbüro *marcel bravin architekten*, ist Bestandteil dieser Baugenehmigung und in allen Einzelheiten entsprechend zu beachten.

Hiernach werden alle Glaselemente, welche im Konzept rot markiert sind, mit einer hochwirksamen Markierung versehen (9/90mm Raster „Seen Shiny“ der Seen-AG, hochwirksam, Anflugwahrscheinlichkeit < 10 %).

Dies umfasst alle Glaselemente > 5 m<sup>2</sup> des Imbisses und des Hauptgebäudes sowie alle Brüstungen/Absturzsicherungen, insofern diese in transparent (z. B. Glas) ausgeführt werden.

Zusätzlich wird der Außenreflexionsgrad sämtlicher Baustoffe auf maximal 8 %, bei Isolierverglasung auf maximal 15 % festgelegt.

Rechtliche Grundlage hierfür ist § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz.

73. Sämtliche Rodungs- und Fällarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (Brutzeit 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres).

Sollten oben genannte Arbeiten zwingend in die Vogelbrutzeit fallen, ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Diese hat die Strukturen frühestens 2 Tage vor Beginn der Arbeiten auf Besatz durch Vögel und/oder Fledermäuse zu untersuchen. Hierüber ist der Abteilung Untere Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Bericht zukommen zu lassen.

74. Sollten auf den betroffenen Flächen Tiere besonders geschützter Arten festgestellt werden, so ist der Antragsteller verpflichtet, die weiteren (Rodungs-/Bau-) Tätigkeiten unverzüglich einzustellen und umgehend mit der Abteilung Untere Naturschutzbehörde (UNB) Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die zuständige Ansprechperson im Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Naturschutzbehörde - Freilandartenschutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist [REDACTED] - Telefon 0221 [REDACTED].

Hinweis/e:

75. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Zuge des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 74440/02 festgelegt und sind entsprechend umzusetzen.

Ergänzend sollen im Zuge der ökologischen Baubegleitung, wie in Anlage 6 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt, 4 Nistkästen zur Förderung von gebäudebrütenden Vogelarten, an geeigneter Stelle der entstehenden Gebäudefassaden installiert werden. Die Installation ist der Abteilung Untere Naturschutzbehörde der Stadt Köln mitzuteilen, auch per E-Mail an [REDACTED]@stadt-koeln.de (inklusive Fotodokumentation und GPS-Koordinaten der Kästen).

### Immissionsschutz

76. Die Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rather See“ in Köln-Rath / Heumar (Bericht-Nr.: FC 6443-1 vom 20.9.2017, Druckdatum 06.10.2017) und die dazu zugehörige Ergänzung mit Datum vom 16.10.2020 (Bericht-Nr.: FC 6443-1.2), jeweils erstellt durch *Peutz Consult GmbH*, sind Bestandteil dieser Baugenehmigung und entsprechend in allen Einzelheiten zu beachten.

Nachteilige Abweichungen oder Änderungen von den in den schalltechnischen Gutachten bestimmten Maßnahmen sind unzulässig und führen zum Erlöschen der Baugenehmigung.

77. Für die einzelnen Bereiche werden entsprechend den vorgenannten schalltechnischen Gutachten folgende Betriebszeiten festgesetzt:

Hauptgebäude	09:00 Uhr bis 21:30 Uhr
Liegewiese	09:00 Uhr bis 21:00 Uhr
Imbiss	09:00 Uhr bis 21:00 Uhr
Sanitärgebäude	09:00 Uhr bis 21:00 Uhr
Beachvolleyballplätze	09:00 Uhr bis 21:00 Uhr
Grillplätze	09:00 Uhr bis 21:00 Uhr
Kinderspielplatz	09:00 Uhr bis 21:00 Uhr
Hauptparkplatz	09:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Ausweichparkplatz	09:00 Uhr bis 22:00 Uhr

78. Liefer- und Ladeverkehr sind nur im Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig.

79. Der Bauherr hat die Inbetriebnahme schriftlich der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (IWA) mitzuteilen.

