

Stadthaus Deutz - Westgebäude  
Bauaufsichtsamt  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Telefon: 0221 943670 -100

info@diesuelzer.koeln

31. Juli 2025

Per Mail: [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de)

**Einwand gegen die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 66461/16  
„Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nehmen wir hiermit fristgerecht Stellung zum Entwurf des Bebauungsplans „Franz-Geuer-Straße“ Nr. 66461/16 in Köln-Ehrenfeld und erheben Einwand gegen die geplante Festsetzung in der vorliegenden Fassung.

Dies begründen wir wie folgt:

Unsere Liegenschaften in der Everhardstraße 43-47 und 50-52, in der Stammstraße 103, sowie in der Franz-Geuer-Straße 3 befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

Durch die vorgesehene Nutzungsänderung – insbesondere die sehr hohe geplante bauliche Nachverdichtung sowie die gemischte Nutzung für Wohnen, Gewerbe und Einrichtungen der Kinderbetreuung – ist unsere Immobilie durch Lieferverkehr und Zu- und Abgangsverkehr zu den neu zu errichtenden Tiefgaragen direkt betroffen.

Durch die geplante Nutzung des Grundstücks ist mit einer signifikanten Zunahme des motorisierten Verkehrs zu rechnen. Dies betrifft sowohl den Individualverkehr als auch potentiellen Lieferverkehr. Die damit einhergehenden Verkehrslärm-Immissionen stellen eine erhebliche Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität unserer Mieterinnen und Mieter dar. Auf Grund der Verkehrsregelungen im Bereich der Inneren Kanalstraße, sowie dem sich ergebenden Rückstau auf die Venloer Straße wird es im Bereich der Franz-Geuer-Straße zwangsläufig Rückstau geben, welcher insbesondere im Berufsverkehr mit erheblichen Beeinträchtigungen auf der Franz-Geuer-Straße einhergeht. Wie mit diesen Mehrbelastungen umgegangen werden soll ist dem Gutachten nicht zu entnehmen. Auch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind bislang nicht erkennbar vorgesehen.

Das Rücksichtnahmegebot im Rahmen der Bauleitplanung verlangt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten nachteilige Auswirkungen auf bestehende Nutzungen in der Umgebung vermieden oder minimiert werden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gewährleistet und auch nicht nachvollziehbar belegt. Die geplante Umnutzung stellt eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nachbarschaft dar und verletzt unsere berechtigten Interessen als Eigentümer und Vermieter in Bezug auf unsere angrenzenden Wohnbebauungen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Unsere Belange als direkt betroffener Nachbar, insbesondere im Hinblick auf Mieterschutz, Lärmimmissionen und wirtschaftliche Nutzungseinschränkung, wurden im bisherigen Verfahren offenkundig nicht ausreichend berücksichtigt. Eine Abwägung zu unseren Gunsten ist nicht erkennbar.

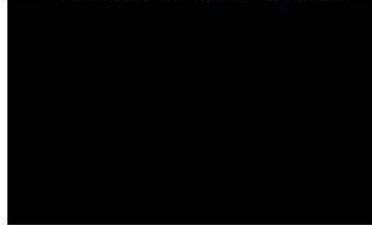


Wir fordern daher:

1. eine umfassende Überprüfung der prognostizierten Lärmbelastung durch ein unabhängiges schalltechnisches Gutachten,
2. die Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen sowohl aktiv (z. B. Schallschutzwände, Verkehrslenkung) als auch passiv (z. B. Fenstersanierung),
3. eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebots gegenüber der bestehenden Wohnnutzung,
4. sowie ggf. eine Reduzierung der zulässigen Nutzung bzw. die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass wir uns die Geltendmachung weiterer rechtlicher Schritte im Falle einer unveränderten Verabschiedung des Bebauungsplans vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



**Von:** [online-formularversand@stadt-koeln.de](mailto:online-formularversand@stadt-koeln.de)  
**An:** [61-Bauleitplanung](#)  
**Betreff:** Stellungnahme Bebauungsplan ? öffentliche Auslegung  
**Datum:** Donnerstag, 31. Juli 2025 17:15:05  
**Anlagen:** [REDACTED]

---

**Folgende Information oder Nachricht wurde über das Online-Formular 'Stellungnahme Bebauungsplan – öffentliche Auslegung' am 31.07.2025 17:15:02 an Sie geschickt**

**Planverfahren:** Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld - Stadt Köln

**Ihre Stellungnahme:** An die Stadt Köln  
Stadtplanungsamt  
Willy-Brandt-Platz 2  
[REDACTED]

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich bin Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED] in  
[REDACTED]

Das Bestandsgebäude [REDACTED] habe ich von 2018 bis 2020 energetisch sanieren lassen. Gleichzeitig wurde die Baulücke neben dem [REDACTED] mit einem Anbau [REDACTED] geschlossen (Fertigstellung Januar 2021). Damit habe ich langfristige, erhebliche finanzielle Belastungen auf mich genommen, um in Ehrenfeld neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt veröffentlichte Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße“ stellt für meine Interessen sowie für die Interessen meiner Mieter in mehrfacher Hinsicht eine Bedrohung dar.

Das geplante Bauvolumen mit bis zu acht Geschossen passt nicht zur Bestandsbebauung. Der Gigantismus des Projekts nimmt den Anliegern Sonne und Lebensqualität. Betroffen sind einerseits Menschen, die im Erdgeschoss (und im 1. OG) wohnen und künftig kaum noch Tageslicht sehen werden. Betroffen sind auch die Hauseigentümer („Kleinvermieter“), die durch die maximale Raum-Ausnutzung des Großinvestors einen Schaden erleiden werden, der noch gar nicht abschätzbar ist.

Zu den Gutachten, die zum Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße“ erstellt wurden, gehört auch eine „Besonnungsstudie“ der Lohmeyer GmbH Bochum vom 23. September 2023. Auf Seite 9 ist dort zu lesen, dass nach DIN 5034-1 (2011) ein Raum am 21. März bei Annahme eines wolkenlosen Himmels eine Mindestbesonnungsdauer von 4 h erhalten sollte: „Abweichend von den Angaben der DIN 5034-1 (2011) setzt die Stadt Köln eine Mindestbesonnungsdauer von 2 h am 21. März fest.“ Warum die Stadt Köln die Anforderungen an Tageslicht in Wohnräumen, das für das menschliche Wohlempfinden ja wesentlich ist, um die Hälfte reduziert, erfährt man in diesem Gutachten nicht.

Unter der Prämisse des reduzierten Anspruchs der Stadt Köln haben die Bochumer Experten geprüft, „ob mit dem aktuellen Planungsstand

eine ausreichende Besonnung der Bestandsgebäude (...) sichergestellt ist“. (Seite 4)

Ergebnis: „Mit der (...) vorgesehenen Bebauung ist im Bereich der Everhardtstraße 50 und der Stammstraße 111 eine planungsbedingte Unterschreitung der Mindestempfehlung nach dem Positionspapier der Stadt Köln, wonach ein Wohnraum einer Wohnung am 21. März mindestens 2 h besonnt wird, verbunden.“ (Seite 2)

Auf Seite 18 ihres Papiers kommen die Gutachter auf die Stammstraße 113 zu sprechen. Laut Bebauungsplan soll schräg gegenüber dem Haus ein Wohnturm entstehen, der acht Geschosse umfasst und eine Höhe von 26,5 m aufweist. Acht Geschosse. 26,5 Meter. Für zahlreiche Menschen in meinem Haus heißt das: Der Achtgeschosser dimmt ihnen die Sonne weg.

Im Gutachten der Lohmeyer GmbH liest sich das so: „Für die Südfassaden der Stammstraße 109 bis 113 ist für das untere Drittel bis zur Hälfte dieser Fassaden eine planungsbedingte Minderung von mehr als 30 % oder mehr als 4 h berechnet. An den darüber liegenden Fassadenbereichen liegt die Reduktion der möglichen direkten Besonnung bei bis zu 30 % bzw. bis zu 4 h. In einem begrenzten Bereich an den Südfassaden der Stammstraße 111 und 113 ist dadurch eine Besonnungsdauer von weniger als 2 h im Planfall ausgewiesen. (...) An der Ostfassade der Stammstraße 113 führt die Planung zu einer Reduktion der Besonnungsdauer von mehr als 30 % in der unteren Fassadenhälfte und bis zu 30 % in der oberen Fassadenhälfte.“ (Seite 18)

Eine Verwirklichung des Bebauungsplans würde also bedeuten, dass auch in meinem Haus [REDACTED] Wohnraum nicht ausreichend besonnt werden könnte.

Von daher hat mich folgende Aussage des Gutachtens (Seite 20) sehr verwundert: „An der Stammstraße 113 befinden sich im Erdgeschoß Garagen. Das Kriterium zur Mindestbesonnungsdauer findet somit hier keine Anwendung, da es sich nicht um eine Wohnnutzung handelt.“

Diese Aussage ist falsch, das Gutachten in diesem Punkt fehlerhaft. Wie die Autoren der Lohmeyer GmbH zu ihrer Darstellung kommen, weiß ich nicht. Ein Blick in die Akten der Baugenehmigung zeigt jedenfalls, dass das Erdgeschoß der [REDACTED] zwei Garagen, aber eben auch eine Wohnung, die seit September 2021 vermietet ist, umfasst (eine Kopie Grundriss EG habe ich beigelegt). Die Gutachter halten in einer Tabelle (Seite 20) noch einmal fest, dass eine Bewertung der Besonnungsverhältnisse im Haus Stammstraße 113 „nicht erforderlich“ sei: Wegen fehlender Wohnnutzung im Erdgeschoß müsse die Frage, ob das Kriterium der Stadt Köln erfüllt sei, gar nicht gestellt werden.

Diese Darstellung weise ich als falsch zurück. Vielmehr ist die Tabelle (Seite 20) dahingehend zu korrigieren, dass sich im Erdgeschoß der Stammstraße 113 eine Wohnung befindet und dass dort das Kriterium der Stadt Köln zur Mindestbesonnungsdauer bei Verwirklichung der Planung nicht erfüllt wird.

Eine Bebauung, die die Tageslichtverhältnisse in mehreren Bestandsgebäuden der Umgebung so verschlechtert, dass nicht einmal die reduzierten Kriterien der Stadt Köln erfüllt werden, darf meiner Einschätzung nach nicht durchgedrückt werden. Ich erinnere

mich noch an Schlagzeilen in der Lokalpresse, nach denen die Stadt Köln die Vermietung einer tadellosen Wohnung wegen nicht vorschriftenkonformen Lichteinfalls untersagt hat. Würde die Stadt anderswo den Neubau von Wohnungen, die am 21. März weniger als 2 h sonnig werden, erlauben?

Wenn langjährige Anwohner in dunklen Wohnungen leben müssen, damit der Investor ein paar zusätzliche Objekte vermarkten kann, geht dies nicht in Ordnung. In den Stellungnahmen, die Nachbarn aus dem Veedel während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteilung im Januar 2021 abgegeben haben, trifft man immer wieder die Sorge, dass rund um die Franz-Geuer-Straße „mit zweierlei Maß gemessen“ wird. „Wieso zählt die Wohnqualität für die Mieter der neuen Gebäude mehr als die der bisherigen?“, heißt es da. Oder: „Ich bin nicht für das Maximum an herausholbarem Bauvolumen auf Kosten aller Menschen, die dort im Umfeld wohnen.“

Die neue Bebauung muss sich in Höhe und Geschosszahl an der Bestandsbebauung orientieren.

Es gibt einen weiteren Grund, aus dem der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße“ abzulehnen ist: die auf der Stammstraße (gegenüber der Hofeinfahrt zwischen den Häusern Stammstraße 109 und 111) geplante Einfahrt in die Tiefgarage. Die Stammstraße ist bislang eine relativ ruhige Einbahnstraße. Der Verkehr in die und aus der Tiefgarage wird dies ändern. Vor allem in Stoßzeiten ist ein erheblicher Rückstau zu erwarten. In den Häusern Stammstraße 109 bis 113 liegen viele Schlafzimmer zur Straße hin: Die Menschen werden sich an Belästigungen durch Lärm und Licht sowie durch das Öffnen/Schließen und die Beleuchtung der Garagentore gewöhnen müssen. Die Stammstraße dient außerdem als Schulweg zur Everhardstraße: Mehr Verkehr bedeutet weniger Sicherheit für die Kinder.

Die Einfahrt zur Tiefgarage sollte verlegt werden weg von der Stammstraße. Zu prüfen wäre die An- und Abfahrt über die Verlängerung der Everhardstraße sowie die Planstraße B. Auch an der Fuchsstraße würde die Zufahrt zur Tiefgarage Sinn machen. Ein letzter Satz gilt den schönen Platanen auf der Stammstraße. Der Planung entnehme ich, dass die Bäume vor den Häusern Stammstraße 109, 111 und 113 verschwinden sollen. Dies muss verhindert werden. Schützen Sie die alten Bäume!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und freundliche Grüße.

