



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Bereiche A und B ausschließlich folgende Nutzungen zulässig sind:
- UG I + II: Tiefgarage sowie Anlagen und Nebenräume der im Erdgeschoss (EG) und in den Obergeschossen (OG) der Bereiche A und B zulässigen Nutzungen.
EG: Wohnen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Büroräumlichkeiten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie jeweils eine Tiefgarage(n) und -ausfahrt in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich.
1. OG: Wohnen auf mindestens 70 % der Geschosfläche sowie Büroräumlichkeiten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Schank- und Speisewirtschaften.
ab 2. OG: Wohnen auf mindestens 70 % der Geschosfläche sowie Büroräumlichkeiten und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.
- 1.2 In den Baufeldern A1, A2, B1 und B2 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur zulässig, soweit diese mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss räumlich verbunden ist (Maisonette-Wohnungen).
- 1.3 Im Baufeld A3 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur zulässig, soweit diese nicht zur Tel-Aviv-Straße ausgerichtet und mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss räumlich verbunden (Maisonette-Wohnungen) ist.
- 1.4 Im Baufeld B4 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur zulässig, soweit diese mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss räumlich verbunden ist (Maisonette-Wohnungen) und sich im Erdgeschoss ausschließlich Nebenräume befinden.
- 1.5 In den Baufeldern B3 und B5 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Größen der Grundfläche (GR), Größen der Geschosfläche (GF) und der im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen Anzahl von Geschossen in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.
- 2.1 Grundfläche
- Bereich A:
Die max. zulässige GR beträgt 3.000 m². Durch eine Tiefgarage kann die max. zulässige GR um bis zu 600 m² erhöht werden.
- Bereich B:
Die max. zulässige GR beträgt 3.000 m².
- 2.2 Geschosfläche
- Bereich A:
Die max. zulässige GF beträgt 11.000 m². Davon sind im 7. Geschoss max. 900 m² zulässig.
- Bereich B:
Die max. zulässige GF beträgt 12.000 m². Davon sind im 7. Geschoss max. 1.200 m² zulässig.
- Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. auf die Geschosfläche anzurechnen.
- In den Bereichen A und B sind keine zusätzlichen Staffelgeschosse zulässig.

- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
- Untere Bezugspunkte (BZP) für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind der Bezugspunkt 1 (BZP 1) = 48,75 m ü. Normalhöhennull (ü. NHN) für die geplante Bebauung im Bereich A sowie der BZP 2 = 49,25 m ü. NHN für die geplante Bebauung im Bereich B.
- Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage beziehungsweise der zugeordneten Teile davon. Für die Flachdächer ist der Bezugspunkt die Oberkante der Attika (Hauptgesimshöhe).
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, technische Einrichtungen (Lüftung, Antennen etc.), die Oberkante der Gebäude ausnahmsweise um maximal 2 m überschreiten, wenn das entsprechende Bauteil um mindestens das gleiche Maß von der straßenseitigen Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktritt, um das es die festgesetzte Höhe überschreitet. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. Solaraanlagen sind ohne Flächenbeschränkung zulässig.