80. Das Vorhaben ist so auszuführen und zu betreiben, dass die folgenden Immissionswerte

[Gesamtbelastung nach Ziffer 2.4 Satz 3 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Sechste Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 26. August 1998) i. V. m. dem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 - 8827.5 - (V Nr.) v. 23.10.2006 - Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen bei Freizeitanlagen (Freizeitlärmertlass)]

an den folgenden Immissionsorten durch das Vorhaben nicht überschritten werden:

Tabelle 2: zulässige Gesamtbelastung

Immissionsort Nr.	Adresse	Gebiets- einstufung nach BauNVO	Immissionswerte nach Freizeitlärmertlass		sonn- und feiertags
			werktags außerhalb der Ruhezeiten	innerhalb	
IP1	Heinrich-Lersch-Str. 7 4. OG	WA	55 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)
IP2	Heinrich-Lersch-Str. 1 11. OG	WA	55 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)
IP3	Europaring 160 7. OG	WA	55 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)
IP5	Rösrather Straße 305 2. OG	MI	60 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
IP6	Rösrather Straße 343 2. OG	MI	60 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
IP9	Rösrather Straße 337d EG Süd-West	MI	60 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
IP10	Rösrather Straße 363 EG Nord-West	MI	60 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
IP11	Rösrather Straße 363 2. OG Nord-Ost	MI	60 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
IP12	Rösrather Str. 313 2. OG	MI	60 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
IP13	Rösrather Str. 319 (hint. Grundst.) 2. OG	MI	60 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
IP14	Rösrather Str. 325 (hint. Grundst.) 2. OG	MI	60 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)

81. An Werktagen gilt für Geräuscheinwirkungen

- tags außerhalb der Ruhezeiten (08:00 Uhr bis 20 Uhr)  
eine Beurteilungszeit von 12 Stunden,
- tags während der Ruhezeiten (06:00 Uhr bis 08:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22 Uhr)  
jeweils eine Beurteilungszeit von 2 Stunden.

An Sonn- und Feiertagen gilt für Geräuscheinwirkungen

- tags von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr  
eine Beurteilungszeit von 9 Stunden,
- tags von 07:00 Uhr bis 09:00 Uhr, von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und  
von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr jeweils eine Beurteilungszeit von 2 Stunden.

82. Die Geräuschimmissionen der zu hier beurteilenden Anlage bzw. des hier zu beurteilenden Vorhabens, dürfen die anlagen- bzw. betriebsstättenbezogenen Immissionsanteile [Zusatzbelastung nach Ziffer 2.4 Satz 2 der TA Lärm i. V. m. dem Freizeitlärmelass] an folgenden maßgeblichen Immissionsorten bei einzelnen oder allen aufgeführten Immissionsanteilen nicht überschreiten:

Tabelle 3: zulässige anlagen- bzw. betriebsstättenbezogene Immissionsanteile

Nr.	Immissionsort Adresse	Gebiets- einstufung nach BauNVO	zulässige Immissionsanteile in dB(A)		
			werktags außerhalb der Ruhezeiten	innerhalb	sonn- und feiertags
IP1	Heinrich-Lersch-Str. 7 4. OG	WA	45	40	40
IP2	Heinrich-Lersch-Str. 1 11. OG	WA	45	41,1	41,1
IP3	Europaring 160 7. OG	WA	45	40	40
IP5	Rösrather Straße 305 2. OG	MI	50	49,3	49,3
IP6	Rösrather Straße 343 2. OG	MI	50	48,8	48,8
IP9	Rösrather Straße 337d EG Süd-West	MI	50	47,1	47,1
IP10	Rösrather Straße 363 EG Nord-West	MI	50	48,2	48,2
IP11	Rösrather Straße 363 2. OG Nord-Ost	MI	50	46,1	46,1
IP12	Rösrather Str. 313 2. OG	MI	50	48,7	48,7
IP13	Rösrather Str. 319 (hint. Grundst.) 2. OG	MI	50	48,6	48,6
IP14	Rösrather Str. 325 (hint. Grundst.) 2. OG	MI	50	48,1	48,1

83. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionswerte nach Tabelle 2 bei einzelnen oder allen aufgeführten Immissionsorten nicht mehr um 30 dB(A) überschreiten.

84. Für den Fall, dass die Immissionswerte nach Tabelle 2 oder einzelne oder alle Immissionsanteile nach Tabelle 3 oder die zulässigen kurzzeitige Geräuschspitzen nach vorgenannter Auflage überschritten werden, erfolgt der Vorbehalt, der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung von Auflagen zum Schallschutz und der Widerruf der Baugenehmigung.