**Name:**

**Vorname:**

**Straße und  
Hausnummer:**

**Postleitzahl:**

**Ort:**

**E-Mail:**

**Telefon:**

**Einwilligung zur**

**Datenschutzerklärung:** • Ja

**Gesendet über:** <https://www.stadt-koeln.de/service/onlinedienste/stellungnahme-bb-plan/index.html>

-----

**Von:** [online-formularversand@stadt-koeln.de](mailto:online-formularversand@stadt-koeln.de)  
**An:** [61-Bauleitplanung](#)  
**Betreff:** Stellungnahme Bebauungsplan ? öffentliche Auslegung  
**Datum:** Donnerstag, 31. Juli 2025 19:33:12  
**Anlagen:** [Stellungnahme Offenlage Franz-Geuer-Str. 30.07.25.pdf](#)

---

**Folgende Information oder Nachricht wurde über das Online-Formular 'Stellungnahme Bebauungsplan – öffentliche Auslegung' am 31.07.2025 19:33:10 an Sie geschickt**

**Planverfahren:** Offenlage Franz-Geuer-str.

**Ihre Stellungnahme:** öffentlichen Auslegung des VEP -Franz-Geuer-Straße in Köln - Ehrenfeld

Hallo Stadt Köln,

als ehemalige „Ehrenfelderin“ habe ich hier noch viele Freunde, die gemeinsam mit mir die vorliegenden Planungsunterlagen mit großem Ärger durchgeschaut haben. Vieles haben wir nicht verstanden. Da die meisten im Urlaub sind, haben sie mich gebeten, Ihnen wenigstens die frustrierte Stimmung weiterzugeben.

Die Flächengrößen der einzelnen Baufelder, der Tiefgarage und der Anbauten sind völlig unklar dargestellt und passen nicht zum Text. Wo liegen MU West und MU Ost genau? Wir konnten uns nicht einigen. Warum gibt es nur von einigen Baufeldern eine Ansicht? Wo liegt die Quariersgarageneinfahrt? Usf....

Offen bleibt auch die Frage, wie bei zeitlich versetzten Bauabläufen sichergestellt werden kann, dass die maximal zulässige Geschoss- und Grundfläche tatsächlich eingehalten werden.

Wenn wir das richtig verstehen, wird das Grundstück mit der Tiefgarage fast vollständig bebaut. Jedenfalls lassen die Ausnahmen mit den unterirdischen Anbauten das ja wohl zu. Eine so extreme Bebauung gab es vorher nicht und ich empfinde sie als besorgniserregend. Diese drastische Erweiterung ist völlig unverhältnismäßig. Alle, mit denen ich gesprochen habe, wünschen sich eine kleinteilige Umgebung und dass sich die Baukörper in das Gefüge des bestehenden Wohnviertels einpassen. Wohnraum und Gewerbe um jeden Preis ist doch auch keine Lösung.

Die fast vollständige Bebauung des Grundstücks fällt aufgrund der Begrünung nicht auf, so ihre Aussage in der Planbegründung. Der Schein ist also gewahrt. Doch wie glaubhaft ist das und wie funktioniert es? Wie sieht eine Erstbepflanzung aus und wie lange hält diese? Ohne klare Vorgaben kann ich mir kein Bild machen.

Was, wenn Schottergärten oder karg bepflanzte Flächen entstehen? Das kann doch nicht der Weg sein, mit dem jetzt jeder sein Grundstück zubauen kann.

Der vorgelegte Grünplan sieht zwar Baumpflanzungen vor, allerdings weniger als zuvor auf dem Grundstück standen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen der massiven Bodenversiegelung ist der Plan zu vage. Die Bäume, die direkt auf oder neben der Tiefgarage gepflanzt werden sollen, haben es mehr als schwer. Ihr Wurzelraum ist begrenzt, was ihre Vitalität gefährdet. Dies konnte man gut im ehemaligen Siemensgelände beobachten, wo sich in den letzten Jahren niemand mehr um den Baumbestand gekümmert hat, bis dieser schließlich komplett beseitigt wurde.

Wir brauchen dringend mehr Grünflächen in Ehrenfeld. Es wäre toll, wenn diese allen zur Verfügung ständen und nachhaltig sowie ökologisch wertvoll gestaltet würden. Das sollte das Wichtigste sein, damit wir den negativen Einfluss der Gebäude auf unser Mikroklima

und die Biodiversität minimieren können.

Ihre Kommunikation ist nicht nur frustrierend, sie macht uns auch ratlos in Bezug auf die Entwicklung unserer Nachbarschaft. Unser Stadtteil verdient es, sich lebenswert und blühend zu entwickeln. So viele Fragen bleiben offen.

Als Anlage habe ich noch eine weitere Stellungnahme beigefügt.

Köln, den 31.07.2025

**Name:**

**Vorname:**

**Straße und**

**Hausnummer:**

**Postleitzahl:**

**Ort:**

**E-Mail:**

**Telefon:**

**Einwilligung zur**

**Datenschutzerklärung:** • Ja

**Gesendet über:** <https://www.stadt-koeln.de/service/onlinedienste/stellungnahme-bb-plan/index.html>

-----

## **Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Franz-Geuer-Straße in Köln -Ehrenfeld**

30.07.2025

### **Anpassung des Flächennutzungsplans**

Die Darstellung als besonderes Wohngebiet (WB) im Flächennutzungsplan unterstreicht die Absicht der Stadt Köln, das Wohnen im Bestand zu stärken. Die geplante Umwidmung zum urbanen Gebiet (MU) droht jedoch, den sensiblen Charakter der angrenzenden Wohngebiete zu beeinträchtigen und widerspricht somit den städtebaulichen Leitlinien, die die Stadt durch ihr bestehendes Planungsinstrumentarium verfolgt. Ein MU-Gebiet, das zwischen MI- und Kerngebieten (MK) eingeordnet wird, birgt die Gefahr, dass es eine zentrierte gewerbliche Nutzung zulässt, die in ihrer Konzentration das angrenzende Wohnumfeld erheblich stören könnte. Die Unterscheidung der Gebietsarten ist nicht nur ein planerisches Instrument, sondern auch eine wichtige rechtliche Grundlage, die die städtebauliche und soziale Integrität im Stadtbezirk Ehrenfeld und im bestehenden Bebauungsplan sichert.

Um die Entwicklung von Wohnflächen aktiv zu fördern, hat die Stadt Köln bei den Wohngebäuden des MI-Gebiets bereits Maßnahmen ergriffen. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans schließen störende Nutzungen aus, um die Lebensqualität der bestehenden Wohnbebauung nicht zu gefährden. Diese Festsetzungen sind nicht willkürlich, sondern basieren auf den Erfordernissen eines besonderen Wohngebiets und untermauern das übergeordnete Ziel des Flächennutzungsplans mit seiner Darstellung als WB-Fläche.

Ergänzend dazu wurde in Ehrenfeld durch den Rat der Stadt Köln eine Milieuschutzsatzung beschlossen, die einen weiteren Schutzmechanismus etabliert und die Nutzungseinschränkungen zugunsten der bestehenden Wohnnutzung noch weiter verschärft.

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Nutzung eines urbanen Gebiets auf den Charakter des angrenzenden Mischgebiets sowie auf die Wohn- und Nutzungsqualität sind nicht zu vernachlässigen. Die vorliegenden Lärmschutzprognosen für das MU-Gebiet zeigen, dass die Immissionswerte signifikant höher sind als die Richtwerte für das WB/MI sowie die notwendigen Immissionsgrenzwerte für gesundes Wohnen. Diese Diskrepanz unterstreicht die Unvereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den geltenden Vorschriften und dem von der Stadt verfolgten Schutzziel.

Ein urbanes Gebiet, das durch eine wesentliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gekennzeichnet ist, stellt eine qualitative und rechtliche Beeinträchtigung des Erhaltungsanspruchs der charakteristischen Merkmale des angrenzenden MI-Gebiets dar. Die Stadt Köln ist sowohl durch das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans als auch durch die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans an klare rechtliche Rahmenbedingungen gebunden.

## Anpassung des Genehmigungsverfahrens

Die angestrebte städtebauliche Verdichtung muss aufgrund der Pflicht zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden infrage gestellt werden. Eine ungeprüfte Aufstockung der baulichen Ausnutzung, wie sie die geplante Neuregelung der überbaubaren Grundstücksflächen vorsieht, widerspricht den Prinzipien einer achtsamen und nachhaltigen Stadtentwicklung. Zudem gefährdet sie die in den letzten Jahren erzielten Fortschritte im Wohnungsbau und der Lebensraumgestaltung, die gemeinschaftlich erreicht wurden.

Da im vorliegenden Fall Regelungen getroffen werden, die die städtebaulichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans neu definieren, ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren gemäß § 13a BauGB nicht mehr gerechtfertigt. Die durch die textlichen Festsetzungen des VEP ermöglichte erhöhte bauliche Ausnutzung der Grundfläche erfordert eine umfassende Prüfung im Rahmen eines regulären Genehmigungsverfahrens. Nur so können die Rechte der betroffenen Grundstückseigentümer geschützt und die im Flächennutzungsplan festgelegten Entwicklungsziele eingehalten werden. Die Stadt Köln muss letztlich die vielschichtigen Aspekte der Planung in Einklang bringen, um die Identität und Lebensqualität der Stadtteile nicht zu gefährden.

Gez.: Initiative Stadtraum Ehrenfeld

[REDACTED]

**Von:** [REDACTED]  
**An:** [61-Bauleitplanung](#)  
**Betreff:** Bebauung Franz-Geuer-Straße  
**Datum:** Freitag, 1. August 2025 22:39:35

---

Sehr geehrtes Team der Stadt Köln,

als langjährige Anwohnerin der Franz-Geuer-Straße habe ich erfahren, dass drei der Baumriesen (Platanen) der Baumaßnahme zum Opfer fallen sollen. Dies erfüllt mich angesichts von Klimakrise und zunehmender ökologischer Verödung der Innenstadt mit Entsetzen und Empörung. Nicht nur beleben diese Bäume das Ehrenfelder Stadtbild und sind vor allem während der heissen Jahreszeit unschätzbar als Schattenspender sondern stellen auch Nist und Aufenthaltsort für vielfältige Vögel sowie Kleinstlebewesen wie z.B. Eichhörnchen dar.

Es kann nicht sein dass der Wert von gewachsener Natur willkürlich & einfach mit einem Federstrich Baumaßnahmen zum Opfer fällt die letztlich kommerziellen Interessen dienen.

Ich möchte dazu gerne eine schriftliche Stellungnahme und widerspreche als direkt betroffene Anwohnerin dieser Maßnahme der Baumfällung auf das Schärfste.

Mit besten Grüßen



Von meinem iPhone gesendet

**Von:** [REDACTED]  
**An:** Schüller, Jens  
**Betreff:** WG: Offenlegung VEP Franz-Geuer-Str. in Köln-Ehrenfeld Nr: 66461/16  
**Datum:** Freitag, 4. Juli 2025 10:40:00

---

Hallo Herr Schüller,

anbei leite ich Ihnen eine Mail vom 02.07.25 weiter, welche Herrn Bezirksbürgermeister Volker Spelthann erreicht hat.

Die Frage von Herrn Spelthann ist, wie wir mit diesen Eingaben zur Offenlage umgehen sollen.

Ich habe die Info von Herrn Schmitz, dass wir uns an Sie wenden können.

Viele Grüße

[REDACTED]

**Stadt Köln - Büro des Bezirksbürgermeisters**

Stadtbezirk Ehrenfeld  
Venloer Straße 419-421  
50825 Köln

Telefon: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Internet: [stadt.koeln](http://stadt.koeln)

Folgen Sie uns!

[www.instagram.com/stadt.koeln](https://www.instagram.com/stadt.koeln)

[www.twitter.com/Koeln](https://www.twitter.com/Koeln)

[www.youtube.com/user/Koeln](https://www.youtube.com/user/Koeln)

[www.facebook.com/stadt.koeln50](https://www.facebook.com/stadt.koeln50)

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Montag, 30. Juni 2025 19:45

**An:** [REDACTED]

**Betreff:** WG: Offenlegung VEP Franz-Geuer-Str. in Köln-Ehrenfeld Nr: 66461/16

Zur Weiterleitung

Gesendet mit der Telekom Mail App

-- Original-Nachricht --

**Von:** [REDACTED]

**Betreff:** Offenlegung VEP Franz-Geuer-Str. in Köln-Ehrenfeld Nr: 66461/16

**Datum:** 28.06.2025, 14:49 Uhr

**An:** [REDACTED]

**Cc:** [REDACTED]  
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,  
**die Offenlegung zu o.g. VEP läuft seit dem 26.06. und endet mit der Einsendefrist für Stellungnahmen am 31.07.25.**

Unterlagen können unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln) ab sofort eingesehen werden.

Mir ist aufgefallen, dass der Grünordnungsplan auf einer Grünbestandserfassung vom 22.05.2024 basiert, also eine Erhebung nach dem Abbruch der Siemens-Bebauung . Vor Abbruch der Siemensbebauung hat die Stadt eine Fällgenehmigung für den Großteil des bestehenden Baumbestandes erteilt und darin 55 Ersatzbaumpflanzungen auf dem Grundstück gefordert. Die textliche Festsetzungen sehen 42 Baumneupflanzungen vor.

Mit der Neuplanung wird in den textlichen Festlegungen eine GRZ in Teilbereichen von 0,9 zugelassen. Über diesen Wert hinaus sind laut textlicher Festsetzung außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sonstige Anlagen in unbestimmter Größe zugelassen. Weitere Baugrenzenüberschreitungen z.B. für Terrassen sind zudem textlich zugelassen. Mithin ist nicht nur in Teilbereichen eine 100% Versiegelung umsetzbar.

