



<p>Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht. (Stand 15.02.2023)</p> <p>öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur/in Köln, den</p>				<p>Für den Planentwurf Vorhabenträger/in</p> <p>SL AM Development Residential GmbH Clever Straße 36 50668 Köln</p>	<p>Für den Planentwurf Dezernat VI, Planen und Bauen Stadtplanungsamt</p> <p>Amtsleitung</p>	<p>Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 28.05.2020 nach § 12 Abs. 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>gez. Reker</p> <p>Oberbürgermeisterin</p> <p>Köln, den 11.07.2020</p>	<p>Zeichenerklärung</p> <p>Bestand</p> <p>Planung</p>
<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit am 14.12.2020 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Man konnte bis zum 18.01.2021 Stellungnahmen abgeben.</p>	<p>Der Planentwurf ist in der Zeit vom 26.06.2025 bis 01.08.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB und in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung erneut veröffentlicht worden.</p>	<p>Der Rat hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.</p>	<p>Die örtliche Bekanntmachung über den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p>	<p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Oberbürgermeister</p>	<p>Küll... Küll... Küll...</p>	<p>Bestand</p> <p>Planung</p> <p> vorhandene Gebäude</p> <p> Durchfahrt</p> <p> Zahl der Vollgeschosse</p> <p> Dachform</p> <p> Baum</p> <p> Bahngleise</p> <p> Bordstein</p> <p> topografische Begrenzung</p> <p> Flurstücksgrenze</p> <p> Flurgrenze</p> <p> 46.71 vorhandene Höhenlage über NHN</p> <p> Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN) (als Höchstmaß)</p> <p> Traufhöhe in m über Normalhöhennull (NHN) (als Höchstmaß)</p> <p> Firsthöhe in m über Normalhöhennull (NHN) (als Höchstmaß)</p> <p> 49,6 Festgesetzte Geländemeter über Normalhö</p>

RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- der baulichen Nutzung
anen gebiet (MU)

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im urbanen Gebiet (MU) nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind die im urbanen Gebiet (MU) nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Bordelle oder bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO ist im urbanen Gebiet (MU), innerhalb der im Baufeld D mit A gekennzeichneten Teilflächen der überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoss, ausschließlich eine Anlage für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig.

gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU) je Gebäude innerhalb der im Baufeld B gekennzeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld D mindestens 95 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU) je Gebäude innerhalb der im Baufeld C gekennzeichneten Teilflächen der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld C mindestens 32 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

b) Bei Schlafzimmern
Nachtzeit
schallge
schlosse

c) Für Balkone
(Straßen) aufweisen
stellt we
wird. Hier
nungen,
gia erric

7. Anpflanzen
7.1 Begründungen

Es handelt sich um dB(A)-Werte. Ang der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, ordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigerer Lärmpegelbereich bzw. ein niedrigerer maßgeblicher Auflösungswert an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen. In Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel ≥ 45 dB(A) im

4. **Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern / Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsziffer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-2197/24 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

5. **Artenschutz**

a) Laut Artenschutzprüfung des Büros Artenreich Umweltplanung, Hagen vom April 2024, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung der Stufe 1), ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

b) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

c) Spätestens mit Abschluss des Bauvorhabens sind mindestens 30 handelsübliche Fledermausflachkästen an nahegelegenen Bäumen oder unbeleuchteten und wettergeschützten Fassaden anzubringen. Bei der Positionierung und Anbringung der Kästen ist eine fachkundige Person zu Rate zu ziehen. Die Maßnahmen sind nach erfolgter Umsetzung bei der Stadt Köln, Untere Naturschutzbehörde (571) anzuzeigen.

d) An den neu zu bauenden Gebäuden ist auf angeleuchtete Fassaden und nach oben strahlende Leuchtkörper zu verzichten. Für notwendige Beleuchtungen sollen ausschließlich Leuchten mit geringem Streulichteffekt verwendet werden (d.h. Lichtkegel maximal 20° unter der Horizontalen). **Auf kurzwellige Lichtanteile soll verzichtet und es soll nur warmweißes oder gelbliches Licht mit Farbtemperaturen zwischen 1700 und 2200 K verwendet werden, dies unter Verzicht auf (ultra-) violette oder blauanteilsreiche Lichtanteile.** Auf die Illumination von Bauwerken und Bäumen ist zu verzichten. **Leuchtmittel mit einer Betriebstemperatur von 60° Celsius oder mehr sollen nicht verwendet werden.**

6. **Baumschutzsatzung**

a) Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung –

hS) vom 18.Juli 2023 (in Kraft seit dem 28.Juli 2023, Amtsblatt Nr. 29 vom 2. August 2023) angewandt worden.
Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die zur Zeit der Stellung des Antrages auf Erteilung einer Fällerlaubnis jeweils gültige Fassung der BSchS an-

- enden. Wenn Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällenden Bäume zu leisten sind, gilt die Begründung in der jeweils gültigen Fassung, soweit die betroffenen Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der natur- und artenrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege NRW in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

maßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

- Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**
Vorschriften, sonstige private Regelwerke sowie die Kölner Sortimentsliste, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und den beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln kammer, Zimmer 06. E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 , während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

en
ern nicht durch Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV die Unbedenklichkeit des Bodens nachgewiesen wird, ist im Bereich geplanter Grün-, Garten- und Kinderspielflächen ein Bodenaustausch der oberen 35 cm oder ein Bodenauftrag von einer mindestens 35 cm dicken Schicht aus nachweislich unbelasteten Boden vorzunehmen. Die Baumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzaamt, Untere Bodenschutzbehörde.

mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde
Grundwasserschutz abzustimmen und zu dokumentieren.

inderte und ergänzte Inhalte in Rot -

KENNZIECHNUNG

Abs. 5 BauGB wird folgende Fläche im Bebauungsplan gekenn-

ng Altstandort
es Bebauungsplanes liegt **die Altablagerung der Altstandort** Nr. 10. Boden innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet. Zur gefahrlosen Nutzung des gekennzeichneten Bereichs sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die erforderliche Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials sind unter Aufsicht der Fachbehörde für Umweltschutzamt durchzuführen.

WEISE

- folgen
er Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungs-
hende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtplanengesetzes
875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes
des Baugesetzbuches werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses
Planes nicht mehr angewendet.

grundlagen
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3786).
die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2018 (GV-NRW-NR 19, S. 411).

vorhabenbezogener bauungsplan Entwurf 461/16 im Vorhaben- und schließungsplan Entwurf

Schließungsplan Entwurf

Wenz-Geuer-Straße

Köln-Ehrenfeld

heute Veröffentlichung -

Sstab 1:500 25 50 Meter