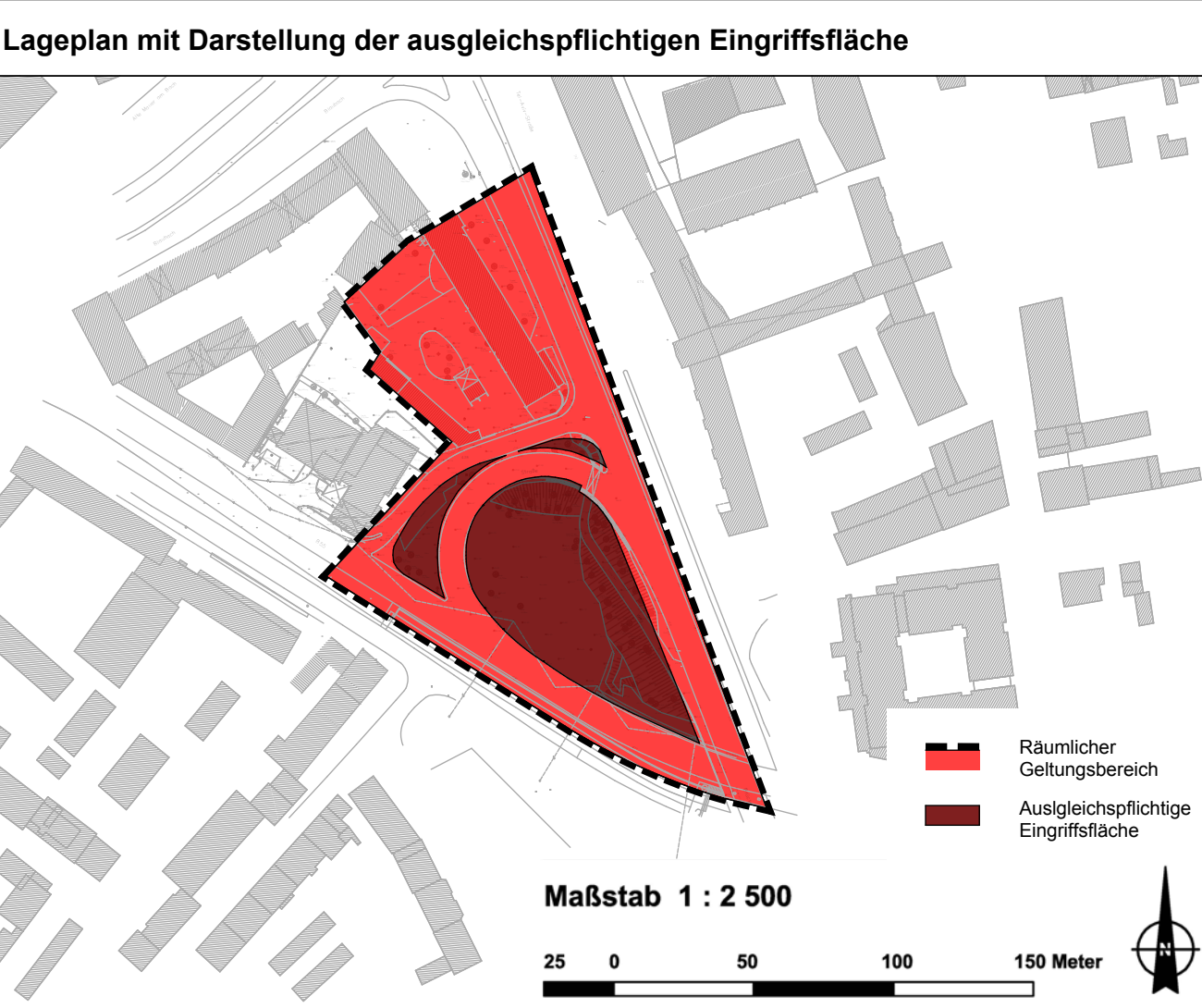
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1 Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen auskragende Bauteile wie Balkone, Erker und dergleichen bis zu 2,00 m über die festgesetzten Baugrenzen treten. An den Fassaden entlang der Tel-Aviv-Straße dürfen auskragende Bauteile wie Erker und dergleichen bis zu 1,00 m über die festgesetzten Baugrenzen treten.
4. Erschließung
- Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind im Plangebiet Stellplätze für PKW und motorisierte Zweiräder ausschließlich in den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind bis zu fünf oberirdische Stellplätze für Behinderte zulässig.