Im Ausstellungsbeschluss vom Mai 2020 wurde eine umfassende Grünflächenreduzierung beschlossen, die nach dem KoopBLM gefordert wurden. Dabei ist nicht nachvollziehbar auf welcher Grundlage die Begründung zum Verzicht basiert, dass ausreichend Ausgleichflächen im Inneren Grüngürtel vorhandene seien. Eine konkrete Benennung der Ersatzanpflanzungsstandorte oder ein Zeitpunkt der Umsetzung erfolgt nicht.

Ich hoffe Sie nehmen zu der Planung Stellung und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen  
[REDACTED]

**Von:** [online-formularversand@stadt-koeln.de](mailto:online-formularversand@stadt-koeln.de)  
**An:** 61-Bauleitplanung  
**Betreff:** Stellungnahme Bebauungsplan ? öffentliche Auslegung  
**Datum:** Montag, 7. Juli 2025 22:08:33

---

**Folgende Information oder Nachricht wurde über das Online-Formular 'Stellungnahme Bebauungsplan – öffentliche Auslegung' am 07.07.2025 22:08:32 an Sie geschickt**

**Planverfahren:** Bauplan Franz-Geuer-Str

**Ihre Stellungnahme:** Hallo liebe Stadt Köln,

Ehrenfeld ist ein wirklich schönes Viertel, das aber schon jetzt wenig große alte Bäume hat. Ich finde es wirklich sehr traurig und kurzsichtig, diese Bäume in der Franz-Geuer-Straße für ein neues geplantes Gebäude zu fällen. Sie spenden Schatten und bieten damit im Sommer schöne Erholungsstellen. Auch für die dort geparkten Autos ist dieser Aspekt wichtig. Außerdem ist Klimaschutz so aktuell und wichtig und überall werden zur Kühlung der Städte Bäume gepflanzt, da ergibt es doch gar keinen Sinn, hier große Bäume zu fällen. Von der Luftverbesserung durch sie ganz zu schweigen, so nah an der viel befahrenen Inneren Kanalstrasse. Ich bitte Sie daher sehr dringend, bei diesem Bauprojekt die Bäume stehen zu lassen!!

Mit freundlichen Grüßen und voller Hoffnung, [REDACTED]

**Name:** [REDACTED]

**Vorname:** [REDACTED]

**Straße und** [REDACTED]

**Hausnummer:** [REDACTED]

**Postleitzahl:** [REDACTED]

**Ort:** [REDACTED]

**E-Mail:** [REDACTED]

**Telefon:** [REDACTED]

**Einwilligung zur**

**Datenschutzerklärung:** • Ja

**Gesendet über:** <https://www.stadt-koeln.de/service/onlinedienste/stellungnahme-bb-plan/index.html>

-----

**Von:** [REDACTED]  
**An:** [61-Bauleitplanung](#)  
**Betreff:** Bäume in der Franz-Geuer-Str.  
**Datum:** Dienstag, 8. Juli 2025 19:18:19

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe mitbekommen, dass die Bäume in unserer Straße gefällt werden sollen im Zuge des Neubaus. Ich bitte darum, die Stimmen der Anwohner:innen anzuhören und die Bäume nicht zu fällen. Sie sind alt, aus ökologischen Gründen relevant und zeitnah nicht zu ersetzen durch kleinere Nachbepflanzung. Wenn irgendwie möglich: Lassen Sie die Bäume bitte stehen!

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

**Von:** [online-formularversand@stadt-koeln.de](mailto:online-formularversand@stadt-koeln.de)  
**An:** 61-Bauleitplanung  
**Betreff:** Stellungnahme Bebauungsplan ? öffentliche Auslegung  
**Datum:** Donnerstag, 10. Juli 2025 15:49:36

---

**Folgende Information oder Nachricht wurde über das Online-Formular 'Stellungnahme Bebauungsplan – öffentliche Auslegung' am 10.07.2025 15:49:34 an Sie geschickt**

**Planverfahren:** Bebauungsplan Nr. 75222/04 (Franz-Geuer-Straße)  
**Ihre Stellungnahme:** Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bebauungsplans für das Franz-Geuer-Quartier spreche ich mich ausdrücklich gegen das Fällen der alten Platanen an der Franz-Geuer-Straße und Stammstraße aus.

Diese Bäume sind nicht nur ein wertvoller Bestandteil des Stadtbildes, sondern erfüllen auch eine wichtige ökologische Funktion:

Sie spenden Schatten, verbessern das Mikroklima, filtern Feinstaub, binden CO<sub>2</sub> und bieten Lebensraum für zahlreiche Tiere. Gerade im Zeichen des Klimawandels sind gesunde, alte Stadtbäume von unschätzbarem Wert und dürfen nicht leichtfertig zerstört werden.

Ich bitte Sie dringend, den Bebauungsplan so zu überarbeiten, dass die Bäume erhalten bleiben.

Eine klimagerechte Stadtplanung muss sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung und den ökologischen Notwendigkeiten orientieren – und dazu gehört auch der Schutz gewachsener Stadtbäume.

Mit freundlichen Grüßen

**Name:** [REDACTED]  
**Vorname:** [REDACTED]  
**Straße und**  
**Hausnummer:** [REDACTED]  
**Postleitzahl:** [REDACTED]  
**Ort:** [REDACTED]  
**E-Mail:** [REDACTED]  
**Telefon:** [REDACTED]

**Einwilligung zur**  
**Datenschutzerklärung:** • Ja

**Gesendet über:** <https://www.stadt-koeln.de/service/onlinedienste/stellungnahme-bb-plan/index.html>

-----

**Von:** [online-formularversand@stadt-koeln.de](mailto:online-formularversand@stadt-koeln.de)  
**An:** [61-Bauleitplanung](#)  
**Betreff:** Stellungnahme Bebauungsplan ? öffentliche Auslegung  
**Datum:** Donnerstag, 10. Juli 2025 16:43:07

---

**Folgende Information oder Nachricht wurde über das Online-Formular 'Stellungnahme Bebauungsplan – öffentliche Auslegung' am 10.07.2025 16:43:05 an Sie geschickt**

**Planverfahren:** Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße, Nr. 75222/04“  
**Ihre Stellungnahme:** Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für das Franz-Geuer-Quartier möchte ich mich entschieden gegen die geplante Fällung der alten Platanen entlang der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße aussprechen.

Diese Bäume prägen nicht nur das Stadtbild auf eindrucksvolle Weise, sondern leisten einen unverzichtbaren Beitrag zum städtischen Ökosystem. Sie sorgen für Kühlung an heißen Tagen, verbessern die Luftqualität, speichern CO<sub>2</sub>, reduzieren Feinstaub und dienen als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. In Zeiten zunehmender Klimabelastungen sind solche gewachsenen Stadtbäume besonders schützenswert.

Ich appelliere daher eindringlich an Sie, die Planungen so anzupassen, dass der Bestand dieser wertvollen Bäume vollständig erhalten bleibt. Eine zukunftsähige Stadtentwicklung muss ökologische Aspekte ernst nehmen und darf bestehende grüne Infrastruktur nicht unnötig aufs Spiel setzen.

Mit freundlichen Grüßen

**Name:** [REDACTED]  
**Vorname:** [REDACTED]  
**Straße und**  
**Hausnummer:** [REDACTED]  
**Postleitzahl:** [REDACTED]  
**Ort:** [REDACTED]  
**E-Mail:** [REDACTED]  
**Telefon:** [REDACTED]

**Einwilligung zur**  
**Datenschutzerklärung:** • Ja

**Gesendet über:** <https://www.stadt-koeln.de/service/onlinedienste/stellungnahme-bb-plan/index.html>

-----

**Von:** [REDACTED]  
**An:** [61-Bauleitplanung](#)  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 66461/16 – Franz-Geuer-Straße, Köln-Ehrenfeld  
**Datum:** Donnerstag, 10. Juli 2025 21:17:26

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir fristgerecht Stellung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66461/16 für das Gebiet „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld, veröffentlicht am 26. Juni 2025.

Als Anwohner des angrenzenden Stadtviertels und Eigentümer eines denkmalgeschützten Hauses aus der Gründerzeit äußern wir unsere Bedenken zur der im Plan vorgesehenen Gebäudehöhe.

Laut Planungsunterlagen ist eine Bebauung mit überwiegend fünf Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss (gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW) vorgesehen. An drei städtebaulich begründeten Hochpunkten sind sogar **bis zu sieben beziehungsweise acht** Geschosse geplant.

Diese geplante Höhenentwicklung steht aus unserer Sicht im starken Kontrast zur vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Das angrenzende Alt-Ehrenfelder Viertel ist geprägt durch eine historisch gewachsene, kleinteilige Struktur mit überwiegend drei- bis viergeschossiger, zum großen Teil denkmalgeschützter Bebauung und Ensembleschutz. Die geplante Gebäudehöhe von bis zu acht Geschossen fügt sich weder in die Maßstäblichkeit noch in das charakteristische Stadtbild ein.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf § 1 Abs. 5 BauGB hin, wonach die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientieren soll. Auch § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB betont die Notwendigkeit, den Bestand und das Ortsbild zu berücksichtigen. Die vorgesehene Höhe konterkariert diese Grundsätze.

Zudem befürchten wir, dass durch die massivere Bebauung negative Auswirkungen auf das Mikroklima (Verschattung, Aufheizung) sowie die Aufenthaltsqualität des umliegenden Quartiers entstehen. Besonders kritisch sehen wir die Hochpunkte an der Bezirkssportanlage – sie erzeugen eine Dominanzwirkung, die in keinem Verhältnis zur umliegenden Bebauung steht.

Wir fordern daher dringend, die geplanten Gebäudehöhen, insbesondere an den vorgesehenen Hochpunkten, **deutlich zu reduzieren**, um eine verträgliche städtebauliche Eingliederung in das bestehende Stadtbild zu gewährleisten und den Bedürfnissen der Anwohner gerecht zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

**Von:** [REDACTED]  
**An:** [61-Bauleitplanung](#)  
**Betreff:** Baumbestand Franz-Geuer-Straße und Stammstraße in Höhe altes Siemensgebäude  
**Datum:** Samstag, 12. Juli 2025 13:56:42

---

Guten Tag,

wie kann es sein, dass sie auch nur im Entferitesten daran denken, die alten Platanen im Zuge der Neubebauung des alten Siemens Geländes in der Franz-Geuer-Straße und Stammstraße zu fällen?

Wie kann es sein, dass diese wertvollen Schatten- und Sauerstoffspender gefällt werden sollen? In Zeiten der Erwärmung in einer Stadt, die sich immer mehr aufheizt, darf so etwas nicht passieren.

Die Stadt Köln macht sich damit äußerst unglaublich, gerade im aktuellen Bezug auf die Klimawochen.

Investieren Sie doch die Einnahmen aus den Einwohnerparkgebühren in den Erhalt des Grünbestand in Ehrenfeld. Damit wäre allen geholfen, ganz besonders den Anwohnern.

Danke und ein schönes Wochenende,  
Grüße,  
[REDACTED]



**Von:** [online-formularversand@stadt-koeln.de](mailto:online-formularversand@stadt-koeln.de)  
**An:** 61-Bauleitplanung  
**Betreff:** Stellungnahme Bebauungsplan ? öffentliche Auslegung  
**Datum:** Sonntag, 13. Juli 2025 22:34:50

---

**Folgende Information oder Nachricht wurde über das Online-Formular 'Stellungnahme Bebauungsplan – öffentliche Auslegung' am 13.07.2025 22:34:49 an Sie geschickt**

**Planverfahren:** Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld  
**Ihre Stellungnahme:** Hallo,

Da ich das Gefühl habe, dass Stellungnahmen zu Planentwürfen stark von Anwohnern und Kritikern geprägt sind und kein repräsentatives Bild der Bevölkerung wiedergeben, möchte ich hier gerne betonen, dass der Bebauungsplan sehr gut aussieht.

Ich finde es gut, dass die neuen Bebauungspläne teile der Kritik von dem Bürgerverfahren von Ende 2020 berücksichtigen. Den Erhalt einiger der Bäume und auch die zusätzlichen Vorkehrungen für Grünflächen und Dachbegrünung begrüße ich sehr. Falls es relativ einfach möglich wäre, zusätzliche Bäume in der Franz-Geuer - und Stammstraße zu erhalten, würde ich dies auch begrüßen. Ich finde es auch toll, dass alle Dokumente so transparent geteilt wurden.

Ich möchte aber sehr klar hervorheben, dass der Wohnungsmangel in Köln und vor allem in Ehrenfeld ernst ist. Es braucht neuen Wohnraum, und dies so schnell wie möglich. Ich bin selbst vor 2 Jahren neu nach Ehrenfeld gezogen, in ein Neubauareal in der Gutenbergstraße. Ohne diese Neuerschließung wäre es mir nicht möglich gewesen, nach Ehrenfeld zu ziehen. Ich bitte Sie, die Stimmen der Menschen zu berücksichtigen, die gerne nach Ehrenfeld ziehen möchten, es ihnen aber auf Grund des fehlenden Wohnraums nicht möglich ist. Dass im Zuge der Kritik der Anwohner, die Wohnfläche des geplanten Areals (stark) reduziert wurde, finde ich dementsprechend auch sehr schade.

Die Franz-Geuer-Straße & Pelenzstraße sind beides sehr ruhige Straßen, die von der Nähe zur Venloerstraße profitieren. Die Straßen als Erholungsraum zu bezeichnen, finde ich jedoch sehr irreführend. Sie laden momentan nicht zum Verweilen ein, die selbstgebaute Bank habe ich noch nie in Benutzung gesehen und der geplante Neubau wird diese Straßen zum Vorteil von größeren Teilen von Ehrenfeld beleben. Ich kann die Anwohner verstehen, die momentan von der ruhigen Lage profitieren, aber diese sind nicht repräsentativ für Ehrenfeld.

