Tabellarische Darstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Bebauungsplanverfahren

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan 64450/02 (6444 Nc/02) – Arbeitstitel: „Haselbergstraße/Piusstraße, 2. Änderung (2. Teilaufhebung)“ in Köln-Lindenthal – eingegangenen Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB vom *15.04.2026* bis zum *08.05.2026* über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung beim Stadtplanungsamt unterrichten und sich zur Planung äußern.

Zeitgleich bestand die Möglichkeit die Planunterlagen auf der Beteiligungsplattform der Stadt Köln „Bauleitplanung Online“ (www.beteiligung-bauleitplanung.koeln) einzusehen und digital Stellungnahmen zu übermitteln.

Im Zeitraum der Beteiligung sind 5 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen (siehe Tabelle 1).

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Die Behandlung der in den Tabellen enthaltenen Stellungnahmen durch die Verwaltung ist vorläufig und entspricht dem Stand zum Abschluss der Verfahren nach § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Diese Stellungnahmen werden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs inklusive Begründung, welcher Gegenstand der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist, berücksichtigt. Aufgrund des vorläufigen Charakters ist es möglich, dass es im weiteren Verfahren vor der endgültigen Abwägung zum Satzungsbeschluss zu einer abweichenden Behandlung der Inhalte der frühen Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kommt. Insofern sind insbesondere die Ergebnisse der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Begründung zum endgültigen Planentwurf zu berücksichtigen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

Tabelle 1

Lfd. Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
	1.1 Parkplatzsituation Es wird erläutert, dass der zur Bebauung anvisierte Bereich – besonders intensiv an Sonn- und Feiertagen als Parkraum genutzt wird. Es wird behauptet, dass ein Wegfall des Parkplatzes, deutliche Auswirkungen auf das Umfeld haben würde.	Nein	Eine Regelung der verkehrlichen Situation ist nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens. Daher wird auch im weiteren Verfahren keine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Im Weiteren ist gemeinsam mit der Fachdienststelle zu prüfen, welchen Stellenwert die Parkplatzfläche für das Umfeld hat. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass ausreichend Parkplätze im öffentlichen Raum vorhanden sind – vor allem im gegenüberliegenden öffentlichen Parkraum bestehen Kapazitäten, welche im Rahmen einer potentiellen Ausgestaltung noch weiter erhöht werden könnten. Eine jahresunabhängige Luftbildauswertung hat ergeben, dass die Auslastung der Parkplatzfläche stark variiert bei gleichzeitigen freien Parkplatzkapazitäten im gegenüberliegenden öffentlichen Straßenraum. Zusätzlich wird die Fläche unter anderem auch für das Abstellen von Wohnmobilen verwendet. Das Planungsziel des vorliegenden Aufhebungsverfahrens ist im weiteren Sinne die Schaffung von Wohnraum. Das Planungsziel leitet sich aus dem städtischen Ziel ab, die hohen Wohnraumbedarfe im Kontext eines angespannten Wohnungsmarkts zu decken. Die hohe Wohnraumnachfrage wiegt zum jetzigen Stand des Verfahrens gegenüber dem oberirdischen Abstellen von privaten Fahrzeugen höher.

ENTWURF

Lfd. Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	1.2 Baumbestand Es wird angeregt, von einer Fällung der Bäume abzusehen. Es wird dargelegt, dass sie für die Anwohnende unmittelbar als Feuchtigkeits- und Frischluftspender wahrnehmbar sind, vor allem in den zunehmend warmen Sommermonaten. Die bestehenden Baumreihen sollen die teilweise erheblichen Belastungen - akustisch und bezüglich der Luftqualität -, die durch den Autoverkehr auf der Inneren Kanalstraße und auf der Aachener Straße entstehen, reduzieren.	Nein	Eine Sicherung des Baumbestands ist nicht Bestandteil des vorliegenden Aufhebungsverfahrens da in einem Aufhebungsverfahren keine Festsetzungen getroffen werden können. Nach erfolgter Teilaufhebung unterliegen die vorhandenen Bäume den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 18.07.2023. Der in diesem Bereich geltende Durchführungsplan enthält keine Festlegungen die eine, über die Baumschutzsatzung der Stadt Köln hinausgehende Schutzwirkung, entfalten. Die Belange des Baumschutzes werden im Rahmen einer Baugenehmigung beachtet und geprüft. Ein Erhalt der Bestandbäume wird seitens der Stadt Köln forciert, zumal eine perspektivische Entwicklung des städtischen Grundstücks nach den Vorgaben der Stadt Köln erfolgt.
	1.3 Lichteinfall/ Verschattung Es wird beschrieben, dass eine Bebauung zur Südseite eines Hauses in der Woensamstr. zu einem erheblichen Lichtverlust führen würde. Es wird vermutet, dass der zum Haus gehörige Spielplatz in Kombination mit der bereits bestehenden Bebauung, verschattet werden würde. Es wird dargelegt, dass eine Bebauung die Lebensqualität der Anwohnenden deutlich reduzieren würde und die bereits installierten oder auch schon geplanten Balkonkraftwerke obsolet machen würde.	Nein	Eine Bebauung des Areals ist nicht Bestandteil des vorliegenden Aufhebungsverfahrens. Das Aufhebungsverfahren dient lediglich zur planungsrechtlichen Vorbereitung zur Bebaubarkeit der Fläche. Im Rahmen einer baulichen Maßnahme auf dem Grundstück wird im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Abstandflächen zu der Bestands-/Nachbarbebauung geprüft. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch das Genehmigungsverfahren sichergestellt.
2	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		

