

# Mobilitätskonzept

## Franz-Geuer-Straße

### Köln Ehrenfeld

Ehemaliges Siemensgelände

Im Auftrag der

**Swiss Life Asset Managers Residential GmbH**

Dezember 2025



**Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH**

Grafenberger Allee 368 · 40235 Düsseldorf

Telefon	0211 / 68 78 29-10
Fax	0211 / 68 78 29-29
E-Mail	<a href="mailto:info@emig-vs.de">info@emig-vs.de</a>

## 1 Ausgangslage und Zielsetzung

An der Franz-Geuer-Straße 10 plant der Bauherr im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66461/16 "Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld" einen Gebäudekomplex mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie gemeinschaftlichen Nutzungen. Mit diesem Dokument soll aufgezeigt werden, wie ein multimodales Mobilitätskonzept die Notwendigkeit der Nutzung eines eigenen Pkw durch ein breites Angebot von qualitativ hochwertigen Alternativen sowie dem Vorteil der integrierten Lage in der Stadt minimiert. Es soll ein auf die künftigen Nutzer\*innen und Nutzungen des Projektes abgestimmtes, multimodales Mobilitätskonzept für die Gesamtentwicklung aufgezeigt werden.

Der verkehrsberuhigte Character des Quartiers soll hierbei erhalten und gestärkt werden, indem der fließende Verkehr an den Quartierseingängen in Tiefgaragen geleitet wird, sodass auch der ruhende Kfz-Verkehr im Quartier möglichst gebündelt und nicht überirdisch im Straßenraum abgewickelt wird. In diesem Zusammenhang sollen die Stellplatzanlagen auch in Teilen für die angrenzenden Quartiere im Rahmen eines Konzeptes zum „Quartiersparken“ nutzbar sein.

### Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Baugrundstück liegt im Kölner Stadtteil Köln Ehrenfeld, an der Franz-Geuer-Straße. Das angrenzende Wohnquartier ist ein typisches gründerzeitliches Stadtquartier und von Wohnnutzung sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. In der unmittelbaren, fußläufigen Umgebung des Baugrundstückes befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine große Auswahl an Freizeiteinrichtungen und gastronomischen Betrieben.

Auf dem Baugrundstück befindet sich gegenwärtig eine Baugrube.

## ÖPNV

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der U-Bahn-Station Piusstraße (Linien 3 und 4) sowie der U-Bahn-Station Subbelrather Str. (Linie 5). Die S-Bahn-Station Köln-Ehrenfeld sowie der Bahnhof Köln-West sind jeweils in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar (rd. 800 Meter Fußweg), der Hauptbahnhof sowie die Altstadt sind fußläufig in ca. 30 Minuten zu erreichen.

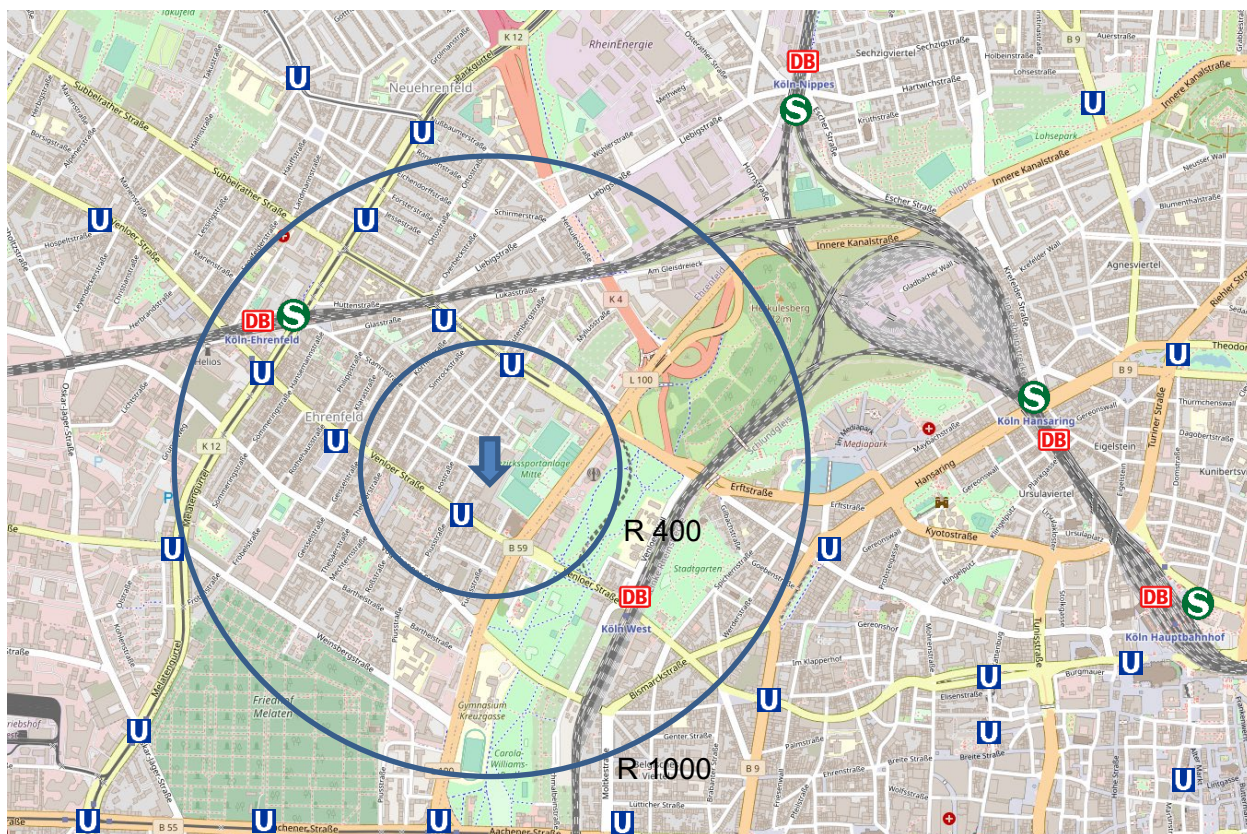


Abbildung 1-1: Lage des Plangebietes im Netz des öffentlichen Nahverkehrs  
Quelle: openstreetmap.org

Der Betrachtungsraum ist überdurchschnittlich gut mit dem ÖPNV erschlossen.