**Name:** [REDACTED]  
**Vorname:** [REDACTED]  
**Straße und**  
**Hausnummer:** [REDACTED]  
**Postleitzahl:** [REDACTED]  
**Ort:** [REDACTED]  
**E-Mail:** [REDACTED]  
**Telefon:** [REDACTED]  
**Einwilligung zur**  
**Datenschutzerklärung:** • Ja

**Von:** [online-formularversand@stadt-koeln.de](mailto:online-formularversand@stadt-koeln.de)  
**An:** [61-Bauleitplanung](#)  
**Betreff:** Stellungnahme Bebauungsplan ? öffentliche Auslegung  
**Datum:** Dienstag, 15. Juli 2025 13:29:45

---

**Folgende Information oder Nachricht wurde über das Online-Formular 'Stellungnahme Bebauungsplan – öffentliche Auslegung' am 15.07.2025 13:29:44 an Sie geschickt**

**Planverfahren:** Stellungnahme zur Bauleitplanung Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld  
**Ihre Stellungnahme:** Hallo zusammen.

Hiermit wende ich mich als Anwohnerin (Höhe Venloer Straße/Piusstraße/Franz Geuer Straße) an Sie mit folgenden Anliegen:

Einerseits geht es um den Plan, die großen, Schatten spendenden Bäume in der Franz-Geuer-Straße zu fällen. In einer Zeit wie dieser, wo ein, wie ich dachte, steigendes Bewusstsein sich in die Richtung entwickelt, dass wir in den Beton-reichen Städten mehr Grün, Schatten und Bäume zum ATMEN brauchen, finde ich den Plan, diese großen, starken Bäume zu fällen, fast eine Schande.

Die Hitze war dieses Jahr schon sehr zu spüren und was bringt es dann, wenn nur noch mehr Menschen hier wohnen, aber wir durch eine zeitgleiche Reduzierung der Bäume vermehrt schlechtere Luft zum Atmen haben?

Somit schafft man, meiner Meinung nach, einfach stumpf mehr Wohnraum mit zeitgleicher Reduzierung der Wohnqualität für alle Beteiligten - ob das so erstrebenswert ist, sei jetzt dahingestellt. Mehr Wohnraum zu schaffen ist natürlich wichtig, doch sollte dabei ein wichtiger Punkt, wie der Erhalt von Bäumen und Grünflächen, keinesfalls übergangen werden, denn was haben die Menschen dann von Wohnungen, wenn man im Sommer kaum gescheite Luft zum Atmen hat?

Ein weiterer Punkt ist, dass dieser Teil in Ehrenfeld schon jetzt ein stark besiedeltes und besuchtes Viertel ist, was verkehrstechnisch schon jetzt immer wieder eine rote Flagge ist, weil die Straßen, Fahrradwege und schmalen (!) Bürgersteine kaum diese ganzen Menschen angenehm geschweige denn wirklich sicher fortbewegen lassen - gerade für Familien, Kinder und ältere Menschen ist dies eine starke Herausforderung, die viel Stress und Nerven kosten kann.

Hier ist eine unglaublich hohe Unfallgefahr und da ich mit Blick auf die Straße wohne, bekomme ich tagtäglich die Kämpfe zwischen Fahrrad- und Autofahrern mit, sowie die Schwierigkeiten von Polizei und Rettungswagen in Notfällen sich ihren Weg durch diese engen Straßen zu bahnen - TROTZ Einbahnstraße.

Da frage ich mich: Wo wollen diese ganzen zusätzlichen Menschen hin? Und deren Autos? Und deren Fahrräder? Sollen die Bürgersteige und Straßen nur noch voller werden? Wie kann man das den Anwohnern zumuten und glauben, dass so ein Leben mit schöner Lebensqualität zu erhalten wäre?

Gerade am Wochenende, freitags bei dem Gebet in der Moschee und ab nachmittags ist das hier wirklich ein hoher Stress-Faktor nach draußen zu gehen, bei der menschlichen Überfüllung.

Also es sind einige Punkte, die mir persönlich sehr fragwürdig und nicht ganz durchdacht erscheinen in dieser Planung.

Wohnraum schaffen ist wichtig, nur bitte nicht mit Tunnelblick und alle anderen WICHTIGEN Faktoren überspringen, weil das Argument "Wir brauchen Wohnraum" sich scheinbar den Freifahrtschein nimmt, möglichst leicht und ohne weitere Überlegungen Baupläne umzusetzen, wo es meistens doch gar nicht primär der soziale Aspekt ist, der dahinter steht (aber natürlich als Argument genannt wird) - seien wir doch mal ganz ehrlich - was bringt Geld? Grünfläche und Bäume oder Wohnungen... den Preis zahlen die Menschen, die hier wohnen.

Neue Wohnungen ja - in MAßen und im EINKLANG mit Natur und Umgebung und nur dann, wenn auch genug PLATZ für die ganzen Menschen geschaffen wird, um sich auch AUßERHALB der Wohnung angenehm und sicher fortbewegen zu können.

Vielen Dank für Ihre Zeit.

Liebe Grüße und alles Gute!

Name:

Vorname:

Straße und

Hausnummer:

Postleitzahl:

Ort:

E-Mail:

Telefon:

Einwilligung zur

Datenschutzerklärung: • Ja

Gesendet über: <https://www.stadt-koeln.de/service/onlinedienste/stellungnahme-bb-plan/index.html>

-----



Stadt Köln  
Stadtplanungsamt

## **Stellungnahme**

zum Bauvorhaben **Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld**;

Eingereicht am 21.07.2025 über **das Online-Formular** der Beteiligungsplattform der Stadt Köln.

Guten Tag,  
im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Entwurf Nr. 66461/16 – Franz-Geuer-Straße in Köln Ehrenfeld möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

### **1. Umwelt- und Grünflächenaspekte**

Aus den aktuellen Planunterlagen geht hervor, dass durch das Vorhaben der alte Baumbestand mit ca. 60-jährigen mächtigen Platanen, nur zur Hälfte erhalten wird und durch Neubepflanzung „ersetzt“ werden soll. Neubepflanzungen können nur einen Bruchteil zur Kohlenstoffspeicherung und zum Mikroklima, Stadtklima durch Verdunstung und zur Artenvielfalt beitragen. Bei Tiefgaragen werden zudem i.d.R. kleinbleibende oder schwachwüchsige Baumarten verwendet.

Der Rat der Stadt Köln hat mit verschiedenen Beschlüssen Klimaziele „zur Transformation der Stadt“ formuliert. Die Temperaturen sind an Sommertagen im Stadtgebiet (auch in Ehrenfeld) bereits über 10 Grad höher als in den Außenbezirken (Daten aus dem Projekt „klimawandelgerechte Metropole Köln“ der Stadt Köln), so dass im Rahmen des Hitzeaktionsplan (ebenfalls von der Stadt initiiert) ältere Mitbürger und „vulnerable Gruppen“ aufgefordert werden, an heißen Tagen unter anderem den Schatten von Bäumen aufzusuchen.

In der aktuellen Planung wurden die Tiefgarageneinfahrten verlegt und die Bebauung Franz-Geuer-Straße / Stammstraße zurückgesetzt, um derzeit 8 große Bäume zu erhalten. Danke dafür.  
Dies wäre auch ein Ansatz, um weitere Bäume zu erhalten. Ich verweise hierbei auf die laufende Petition (siehe Quellenangabe) mit Stand vom 19.07.2025: 2171 Unterschriften innerhalb 14 Tagen.

Ich rege an, alternative Lösungen zu prüfen, die den Erhalt aller 16 Bäume sichern und den prägenden Veedels-Charakter erhalten.

## **2. Verkehrliche Belastung der Umgebung**

Die geplante Bebauung wird zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in der Franz-Geuer-Straße und den angrenzenden Straßen führen, da sie die Hauptzufahrt zu den entstehenden Wohnungen darstellt. Seit der Einbahnstraßen - Regelung in der Venloer Straße stellt die Franz-Geuer-Straße die einzige zugelassene Wendemöglichkeit dar. Zusätzlich wird die Situation durch die „Parkplatzsuchenden“ aufgrund der nahegelegenen Moschee und der Einkaufsmöglichkeiten in der Venloer Straße in diesem Bereich verschärft.

Ich bitte daher um eine Überprüfung des vorgelegten Verkehrsgutachtens hinsichtlich realistischer Annahmen zum künftigen Verkehrsaufkommen sowie um die Berücksichtigung zusätzlicher Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Parkraumentlastung.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Quellenangaben:

- Open Petition „Rettet die alten Bäume“: <https://www.openpetition.de/lzyqfv>
- Klimaziele für Köln: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/klima-umwelt-tiere/klima/klimaziele-fuer-koeln>
- Projekt klimawandelgerechte Metropole Köln/DWD: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/03279/index.html>
- Hitzeaktionsplan der Stadt Köln: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/67953/index.html>



## B. Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen

### 1. Bruttogeschoßfläche und GFZ:

Die vorhabenbezogene Planung sieht eine Bruttogeschoßfläche von 47.500 m<sup>2</sup> vor, was die im rechtsverbindlichen B-Plan festgelegte GFZ von 2,2 und die maximale Geschossfläche von 41.624 m<sup>2</sup> überschreitet.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche und Zahl der Vollgeschosse

Der geltende B-Plan setzt für die Vorhabenfläche keine Geschossigkeit und GRZ fest. Die Zulässigkeit der Planung richtet sich im geltenden Recht nach § 34 BauGB. Dabei sind die Umgebungsbindung und nachbarschützende Belange zwingend einzuhalten. Die prägende Bestandsbebauung hat eine GRZ von 0,4 mit einer viergeschossigen Bebauung.

Die Vorhabenplanung legt abweichend hiervon eine GRZ von 0,55 bis 0,9 und bis zu acht Geschosse fest

### 3. Status des Grundstücks und Versiegelung:

Das unbebaute Vorhabengrundstück genießt uneingeschränkten bodenrechtlichen Schutz. Es ist nahezu unversiegelt. Die in der Begründung angeführte Verbesserung durch Entsiegelung von Flächen ist nicht begründet nachzuvollziehen.

### 4. Widersprüchliche Angaben:

Unstimmigkeiten bei den Angaben zur Versiegelung und den bestehenden Festsetzungen zu GRZ und GFZ sind nicht ausreichend dokumentiert. Die Erfassung des Baumbestandes mit Stand 22.05.2024 ist unzureichend. Diese erfasst weder die notwendigen Ersatzpflanzungen der Baumfällgenehmigung noch den durchgegenden Grünstreifen mit Baumbestand entlang meiner Grundstücksgrenze.

### 5. Begründung der Planinhalte und städtebauliche Konzeption

Die Begründung zum Maß der baulichen Nutzung (5.39) bezieht sich auf das urbane Baugebiet und nimmt keinen Bezug auf die bestehende Planung. Dabei werden die zulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte zur GRZ nochmals bis auf 0,9 zugelassen. Es wird zwar eine intensive Begrünung als Ausgleich angeführt, aber in der textlichen Festsetzungen nicht beschrieben.

## C. Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtkonzeption

### 1. Harmonische Integration:

Der vorhabenbezogene Plan ist als wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Gesamtkonzeption formuliert. Allerdings gewährleistet er nicht ausreichend die Verträglichkeit und das Zusammenspiel der angrenzenden Nutzungen. Die planerische Konzeption des ursprünglichen B-Planes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht fortgeführt.

### 2. Regelungen zur Bauweise:

Die Festlegungen zur Bauweise stellen einen Eingriff in die Rechte angrenzender Grundstückseigentümer dar und verlangen nach einer einheitlichen Planungssprache.

## D. Verletzung der Grundzüge der rechtskräftigen Planung

## **1. Änderungen der festgelegten Werte:**

Die signifikante Erhöhung der GRZ, GFZ und der Zahl der Geschosse berührt die wesentlichen Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans. Damit stellt sie die bisherigen Abwägungen in Frage.

## **2. Vertrauen auf Bestandsschutz:**

Anlieger wie ich haben ein schutzwürdiges Vertrauen auf den Bestandsschutz der bestehenden Regelungen, die nicht ohne Berücksichtigung der persönlichen Belange geändert werden dürfen.

Hierzu Beispiele, in denen die vorliegende Planung diesen Ansprüchen nicht gerecht wird und das gebotene widerspruchsfreie Aufeinander-Abgestimmtsein des Vorhabens mit den Planfestsetzungen des geltenden Rechts nicht gewährleistet ist:

**1.** Die vorliegende Vorhabenplanung greift auf die Definition des Vollgeschosses gemäß der derzeit gültigen Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW 2018) zurück. Diese Definition weicht von den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1971 ab. Die damalige Vollgeschossdefinition basiert auf der Bauordnung von 1970 und ist bis heute als Grundlage für die Geschossdefinition relevant. In der aktuellen Planung sind die dargestellten Staffelgeschosse demnach als Vollgeschosse im Sinne des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans zu betrachten.

**2.** Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt an der gemeinsamen Grenze die geschlossene Bauweise, die Bebauungstiefe, die zulässige Geschossigkeit und das Maß der baulichen Nutzung für eine gemeinsame Grenzbebauung zwischen MI- und GE-Gebiet fest.