Lfd. Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Stellungnahme als Anhang: Angehängte Datei		
	2.1 Berücksichtigung bisheriger Planungsüberlegungen Es wird festgehalten, dass eine fundierte Abwägung nur möglich sei, wenn die gesamte Historie des Standorts, inklusive früherer Planungskonzepte und Protokolle zur Bürgerbeteiligung, einbezogen werde, da die Bebauung des Grundstücks einen hohen Grad an Komplexität und städtebauliche Hemmnisse aufweise.	Nein	Eine Prüfung von Planungskonzepten und Protokollen zur Bürgerbeteiligung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Aufhebungsverfahrens. Die Zulässigkeit von Planungsvorhaben an diesem Standort richtet sich nach erfolgter Teilaufhebung nach § 34 Baugesetzbuch. Die Zulässigkeit einer zukünftigen Bebauung wird, auch unter Berücksichtigung verkehrlicher und nachbarlicher Belange, im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
	2.2 Verschattung und Anwohnerschutz Es wird angegeben, dass eine Bebauung unmittelbar an der Südseite des Hauses in der Woensamstr. zu einer massiven Verschattung und einem erheblichen Lichtverlust führen würde. Da das Wohnhaus Teil eines ursprünglichen architektonischen Gesamtkonzepts ist, solle der Schutz der Belichtung und der Lebensqualität für uns als Miteigentümer gewahrt bleiben.	Nein	SIEHE STELLUNGNAHME 1.3
	2.3 Ökologischer Wert Es wird angeregt, dass die drei ca. 50 Jahre alten japanischen Honigbäume auf der Bürgersteigseite des Parkplatzes ökologisch wertvoll seien (Stichwort Klimabäume) und im Sinne des städtischen Klimaschutzes erhalten bleiben sollten.	Nein	SIEHE STELLUNGNAHME 1.2

ENTWURF – finale Abwägung erfolgt durch den Rat der Stadt Köln

Lfd. Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	2.4 Infrastrukturelle Bedeutung des Parkraums Es wird beteuert, dass der Parkplatz unverzichtbar für ältere Menschen zur Grabpflege sowie für große Trauergesellschaften und Besucherstarke kirchliche Feiertage wie Allerheiligen sei. Ein Entfall dieser Flächen könne im unmittelbaren Umfeld faktisch nicht kompensiert werden.	Nein	SIEHE STELLUNGNAHME 1.1
	2.5 Besucher-Pavillon Es wird angeregt, statt einer Wohnbebauung, die Idee eines Besucher-Pavillons (analog zum Wiener Zentralfriedhof) zu prüfen. Dieser könnte als zentraler Startpunkt für die zahlreichen kulturhistorischen Besichtigungstouren dienen und die Geschichte des Melaten Friedhofs im Rahmen einer Dauerausstellung für Besucher beschreiben. Es wird vorgebracht, dass ein solcher Pavillon den kulturellen und touristischen Status des Melatenfriedhofs aufwerten, den Baumbestand schonen würde und sowohl die notwendige Parkplatz-Infrastruktur erhalten als auch die Verschattung des Gebäudes in der Woensamstr. verhindern könne.	Nein	Eine Bebauung des Areals ist nicht Bestandteil des vorliegenden Aufhebungsverfahrens. Das Aufhebungsverfahren dient lediglich zur planungsrechtlichen Vorbereitung zur Bebaubarkeit der Fläche. Das Planungsziel des vorliegenden Aufhebungsverfahrens ist die Schaffung von Wohnraum. Das Planungsziel leitet sich aus dem städtischen Ziel ab, die hohen Wohnraumbedarfe im Kontext eines angespannten Wohnungsmarkts zu decken. Die Stellungnahme sollte im Zuge der Neuplanung der Trauerhalle auf dem Friedhof Melaten eingebracht werden.
3	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
	3.1 Parksituation im Bereich Melatenfriedhof Es wird behauptet, dass der im Eigentum der Stadt Köln befindlichen Parkplatzes verkauft werden soll und sich	Nein	Ein Verkauf des sich im Eigentum der Stadt Köln befindlichen Parkplatzes ist nicht in Planung. Bisherige Überlegungen zu einer