## Fußgängerverkehr

In der Umgebung des Plangebiets liegt ein geschlossenes Fußwegenetz vor. Die Freianlagenplanung gibt Ausschluss über die Verbindungen innerhalb des Plangebiets. In dieser Planung sind auch die Standorte von Fahrradabstellanlagen etc. enthalten.



Abbildung 1-2: VEP Nr. 66461/16 "Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld"  
Quelle: H&B Stadtplanung, Stand Dez. 2025



## Radverkehr

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich wichtige Radverkehrsverbindungen sowie direkter Anschluss an das Radhauptnetz der Stadt Köln. Die folgende Darstellung zeigt die bestehenden und geplanten Radverkehrsverbindungen sowie die Qualität der Radverkehrsinfrastruktur für den Stadtbezirk Köln-Ehrenfeld.

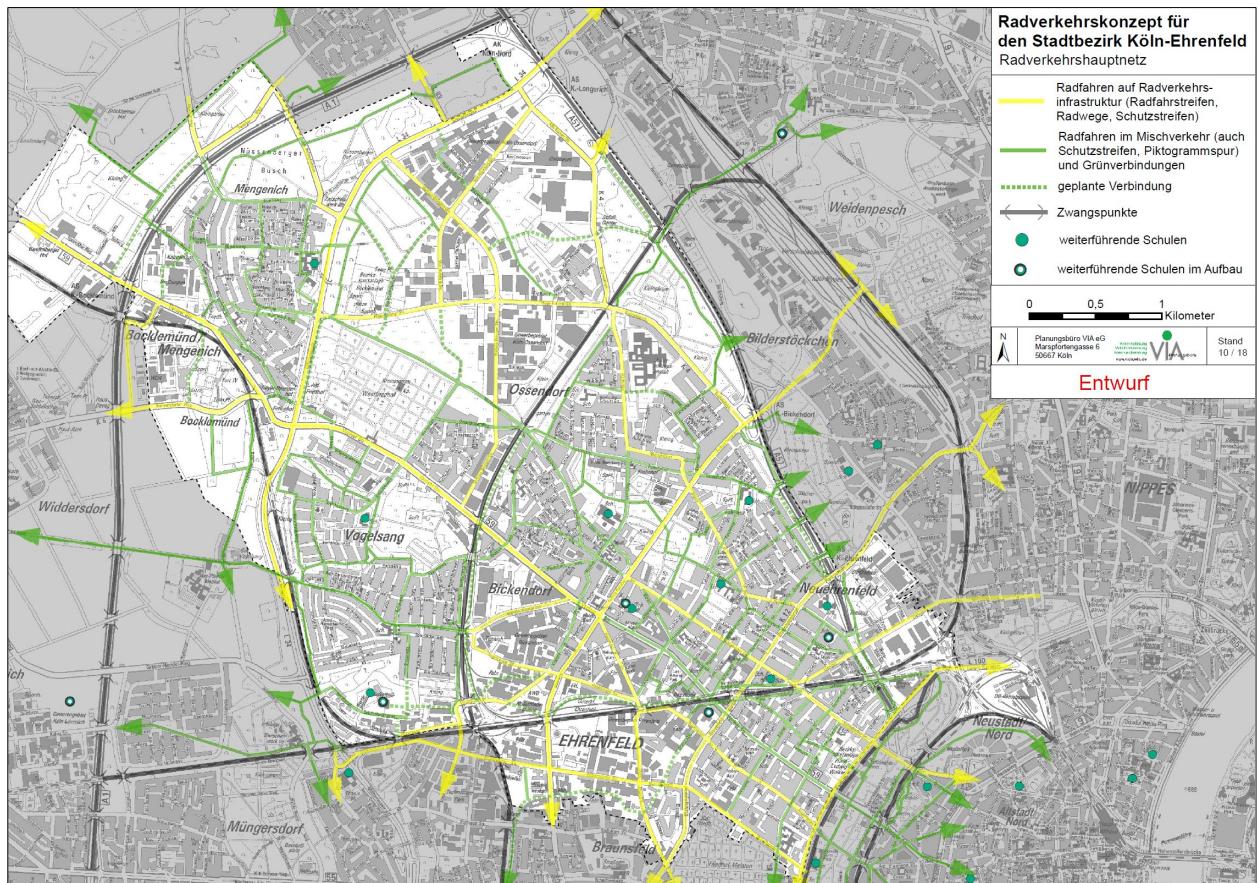


Abbildung 1-3: Radverkehrskonzept für den Stadtbezirk Köln-Ehrenfeld (Quelle: Amt 66 Stadt Köln)



Abbildung 1-4: Ausschnitt Plangebiet und Umgebung (geplante Verbindung rot hervorgehoben)

Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes wird eine weitere Radverkehrsverbindung durch das Plangebiet entstehen, welche parallel zur wichtigen Verbindung über die Venloer Straße verläuft und das geplante Quartier damit direkt an das Radhauptnetz der Stadt Köln anbindet. Diese stellt die Verbindung über die Stammstraße zur Inneren Kanalstraße und der dortigen Quering dieser in Richtung Innenstadt her. Die Durchfahrt von der Franz-Geuer-Straße durch das neue Quartier in Richtung Stammstraße bzw. Everhardstraße wird ebenfalls möglich sein.

Die Freianlagenplanung zeigt die oberirdisch angeordneten Fahrradabstellanlagen auf. Zusätzlich werden für Lastenräder mit Elektroanschluss Fahrradräume in den einzelnen Tiefgaragen geschaffen (mit größeren Stell- und Rangierflächen).



## MIV

Im angrenzenden gründerzeitlichen Wohnquartier wurden bereits einige Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs und insbesondere des Durchgangsverkehrs vorgenommen. So besteht z.B.: ein Einbahnstraßensystem, welches an bestimmten Knotenpunkten nur eine Abbiegebeziehung erlaubt. Die folgende Darstellung zeigt das Einbahnstraßensystem mit seinen möglichen Fahrbeziehungen.