85. Der Bauherr hat auf Verlangen der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (IWA)

- Art und Ausmaß der von der Anlage ausgehenden Emissionen sowie
- die Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten

auf eigene Kosten durch einen geeigneten Gutachter, z. B. eine Stelle gemäß § 26 bzw. § 29 b BImSchG, ermitteln zu lassen.

Der Gutachter muss auch ermitteln, ob die den unter Nebenbestimmung Nr. 76 genannten schalltechnischen Gutachten zu Grunde liegenden Annahmen zutreffen und die dort für notwendig erachteten einzelnen und konkreten Maßnahmen vollständig umgesetzt sind.

Die Auswahl des Gutachters und die Art der Nachweisführung sind mit der Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

86. Lärmintensive Bautätigkeiten sind grundsätzlich nur in der Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr gestattet.

Während der Nachtzeit (20:00 Uhr bis 07:00 Uhr) sind lärmintensive Arbeiten verboten.\*

87. In begründeten Ausnahmefällen kann das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft (IWA), Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, eine Ausnahmegenehmigung für Arbeiten während der Nachtzeit erteilen.

Diese ist 10 Tage vor dem geplanten Arbeitsbeginn zu beantragen.

88. Bei Baumaßnahmen in Wohngebieten sind die Regelungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) zu beachten, soweit Maschinen verwendet werden, die in dieser Verordnung genannt werden.

\* Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, Geräuschimmissionen.

89. Bei erschütterungsrelevanten Baumaßnahmen sind die Anhaltswerte der DIN 4150 einzuhalten.

90. Die zu erfassenden und abzusaugenden Abgase der sind entsprechend der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) Nr. 5.5.1 und Nr. 5.5.2 so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung möglich ist.

Die Anforderungen werden im Allgemeinen erfüllt, wenn der Schornstein eine Höhe von 10 m über Flur und eine den Dachfirst um 3 m überragende Höhe hat. Bei einer Dachneigung von weniger als 20 Grad ist die Höhe des Dachfirstes unter Zugrundelegung einer Neigung von 20 Grad zu berechnen; die Schornsteinhöhe soll jedoch das Zweifache der Gebäudehöhe nicht übersteigen.

### Wasser- und Abfallwirtschaft

91. Das Baugrundstück / Vorhaben liegt in der Wasserschutzzone IIIA und IIIB des Wasserwerkes Erker Mühle.  
Bei der zukünftigen Nutzung ist die Wasserschutzonenverordnung zu beachten.
92. Der von der Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde herausgegebene Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten mit anhängendem Alarmplan ist zu berücksichtigen. Der Katalog ist allen ausführenden Firmen zur Kenntnis zu geben und zu beachten.
93. Der Ausweichparkplatz ist mit einer ausreichend dicken Schicht (10 - 15 cm) aus Humus mit Steinen (1:1) über dem Schotteraufbau zu versehen.  
Es ist eine geeignete Saatgutmischung zu verwenden (Beispielsweise RSM 5 (besondere Regelsaatgutmischung der Firma Hessische Saaten - HESA -); keine Leguminosen verwenden; Nass- oder Trockenansaat, auch mit Sedumarten (Fetthenne, Mauerpfeffer etc.)).  
  