Lfd. Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	somit die Parkraumsituation im Bereich des Melatenfriedhofes erheblich verschlechtern würde. Bei großen Beerdigungen auf dem angrenzenden Melatenfriedhof sei der umliegende Parkraum zurzeit schon stark belastet.		möglichen Neubebauung werden vom Amt für Wohnungswesen koordiniert. SIEHE STELLUNGNAHME 1.1
	3.2 Auswirkung der Baumaßnahme auf das derzeit schon stark belastete Klima/die Luftqualität der Innenstadt Es wird aufgezeigt, dass sich auf dem zur Diskussion stehenden Grundstück aktuell eine große Anzahl alter und großer Bäume befinden, die zur Klimaentwicklung im innerstädtischen Bereich (Aachener Str./Gürtel etc.) einen sehr positiven Beitrag leisten sollen. Die Fällung dieses alten und außerdem schützenswerten Baumbestandes sei nicht zu verantworten. Eine Ersatzbepflanzung an anderer Stelle würde nicht den gewünschten Effekt erzielen.	Nein	SIEHE STELLUNGNAHME 1.2
	3.2 Art und Umfang der geplanten Bebauung/Schädigung der Kinderspielplätze Es wird beschrieben, dass auf einem benachbarten Grundstück in der Woensamstr. im Zuge der Bebauung im Jahr 2012 ein privat genutzter Kinderspielplatz errichtet wurde. Dieser Spielplatz grenzt unmittelbar an das in Frage stehende Baugrundstück/den Parkplatz.	Nein	SIEHE STELLUNGNAHME 1.3 und 1.5

ENTWURF

Lfd. Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Eine neu aufgelegte Planung zur Bebauung des Parkplatzes solle den gesetzlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Art der Bebauung und Baugrenzen entsprechen, um somit den vorgegebenen Abstand zur Bestandbebauung inkl. Spielplatz zu wahren. Eine Verschattung soll somit vermieden werden. Zudem wird eine Abstaffelung für die Neuerrichtung eines Gebäudes auf dem öffentlichen Parkplatz angeregt.		
4	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
	4.1 Parkplatz Es wird deutlich gemacht, dass der Parkplatz insbesondere von älteren und oftmals auch behinderten Besuchern des Friedhofs genutzt wird. Die an der Piusstraße bestehenden Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge sollen selbst an normalen Tagen den Bedarf nicht decken können. Bei größeren Beerdigungen oder an besonderen kirchlichen Feiertagen soll selbst der Parkplatz den Bedarf nicht decken können, so dass es zu einem erheblichen Park-Such-Verkehr im Quartier komme.	Nein	SIEHE STELLUNGNAHME 1.1
	4.2 Umgrünung Es wird beschrieben, dass der Parkplatz umgrünt sei. Bei einer baulichen Nutzung müssten zahlreiche jahrzehntealte Bäume, die sich vorteilhaft auf das Stadtklima im Quartier auswirken, weichen. Es wird angeregt.	Nein	Der nach erfolgter Teilaufhebung verbleibende Bereich entspricht weiterhin weitestgehend den Festsetzungen und Zielen des Durchführungsplanes. Ein Schutz der im Durchführungsplans festgesetzten Vorgärten bleibt somit erhalten.