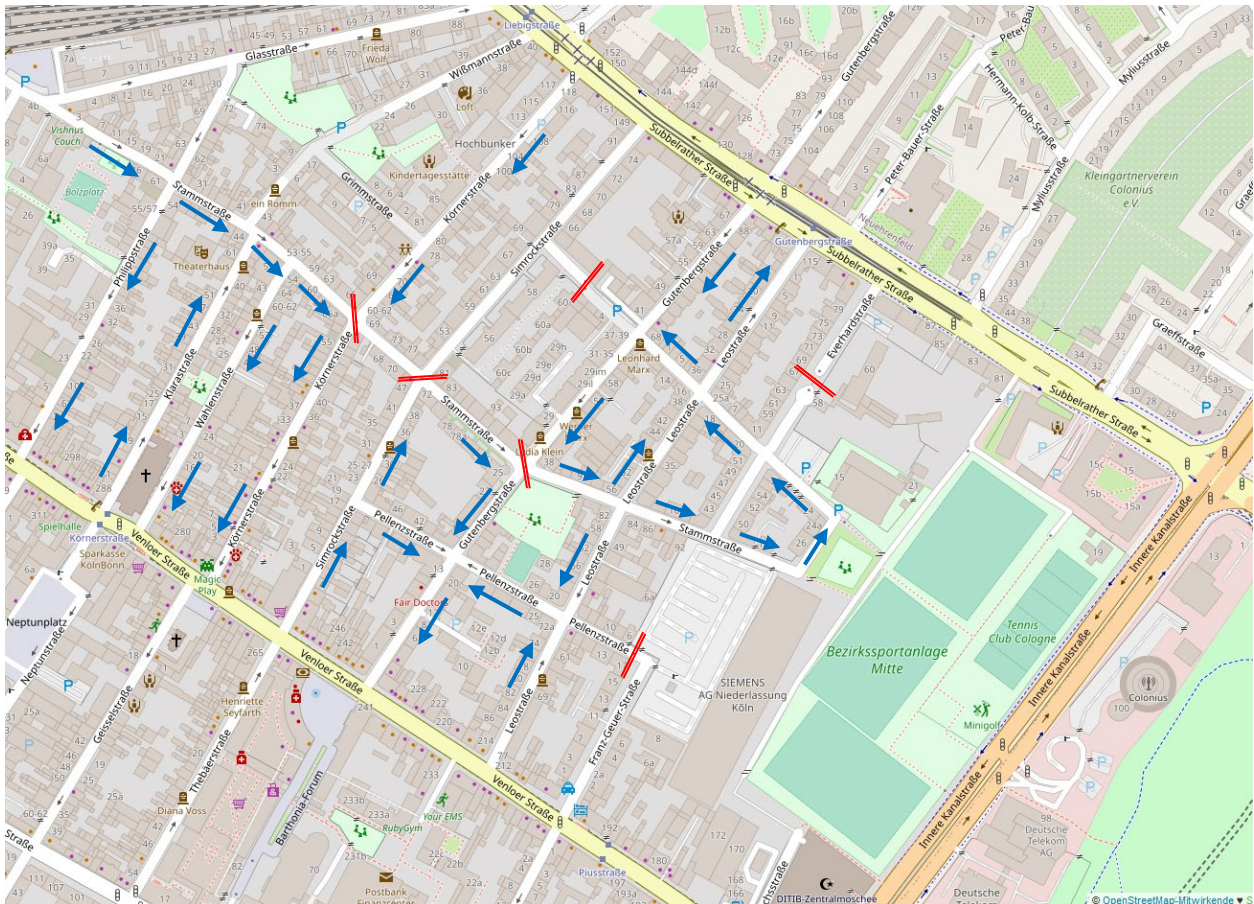


Abbildung 1-5: Darstellung Einbahnstraßensystem (Quelle: openstreetmap)

Einige Straßen im Gebiet sind Fahrradstraßen, die Einbahnstraßen sind für den gegenläufigen Radverkehr freigegeben.

## Sharing-Angebote

In direkter Nähe zu dem Plangebiet sind einige Anbieter von Sharing-Angeboten vorhanden. Die Anbieter Cambio, Flinkster und ShareNow bieten die Möglichkeit zum Car-Sharing. Im Gegensatz zu ShareNow sind Cambio und Flinkster stationsgebundene Angebote (Start und Ende erfolgen an vorgegebenen Stationen). Ebenfalls stehen Angebote von Anbietern wie getaround zur Verfügung. Hier werden private Fahrzeuge zum Sharing angeboten ohne Anbindung an feste Stationen.

Im Bereich des Bike-Sharings sind die zwei Anbieter KVB-Bike und Call-a-Bike vorhanden. Bei dem Anbieter KVB-Bike können die Fahrräder in der blauen (kostenlos) oder pinken Flexzone (1€) abgestellt werden, am Strandrand ist die Abgabe nur an Stationen möglich. Der Bereich rund um das Plangebiet befindet sich in der blauen Zone, westlich des Ehrenfeldgürtel beginnt die pinkne Zone. Der Anbieter Call-a-Bike ermöglicht die Abstellung nur an Stationen. Im direkten Umfeld des Plangebiets sind 10 Abstellstationen vorhanden. Lastenräder sind in der direkten Umgebung nicht zu leihen. Zudem sind in dem Kölner Stadtgebiet verschiedene E-Scooter-Angebote (Tier, Lime, Circ) vorhanden.

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist gut mit Sharing-Angeboten erschlossen.