Hinweise zur Gestaltung des Schotterrasens sind zu finden unter  
[https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/boden/bodenschutz/bodenschutz\\_bauen/pdf/VersickernstattVersiegelnStadtSiegen.pdf](https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/boden/bodenschutz/bodenschutz_bauen/pdf/VersickernstattVersiegelnStadtSiegen.pdf)
94. Die zeitliche Nutzung des Ausweichparkplatzes beschränkt sich antragsgemäß auf einen Zeitraum von maximal 30 Tagen pro Jahr.
95. Eine widerrechtliche Nutzung des Ausweichparkplatzes durch Dritte ist mittels geeigneter Maßnahmen, wie z. B. Einfriedung, Schranken, Pfosten, auszuschließen.
96. Durch eine tägliche Begehung des Ausweichparkplatzes während der Nutzung als Parkplatz ist sicherzustellen, dass auftretende Verschmutzungen festgestellt und durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden (z. B. durch einen lokalen Bodenaustausch).
97. Sämtliche Maßnahmen bezüglich des Ausweichparkplatzes sind in einem Betriebstagebuch schriftlich zu dokumentieren, sowie auf einem Übersichtsplan des Ausweichparkplatzes darzustellen. Das Betriebstagebuch ist mindestens fünf Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (IWA) vorzulegen.
98. Im Zuge der Baumaßnahmen sind alle Abwasserleitungen einschließlich aller Schächte, Schlammfänge, Abscheideranlagen usw. gemäß DIN 1986 in Verbindung mit EN 1610 auf Dichtheit zu überprüfen.  
Die Protokolle mit dem Ergebnis der Überprüfung sind aufzubewahren und auf Verlangen der Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen.  
Aus den Protokollen muss folgendes ersichtlich sein: Datum der Überprüfung, Temperatur, Name des Verantwortlichen für die Überprüfung, Prüfmethode, geprüfte Strecke, Haltung, Bauwerk, Wasserverlust, Druckabfall.
99. In den Räumen zur Lagerung und zum Umgang von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Schmieröle, Getriebeöle) sowie in den Putzmittelräumen dürfen keine Bodeneinläufe vorhanden sein.
100. Ausgelaufene oder verschüttete wassergefährdenden Stoffe sowie Putz-, Desinfektions- und Reinigungsmittel müssen sofort geeignet aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Hinweis/e:

101. Geplant ist die Errichtung einer Freizeitanlage mit Wassersport- und Strandbadeanlage auf dem Gelände einer derzeit noch in Betrieb befindlichen Nassabgrabung.  
Der Imbiss und das Sanitärgebäude sollen in einem Bereich der Nassabgrabung errichtet werden, der bisher noch nicht von der Abteilung Untere Immissionsschutz- Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde abgenommen wurde.  
Zur Gewährleistung der allgemeinen Sicherheit und Inbetriebnahme der Badezone und des Badestrandes mit Liegewiese müssen die standsichere Herstellung der Böschung sowie die Trittsicherheit gewährleistet sein.
102. Die Arbeiten zur Errichtung der Gebäude Imbiss und Sanitärgebäude können zeitlich parallel zur Herrichtung des geplanten Badestrandes stattfinden.  
Es ist darauf zu achten, dass die Herrichtungs- und Bautätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Das bedeutet, dass die Errichtung des Sanitärgebäudes und des Imbiss nach behördlicher Abnahme und während der endgültigen Fertigstellung (z. B. Aufbringen von Mutterboden und Einsaat) des geplanten Badestrandes erfolgen kann. Die einzelnen Arbeitsabläufe sind mit der Bescheidinhaberin der wasserrechtlichen Genehmigung vom 14.05.2019 mit Aktenzeichen: 572/66-6.002\_8-0587-220-17/05 abzustimmen.
103. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Schmieröle, Getriebeöle) sind die Anforderungen der Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.
104. Sollte im Zuge der geplanten Nutzung durch Spül- und / oder Reinigungsvorgänge in Verbindung mit der Zubereitung von warmen und / oder kalten Speisen oder Lebensmitteln (Gaststätten, Bistros, Kantinen, Metzgereien, etc.) fett- und ölhaltiges Abwasser entstehen, kann es erforderlich sein, dieses Abwasser durch z. B. einen Abscheider zu reinigen, da die Grenzwerte der Abwassersatzung der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR, einzuhalten sind.  
Empfohlen wird die Verwendung eines Abscheiders entsprechend der DIN EN 1825 i. V. m. der DIN 4040-100.
- Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR, Telefon: 0221-221-26868.*
105. Wird für die Beheizung ein Brennwertkessel installiert und für die Neutralisation des anfallenden Kondensats eine Neutralisationsanlage ohne Bauartzulassung verwendet, ist ab einer Nennwärmeleistung von 100 KW bei der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln eine Genehmigung zum Bau und Betrieb einer Abwasserbehandlungsanlage zu beantragen.  
  
Ist eine Genehmigung nicht erforderlich, besteht vor der erstmaligen Einleitung von Kondensat aus Brennwertanlagen in die öffentliche Abwasseranlage eine Anzeigepflicht für die beabsichtigte Einleitung bei den Stadtentwässerungsbetrieben Köln, AöR, Abwasserinstitut, Egonstr., 51061 Köln.
106. Die Verwendung von Einweg- Essgeschirr ist aus Umweltschutzgründen nach Möglichkeit zu vermeiden. Stattdessen ist Mehrweggeschirr einzusetzen.  
Ist der Einsatz von Mehrweggeschirr nicht möglich, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung Vorrang vor der ordnungsgemäßen Beseitigung zu geben (siehe Kreislaufwirtschaftsgesetz –KrWG-).