Die Vorhabenplanung setzt einen neuen Akzent: Die straßenbegleitende Blockrandbebauung an der Pellenzstraße wird in eine Riegelbebauung zum MI-Gebiet fortgeführt. Die Vorhabenplanung sieht einen Grenzabstand sowie Änderungen in der Geschossigkeit und im Maß der baulichen Nutzung vor. Die bisher festgesetzte grenzständige Nutzung wird im Vorhabengebiet einseitig neu geregelt. Im MI-Gebiet bleibt die geschlossene Bauweise mit den Vorgaben für eine ein- bzw. dreigeschossige grenzständige Bebauung verbindlich. Die Vorgaben zur eingeschossigen, geschlossenen Bauweise gelten für den gesamten Blockinnenbereich des MI-Gebietes, der an die Vorhabenfläche angrenzt. Die Festsetzungen des Vorhabenplans zur Bauweise sind nicht eindeutig den Nachbargrundstücken zuzuordnen und weichen im Bereich meiner Grundstücksgrenzen von den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab. Potenzielle Konflikte werden dabei nicht angemessen berücksichtigt.

**3.** In der Planung werden die Gebäudehöhen über die Festsetzung der Normalhöhe Null definiert. Entlang der gemeinsamen Grenze entstehen verschiedene Bezugspunkte für die anrechenbare Geländeoberfläche. Die Bezugsebene im geltenden B-Plan ist die vorhandene Geländeohöhe. Das führt zu unterschiedlichen Ausgangsniveaus für die Berechnung der baulichen Ausnutzung, der Geschossigkeit sowie der Gebäudehöhen.

**4.** Das erklärte Ziel ist, dass die Festsetzungen des Vorhabenplans bei einer Realteilung der Vorhabenfläche auf die neu entstehenden Grundstücke Anwendung finden. Im Baufeld B, das direkt an meine Grundstücke angrenzt, wird es zukünftig eine Unterteilung in mehrere Einzelparzellen geben. Aus den vorliegenden Planunterlagen geht das Maß der baulichen Nutzung nicht eindeutig hervor, insbesondere nicht im Hinblick auf die Festsetzung des Vorhabenplans für das Vorhabengebiet.

Darüber hinaus basieren die textlichen Vorgaben zu den Höchstwerten sowie zur

weiteren Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,85 auf einer generellen Anforderung zur Begrünung, die nicht weiter spezifiziert ist. Die Festlegung der Vegetationsschicht auf 60 cm in den textlichen Festsetzungen ist unzureichend und gewährleistet keine nachhaltige Bepflanzung. Art, Umfang und Standort der Begrünung werden nicht festgelegt. Die Ausnahmeregelung ist hier nicht anwendbar.

**5. Die massive Grundstücksausnutzung der GRZ und GFZ im Eckbereich führt zwangsläufig zu einer signifikanten Zunahme der Belastung meiner Grundstücke.** Die beauftragten Gutachten zeigen eindeutig: Die hohen Gebäude werden starke lokale Veränderungen der Windgeschwindigkeit und der Windrichtung verursachen. Die vormals guten Windgeschwindigkeiten auf meinen Grundstücken werden durch die Bebauung völlig eingeschränkt. Das Klimagutachten zeigt eindeutig: Die Fassaden im Windschatten meiner Gebäude haben eine erhöhte Gesamttemperatur, da die Belüftung unzureichend ist. Die mikroklimatischen Modellberechnungen lassen dabei die vorhandene Geländeabsenkung zu meinem Gründstücken außer Betracht.

Die Vorhabenplanung reduziert die Belichtung an der Fassade der Pellenzstraße 6+6a. (vgl. Abb. 5.26 und 5.27-KLIMAGUTACHTEN – Lohmeyer GmbH). In einigen Teilbereichen der Fassade führt die Planung zu einer Reduktion der Besonnungsdauer, die den definierten Grenzwert von zwei Stunden unterschreitet.

Photovoltaik- und sonstige Solaranlagen als Ergänzung meiner Energieversorgung sind an meinen Bestandsgebäuden und auf meinen Grundstücken zukünftig nicht mehr realistisch. Die Gründe dafür sind die prognostizierten Werte und die extreme Verschattung durch die Neubauten.

## E. Mängel in der Klimaanpassung und Umweltverträglichkeit

### 1. Umfassende Risikobewertung:

Das vorliegende Klimagutachten erfüllt die Anforderungen des Klimaanpassungsgesetzes nicht, da es ein realistisches „Worst-Case-Szenario“ nicht einbezieht. Es ist unerlässlich, extreme klimatische Bedingungen sowie deren potenzielle Auswirkungen auf die Umwelt und die Lebensqualität der Anwohner umfassend zu analysieren und darzustellen.

### 2. Minimierung klimatischer Risiken:

Das Gutachten versäumt es, klare Anforderungen zu formulieren, um negative Folgen des Klimawandels zu minimieren und spezifische Klimarisiken zu adressieren. Es sollte auf derzeitige und lokal erfasste Gegebenheiten basieren, um die Auswirkungen der geplanten baulichen Verdichtung und Versiegelung präzise zu bewerten.

### 3. Begrünungsstrategien:

Es ist wichtig, dass das Gutachten detaillierte Anhaltspunkte zur Größe, Lage und Qualität der Begrünung von Gebäudeteilen bietet. Zudem müssen die positiven Effekte der Begrünung für das Mikroklima und die allgemeine Lebensqualität der Anwohner klar dargestellt werden.

### 4. Öffentliche Grünflächen und Ersatzpflanzungen:

Bei der Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf Grundstücke sind auch die zu erwartenden Konsequenzen aus der reduzierten Anforderung an öffentliche Grünflächen gemäß dem Kooperativen Baulandmodell und der Verzicht auf Ersatzpflanzungen im Rahmen der Baumfällgenehmigung unbedingt zu

berücksichtigen. Diese Aspekte sind entscheidend für die angestrebte Klimaanpassung und den Erhalt der Biodiversität.

Um den Anforderungen des Klimaanpassungsgesetzes gerecht zu werden, muss das Klimagutachten überarbeitet und um die genannten Punkte ergänzt werden.

##### **5. Ersatzpflanzungen:**

Die Berücksichtigung der „Geschossfläche Wohnen“ ausschließlich in Vollgeschossen entspricht nicht den Anforderungen des KoopBLM 2017 und führt zu einer unzureichenden Berechnung des Grünflächenbedarfs. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die geringen Grünflächen auf der Vorhabenfläche sind nicht ausreichend dokumentiert oder nachgewiesen.

## **F. Negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld**

### **1. Einbeziehung der Wohn- und Nutzungsqualität:**

Die Umwandlung in ein MU-Gebiet stört den Charakter des angrenzenden Mi-Gebiets (dient faktisch fast ausschließlich dem Wohnen). Dies hat negative Auswirkungen auf die Schutzziele des Wohnens und widerspricht dem übergeordneten Planungsziel des Flächennutzungsplans, das Wohnen im Bestand zu stärken.

### **2. Immissionswerte:**

Die entstehenden Immissionen übersteigen die zulässigen Werte zu meinen angrenzenden Wohnbereichen und müssen durch ein umfassendes Konzept zur Lärmvermeidung abgemildert werden.

## **G. Schlussfolgerung zm Planungsverfahren**

### **1. Neudeinition der überbaubaren Flächen:**

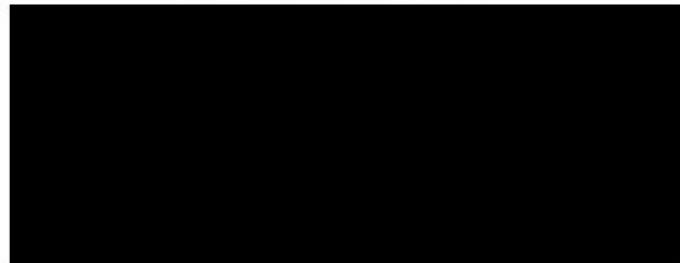
Die neue Planung überschreitet in der baulichen Ausnutzung die bisherigen Werte erheblich und rechtfertigt somit nicht die Fortführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

H. Die vorhabenbezogene Planung weicht erheblich von den bisherigen Regelungen ab und verletzt zahlreiche grundsätzliche bauplanungsrechtliche Aspekte. Die Unklarheiten in der Darstellung, die Abweichungen in Bezug auf Art und Maß der bauliche Nutzung sowie Fragen des Vertrauenschutzes und die negativen Umweltauswirkungen stellen eine erhebliche Belastung für meine angrenzenden Grundstücke dar. Eine umfassende Überprüfung und Anpassung der Planung ist zwingend erforderlich. Die Stadt Köln hat in ihrer Stellungnahme auf meine Einwendungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.12.2020 nur allgemein reagiert. Meine Anliegen bleiben in der weiteren Planung unberücksichtigt. Ich möchte daher erneut betonen, dass ich an meinen Einwendungen festhalte, und verweise im Übrigen vollumfänglich und zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf mein bereits gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingereichtes Schreiben.

Erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erhalte ich die Möglichkeit, meine nachbarschützenden Interessen umfassend zu prüfen und geltend zu machen. Dabei ist zu beachten, dass für eine Konfliktlösung im Baugenehmigungsverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan für diese noch offen sein muss.

Die Stadt Köln hat bei den Änderungen an der rechtsverbindlichen Bauleitplanung den besonderen Vertrauensschutz des bestehenden nachbarlichen Austauschverhältnisses nicht gewahrt. Leider fördert der unzureichende Informationsgehalt der vorgelegten Unterlagen und das eingeschränkte Informationsverhalten der Stadt Köln in dieser Angelegenheit nicht den notwendigen Austausch und eine faire Interessenabwägung.

Mit freundlichem Gruß





Stadt Köln  
Bauleitplanung

28. Juli 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zur Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Franz-Geuer-Straße“  
möchten wir folgende Eingabe machen.

Als Eigentümer und Bewohner der [REDACTED] sind wir von den Planungen auf dem Franz-Geuer-Areal unmittelbar betroffen. Wir verfolgen die Planungen seit ihrem Beginn, haben auch die Online-Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung zur Kenntnis genommen und uns an den Aktionen und Petitionen beteiligt, die das Bauvorhaben seither begleitet haben. Leider hat sich im Laufe der Zeit unser Eindruck verstärkt, dass hier ein Projekt realisiert wird, bei dem die Stadt Köln keine aktive und mitwirkende Bürgerbeteiligung anstrebt und einen Dialog zur Sicherung der Rechte der Anwohner unterlässt.

Durch Festsetzung des Plangebiets als Urbanes Gebiet sowie durch die Genehmigung einer extensiven Bebauung des vorhandenen Geländes wird dem Vorhabenträger eine optimale wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks ermöglicht. Im Gegenzug kann die Stadt den Neubau von 430 Wohnungen als politischen Erfolg verbuchen. Bei diesem „Deal“ gibt es nur leider einen großen Verlierer: Das Viertel mit seinen gewachsenen Strukturen und den Menschen, die hier leben.

Das Wohnumfeld des Plangebiets ist durch eine kleinteilige private Eigentümerstruktur geprägt. Hier steht das gute Miteinander zwischen Vermietern und Mietern im Vordergrund. Diese Situation sichert langfristige Mietverhältnisse mit Mieten, die weit unter denen im Neubau liegen.

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Änderungen beschrieben, die angeblich aufgrund der bei der Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen wurden. Tatsächlich wurde hier nichts wirklich Substanzielles zugunsten der Anwohner im Bestand geändert. Insbesondere der „Wegfall des Autoverkehrs in der Verlängerung des Pellenzstraße“ (S.3) verhöhnt geradezu die Interessen der Menschen im Viertel, weil dieser Wegfall mit einer extremen Mehrbelastung der umliegenden Straßen erkauft ist.

Leider bleibt es im gesamten 54-seitigen Begründungstext bei der seit Beginn der Planungen zu erkennenden manipulativen Darstellungsweise, die mit Halbwahrheiten und Auslassungen reale Tatbestände verschleiert. Dazu einige Beispiele:

- „Der städtebauliche Entwurf sieht geschlossene Blockrandbebauungen vor und greift damit die Typologie der Umgebung auf.“ (S.1) „Die Gebäude an der Franz-Geuer-Straße, Pellenzstraße und Stammstraße schließen jeweils an bestehende, grenzständige Gebäude an. Hier wird somit die im angrenzenden Bestand vorhandene, geschlossene Bauweise mit Grenzbebauung weitergeführt.“ (S.12)

Die Blockrandbebauung ist im gesamten innerstädtischen Bereich die Norm, daran lässt sich kaum eine relevante Anpassung an den Baustandard der Umgebung festmachen. Tatsächlich werden die geplanten Neubauten mit bis zu acht Stockwerken die Wohngebäude der Umgebung erheblich überragen und letztlich erschlagen. Hier wird keine „Typologie“ aufgenommen, hier findet ein radikaler Bruch mit dem Umfeld statt.

- „Die bisher offenen, unvollständigen Blockränder zwischen der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße im Westen und zwischen der Franz-Geuer-Straße und der Fuchsstraße im Süden werden vervollständigt.“ (S.9)

Das liest sich, als werde hier ein städtebauliches Manko behoben, etwas „Unvollständiges“ vervollständigt - wiederum eine Aussage mit unverkennbar manipulativem Charakter. Der Block zwischen Franz-Geuer-Straße und Stammstraße war nach Südosten hin nie verschlossen. Bevor das Siemens-Gebäude errichtet wurde, war hier - unmittelbar angrenzend - etwa 120 Jahre lang die Fa. Pellenz ansässig. Durch die Öffnung des Blocks nach Südosten war eine Belichtung und Belüftung des Blockinnenbereichs stets gewährleistet. Dies ist um so wichtiger, als dieser Innenbereich stark versiegelt und daher in seiner mikroklimatischen Situation ausgesprochen problematisch ist. Durch den Verschluss mit einem mehr als sechsgeschossigen Gebäuderiegel wird sich diese Situation noch erheblich verschlechtern.