5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 5.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (BD71/BR13131) sowie eine Baumreihe entlang des Perlegrabens im Abstand von 10 bis 15 m (BF41/GH742) anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Fläche (Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist die vorhandene Bepflanzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Entlang der Mangelbergstraße sind acht Straßenbäume (BF41/GH742) (Laubbäume als Solitärbaum-Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm) anzupflanzen.
- 5.4 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten westlich des Gebäudekomplexes im Bereich A sind zwei Laubbäume (BF41/GH742) anzupflanzen.
- 5.5 Die obersten Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 70 % ihrer Fläche durch Sedumgesellschaften mit einer Schichtstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen (DC1/NB2643). Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten.
- 5.6 Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Bereichen im Bereich A zu mindestens 20 % und im Bereich B zu mindestens 30 % dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragsschicht im Bereich der unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 60 cm einschichtig Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationsschicht auf eine Stärke von mindestens 120 cm (bei Bäumen II. Ordnung) einschichtig Filter- und Drainschicht in einer Größe von 9 m² pro Baum zu erhöhen.
- 5.7 Die Grundstücksflächen, die nicht überbaut sind, sind außerhalb von Wege- und Aufenthaltsflächen gärtnerisch zu gestalten. Für den Freiflächenstreifen südlich und westlich des Gebäudekomplexes (Bereich B) ist eine Schremsfläche anzulegen (EAS1/UW4112). Auf ca. 30 % der Freifläche ist die Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Sträuchern möglich (BB1/GH51).
- 5.8 Die Feuerwehrrzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Rasengittersteinen o. ä.) herzustellen. Für die Feuerwehrrzufahrt im Bereich B ist eine Raseneisnarbe im Zusammenhang des Wegebaus unter der Verwendung eines für die Feuerwehrr befahrbaren Unterbaus durchzuführen.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 6.1 Schutz vor Lärmimmissionen
- 6.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:
- a) An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe November 1989) entsprechend den in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen.
- b) Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Lärmpegelbereiche gelten für die Außenbauteile der Fassaden und für die, entsprechend den textlichen Festsetzungen, vor- oder zurücktretenden Gebäudeteile (z.B. Erker).
- c) Die Belüftung von Aufenthaltsräumen in den Lärmpegelbereichen IV und höher ist durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen.
- d) Bereich A:
Im Lärmpegelbereich VI sind die Wohneinheiten im EG bis 5. OG durch vorgelagerte geschlossene Laubgänge entlang der Fassaden vor Lärmimmissionen zu schützen. Jede Wohneinheit, die in den Lärmpegelbereichen V und höher liegt, muss mindestens einen an der Außenfassade liegenden Aufenthaltsraum im Lärmpegelbereich IV oder niedriger aufweisen.
- e) Bereich B:
Für jede Wohneinheit, die an den Lärmpegelbereich VI angrenzt, sind geeignete bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz (Laubgänge, Zweite-Haut-Fassade etc.) zu treffen. Ein-Zimmer-Apartments bzw. Schlafräume von Wohnheimen (für Studenten o. ä.) dürfen ohne entsprechende bauliche Vorkehrungen nicht an Lärmpegelbereich VI angrenzen. Jede Wohneinheit muss mindestens einen an der Außenfassade liegenden Aufenthaltsraum im Lärmpegelbereich IV oder niedriger aufweisen. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist für Wohnungen, die ausschließlich an Lärmpegelbereich V und höher angrenzen, durch ergänzende technische Maßnahmen sicherzustellen, dass bei gekipptem Fenster ein Mittelungspiegel tags von maximal 55 dB(A) in den Räumen nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.
- 6.1.2 Die Minderung der in a) bis e) genannten Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

- 6.2 Schutz vor Schadstoffimmissionen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für Wohn- und Büroräume mit Ausrichtung zur Tel-Aviv-Straße bzw. zum Blaubach schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Außenluft ist aus von der Tel-Aviv-Straße und vom Blaubach abgewandten Bereichen, z.B. aus den Innenhöfen, anzulassen.
7. Abstandflächen
- Für die in der Planzeichnung mit „a“ gekennzeichnete Fassadenfläche und die zugehörigen Fassadenelemente sowie evtl. vorhandene untergeordnete Bauteile, welche die oberste Dachfläche um maximal 2,00 m überschreiten, wird ein vom Baurechtsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von 0,6 m gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW festgesetzt.
- Für die in der Planzeichnung mit „b“ gekennzeichnete zurückspringende Fassadenfläche und die zugehörigen Fassadenelemente wird ein vom Baurechtsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von 2,70 m festgesetzt.
8. Gestalterische Festsetzungen
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01. März 2000 wird festgesetzt:
- 8.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.
- 8.2 Werbeanlagen sind lediglich an Gebäuden und nur an straßenseitigen Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen mit wechselnden oder beweglichen Bildern und entsprechender Beleuchtung sind unzulässig.