ENTWURF – finale Abwägung erfolgt durch den Rat der Stadt Köln

Lfd. Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Dass die Vorgärten an der Piusstraße planerisch auch weiterhin geschützt bleiben sollen.		SIEHE STELLUNGNAHME 1.2
5	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
	5.1 Sicherung der Nutzung Friedhofsfläche Es wird aufgezeigt, dass der Bereich der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplans sich teilweise auf Flächen des Melaten-Friedhofs erstreckt. Es wird erklärt, dass aus den Planungsunterlagen nicht hervor geht, warum sich die Teilaufhebung auch auf diese Flächen erstrecken soll. Es wird angeregt, dass es für das geplante Vorhaben nicht notwendig sei, dass die Teilaufhebung auch Flächenteile des Friedhofs umfasse. Es wird angeregt, dass zur Sicherstellung des Status des Friedhofs die Teilaufhebung sich nicht auf dessen Gebiet erstrecken und lediglich die Bereiche östlich der Piusstr. umfassen solle.	Nein	Aufgrund der starken Abweichung der tatsächlichen Bebauung der Grundstücke von den Festsetzungen des Durchführungsplanes ist dieser weitestgehend als funktionslos anzusehen. Aus diesen Gründen, die der Rechtssicherheit dienen, ist der Geltungsbereich der 2. Teilaufhebung in seinen Grenzen so gewählt worden. Bei dem nach erfolgter 2. Änderung (2. Teilaufhebung) verbleibenden Bereich des Durchführungsplanes entspricht die tatsächliche Bebauung der Grundstücke weitestgehend den Festsetzungen und städtebaulichen Zielen, weswegen dieser Bereich nicht mit in die Teilaufhebung miteinbezogen wurde Die Sicherung des Friedhofes ist durch den Flächennutzungsplan gewährleistet. Dieser weist den Friedhof Melaten als Friedhofsfläche aus. Die überwiegenden Bereiche der Friedhofsfläche Melaten sind aktuell ausschließlich durch den Flächennutzungsplan der Stadt-Köln gesichert.
	5.2. Verfahren der Bauleitplanung Es wird beschrieben, dass vorgesehen ist, zunächst den bestehenden Bebauungsplan aufzuheben, um die Voraussetzung zu schaffen, die neue Bebauung als	Nein	Das Baugesetzbuch regelt in § 1 Absatz 5 das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weiterhin wird in § 1 Absatz 3 Satz 2 festgestellt, dass kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines neuen

Lfd. Nr.	Angaben zur Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Blockergänzung nach § 34 Baugesetzbuch genehmigen zu können. Es wird behauptet, dass ein normales Verfahren inkl. Umweltprüfung der Bauleitplanung, welches einen neuen B-Plan als Ersatz nach Aufhebung des vorangegangenen B-Planes vorsieht, umgangen werden soll. Zusätzlich wird beschrieben, dass durch die geplante Teilaufhebung keine planungsrechtlich verbindlichen Festlegungen zu Maßnahmen der Schaffung von neuem und sozialem Wohnraum, der Klimaprävention, Regulierung der sommerlichen Stadterwärmung und Stadtdurchlüftung, zum nachhaltigen Bauen sowie auch der wünschenswerten Vorgartenzone, die in dem bisherigen Planungsrecht verankert ist, geschaffen werden können. Es wird gefordert, einen neuen B-Plan für den zu bebauenden Blockbereich zu erstellen, der die v.g. zeitgemäßen und notwendigen Nutzungs-, Ökologischen-, Klimaschutz- und sozialen Anforderungen verbindlich im Planungsrecht verankern solle. Es wird auch auf die notwendigen Maßnahmen in Einbindung in das von der Stadt Köln zu erstellende Klimaschutzkonzept hingewiesen. Es wird der Wunsch geäußert, dass neben der dringend erforderlichen Schaffung von Wohnraum die Schaffung sozialen Wohnraumes in dieser Maßnahme verankert werden sollen.		Bebauungsplanes liegt nach erneuter Beurteilung des Stadtplanungsamtes nicht vor. Nach der vorliegenden Teilaufhebung erfolgt die Beurteilung einer Neuplanung im Bereich der Parkplatzfläche unter den Maßgaben des § 34 Baugesetzbuch. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung diverser Belange geprüft. Unter anderem auch die Belange des Nachbarschaftsschutzes, der Belichtung, des Lärms etc.. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie die Berücksichtigung städtischer Richtlinien im Rahmen der geplanten Neubebauung werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft, sind aber nicht Bestandteil des vorliegenden Aufhebungsverfahrens.

Stand: 20.10.2026