- „Ein weiteres Ziel der Planung ist es, den Autoverkehr im Inneren des Quartiers auf ein notwendiges Minimum (insbesondere für die Ver- und Entsorgung) zu begrenzen.“ (S.1)

Dieses Ziel wäre läblich, wenn es zur Reduzierung des Autoverkehrs im Viertel insgesamt beitragen könnte, tatsächlich wird der Autoverkehr im Viertel aber unvermeidlich zunehmen, zu Lasten der umliegenden Straßen und ihrer Bewohner. Dem Neubaugebiet selbst gesteht man weitgehend beschauliche Ruhe zu. Was als Entlastung verkauft wird, ist also in Wirklichkeit nur eine (unfaire) Umverteilung.

- „Der innere Grüngürtel liegt in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet. Die hier vorhandenen großzügigen Grünanlagen tragen somit zur Versorgung des Plangebiets mit wohnungsnahem Grün bei.“ (S. 4)

Der innere Grüngürtel in einer Entfernung von 300 m ist kaum für die Versorgung des Plangebiets heranzuziehen. Er liegt nicht einmal im Stadtbezirk Ehrenfeld, ist vom Plangebiet durch die stark befahrene Innere Kanalstraße getrennt und daher insbesondere von Kindern und Personen mit eingeschränkter Mobilität schwer bzw. nur unter Gefahren zu erreichen. Darüber hinaus ist er im Bereich der Venloer Straße weitgehend versiegelt und zugebaut; die Grünflächen sind bereits jetzt an Wochenenden stark überlaufen.

- „Die Franz-Geuer-Straße diente bisher allein als Gebietszufahrt. Daher soll sie auch zukünftig den Hauptanteil des Ziel- und Quellverkehrs aufnehmen.“ (S.4) „Die Anbindung einer der vier Tiefgaragen mit ca. 70 Stellplätzen erfolgt über die Stammstraße. Alle anderen Tiefgaragen mit insgesamt ca. 200 Stellplätzen werden so wie es bisher für den Siemens-Parkplatz der Fall war über die Franz-Geuer-Straße angebunden.“ (S.16)

Durch diese Formulierung wird insinuiert, dass es sich hier in Zukunft um ein Verkehrsaufkommen handeln wird, das dem der (gewerblichen) Vergangenheit des Plangebiets vergleichbar ist. Das ist natürlich keineswegs der Fall. Auf dem Siemens-Gelände gab es (gegen Ende übrigens insgesamt deutlich abnehmend) lediglich zu den Stoßzeiten morgens und am Spätnachmittag ein nennenswertes Verkehrsaufkommen, ansonsten blieb es hier werktags ausgesprochen ruhig, am Wochenende gab es praktisch keinerlei An- und Abfahrten auf dem Gelände.

Das wird sich natürlich extrem verändern; die hier gelieferte Begründung ist daher völlig unsinnig und eine Verhöhnung der in Zukunft erheblich belasteten AnwohnerInnen der Franz-Geuer- und der Pellenzstraße. Hier sind zwei TG-Einfahrten im Abstand von weniger als 100 m geplant, eine davon (im Begründungstext komplett verschwiegen) an der Pellenzstraße 4, die ebenfalls zum Plangebiet gehört. Dort befinden sich derzeit noch verkehrsberuhigende Poller - aber gibt es vielleicht schon eine Planung, hier die Durchfahrt für den Quartiersverkehr zu öffnen? Im Rahmen der Bürgerbeteiligung 2020 wurde dies noch vehement bestritten, die Planungssituation spricht leider mittlerweile eine andere Sprache.

Eine u.a. von der SPD-Fraktion in der BV Ehrenfeld angeregte Erschließung über die Fuchsstraße (wo sich auch die Tiefgaragen-Einfahrt der Zentralmoschee befindet) hätte eine sehr viel schonendere Zufahrtssituation bewirkt, da hier niemand wohnt.

„Es ist eine Mischung aus einer überwiegenden Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen geplant. Die Verortung folgt den bestehenden Strukturen, indem das Gewerbe zwischen Franz-Geuer-Straße und Fuchsstraße angeordnet wird.“ (S. 9)

Die Frage der Gewerbeansiedlung bleibt in der Begründung zum Entwurf des vorhandenenbezogenen Bebauungsplanes leider - wie so vieles andere - undurchsichtig. Unter Punkt 5.2 werden lediglich die Baufelder C und D als Ort für die anzusiedelnden Gewerbe genannt, dazu der „Quartiersplatz“, bei dem unklar bleibt, welchem Baufeld er zugerechnet wird. Das 2020 veröffentlichte „Städtebauliche Planungskonzept“ sah Gewerbeansiedlungen explizit im Baukörper B vor; der ist im aktuellen Begründungstext aber nicht einmal genannt. Soll das bedeuten, dass hier nun doch kein Gewerbe angesiedelt wird? Oder ist mit dem „Quartiersplatz“ die Südostecke des Baukörpers B gemeint? Möchte man lieber nicht offen eingestehen, dass es hier lärmintensive Gastronomie geben wird?

- „In Richtung Norden zur Stammstraße ist nur Wohnnutzung vorgesehen, denn hier ist auch der umgebende Bestand durch das Wohnen geprägt.“ (S. 9)

Ist das etwa im an das Plangebiet angrenzenden Bereich Franz-Geuer- und Pellenz-

straße anders? Auch hier wird (fast) ausschließlich gewohnt, aber dieser „umgebende Bestand“ genießt offensichtlich nicht den Schutz der städtischen Wohnraumplanung. Dabei hat die Stadt Köln in den textlichen Festsetzungen der ersten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans störende Nutzungen gerade deshalb ausgeschlossen, um die bestehende Wohnbebauung zu schützen. Zudem wird dieses Ziel durch die vom Rat der Stadt Köln beschlossene Milieuschutzsatzung in Ehrenfeld gestärkt. Im Plangebiet selbst wird eine möglichst ungestörte Wohnnutzung denn auch weitgehend umgesetzt, für die umliegenden Bereiche scheint man diese Notwendigkeit nicht mehr zu sehen.

*- „Das gesamte Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans auf dem ehemaligen Siemens-Grundstück einschließlich der neu herzustellenden öffentlichen Grünfläche und Verkehrsfläche erreicht einen Anteil an unversiegelter, offener Bodenfläche von mindestens 20%, somit werden gegenüber dem Ausgangszustand von 93% voll versiegelter Fläche 13% entsiegelt.“*

Hier werden schwer nachvollziehbare Behauptungen aufgestellt. Wo sollen die 20% unversiegelter offener Bodenfläche auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu erkennen sein? Wir sehen da nur eine Betonwüste mit vereinzelten Baumpflanzungen und begrünten Dächern, die nicht öffentlich zugänglich sind. Zu den bisher 93% voll versiegelter Fläche hingegen ist zu ergänzen, dass es sich hier zum großen Teil um eine nicht unterbaute Parkplatzfläche gehandelt hat, während zukünftig der Untergrund auf dem Gelände durch ausgedehnte Tiefgaragen ausgefüllt wird. Insbesondere im Baufeld B kann von Entsiegelung keine Rede sein, dieser Bereich wird erstmals überhaupt bebaut.

*- „Im Plangebiet sind gemäß dem Berechnungsschlüssel des Kooperativen Baulandmodells mindestens 8.945 m<sup>2</sup> nutzbare öffentliche Grünfläche erforderlich.“ „Im Plangebiet werden zudem 644 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Grünflächen in den Erschließungskorridoren vorgesehen. Nach Abgleich mit dem bestehenden Angebot im Umfeld (Nähe Innerer Grüngürtel), kann die Forderung nach öffentlichen Grünflächen im Plan gebiet verringert werden. Für die Differenz zum ursächlichen Mehrbedarf ist gemäß Kooperativem Baulandmodell ein Ablösebetrag zur Mehrbedarfsdeckung zu zahlen.“ (S.22)*

Das Kooperative Baulandmodell sieht in seiner 2022 angepassten Form bei einer Anzahl von 109 und mehr Wohneinheiten die Möglichkeit einer finanziellen Ablösung nicht vor (Punkt 3.5: „Öffentliche beziehungsweise öffentlich zugängliche Grünfläche“). Diese erhebliche Einschränkung bleibt in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans komplett unerwähnt und daher auch ohne jede Rechtfertigung.

Nicht nur an dieser Stelle rechnet der Schulterschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger offenbar damit, dass die von der Planung betroffenen Anwohner nicht so genau Bescheid wissen bzw. nicht so genau nachlesen. Schon in den Stellungnahmen der Verwaltung zu den kritischen Fragen der Bürgerbeteiligung wurde so verfahren. Da hieß es zum Thema der Tiefgaragen-Einfahrten:

*„Die Lage der Zufahrten wurde in Fortschreibung der Planung nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gegenüber dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung bereits so geändert, dass keine Bäume wegen der Anlage von Zufahrten entfallen. Soweit Bäume nicht erhalten werden, hat dies andere Gründe als die Anlage von Zufahrten.“*

Hält die Verwaltung diese kühne Behauptung nach wie vor aufrecht? Auf dem Plannungsentwurf etwa ist (wenn auch kaum sichtbar) im Bereich der Pellenzstraße 4 ein Baum eingezeichnet. Dabei handelt es sich um eine mächtige alte Platane, die der an dieser Stelle geplanten Tiefgaragen-Einfahrt unrettbar weichen muss. Dass es für die Fällung des kerngesunden Baumes irgendeinen anderen Grund geben könnte, ist nicht zu erkennen.

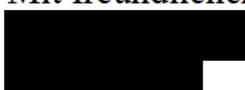
Abschließend: Wenn die Idee eines Wohnungsbaus in maximalem Umfang absolute Priorität haben soll und dabei die Belange des Viertels und der dort lebenden Menschen weitgehend zurückstehen müssen, dann wäre es nur fair und angemessen, das in der Entwurfs-Begründung auch klar und deutlich zu sagen.

Aber gerade an Klarheit und Deutlichkeit ist der Stadt hier offenbar nicht gelegen. Bis heute gibt es keine Animationen oder Zeichnungen des Bauvorhabens, auf denen der Übergang zur Bestandsbebauung zu erkennen wäre. Schematische Darstellungen aus der Frühzeit der Planung verschleieren bzw. modifizieren geflissentlich die realen Größenverhältnisse. Auf dem jetzt offengelegten Vorhaben- und Erschließungsplan sind nicht einmal alle Baufelder vollumfänglich dargestellt. Gebäudehöhen sind an keiner Stelle genannt. Auch ist nicht zu erkennen, wo frei finanzierte und wo öffentlich geförderte Wohnungen geplant sind, welches Gewerbe wo angesiedelt wird usw. Gegenüber dem 2020 veröffentlichten und in der Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung diskutierten „Städtebaulichen Planungskonzept“ wurden im neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Änderungen vorgenommen, die an keiner Stelle beschrieben sind. So war etwa am „Hochpunkt“ Ecke Pellenzstraße/Franz-Geuer-Straße ursprünglich von vier Geschossen und zwei Staffelgeschossen die Rede, nun sollen es sechs Geschosse plus Nichtvollgeschoss sein. Wie sich diese veränderte Planung auf die Gebäudehöhe auswirkt, ist dem Entwurf nicht zu entnehmen. Möchte man auch hier unter dem Radar der Öffentlichkeit und der betroffenen Anwohner bleiben?

Der Eindruck, dass verschleiert, beschönigt und verschwiegen wird, ist zumal für die Menschen, die rund um das Planungsgebiet wohnen, schwer zu ertragen. Man fühlt sich belogen, manipuliert und genötigt. Wir werden hier mindestens sieben Jahre lang Baulärm und Bauschmutz ertragen müssen, um uns dann in einer Umgebung wiederzufinden, die mit dem gewachsenen Charakter des Viertels rein gar nichts mehr zu tun hat.

Wir möchten Sie auffordern, Ihre Planungen entsprechend zu modifizieren und die Anwohner nicht durch eine bürgerferne, unverhältnismäßige und unzumutbare Einschränkung ihrer Wohn- und Lebensqualität vor die Gerichte zu treiben.