- Hinweise
1. Das Plangebiet ist durch Lärm- und Schadstoffimmissionen belastet.
2. Innerhalb des Plangebiets ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Das Planungsgebiet gehörte in römischer Zeit zur südlichen Vorstadt der CCAA, im Mittelalter zum Vorort Übersburg. Die Realisierung der Planung führt zu einer weitestgehenden Zerstörung des unterirdischen Denkmalsbestands. Dies erfordert gemäß § 1 DStmG NW umfassende archäologische Ausgrabungen vor Baubeginn, um die historischen Bau- und Siedlungsbefunde vor dem endgültigen Verlust wissenschaftlich zu erforschen und durch umfassende Dokumentation für die Nachwelt zu sichern.
3. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
4. Innerhalb des Plangebiets ist mit Kriegsalatlagen zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Entsprechendes gilt für die Standorte für pflanzender Straßenbäume.
6. Die grünordnerischen Maßnahmen zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Bestandteil des Durchführungsvertrages zum VEP festgelegt.
7. Für die festgesetzten Biotypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostrückstellungen gemäß § 135a - 135c BauGB vom 16.12.2011. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.
8. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zuchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu verhindern bzw. Beeinträchtigungen zu verringern sind laut Artenschutzrechtlicher Prüfung vom 12.12.2013 (Ingenieurbüro Rietmann) folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Planumsetzung durchzuführen:
Die Rodung, Fällung oder Beschneidung der Gehölzstrukturen im Plangebiet ist erst nach der Vogelbrutzeit durchzuführen, also erst zwischen dem 01.10. und dem 28.02. Der Abriss des Gebäudekomplexes ist außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb eines Zeitraumes, in dem eine Beseidung durch Fledermäuse weitestgehend ausgeschlossen werden kann, durchzuführen, also zwischen dem 01.12. und dem 28.02. Sollten die Gebäudesbrisse oder Rodungen innerhalb der Brutzeit stattfinden müssen, ist eine ökologische Bauleitung durchzuführen, die die Bestände auf aktuelle Brutplätze untersucht und nur freigibt, sobald dort keine Brutern vorliegen.
9. Zwischen dem Gebäude des ehemaligen Zolkriminalamts und der Tel-Aviv-Straße verläuft ein Stromsignalkabel, das voraussichtlich von den Baumaßnahmen betroffen ist. Dazu ist eine Abstimmung mit der RheinEnergie AG notwendig.
10. Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen, die zur Durchführung der Baumaßnahme teilweise umgelegt werden müssen. Eine Umlegung kann nur außerhalb der Heizperiode durchgeführt werden und ist mit der RheinEnergie AG abzustimmen.
11. In der Mangelbergstraße sind Leitungen der KVB vorhanden. Demzufolge ist vor Beginn der Baumaßnahme mit dem zuständigen Bereich 27 der Kölner Verkehrs-Betriebe AG eine Planvereinbarung abzuschließen.
12. Im westlichen Bereich des Flurstücks 441 befindet sich eine Anschlussleitung an das Abwassernetz der Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) Köln, AöR. Die teilweise Überbauung der Anschlussleitung bzw. die Wiederverwendung des vorhandenen Anschlusses ist mit dem StEB abzustimmen.
13. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
14. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
15. Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
16. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 296).
17. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 13-16).
18. DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln (Planungsk. Zimmer 02 E 05) im Stadthaus (Villy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln) während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
19. Festsetzungen nach früherem Planungsrecht treten mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft.



Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV 90 entspricht. (Stand 30.07.2011)	Für den Planentwurf Dipl.-Ing. Regina Stottrop, Stadtplanerin REGINA STOTTROP - Büro für Stadtplanung, Köln, den	Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 14.03.2013 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 17.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 17.04.2013 bis 30.04.2013 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden.
Dipl.-Ing. Hajo Lühring Vermessungsbüro Ruhmhardt Lühring Sonntag, Köln Öffentlich bestellte Vermessungssingenieur (ObVI)	Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen	Karl-Jürgen Klipper Vorsitzender	Andreas Hupke Bezirksbürgermeister	Karl-Jürgen Klipper Vorsitzender
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den
Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt.
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Jürgen Roters Oberbürgermeister	Jürgen Roters Oberbürgermeister	Bezirksregierung Köln im Auftrag	Jürgen Roters Oberbürgermeister
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den

Zeichenerklärung - Planung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Wohnen mit untergeordneter Gewerbenutzung
GR	Grundfläche (Höchstmaß)
GF	Geschosfläche (Höchstmaß)
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Gebäudehöhe
g	geschlossene Bauweise
FD	Flachdach
	Baulinie (mit Geschossen und zwingender Höhe)
	Baugrenze
	Grenze zw. verschiedenen Nutzungen bzw. Maßen baulicher Nutzung
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrbereich
	Baum zu erhalten / Baum zu pflanzen
	Erhalt Baumstandort wird angestrebt (nachrichtlich)
	Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
	Fläche zum Anpflanzen (Baumreihe)
	Fläche zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern
	Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen
	Umgestaltung von Flächen für Tiefgaragen
	Gehrechte zugunsten des BLB NRW Köln / Rechtsnachfolger
	Lärmpegelbereich
	Straße neu (nachrichtlich)
	Feuerwehrrzufahrt (nachrichtlich)
	Fußgängerüberweg (nachrichtlich)

Anlage 2a

Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

"Tel-Aviv-Straße in Köln-Altstadt/Süd"

Nr.: 67441/10

Maßstab 1 : 500

0 50 100 Meter

Stand: 24.02.2014

Der Oberbürgermeister

Zeichenerklärung - Bestand

	vorhandene Gebäude		Stadtbahnlinie
	Durchfahrt, Durchgang		topografische Begrenzung
	Zahl der Vollgeschosse		Flurstücksgrenze
	Dachform		Flugrenze
	Baum		Geländehöhe über NHN