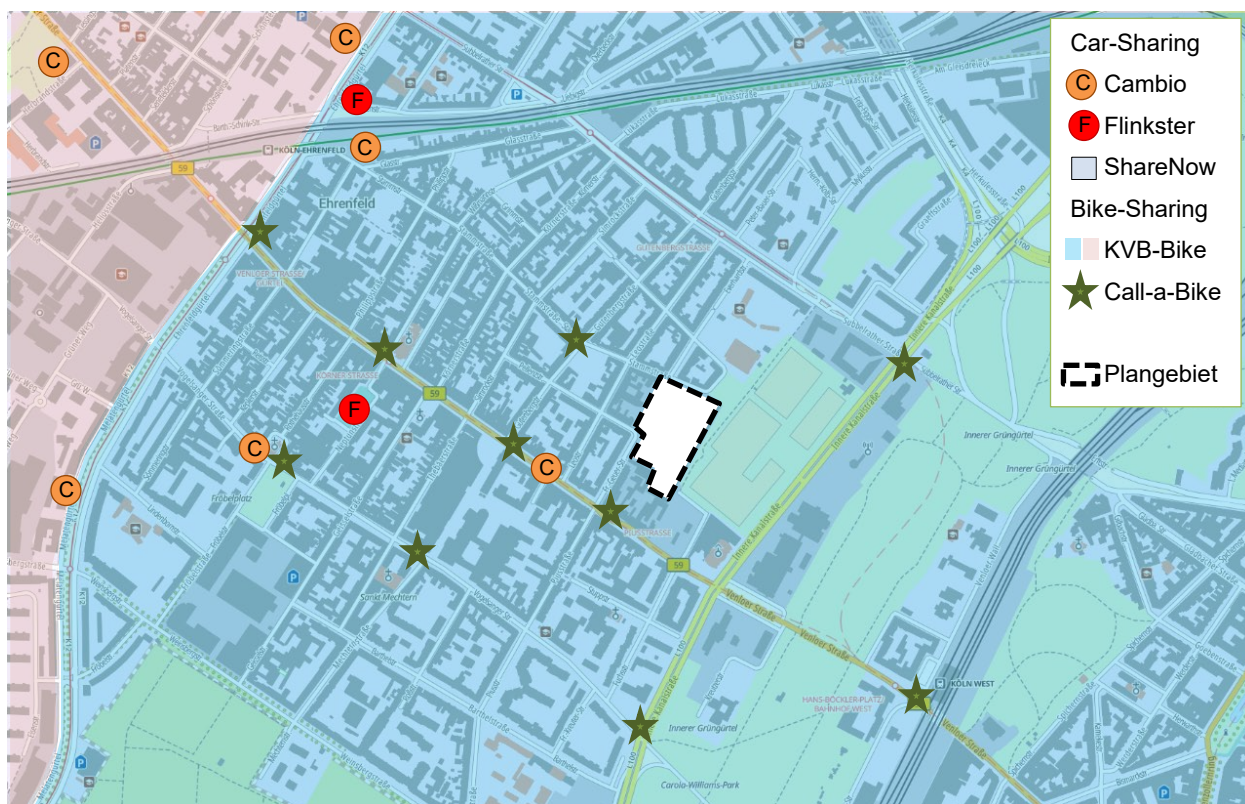


Abbildung 1-6: Sharing-Angebote (Quelle: openstreetmap)



## 2 Multimodales Mobilitätskonzept

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes sowie der angestrebten Wohnnutzung bietet sich die große Chance, ein differenziertes und multimodales Mobilitätskonzept für die zukünftigen Nutzungen und Nutzer zu definieren. Dieses soll insbesondere Verkehrsmittel Abseits des Pkw für zukünftige Nutzer attraktiv und qualitativvoll gestalten, um somit auch die Akzeptanz dieser durch die zukünftigen Nutzer sicherzustellen. So kann, in Verbindung mit der Organisation des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen, ein Stadtquartier mit minimiertem Pkw-Verkehr entstehen. Im Folgenden sollen die auf das Plangebiet abgestimmten Maßnahmen im Sinne eines multimodalen Mobilitätskonzeptes aufgeführt und erläutert werden.

- **Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Lastenräder und andere Sharing Fahrzeuge (Projektseitig)**

Die Notwendigkeit einen Pkw zu nutzen begründet sich oftmals nur auf der Notwendigkeit etwas zu transportieren, z.B. Einkäufe, Möbel, Paketsendungen, Studienarbeiten und Werkstücke, Gepäck. Für diese und weitere Fälle sollte es im Quartier ein Angebot von Fahrzeugen und Abstellmöglichkeiten wie z.B. Lastenräder und andere Sharing Fahrzeuge geben, welche von allen Bewohner\*innen genutzt werden können. Für gerade einmal 6 % aller Einkaufswege wird tatsächlich ein Auto benötigt. Lebensmitteleinkäufe könnten sogar zu 99 % mit dem Fahrrad abtransportiert werden (vgl. ARGUS 2009). Für viele Einkaufswege können also Fahrräder oder Lastenräder genutzt werden. Diese nehmen durchschnittlich eine maximale Zuladung von 50 kg bis 100 kg auf, sodass fast alle Gegenstände für den privaten Bedarf mit einem Lastenrad transportiert werden können. Niederschwellige kostenlose Reparaturangebote („bike repair station“) sowie qualitativvoll gestaltete, sichere Fahrradabstellmöglichkeiten erweitern das Angebot und steigern die Akzeptanz.

Der Fahrzeugpool sollte dabei möglichst differenziert sein und unterschiedliche Fahrzeuge für diverse Anwendungsfälle bereithalten. So sollten neben Sharing Fahrzeugen nach Möglichkeit auch Abstell- und Lademöglichkeiten für E-Roller sowie auch für E-Lastenfahrräder vorhanden sein.

- **Radverkehrsförderung**

Komfortabel erreichbare Fahrradabstellmöglichkeiten sowie für die Bewohner\*innen nutzbare Fahrradreparaturstationen bieten weiterhin wichtige Voraussetzungen, um das Verkehrsmittel für eine breitere Nutzerschicht attraktiv zu machen, sodass auch Zielverkehre vermehrt bei der Verkehrsmittelwahl auf das Fahrrad setzen.

Es ist geplant, komfortable Abstellanlagen für Fahrräder und Spezialfahrräder herzustellen und anzubieten.

- **E-Mobilität**

Zukunftsgerechte Ausführung der Stellplatzanlagen im Hinblick auf alternative Antriebsformen. Ein Anteil der Stellplätze, sowohl für Fahrräder als auch für Pkw, wird die Möglichkeit bieten elektrisch betriebene Fahrzeuge laden zu können, weitere werden hierfür vorgerüstet.