*Die zuständige Ansprechperson im Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist [REDACTED] - Telefon 0221 [REDACTED].*

107. Die wasserrechtliche Erlaubnis sowie die Befreiung vom Verbot nach § 10 der Wasserschutzgebietsverordnung (Az. 572/68-6.002\_8-0587\_A01\_2\_201/210\_2021A) vom 02.12.2021 zur Einleitung von Niederschlagswasser in den *Rather See*, erteilt durch das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Immissionsschutz- Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, tritt als selbständiger Bescheid neben diese Baugenehmigung und ist als solcher in allen Einzelheiten entsprechend zu beachten.
108. Die wasserrechtliche Erlaubnis sowie die Befreiung vom Verbot nach § 10 der Wasserschutzgebietsverordnung (Az. 572/68-6.002\_8-0587\_A01\_2\_207/210\_2021A) vom 03.12.2021 zur Versickerung von Niederschlagswasser, erteilt durch das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Immissionsschutz- Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, tritt als selbständiger Bescheid neben diese Baugenehmigung und ist als solcher in allen Einzelheiten entsprechend zu beachten.

Die Bedachung des Imbisses und der Sanitäranlage sind jeweils in Form eines Gründaches geplant und entsprechend auszuführen.  
Auch das Dach des Hauptgebäudes ist als Gründach (hier: ca. 40 %) herzustellen.

#### Boden- und Grundwasserschutz

109. Das Bauvorhaben liegt im Bereich der beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt erfassten Altablagerung 80706.  
Aufgrund des derzeitigen Wissenstands wird nicht mit Bodenbelastungen gerechnet.

Sollte im Rahmen der Bauarbeiten optisch oder geruchlich verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, so ist der Antragsteller nach § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verpflichtet, dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt unverzüglich den Sachverhalt mitzuteilen. Es ist ein Gutachter zu benennen, der die notwendigen Untersuchungen durchführt und die Risiken beurteilt.

*Die zuständigen Ansprechpersonen des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes, Abteilung Untere Bodenschutzbehörde und Grundwasserschutz, sind [REDACTED] - Telefon 0221 [REDACTED] und [REDACTED] - Telefon 0221- [REDACTED].*

110. Die Belange des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind einzuhalten. Entsprechende Bodenuntersuchungen sind mit der Abteilung Untere Bodenschutzbehörde, vorsorgender Bodenschutz, abzustimmen.

*Die zuständigen Ansprechpersonen im Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Bodenschutzbehörde und Grundwasserschutz - vorsorgender Bodenschutz, ist [REDACTED] - Telefon 0221 [REDACTED].*

#### Lärmschutz

Hinweis/e:

111. Das Baugrundstück ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Flugverkehr belastet.

### Lebensmittelüberwachung und Bedarfsgegenstände

Hinweis/e:

112. Nach Artikel 4 der Lebensmittelhygieneverordnung (EG) 852/2004 in Verbindung mit Anhang II Kapitel 1 ist folgendes zu beachten:

- Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen sauber und stets instand gehalten sein.
- Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen so angelegt, konzipiert, gebaut, gelegen und bemessen sein, dass

eine angemessene Instandhaltung, Reinigung und/oder Desinfektion möglich ist, aerogene Kontaminationen vermieden oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden und ausreichende Arbeitsflächen vorhanden sind, die hygienisch einwandfreie Arbeitsgänge ermöglichen;

die Ansammlung von Schmutz, der Kontakt mit toxischen Stoffen, das Eindringen von Fremtteilchen in Lebensmittel, die Bildung von Kondensflüssigkeit oder unerwünschte Schimmelbildung auf Oberflächen vermieden wird;

gute Lebensmittelhygiene, einschließlich Schutz gegen Kontaminationen und insbesondere Schädlingsbekämpfung, gewährleistet ist

und

soweit erforderlich, geeignete Bearbeitungs- und Lagerräume vorhanden sind, die insbesondere eine Temperaturkontrolle und eine ausreichende Kapazität bieten, damit die Lebensmittel auf einer geeigneten Temperatur gehalten werden können und eine Überwachung und, sofern erforderlich, eine Registrierung der Lagertemperatur möglich ist.