Mit freundlichen Grüßen



## **Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld**

Die vorliegende Planung wirft mehrere Fragen auf, die eine nachvollziehbare und transparente Abwägung erschweren:

- Zunächst wurde die Entscheidung, bei den Wettbewerbsvorgaben wesentliche Flächen der öffentlichen Grünfläche im Rahmen des Kooperativen Baulandmodells Köln aufzugeben, ohne eine umfassende Bestands- und Klimaanalyse getroffen. Der Innere Grüngürtel wird lediglich als Ersatzfläche angeführt, ohne dass deren Klimawirksamkeit im Hinblick auf den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf nachgewiesen wurde.
- Des Weiteren bleibt die Forderung der Stadt Köln im Aufstellungsbeschluss, die „Geschossfläche Wohnen“ ausschließlich in Vollgeschossen zu berücksichtigen, ohne Begründung. Das Kooperative Baulandmodell Köln bezieht sich bei der Definition der Geschossfläche ausdrücklich auf die Baunutzungsverordnung, die auch Nichtvollgeschosse einbezieht. Diese Auslegung trägt dazu bei, die Basis des Verfahrens zu verändern, das zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger zum Baulandmodell vereinbart wurde.
- Die Entscheidung, auf öffentliche Grünflächen zu verzichten, basiert auf nicht überprüfbaren Behauptungen ohne vorliegende Daten. Konkrete Ersatzflächen für das Baulandmodell sowie Nachweise über die Baumpflanzungen, die im Rahmen der Fällgenehmigung erforderlich sind, wurden bislang nicht benannt. Es bleibt offen, inwiefern diese vorgeschlagenen Ausgleichsflächen tatsächlich Einfluss auf den Stadtbezirk nehmen werden.
- Das erklärte Ziel der Stadt, den bestehenden Wohnraum gemäß dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans besonders zu schützen, steht in direktem Widerspruch zu den zusätzlichen Belastungen, die im Klimagutachten für die angrenzenden Wohngebiete dargelegt werden. Eine Verschlechterung der Luftzirkulation sowie die damit verbundenen Probleme hinsichtlich Hitze und Belichtung sind so gravierend, dass sie den Wohnwert für die Mieter erheblich gefährden könnten. In Zukunft stehen den Mietern zudem kaum Alternativen zu den bestehenden Mietkonditionen zur Verfügung. Dies widerspricht dem Ziel der Milieuschutzsatzung in Ehrenfeld, die darauf abzielt, die Nutzungsrechte der bestehenden Wohnbebauung zu bewahren. Der Wohnraum im Plangebiet bleibt jedoch von diesen Regelungen unberührt.

Ich hege kaum Hoffnung, dass meine Einwände dazu führen werden, dass Anwohner und relevante Interessengruppen aktiv in den Planungsprozess einbezogen werden, um die lokalen Bedürfnisse und Bedenken angemessen zu berücksichtigen. Der Zeitpunkt der Offenlage mitten in der Hauptreisezeit deutet darauf hin, dass alles vermieden wird, was eine glaubwürdige Beteiligung und Teilhabe an der Planung fördern könnte. Dies führt zu einer wachsenden Bürgerverdrossenheit und Frustration.

Köln, den 28.07.2025



# **Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes**

## **Franz-Geuer-Straße in Köln -Ehrenfeld**

Die Initiative zur Innenentwicklung wird maßgeblich von einem Investor initiiert und realisiert. Die Stadt Köln unterstützt den Investor umfassend, mit dem Ziel, vereinfachte und beschleunigte Abläufe in der Planung zu ermöglichen und zeitnah zu einer Verbesserung der Wohnraumsituation in Köln beizutragen. Der Vorhabenplan gibt dem Investor die Möglichkeit, die erforderlichen Baumassen zu bestimmen, um wirtschaftlich tragfähige Miet- oder Kaufpreise zu erzielen. Gleichzeitig ist der Investor verpflichtet, die Vorgaben des kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln zu berücksichtigen.

Die Aufgabenstellung im städtebaulichen Wettbewerb, den der Investor beauftragt hat, richtet sich nach seinen wirtschaftlichen Möglichkeiten. Der Investor trägt die finanziellen Risiken und steuert den Prozess, wodurch er flexibel auf die unterschiedlichen Anforderungen reagieren kann. Dies schließt jedoch auch städtische Nutzungsvorstellungen ein, die gegebenenfalls durch die wirtschaftlichen Einschränkungen des Investors beeinflusst werden. Beispielsweise wurde der Bedarf an einem Schulgebäude oder an öffentlichen Grünflächen auf der Vorhabenfläche zurückgewiesen. Die Stadt Köln müsste substantielle Nachweise zur Finanzierung erbringen, um diese Kriterien durchzusetzen.

Durch die Reduzierung der Anforderungen zur Schaffung öffentlicher Grünflächen im städtebaulichen Wettbewerb konnte der Investor die Baufläche um etwa 8.000 qm erweitern.

Der Aufstellungsbeschluss gestattet dem Investor darüber hinaus, die Bedarfe des kooperativen Baulandmodells nur in Vollgeschossen zu ermitteln. Dadurch reduziert sich der Fächenbedarf aus dem Baulandmodell um 5.000 qm Geschossfläche.

Die Festlegung der Vorhabenfläche als urbanes Gebiet ermöglicht zudem eine Erweiterung um 6.000 qm Geschossfläche innerhalb des bestehenden Bebauungsplans.

Das kooperative Baulandmodell dient dem Zweck, soziale Anforderungen zu berücksichtigen und eine gerechtere Verteilung von Bodenwertgewinnen zu gewährleisten. Es bleibt jedoch kritisch zu hinterfragen, ob die finanziellen Mittel, die durch die o.g. Vergünstigungen generiert werden, tatsächlich effektiv in das Vorhaben reinvestiert wird. Die o.g. Entscheidung seitens der Stadt Köln erscheinen intransparent, und es bleibt unklar, inwiefern die Vergünstigungen der Gewinnmaximierung des Investors dienen.

Der Verzicht auf den Nachweis öffentlicher Grünflächen auf der Vorhabenfläche widerspricht dem Ziel des Baulandmodells, wohnraumnahe und bedarfsgerechte Grünflächen zu schaffen, und schränkt die Freiraumnutzung für die Bevölkerung im Stadtteil Ehrenfeld unmittelbar und erheblich ein. Die vorliegende Planung löst sich von diesem Auftrag und sieht die Anlage privater Grünflächen auf Dächern vor. Diese bleiben ausschließlich den Mietern der jeweiligen Gebäude vorbehalten, die vermutlich auch für die Unterhaltskosten dieser Flächen aufkommen müssen. Es ist auch möglich, dass eine Umlagenbelastung über die Nebenkosten für alle Bewohner eingeführt wird. Dies würde bedeuten,

dass zusätzliche finanzielle Barrieren den Zugang zu Wohnraum, insbesondere zu öffentlich gefördertem Wohnraum, erschweren würden. Eine solche Kostenbelastung sowie die vorgesehene Einschränkung der privaten Grünflächenutzung würden nicht allen gesellschaftlichen Schichten gerecht werden.

In den letzten Jahren hat die Stadt Köln ihre eigenen Planungen für Wohnbauflächen kontinuierlich reduziert. Dadurch ist sie zunehmend von den Planungen privater Investoren abhängig. Diese Abhängigkeit birgt das Risiko, dass die Stadt ihre autonomen Planungsziele aufgibt, um die Schaffung von Wohnraum sicherzustellen. Es entsteht der Eindruck, dass die Kontrolle über die eigenen Planungsprozesse schwindet.

Die Kriterien der städtischen Überprüfung der wirtschaftlichen Angaben des Investors sind intransparent. Inwieweit die Stadt eigene Anforderungen formulieren kann, ist nicht nachvollziehbar. Dennoch zeigt die Begründung des Vorhabens, dass die Stadt eine aktive Rolle anstrebt.

Dies umfasst auch die Zulassung von Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen, die lediglich durch eine allgemein formulierte Begründung der Vegetationsschicht ausgeglichen werden sollen, ohne dass ein entsprechender Nachweis der Begrünung gefordert wird. Dies ist im Zusammenhang mit dem fehlenden Nachweis der Ersatzpflanzungen aus der Baumfällgenehmigung bemerkenswert. Schon jetzt zeigt sich, dass reduzierte Vorgaben zu einer Herabsetzung des Klimaschutzes führen.

Es bleibt fraglich, inwieweit Nachhaltigkeit und umweltbelastende Aspekte in den vorliegenden Planungen berücksichtigt werden. Prognosen deuten auf Mehrbelastungen in den angrenzenden Wohngebieten hin. Das Planungskonzept konzentriert sich vor allem auf die unmittelbare Entwicklung der Vorhabenfläche und vernachlässigt dabei die ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen, die für eine lebenswerte Stadt von entscheidender Bedeutung sind. Die Planbegründung enthält keine Angaben dazu, wie sich der Plan mit bestehendem Recht im geltenden Bebauungsplan und in den angrenzenden Baugebieten verträgt.

Zudem ist es entscheidend zu hinterfragen, wie die Nachhaltigkeit und umweltbelastenden Aspekte bei den vorliegenden Planungen Berücksichtigung finden.

Köln, den 29.07.2025

[REDACTED]



**Bund für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland e.V.**

**Landesverband Nordrhein-Westfalen**

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland  
Kreisgruppe Köln, Melchiorstr. 3, 50670 Köln

An das  
Stadtplanungsamt Köln  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

[bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de)

**Kreisgruppe Köln**  
Melchiorstr. 3  
50670 Köln  
Tel.: 0221 / 724710  
[bund.koeln@bund.net](mailto:bund.koeln@bund.net)

[www.bund-koeln.de](http://www.bund-koeln.de)



Köln, den 29.7.2025

**Betreff: Bebauungsplan-Entwurf Franz-Geuer-Str. Ehrenfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen wie folgt Stellung zum o. g. Bebauungsplan-Entwurf (B-Plan-Entwurf):

**Grundsätzliches:**

Wir verweisen zunächst auf unser Positionspapier für eine ökologische und soziale Wohnungsbauwende in Köln vom 20.02.2022 [1]. Zentrales Anliegen ist es, weiteren Boden- und Flächenverbrauch zu stoppen. Neben Aufstockungen auf vorhandenen Gebäuden im Innenbereich, dem Erhalt und Sanierung von Bestandsgebäuden und dem gezielten Tausch von Wohnungen geht es auch um die Nutzung von Konversionsflächen für Wohnzwecke, soweit diese nicht für industrielle oder gewerbliche Nutzung benötigt werden. Insofern ist der vorliegende BPlan-Entwurf grundsätzlich mit unseren Forderungen vereinbar. Allerdings werden die Anforderungen einer doppelten Innenentwicklung deutlich verfehlt! Deren Ziel ist es, Flächenreserven im Bestand sinnvoll zu nutzen, aber auch gleichzeitig urbanes Grün zu entwickeln, vernetzen und qualitativ zu verbessern.

**Keine Berücksichtigung des Klimaanpassungsgesetzes des Landes NRW (KlAnG) vom 8.7.2021**

Das KlAnG NRW verlangt eine umfassende Berücksichtigung der klimatischen Auswirkungen von Bauvorhaben und deren Folgen für angrenzende Wohngebiete. Das

**Landesgeschäftsstelle**  
Merowingerstr. 88  
40225 Düsseldorf  
Tel.: 02 11 / 30 200 5 – 0

[bund.nrw@bund.net](mailto:bund.nrw@bund.net)

**Spendenkonto:**  
IBAN DE26 3702 0500 0008 2047 00  
BIC: BFSWDE33XXX

**Geschäftskonto:**  
IBAN DE09 3706 0590 0000 9378 00  
BIC BFSWDE33XXX

**Vereinsregister**  
Düsseldorf,  
Nr. 54 63

**Steuernummer**  
106/5740/1393

Der BUND NRW ist ein  
anerkannter Naturschutz-  
verband nach §63  
Bundesnaturschutzgesetz.

Spenden sind steuerabzugs-  
fähig. Erbschaften und  
Vermächtnisse sind von der  
Erbschaftssteuer befreit.

Berücksichtigungsgebot verlangt, dass bei der Planung die stadtökologischen Rahmenbedingungen und die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung umfassend analysiert werden. Die vorgelegten Gutachten lassen dies weitgehend unberücksichtigt.

## **Erhebliche Abweichungen von den Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells**

⑩ Für das rund 2 ha große Planungsgebiet findet das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) Köln in der Fassung vom 10.5.2017 Anwendung. Danach ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, den aus einem Vorhaben ausgelösten Mehrbedarf an Grünflächen herzustellen. Bei einer Geschossfläche Wohnen in Vollgeschossen von ca. 35.000 qm (Annahme 90 qm je Wohneinheit) entspricht dies einem Mehrbedarf von ca. 8.950 qm Grünfläche (GF Wohnen in Vollgeschossen/90 qm x 2,3 EW/WE x 10 qm/EW), die als private, öffentlich zugängliche Fläche hergestellt werden müsste. Warum die Geschossfläche Wohnen nach dem Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes vom Oktober 2022 ausschließlich in Vollgeschossen und damit gegen die Vorgaben des KoopBLM erfolgt, wird nicht begründet. Die vorliegende Geschossflächenermittlung deckt sich auch nicht mit den Anforderungen der Baunutzungsverordnung zur Geschossflächenberechnung, auf die sich die Geschossfläche Wohnen im KoopBLM ausdrücklich bezieht.

⑩ Die Gesamtbruttogeschossfläche (GF) des Vorhabengebietes beträgt nach den städtebaulichen Kenndaten (Anlage 5, S. 54) 47.500 qm, davon sind 7.363 qm GF Gewerbefläche, verbleiben 40.137 qm GF Wohnen. In der Begründung zum BPLan-Entwurf (Anlage 5, S. 9, 10) werden Wohnnutzungen in den Vollgeschossen (Erd-, Obergeschosse) eingeschränkt und gewerbliche Nutzungen vorgegeben. Zusätzlich ist in den nicht anzurechnenden Staffelgeschossen ausschließlich Wohnraum vorgesehen, was die beträchtliche Differenz der GF Wohnen von 35.000 qm in Vollgeschossen und 40.137 qm in allen Geschossen erklärt. Daraus ergibt sich bei einer Wohnungsgröße von 90 qm die Zahl von 446 Wohneinheiten (WE), eine zu erwartende Einwohnerzahl von 1.026 und ein Mehrbedarf an öffentlich zugänglicher Grünfläche von 10.260 m<sup>2</sup>. Die Umsetzungsanweisung des KoopBLM vom 10.5.2017 schreibt ab der 435. Wohneinheit die Errichtung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche (> 1 ha) zwingend vor. Die im Erschließungsplan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen setzen sich aus acht Kleinflächen ohne Vermaßung zusammen (geschätzt jeweils ca. 10-60 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus sind vereinzelt schmale Grünstreifen entlang der Wege durch das Plangebiet zu erkennen. Diese können aber nicht als (Bestandteile einer) zusammenhängende Grünfläche angesehen werden. Weitere Grünflächen auf Tiefgaragendächern sind nach KoopBLM nicht als öffentliche Grünfläche zu berücksichtigen.