- **Mobilitätsinformationen**

Leicht zugängliche Mobilitätsinformationen im Quartier, in Form von Abfahrtstafeln für den ÖPNV sowie eine Übersicht über ggf. vorhandene Sharing-Fahrzeuge sowie deren Reservierungen schaffen zusätzliche Aufmerksamkeit und Qualität für Verkehrsmittel abseits des Pkw. Diese können z.B. in eine Quartiers-App integriert werden, sodass die verschiedenen Serviceangebote für die zukünftigen Nutzer\*innen gebündelt abrufbar sind.

- **Ladezonen für Anlieferungen, Paketdienste, Lieferdienste**

Ladezonen bzw. ausgewiesene Stellplätze mit der Zweckbestimmung Be- und Entladen sorgen dafür, dass die immer häufiger werdenden Auslieferfahrzeuge von Paket- und Lieferdiensten einen sicheren Halteplatz im Quartier haben, wo sie mit ihren Fahrzeugen halten und die Lieferungen durchführen können. So wird vermieden, dass Fahrzeuge im ohnehin schon engen Straßenraum auf der Fahrbahn oder den Nebenanlagen halten, und damit den Verkehr behindern.

Eine Packstation befindet sich in Baufeld A nahe der Lieferzone in der Stammstraße, diese trägt zusätzlich zur Strukturierung der Paketauslieferungen und der damit verbundenen Lieferfahrten bei.



- **Quartiersparken und Besucherstellplätze**

Die geplanten Stellplatzanlagen sollen auch einen Beitrag leisten, den ruhenden Verkehr im gesamten Quartier besser zu organisieren und den Parkdruck zu Verringern. Es ist daher geplant, dass ein Teil der Stellplätze für die Nutzung durch externe zur Verfügung steht. In diesem Konzept sollen auch Stellplätze einer Doppelnutzung zugeführt werden.

In der Tabelle sind die erforderlichen und geplanten Stellplätze der einzelnen Baufelder dargestellt.

Baufeld	Nutzung	Pkw erforderlich	Pkw geplant		Fahrrad erforderlich	Fahrrad geplant
A	Wohnen	61	62		279	279
B	Wohnen	22	22		186	186
C	Wohnen / Büro	60	60		222	222
D1	Hotel	27	27		32	32
D2	Wohnen / Kita	11	11		92	92
	zzgl. 7 öff. Besucher SP	7	7			
	zzgl. 5 Carsharing SP	5	5			
		193	194		811	811

Innerhalb der öffentlich nutzbaren Stellplatzanlagen im Plangebiet sind die anteiligen Besucherstellplätze für die Nutzung Gewerbe nach Stellplatzsatzung der Stadt Köln nachgewiesen.

Weiterhin entsteht ein Stellplatzangebot von 12 Stellplätzen für Besucherparken im Bau-feld D.

Aus diesen 12 Stellplätzen sollen 5 feste Stellplätze für Car-Sharing sowie 7 feste Stell-plätze für Besucherparken vorgesehen werden.

- **Intelligente Parkraumsteuerung**

Die Parkplätze der Gewerbenutzung sollen für das Quartier zugänglich sein (Nachtparken für Anwohner). Zur einfachen und komfortablen Nutzung wird eine App, wie z.B. die App von Ampido zur intelligenten Parkraumsteuerung, zur Verwendung kommen.

Alle 16 Stellplätze für die Nutzung Gewerbe, ausgenommen Hotel, sowie auch die 7 Besucherstellplätze und die 5 Car-Sharing Stellplätze können in den Pool für die intelligente Parkraumsteuerung gegeben werden. Zugewiesen und kontrolliert werden diese 28 Stellplätze dann durch den Gewerbemieter über die App. Durch die App zur intelligenten Parkraumsteuerung ist sowohl eine kurzfristige Belegung der Stellplätze für die gewünschte Parkdauer, sowie die Zugangskontrolle zur Tiefgarage problemlos steuerbar.

Die geplanten Stellplatzanlagen können somit hocheffizient genutzt werden und der ruhende Kfz-Verkehr wird weniger Raum im Stadtbild einnehmen.



### 3 Fazit und Ausblick

Die Stadt Köln arbeitet verstärkt darauf hin, Konzepte für eine Mobilitätswende zu erarbeiten. Der motorisierte Individualverkehr soll mittel- bis langfristig abnehmen und sich auf andere Verkehrsmittel verlagern. Es soll vermehrt Qualität für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen geschaffen werden, sowie die Kapazität und die Qualität im öffentlichen Nahverkehr erhöht werden.

In Anbetracht der integrierten Lage des Baugrundstückes, mit allen Bedarfen des täglichen Lebens in fußläufiger Reichweite, kann in Verbindung mit der außerordentlich guten Erschließung im ÖPNV von guten Voraussetzungen für eine multimodale Mobilität der zukünftigen Nutzer\*innen ausgegangen werden.

Die Weiterführung des verkehrsberuhigten Charakters des Quartiers, ohne Durchgangsverkehre und mit effizient nutzbaren, intelligent gesteuerten Stellplatzanlagen, welche den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum heraushalten, leistet einen wichtigen Beitrag zur zukünftigen Qualität und Nutzbarkeit der Stadträume. Großzügige und komfortabel nutzbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und auch für Spezialräder, in Verbindung mit Reparaturmöglichkeiten werden geschaffen. Diese befinden sich in eigens dafür vorgesehenen, einfach zu erreichenden Ebenen in den Tiefgaragen.

Unter der Voraussetzung, dass die beschriebenen Maßnahmen für eine multimodale Mobilität umgesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass ein zukunftssicheres und nachhaltiges Mobilitätskonzept für das Quartier vorliegt.

Ein Übersichtsplan sowie die Stellplatznachweise finden sich in den Anlagen.

Düsseldorf, 12.12.2025

Immo Hüls

## Literatur

ARGUS (2009)

ARGUS Steiermark DIE RADLOBBY (Hrsg.): Beobachtungsstudie: Einkaufsverhalten in Graz und Umgebung, 2009, Graz

Bosserhoff (2017)

Büro Bosserhoff (Hrsg.): Programm Ver\_Bau – Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC: Programm-Handbuch.