- Es müssen genügend Toiletten mit Wasserspülung und Kanalisationsanschluss vorhanden sein. Toilettenräume dürfen auf keinen Fall unmittelbar in Räume öffnen, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird.
- Es müssen an geeigneten Standorten genügend Handwaschbecken vorhanden sein. Diese müssen Warm- und Kaltwasserzufuhr haben; darüber hinaus müssen Mittel zum Händewaschen und zum hygienischen Händetrocknen vorhanden sein. Soweit erforderlich, müssen die Vorrichtungen zum Waschen der Lebensmittel von den Handwaschbecken getrennt angeordnet sein.
- Es muss eine ausreichende und angemessene natürliche oder künstliche Belüftung gewährleistet sein. Künstlich erzeugte Luftströmungen aus einem kontaminierten in einen reinen Bereich sind zu vermeiden. Die Lüftungssysteme müssen so installiert sein, dass Filter und andere Teile, die gereinigt oder ausgetauscht werden müssen, leicht zugänglich sind.
- Alle sanitären Anlagen müssen über eine angemessene natürliche oder künstliche Belüftung verfügen.
- Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen über eine angemessene natürliche und/oder künstliche Beleuchtung verfügen.

- Abwasserableitungssysteme müssen zweckdienlich sein. Sie müssen so konzipiert und gebaut sein, dass jedes Kontaminationsrisiko vermieden wird. Offene oder teilweise offene Abflussrinnen müssen so konzipiert sein, dass die Abwässer nicht aus einem kontaminierten zu einem oder in einen reinen Bereich, insbesondere einen Bereich fließen können, in dem mit Lebensmitteln umgegangen wird, die ein erhöhtes Risiko für die Gesundheit des Endverbrauchers darstellen könnten.
- Es müssen angemessene Umkleideräume für das Personal vorhanden sein.
- Reinigungs- und Desinfektionsmittel dürfen nicht in Bereichen gelagert werden, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird.

Räume müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen (Anhang II Kapitel 2 der LMH VO (EG) 852/2004):

- Räume, in denen Lebensmittel zubereitet, behandelt oder verarbeitet werden (ausgenommen Essbereiche und die Betriebsstätten gemäß Kapitel III, jedoch einschließlich Räume in Transportmitteln), müssen so konzipiert und angelegt sein, dass eine gute Lebensmittelhygiene gewährleistet ist und Kontaminationen zwischen und während Arbeitsgängen vermieden werden.

Sie müssen insbesondere nachstehende Anforderungen erfüllen:

Die Bodenbeläge sind in einwandfreiem Zustand zu halten und müssen leicht zu reinigen und erforderlichenfalls zu desinfizieren sein. Sie müssen entsprechend wasserundurchlässig, Wasser abstoßend und abriebfest sein und aus nichttoxischem Material bestehen, es sei denn, die Lebensmittelunternehmer können gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, dass andere verwendete Materialien geeignet sind. Gegebenenfalls müssen die Böden ein angemessenes Abflusssystem aufweisen.

Die Wandflächen sind in einwandfreiem Zustand zu halten und müssen leicht zu reinigen und erforderlichenfalls zu desinfizieren sein. Sie müssen entsprechend wasserundurchlässig, Wasser abstoßend und abriebfest sein und aus nichttoxischem Material bestehen sowie bis zu einer den jeweiligen Arbeitsvorgängen angemessenen Höhe glatte Flächen aufweisen, es sei denn, die Lebensmittelunternehmer können gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, dass andere verwendete Materialien geeignet sind.

Decken (oder soweit Decken nicht vorhanden sind, die Dachinnenseiten) und Deckenstrukturen müssen so gebaut und verarbeitet sein, dass Schmutzansammlungen vermieden und Kondensation, unerwünschter Schimmelbefall sowie das Ablösen von Materialteilchen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Fenster und andere Öffnungen müssen so gebaut sein, dass Schmutzansammlungen vermieden werden. Soweit sie nach außen öffnen können, müssen sie erforderlichenfalls mit Insektengittern versehen sein, die zu Reinigungszwecken leicht entfernt werden können. Soweit offene Fenster die Kontamination begünstigen, müssen sie während des Herstellungsprozesses geschlossen und verriegelt bleiben.