**Landesgeschäftsstelle**  
Merowingerstr. 88  
40225 Düsseldorf  
Tel.: 02 11 / 30 200 5 – 0

bund.nrw@bund.net

**Spendenkonto:**  
IBAN DE26 3702 0500 0008 2047 00  
BIC: BFSWDE33XXX

**Geschäftskonto:**  
IBAN DE09 3706 0590 0000 9378 00  
BIC BFSWDE33XXX

**Vereinsregister**  
Düsseldorf,  
Nr. 54 63

**Steuernummer**  
106/5740/1393

Der BUND NRW ist ein anerkannter Naturschutzverband nach §63 Bundesnaturschutzgesetz.

Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse sind von der Erbschaftssteuer befreit.

Es ist einerseits erforderlich, die Berechnungen für den Grünflächenbedarf zu korrigieren und dabei alle relevanten Wohnflächen zu berücksichtigen. Andererseits ist das muss eine zusammenhängende Grünfläche vom geforderten Ausmaß bereitgestellt werden.

⑩ Hieran ändert auch die Entscheidung des Stadtplanungsamtes zur Verringerung der Grünfläche im Vorfeld des 2019 stattgefundenen Wettbewerbsverfahrens nichts. Zudem wurde bei der weiteren Detaillierung der Planung die Größe der anerkennbaren öffentlich zugänglichen Grünfläche auf ca. 580 m<sup>2</sup> weiter verringert. Wohnraum und Grünfläche sind im KoopBLM jedoch gleichwertige Belange. Der Mehrbedarf wird weder auf der Vorhabenfläche noch im Grüngürtel gedeckt:

Aus Sicht der Stadt Köln ist die Abweichung von den Anforderungen an die öffentlichen Grünflächen zwar vertretbar. Für diese Bewertung wurde aber eine nicht nachvollziehbare Abwägung in Bezug auf das bereits vorhandene Angebot im nahegelegenen Inneren Grüngürtel getroffen. Dabei wurde seitens der Stadt Köln weder die wohngebietbezogene Auslastung dieser Grünflächen ermittelt, noch wurden die dort verfügbaren Ausgleichsflächen benannt. Der Innere Grüngürtel deckt in erster Linie den Bedarf der Einwohner des angrenzenden Innenstadtbezirks und hat darüber hinaus einen gesamtstädtischen Einzugsbereich für die erholungsrelevante Freiraumversorgung.

Die gesamtstädtischen sowie die spezifischen Umweltbelange des Stadtbezirks Ehrenfeld und der angrenzenden Nachbarschaften wurden in den vorgelegten Gutachten nicht nachvollziehbar ermittelt. Die Verträglichkeit der zunehmenden Hitzebelastung in diesem ohnehin stark belasteten Stadtteil setzt voraus, dass ausreichend öffentliche Grünflächen zur Klimaregulierung für diesen Stadtraum zur Verfügung stehen.

Der Verweis auf die Begrünungsanforderungen unter Punkt 7.1d der textlichen Festsetzungen reicht nicht aus, um eine Sicherstellung einer qualitätsvollen Begrünung zu garantieren. Hier wird lediglich eine Vegetationsstragschicht von 60 cm gefordert, welche eine nachhaltige Bepflanzung nicht ermöglicht. Für die Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist sogar eine Schichtdicke von 1,20 m erforderlich. Zudem sind die Regelungen zur Bepflanzung unzureichend, da Angaben zu Anzahl und Umfang der Baumpflanzungen sowie zu Größe und Art von Sträuchern und Hecken fehlen. Schottergärten oder nur minimal bepflanzte Flächen werden nicht explizit ausgeschlossen, was die Qualität der Begrünung weiter gefährdet. Der vorgelegte Grüngestaltungsplan enthält zwar Ersatzpflanzungen in Zusammenhang mit der Baumfällgenehmigung, bleibt jedoch in der Gesamtbetrachtung der Begrünungsanforderungen unzureichend. Eine umfassendere Regelung und genaue Festlegung der Bepflanzungsmaßnahmen wären notwendig, um einen ökologisch ausreichenden Standard zu gewährleisten.

## Vorgaben zu Baudurchführung und -material

Es fehlen verbindliche Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Bebauung. Vorgaben hierzu wie die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln werden zwar im

**Landesgeschäftsstelle**  
Merowingerstr. 88  
40225 Düsseldorf  
Tel.: 02 11 / 30 200 5 – 0

bund.nrw@bund.net

**Spendenkonto:**  
IBAN DE26 3702 0500 0008 2047 00  
BIC: BFSWDE33XXX

**Geschäftskonto:**  
IBAN DE09 3706 0590 0000 9378 00  
BIC BFSWDE33XXX

**Vereinsregister**  
Düsseldorf,  
Nr. 54 63

**Steuernummer**  
106/5740/1393

Der BUND NRW ist ein anerkannter Naturschutzverband nach §63 Bundesnaturschutzgesetz.

Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse sind von der Erbschaftssteuer befreit.

Begründungsdokument aufgeführt, sollen aber zum Zwecke der Verbindlichkeit im Bebauungsplan festgesetzt werden. Konkret betrifft dies:

- Nutzung von Passivhaus-Standards (mindestens KFW-Effizienzklasse 40) zur Reduzierung des Heiz- und Kühlbedarfs
- verpflichtende Integration von Solarenergie auf Dächern und Fassaden. Diese soll Vorrang gegenüber Begrünungsmaßnahmen haben, kann aber durch solche ergänzt werden.

Daneben sollte festgesetzt werden, dass vorrangig recycelten oder ersatzweise recycelbaren Baumaterialien beim Bau verwendet werden.

## Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen in jedem Fall heimische und standortgerechte Baumarten gewählt werden, die heimischen Tieren Nahrung und Lebensraum bieten. Ebenfalls sollen für Hecken und Gehölze heimische, standorttypische, fruchttragende Arten gewählt werden und auch dies textlich festgesetzt werden.

## Beleuchtung

Nächtliche Beleuchtung (Lichtverschmutzung) hat vielfache negative Auswirkungen auf Tiere wie Fledermäuse und Insekten aber auch Menschen. Die Stadt Köln selbst weist auf ihrer Webseite darauf hin (<https://www.stadt-koeln.de/artikel/07928/index.html>). Die schädlichen Effekte führen v. a. Bei Insekten und Fledermäusen zu erhöhten Mortalitätsraten („Insektensterben“). Damit ist die Notwendigkeit umfassender Vorgaben zur nächtlichen Beleuchtung gegeben, idealerweise durch ein Beleuchtungskonzept.

Die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Lichtverschmutzung sind zwar richtig, aber nicht ausreichend. Es fehlen z. B. Vorgaben zur Farbtemperatur: Diese sollte z.B. mit einer Spanne von 1700 bis 2200 K und mit sehr geringen Ultravioletten- und Blauanteilen im Lichtspektrum festgelegt werden. Solches Licht wird auch von Menschen als angenehm empfunden.

Nächtliche Beleuchtung ist außerdem auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und sollte daher derart konkretisiert werden, dass Beleuchtung nur dort erfolgen soll, wo sie nachgewiesenerweise als zwingend erforderlich ist. Das Licht sollte nur bedarfsweise z. B. durch Bewegungsmelder eingeschaltet werden und die Lichtleistung so gering wie nötig sein. (Beim Einschalten von LED muss dabei das kurzfristige Aufschalten der maximal möglichen Helligkeit vermieden werden). Bewegungsmelder sollten geeignet ausgerichtet und eingestellt werden, dass sie nicht bereits auf kleine Tiere, Wind u.ä. reagieren.

**Landesgeschäftsstelle**  
Merowingerstr. 88  
40225 Düsseldorf  
Tel.: 02 11 / 30 200 5 – 0

bund.nrw@bund.net

**Spendenkonto:**  
IBAN DE26 3702 0500 0008 2047 00  
BIC: BFSWDE33XXX

**Geschäftskonto:**  
IBAN DE09 3706 0590 0000 9378 00  
BIC BFSWDE33XXX

**Vereinsregister**  
Düsseldorf,  
Nr. 54 63

**Steuernummer**  
106/5740/1393

Der BUND NRW ist ein anerkannter Naturschutzverband nach §63 Bundesnaturschutzgesetz.

Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse sind von der Erbschaftssteuer befreit.

Grundsätzliche sind also nach den Prinzipien der Sparsamkeit bei einer tierschonenden Beleuchtung darauf zu achten, dass diese

- nur dort erfolgen soll, wo sie zwingend erforderlich ist
- nicht über die notwendige Intensität hinausgeht
- nur im tatsächlich benötigten Zeitraum (bzgl. Tages- und Jahreszeit) erfolgt
- eine Anstrahlung von Naturobjekten und Bauwerken vermeidet
- nicht nach oben gerichtet ist, sondern unterhalb der Horizontalen bleibt
- nicht durch Leuchten erfolgt, deren Temperatur 60°C übersteigt
- kurzwellige Lichtanteile minimiert bzw. darauf verzichtet und stattdessen warmweiße oder gelbliche Lichtanteile mit Farbtemperaturen zwischen 1700 und 2200 K unter Verzicht auf (ultra-) violette oder blauanteilsreiche Lichtanteile.

### **Schlussbemerkung**

Wir regen an, die Naturschutzverbände bei künftigen Vorhaben zusammen mit den Trägern öffentlicher Belange förmlich zu beteiligen und über solche Vorhaben zu informieren. Davon abgesehen ist der Naturschutzbeirat bei der Unteren Naturschutzbehörde immer zwingend zu beteiligen.

Wir bitten darum, uns über den weiteren Verfahrensverlauf informiert zu halten. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Landesverband BUND NRW, bevollmächtigtes Vorstandsmitglied für Beteiligungsverfahren

BUND Kreisgruppe Köln

An der Erstellung dieser Stellungnahme waren beteiligt:

[REDACTED]

Verweise:

[1] BUND Köln, Positionspapier für eine ökologische und soziale Wohnungsbauwende in Köln, 2022.  
<https://www.bund-koeln.de/service/publikationen/detail/publication/positionspapier-fuer-eine-oekologische-und-soziale-wohnungsbauwende-in-koeln/>

**Landesgeschäftsstelle**  
Merowingerstr. 88  
40225 Düsseldorf  
Tel.: 02 11 / 30 200 5 – 0

bund.nrw@bund.net

**Spendenkonto:**  
IBAN DE26 3702 0500 0008 2047 00  
BIC: BFSWDE33XXX

**Geschäftskonto:**  
IBAN DE09 3706 0590 0000 9378 00  
BIC BFSWDE33XXX

**Vereinsregister**  
Düsseldorf,  
Nr. 54 63

**Steuernummer**  
106/5740/1393

Der BUND NRW ist ein anerkannter Naturschutzverband nach §63 Bundesnaturschutzgesetz.

Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse sind von der Erbschaftssteuer befreit.

**Von:** [online-formularversand@stadt-koeln.de](mailto:online-formularversand@stadt-koeln.de)  
**An:** [61-Bauleitplanung](#)  
**Betreff:** Stellungnahme Bebauungsplan ? öffentliche Auslegung  
**Datum:** Donnerstag, 31. Juli 2025 10:04:20

---

**Folgende Information oder Nachricht wurde über das Online-Formular 'Stellungnahme Bebauungsplan – öffentliche Auslegung' am 31.07.2025 10:04:18 an Sie geschickt**

**Planverfahren:** <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/69929/index.html>

**Ihre Stellungnahme:** Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben für den Erhalt der Bäume, die im Rahmen dieses Projektes gefällt werden sollen, über 2000 (!) Unterschriften gesammelt und fordern Sie hiermit - fristgerecht - auf, die Bebauungspläne nochmal zu prüfen und entsprechend zu ändern!

<https://www.openpetition.de/petition/online/koeln-ehrenfeld-rettet-die-alten-baeume-in-der-franz-geuer-strasse-stammstrasse>

Es wurden von "OpenPetition" schon Mails an folgende Personen versendet:



aber bisher gibt es keinerlei Resonanz.

<https://www.openpetition.de/petition/stellungnahme/koeln-ehrenfeld-rettet-die-alten-baeume-in-der-franz-geuer-strasse-stammstrasse>

Wir fordern eine erneute Prüfung des Bauvorhabens, eine Stellungnahme der beteiligten Personen und definitiv eine Aussetzung der Baumfällungen UND jeglicher Arbeiten, die das Wurzelwerk der Bäume schädigen!

Mit freundlichen Grüßen



**Name:** [REDACTED]  
**Vorname:** [REDACTED]  
**Straße und**  
**Hausnummer:** [REDACTED]  
**Postleitzahl:** [REDACTED]