FGSV (2012)

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Hinweise zum Fahrradparken, Ausgabe 2012, Köln

FGSV (2015)

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015, Köln.

## Anlagen

- Stellplatznachweise
- Übersichtslageplan der Mobilitätsmaßnahmen



Projektblatt

Projekt Franz-Geuer-Straße 10  
50823 Köln Ehrenfeld  
Baufeld BF A  
Planstand Bauantrag  
Datum 29.11.2024

**PKW-Stellplatznachweis**

Wohnbebauung mit 172 Wohnungen

Stellplatznachweis gem. Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31.05.2022

für die Berechnung von notwendigen Stellplätzen im Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser ab 3 WE)

Frei Finanzierter Wohnungsbau

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohneinheiten	erf. Anzahl Stpl. je Wohnung	erforderliche Stellplätze
kleiner 50m <sup>2</sup>	52	0,50	26,00
bis einschl. 50-75m <sup>2</sup>	73	0,67	48,91
größer 75m <sup>2</sup>	47	1,00	47,00
Summe	172		
Summe erforderliche Stellplätze nach Satzung			121,9
Faktor			
Reduktion nach Stpl.-Satzung* 2-40 %			
+10% durch mob. Konzept = 50,00%			
			0,50
			60,95
* Stellplatzsatzung Stadt Köln 31.03.2022			
* Mobilitätskonzept emig-vs 11.12.2023 (Anlage B-Plan)			
Summe vorhandene Stellplätze			62

Alle erforderlichen Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück,  
in einer Großgarage im Untergeschoss nachgewiesen werden.

Stellplatzüberhang

1

aufgestellt:

Harald Wennemar  
Dipl.-Ing. Architekt

## Projektblatt

Projekt Franz-Geuer-Straße 10  
50823 Köln Ehrenfeld  
Baufeld BF A  
Planstand Genehmigungsplannung  
Datum 29.11.2024

## Fahrradstellplatznachweis

Wohnbebauung mit 172 Wohnungen  
Fahrradstellplatznachweis gem. Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31.05.2022  
für die Berechnung von notwendigen Stellplätzen im Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser ab 3 WE)

### Frei Finanzierter Wohnungsbau

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohneinheiten	erf. Anzahl Stellplätze je Wohnung*	erforderliche Stellplätze
kleiner 50m <sup>2</sup>	52	1,00	52,00
bis einschl. 50-75m <sup>2</sup>	79	1,00	79,00
75-90m <sup>2</sup>	20	3,00	60,00
90-120m <sup>2</sup>	17	4,00	68,00
120-150m <sup>2</sup>	4	5,00	20,00

172

Summe erforderliche Stellplätze nach Satzung	279,0
--	-------

vorhandene Stellplätze:		
in einem Fahrradabstellbereich im Untergeschoss		217
in den Außenanlagen		62
(54 Stpl. unmittelbar an den Hauseingängen + 8 Stpl. im Durchgang)		
Summe vorhandene Stellplätze		279
davon für Lastenräder geeignet (min. 10%)		28

Stellplatzüberhang	0
--------------------	---

aufgestellt:

Harald Wennemar  
Dipl.-Ing. Architekt



Projektblatt

Projekt Franz-Geuer-Straße 10  
50823 Köln Ehrenfeld  
Baufeld BF B  
Planstand Vorentwurf  
Datum 03.12.2025

**PKW-Stellplatznachweis**

Wohnbebauung mit 85 Wohnungen

Stellplatznachweis gem. Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31.05.2022

für die Berechnung von notwendigen Stellplätzen im Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser ab 3 WE)

geförderter Wohnungsbau

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohneinheiten	Faktor STP nach Größe WHG	Faktor STP bei Förderweg B	erforderliche Stellplätze
kleiner 50m <sup>2</sup>	46	0,50	0,80	18,40
bis einschl. 50-75m <sup>2</sup>	23	0,67	0,80	12,33
größer 75m <sup>2</sup>	16	1,00	0,80	12,80
Summe	85			43,53

Reduktion nach Stpl.-Satzung Anlage 2\*

40%

Reduktion durch mob. Konzept\*\*

10%

\* Stellplatzsatzung Stadt Köln 31.05.2022

\*\* Mobilitätskonzept emig-vs (Anlage B-Plan)

**Summe erforderliche Stellplätze**

**22**

Die erforderlichen Stellplätze werden in Baufeld D2  
in einer Großgarage im Untergeschoss nachgewiesen.

aufgestellt:

Harald Wennemar  
Dipl.-Ing. Architekt

## Vorabberechnung der erforderlichen Fahrradabstellplätze

### Baufeld B

Stand: 04.12.2025 – Entwurf VEP

Wohnbebauung mit 85 Wohnungen

Fahrradabstellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31.05.2022

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

1 Abstellplatz je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnungsgröße	Anzahl der Whg.	Erf. Abstellplätze/Whg.	Erforderliche Abstellplätze
< 50 m <sup>2</sup>	46	2	92
50 - 75 m <sup>2</sup>	23	2	46
75 - 90 m <sup>2</sup>	16	3	48
<b>Summe</b>	<b>85</b>	<b>--</b>	<b>186</b>

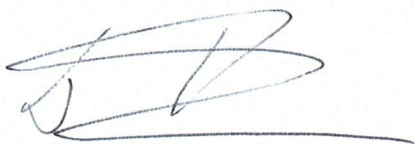
Davon für Lastenfahrräder 10% = 19

Planung:

In den Freianlagen des Baufelds:	Fahrradabstellplätze:	25
	Lastenfahrradabstellpl.	3
Im Untergeschoss:	Fahrradabstellplätze:	142
	Lastenfahrradabstellpl.	16
Summe:		186
	Davon Lastenfahrradabst.	19

Köln, 04.12.2025

H+B Stadtplanung PartG mbB



D. Beele





Vorhabenbezogener Bebauungsplan Franz-Geuer-Straße

## Vorabberechnung der erforderlichen PKW-Stellplätze

### Baufeld C

Stand: 04.12.2025 – Entwurf VEP

Wohnbebauung mit 156 Wohnungen

Büronutzung o. ä. auf 800 m<sup>2</sup> BGF/ 624 m<sup>2</sup> NUF (Faktor 78%)

PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31.05.2022

Frei finanziert Wohnungsbau

Wohnungsgröße	Anzahl der Whg.	Stellplätze/ Whg.	Erforderliche Stellplätze
< 50 m <sup>2</sup>	56	0,5	28
50 - 75 m <sup>2</sup>	76	0,67	51
75 - 90 m <sup>2</sup>	24	1,0	24
<b>Summe</b>	<b>156</b>	<b>--</b>	<b>103</b>

Gewerbe: 624 m<sup>2</sup> NUF / 40 (m<sup>2</sup>/Stpl.) = **16**

(davon 10% Besucher = 2)

**Summe** **119**

**Minderungsfaktoren: 40% gem. Anlage 2 der Stellplatzsatzung zzgl.**

**10% durch Mobilitätsmaßnahmen = 50%**

**50% von 119 =** **60**

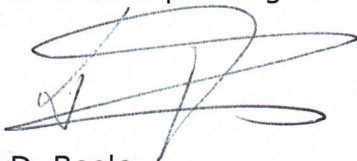
(davon Besucher im Gewerbeanteil = 1)

### Planung:

Tiefgarage mit 60 Stellplätzen

Köln, 04.12.2025

H+B Stadtplanung PartG mbB



D. Beele



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Franz-Geuer-Straße

## Vorabberechnung der erforderlichen Fahrradabstellplätze

### Baufeld C

Stand: 04.12.2025 – Entwurf VEP

Wohnbebauung mit 156 Wohnungen

Büronutzung o. ä. auf 800 m<sup>2</sup> BGF/ 624 m<sup>2</sup> NUF (Faktor 78%)

Frei finanziierter Wohnungsbau

Wohnungsgröße	Anzahl der Whg.	Erf. Abstellplätze/ Whg.	Erforderliche Abstellplätze
< 50 m <sup>2</sup>	56	1	56
50 - 75 m <sup>2</sup>	76	1	76
75 - 90 m <sup>2</sup>	24	3	72
<b>Summe</b>	<b>156</b>	<b>--</b>	<b>204</b>

Davon für Lastenfahrräder 10% = 20

Gewerbe: 624 m<sup>2</sup> NUF / 35 (m<sup>2</sup>/Abstpl.) = **18**

(davon 10% Besucher = 2)

**Summe** **222**

davon 2 Besucherabstellplätze, 20 Lastenfahrradabstellplätze

### Planung:

In den Freianlagen des Baufelds: Fahrradabstellplätze: 46

Fahrradabst. Besucher 2

Lastenfahrradabstellpl. 0

Im Untergeschoss: Fahrradabstellplätze: 154

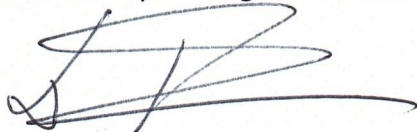
Lastenfahrradabstellpl. 20

Summe: 222

Davon Lastenfahrradabst. 20

Köln, 04.12.2025

H+B Stadtplanung PartG mbB



D. Beele



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Franz-Geuer-Straße

## **Vorabberechnung der erforderlichen PKW-Stellplätze**

### **Baufeld D.1**

Stand: 11.12.2025 – Entwurf VEP

Hotel/ Boardinghouse mit 322 Betten

PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31.05.2022

322 Betten / 6 (1Stpl./ 6 Betten) = 54

Davon 75% für Besucher = 40

**Summe 54**

**Minderungsfaktoren: 40% gem. Anlage 2 der Stellplatzsatzung zzgl.**

**10% durch Mobilitätsmaßnahmen = 50%**

**50% von 54 = 27**

(davon Besucher = 14)

#### **Planung:**

27 Stellplätze in der Tiefgarage, Baufeld D

(insgesamt in der Tiefgarage Baufeld D:

*Stellplätze Hotel:* 27

*Stellplätze öff. gef. Wohnen, Baufeld D.2:* 8

*Stellplätze Kita, Baufeld D.2:* 3

*Öffentlich nutzbare Carsharing-Stellplätze:* 7

*Öffentlich nutzbare Stellplätze:* 5

*Summe* 50

Köln, 11.12.2025

H+B Stadtplanung PartG mbB



D. Beele





**Vorabberechnung der erforderlichen Fahrradabstellplätze**

**Baufeld D.1**

Stand: 11.12.2025 – Entwurf VEP

Hotel/ Boardinghouse mit 322 Betten

Fahrradabstellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31.05.2022

322 Betten / 10 (1 Stpl. / 10 Betten) = 32

Davon 10% für Lastenfahrräder = 3, 25% für Besucher = 8

**Summe 32**

davon 8 Besucherabstellplätze, 3 Lastenfahrradabstellplätze

**Planung:**

In den Freianlagen des Baufelds:	Fahrradabstellplätze:	10
	Fahrradabst. Besucher	8
	Lastenfahrradabstellpl.	1
Im Untergeschoss:	Fahrradabstellplätze:	11
	Lastenfahrradabstellpl.	2
Summe:		32
	Davon Lastenfahrradabst.	3

*(insgesamt im Baufeld D:*

<i>Abstellplätze Hotel, D.1, oberirdisch:</i>	<i>19 (darunter 1 Lastenfahrradabst.)</i>
<i>Abstellpl. Hotel, D.1, Tiefgarage:</i>	<i>13 (darunter 2 Lastenfahrradabst.)</i>
<i>Abstellpl. Kita, oberirdisch, D.2:</i>	<i>16 (darunter 2 Lastenfahrradabst.)</i>
<i>Abstellpl. öff. gef. Wohnungsbau, D.2, ob.</i>	<i>1 Lastenfahrradabstellplatz</i>
<i>Abstellpl. öff. gef. Wohnungsbau, D.2, Tg.</i>	<i>75 (darunter 7 Lastenfahrradabst.)</i>
<i>Summe</i>	<i>124</i>