Türen müssen leicht zu reinigen und erforderlichenfalls zu desinfizieren sein. Sie müssen entsprechend glatte und Wasser abstoßende Oberflächen haben, es sei denn, die Lebensmittelunternehmer können gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, dass andere verwendete Materialien geeignet sind.

Flächen (einschließlich Flächen von Ausrüstungen) in Bereichen, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, und insbesondere Flächen, die mit Lebensmitteln in Berührung kommen, sind in einwandfreiem Zustand zu halten und müssen leicht zu reinigen und erforderlichenfalls zu desinfizieren sein. Sie müssen entsprechend aus glattem, abriebfestem, korrosionsfestem und nichttoxischem Material bestehen, es sei denn, die Lebensmittelunternehmer können gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, dass andere verwendete Materialien geeignet sind.

- Geeignete Vorrichtungen zum Reinigen, Desinfizieren und Lagern von Arbeitsgeräten und Ausrüstungen müssen erforderlichenfalls vorhanden sein. Diese Vorrichtungen müssen aus korrosionsfesten Materialien hergestellt, leicht zu reinigen sein und über eine angemessene Warm- und Kaltwasserzufuhr verfügen.
- Geeignete Vorrichtungen zum Waschen der Lebensmittel müssen erforderlichenfalls vorhanden sein. Jedes Waschbecken bzw. jede andere Vorrichtung zum Waschen von Lebensmitteln muss im Einklang mit den Vorschriften des Kapitels VII über eine angemessene Zufuhr von warmem und/oder kaltem Trinkwasser verfügen und sauber gehalten sowie erforderlichenfalls desinfiziert werden.

### **Hinweis/e:**

1. Auf die Durchführungsverpflichtung gemäß § 4 des Durchführungsvertrages vom 11.05.2020 wird hingewiesen.  
Hiernach verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen, einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen des mit der Stadt Köln abgeschlossenen Vertrages.
2. Die Wasserkianlage mit Starterhaus (1 / 2) und Bahnen, der Badebereich sowie die Außengastronomie (dem Hauptgebäude zugehörig) wurden in einem separaten Verfahren nach § 22 Landeswassergesetz beantragt.

In diesem Zusammenhang wird auf den entsprechenden Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß LWG mit Aktenzeichen: 63/S18/0069/2020 hingewiesen.

3. Die Erlaubnis zur Fällung von geschützten Bäumen gemäß § 6 Baumschutzsatzung der Stadt Köln, mit Zeichen: 670-22 Sa FG 8-47-20, erteilt durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, tritt als selbständiger Bescheid neben diese Baugenehmigung und ist als solcher entsprechend in allen Einzelheiten zu beachten.
4. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass geplante Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m verkehrsfrei sind.
5. Die beantragte Gaststätte unterliegt der Erlaubnispflicht nach dem Gaststättengesetz. Vom zukünftigen Betreiber ist eine Erlaubnis nach § 2 Gaststättengesetz (GastG) beim Amt für öffentliche Ordnung - Gewerbeangelegenheiten – einzuholen.



Anlage zum Aktenexemplar der Genehmigung mit Aktenzeichen 63/B28/2665/2020 zum Grundstück : Rösrather Str. 281

Folgende Behörden / Ämter wurden über den erteilten Bescheid unterrichtet:

Bau-Berufsgenossenschaft  
212/1  
2-fach 212/2  
230  
232/1-2  
4512  
572

Zum Bescheid wurden folgende Unterlagen ausgefertigt und an den Antragsteller bzw. Entwurfsverfasser übersandt:

Mitteilung an Entwurfsverfasser/in  
Baustellenschild  
Baubeginnanzeige  
Übereinstimmungserklärung des Entwurfsverfassers  
Übereinstimmungserklärung des Entwurfsverfassers (nicht Statik)  
Anschreiben zur Fertigstellung des Rohbaus  
Anschreiben zur abschließenden Fertigstellung  
zusätzliche Ausfertigungen

-----  
ausgedruckt  
Paraphe - Datum



30/12

-----  
abgeschickt  
Paraphe - Datum