Köln, 11.12.2025

H+B Stadtplanung PartG mbB

  
D. Beele



## Projektblatt

Projekt Franz-Geuer-Straße 10  
50823 Köln Ehrenfeld  
Baufeld BF D2  
Planstand Vorentwurf  
Datum 03.12.2025

## PKW-Stellplatznachweis

Wohnbebauung mit 40 Wohnungen und einer 4-zügigen Kita  
Stellplatznachweis gem. Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31.05.2022  
für die Berechnung von notwendigen Stellplätzen im Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser ab 3 WE)

### geförderter Wohnungsbau (Studierendenwohnheim)

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohneinheiten	Faktor STP nach Größe WHG	Faktor STP bei Förderweg A	erforderliche Stellplätze
kleiner 50m <sup>2</sup>	0	0,50	0,50	0,00
bis einschl. 50-75m <sup>2</sup>	22	0,67	0,50	7,37
größer 75m <sup>2</sup>	18	1,00	0,50	9,00
Summe	40			16,37

Reduktion nach Stpl.-Satzung Anlage 2\*

40%

Reduktion durch mob. Konzept\*\*

10%

\* Stellplatzsatzung Stadt Köln 31.05.2022

\*\* Mobilitätskonzept emig-vs (Anlage B-Plan)

Summe erforderliche Stellplätze Wohnungen

8

zzgl. Hol- und Bringplätze Eltern

?

zzgl. Stellplätze Kita

3

**Summe erforderliche Stellplätze gesamt**

**11**

Alle erforderlichen Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück,  
in einer Großgarage im Untergeschoss nachgewiesen werden.

aufgestellt:

Harald Wennemar  
Dipl.-Ing. Architekt

## Projektblatt

Projekt Franz-Geuer-Straße 10  
50823 Köln Ehrenfeld  
Baufeld BF D2  
Planstand Vorentwurf  
Datum 03.12.2025

## Fahrrad-Stellplatznachweis

Wohnbebauung mit 40 Wohnungen und einer 4-zügigen Kita  
Stellplatznachweis gem. Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31.05.2022  
für die Berechnung von notwendigen Stellplätzen im Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser ab 3 WE)

### geförderter Wohnungsbau (Studierendenwohnheim)

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohneinheiten	erf. Anzahl Stellplätze je Wohnung	erforderliche Stellplätze
kleiner 50m <sup>2</sup>	0	1,00	0,00
bis einschl. 50-75m <sup>2</sup>	22	1,00	22,00
75-90m <sup>2</sup>	18	3,00	54,00
90-120m <sup>2</sup>	0	4,00	0,00
120-150m <sup>2</sup>	0	5,00	0,00

### Kita

Größe	Anzahl der Kinder	erf. Anzahl Stellplätze je Kita-Platz	erforderliche Stellplätze*
4-zügig	80	0,2	16,00

\* davon min. 50% Besucheranteil  
und min. 2 Stpl. für Spezialräder

Summe erforderliche Stellplätze nach Satzung	92,0
--	------

vorhandene Stellplätze:	
im Fahrradkeller im UG	76
in den Außenanlagen	16

Summe vorhandene Stellplätze	92
davon für Lastenräder geeignet (min. 10%)	10

aufgestellt:

Harald Wennemar  
Dipl.-Ing. Architekt





### Zeichenerklärung

Bestand	Lageplan
vorhandene Gebäude	Fahrradstellplätze
Durchfahrt	Mobilstation
Zahl der Vollgeschosse	Liefer- und Ladezonen
Dachform	Multifunktionsfläche
Baum	Packstationen
Bahngleise	
Bordstein	
topografische Begrenzung	
Flurstücksgrenze	
Flurgrenze	
vorhandene Höhenlage über NHN	
	<b>Tiefgaragenebene</b>
	Tiefgarage für PKW
	Tiefgarage für Fahrräder
	Erschließungskerne
	Sonstige Flächen/ Räume
	Doppelparker

7 öffentlich nutzbare Stellplätze  
Kurzzeitparken möglich, auch für Holen/Bringen KiTa

5 öffentlich nutzbare  
Carsharing-Stellplätze

8 Fahrradabstellplätze

Stellplätze Mitarbeiter\*innen KiTa

77 Fahrradabstellplätze  
6 Lastenfahrradabstellplätze

Baufeld B  
Tiefgarage  
22 Stellplätze

Fahrradstation

65 Fahrradabstellplätze  
10 Lastenfahrradabstellplätze

Baufeld D  
Tiefgarage  
50 Stellplätze  
(3 Doppelparker)

Tiefgarage

Baufeld A

Baufeld C  
Tiefgarage  
60 Stellplätze  
(8 Doppelparker)

113 Fahrradabstellplätze  
8 Lastenfahrradabstellplätze

62 Stellplätze  
(10 Doppelparker)

30 Fahrradabstellplätze  
7 Lastenfahrradabstellplätze

11 Fahrradabstellplätze  
5 Lastenfahrradabstellplätze

3 Fahrradabstellplätze  
2 Lastenfahrradabstellplätze

68 Fahrradabstellplätze

Fahrradstation

7 Lastenfahrradabstellplätze

weitere Keller-  
räume soweit erforderl.  
im 2. UG

SwissLife  
Asset Managers

Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH  
Clever Straße 36  
50668 Köln

Vorhaben- und Erschließungsplan 66461/16  
Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld

Übersichtslageplan der Mobilitätsmaßnahmen

H+B Stadtplanung

Planunterlagen 7-9, 50668 Köln, www.hb-stadtplanung.de  
Tel. 0221 505888-23 | Mail: post@hb-stadtplanung.de

Dez. 2025 Maßstab 1:500

Version 2.1  
Projektnr. K180

Grundlagen:  
-Mobilitätskonzept, emig vs. Dez.  
-Konzeptskizze Baufelder B-C,  
konrath&wennemar, Dez. 2025  
-Bauantrag Baufeld A,  
konrath&wennemar, Aug. 2025  
-Erschließungsplanung,  
Erläuterungsplan vom Juni 2025,  
Fredersdorf Consulting  
-Vorhaben- und  
Erschließungsplan, Stand Nov.  
2025  
-eigene Berechnungen, Dez.  
2025