

**Von:** [kampfmittel](#)  
**An:** [61-ToeB](#)  
**Betreff:** Stellungnahme zwecks erneuter Beteiligung zum B-Planentwurf Nr.66461/16 Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld; Az 2197/24  
**Datum:** Mittwoch, 23. Juli 2025 08:55:37  
**Anlagen:** [image001.png](#)  
[AW Anfrage nach möglicher Belastung eines Grundstückes mit Kampfmitteln.msg](#)

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Ihrer Anfrage vom 24.06.2025 bezüglich der erneuten Beteiligung zum B-Planentwurf Nr. 66461/16 „Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld“ teilen wir Ihnen folgendes mit:

Die von uns am 08.05.2025 abgegebene Stellungnahme ist durch die Änderungen nicht betroffen und somit nach wie vor gültig. Vollständigkeitshalber haben wir diese nochmals beigefügt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Stadt Köln – Die Oberbürgermeisterin**

Amt für öffentliche Ordnung  
322/44 - Kampfmittelangelegenheiten  
Willy-Brandt-Platz 3  
50679 Köln

Telefon: 0221 221-  
Telefax: 0221 221-27757  
E-Mail: [kampfmittel@stadt-koeln.de](mailto:kampfmittel@stadt-koeln.de)  
Internet: [www.stadt-koeln.de](http://www.stadt-koeln.de)

[www.instagram.com/stadt.koeln](https://www.instagram.com/stadt.koeln)  
[www.youtube.com/user/Koeln](https://www.youtube.com/user/Koeln)  
[www.facebook.com/stadt.koeln50](https://www.facebook.com/stadt.koeln50)  
<https://social.cologne/@koeln>



612/1

Herr Schüller

**Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66461/16**

**Arbeitstitel : "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld**

**hier : Stellungnahme 234/3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie die erbetene Stellungnahme von 234 zum oben genannten Vorhaben.

**Bodenordnung:**

Im Geltungsbereich von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kommen Bodenordnungsverfahren nach Baugesetzbuch nicht in Betracht.

**Planungsrecht:**

**Rechtsverbindliche Fluchtlinien- und Bebauungspläne**

- Bebauungsplan Nr. 65460/06 „Subbelrather Str., Innere Kanalstr., Venloer Str., Leostr.“, rechtsverbindlich seit 06.09.1971 inkl. der 1. Änderung vom 02.09.1991 sowie der 2. Änderung vom 18.05.1992. Der B-Plan Entwurf überplant den aktuell mit GE in geschlossener Bauweise und einer GFZ von 2,2 festgesetzten Bereich im vollen Umfang.

**Aufstellungsbeschlüsse**

- „Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld“, beschlossen durch den StEA am 28.05.2020, veröffentlicht im Amtsblatt am 22.07.2020  
*Ziel: Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnen, KITA und Gewerbe sowie die Errichtung einer Quartiersgarage*

**Sonstiges**

- Soziale Erhaltungssatzung Nr. E31 „Ehrenfeld-Ost in Köln-Ehrenfeld“ für den gesamten künftigen Geltungsbereich

- Altstandort Nr. 401490 innerhalb des künftigen Geltungsbereiches
- Altstandorte Nr. 401518, 401455, 401526 angrenzend
- Altablagerung Nr. 10402 entlang der südöstlichen Grenze des künftigen Geltungsbereiches, teilweise betreffend die künftige öffentliche Grünfläche. Darüber hinaus teilweise betreffend den nordöstlichen künftigen Geltungsbereich (Fuß-und Radweg Verbindung zur Parkanlage) bis Stammstr./Christian-Schult-Str.
- Denkmal Grünanlage
  - *Parkanlage mit Bezirkssportanlage „Prälat Ludwig Wolker“ (DE\_05315000\_A\_0366)*

**Baulasten:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sind keine Baulasten eingetragen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung,

Mit freundlichen Grüßen,



52  
520

24.07.2025



61

612/1

z. H. Frau Klehr

**Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66461/16**  
**Arbeitstitel Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld**  
**Veröffentlichung eines Bebauungsplans**

Sehr geehrte Frau Klehr,

mit Schreiben vom 24.06.2025 stellten Sie uns die Anpassungen von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf digital bereit, mit der Bitte um Kenntnis- und Stellungnahme nach § 4a Absatz 2 Baugesetzbuch (erneute Beteiligung gleichzeitig mit der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB) in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen (§ 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB).

Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass aus Sicht des Sportamtes keine Bedenken gegen die gekennzeichneten Änderungen an Planzeichnung und Festsetzungen zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen.

Die Festsetzung eines Fuß- und Radwegs in der Verlängerung der Stammstraße ist entfallen und die Festsetzung der öffentlich nutzbaren Privatwege wurde in diesem Bereich überarbeitet. Somit bleibt die bestehende Wegeführung und Anbindung der Sportanlage über die Stammstraße erhalten.

Die Kommentare, die das Sportamt in das Gutachten vom 10.10.2022 / Druckdatum: 29.03.2023 eingefügt und an 61 gesendet hatte sowie die Korrekturen der Stellungnahme vom 09.10.2024 zum Schallschutzgutachten vom 10.10.2022 / Druckdatum: 20.09.2023 sind in das überarbeitete Gutachten vom 10.10.2022 / Druckdatum: 11.11.2024 eingeflossen.

In das vorliegende Schallschutzgutachten vom 10.10.2022 / Druckdatum: 11.11.2024 wurden die bestehenden und geplanten Nutzungen sowie Nutzungszeiten nun vollständig übernommen.


Die Ergebnisse der Immissionsberechnung bezüglich Sportlärm wurden wie folgt unter Punkt 7.5 beschrieben:

„Wie den Berechnungsergebnissen entnommen werden kann, wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für urbane Gebiete (MU) im Trainings- und Spielbetrieb an Werktagen bzw. Sonn-/ Feiertagen tags innerhalb und außerhalb der jeweiligen Ruhezeiten eingehalten.“

Somit wird es durch die heranrückende Wohnbebauung zu keinen Einschränkungen der Nutzungszeiten auf den angrenzenden Sportanlagen kommen.

Ich nehme die Änderungen zur Kenntnis und bitte um eine weitere Einbindung des Sportamts in das fortlaufende Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



61

612/1

**Erneute Beteiligung der Dienststellen****hier: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66461/16****Arbeitstitel: „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld**

Sehr geehrte Frau Klehr,

im Rahmen der erneuten Beteiligung der Dienststellen zum Bebauungsplan-Entwurf „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld hatten Sie IV-2 um Stellungnahme gebeten.

Seit 2018 ist die Stadt Köln als erste Millionenstadt in Deutschland Trägerin des Siegels "Kinderfreundliche Kommune". Die Stadt Köln verpflichtet sich in diesem Zusammenhang in besonderem Maße den Kinderrechten gemäß UN-Kinderrechtskonvention und ihrer Umsetzung in Bezug auf Kindertageseinrichtungen, Schulen und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche.

In der Sitzung der Projektkonferenz Wohnungsbau am 11.06.2024 wurde vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik ein neues Berechnungstool vorgestellt, um die Belegung in Neubaugebieten (Belegungsquoten und Altersstruktur) standardisiert und ämterübergreifend zu berechnen. Das Tool liegt den Berechnungen der folgenden Stellungnahme zugrunde. Auf dieser Basis wird nun zwischen drei Lagetypen der Siedlungsgebiete und des daraus resultierenden Zuzugs unterschieden: Innenstadt, Innere Stadt und Äußere Stadt. Darüber hinaus können die Bedarfe für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Belegungsbeginn dargestellt werden.

Nach Beteiligung der Fachämter 40 und 51 bei IV nehme ich zu dem vorgelegten Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

**Kindertagesstättenbedarfsplanung***(Ansprechperson: Frau Atmer IV/2, - 32727)*

Da die Anpassungen des Bebauungsplan-Entwurfs keine Belange der Kindertagesstättenbedarfsplanung betreffen, hat die Stellungnahme vom 11.10.2024 weiterhin Bestand.

**Schulentwicklungsplanung***(Ansprechperson: Frau El-Yassir IV/2, - 25761)*

Die Stellungnahme zum Vorhaben vom 11.10.2024 hat weiterhin Bestand.

**Spielplatzbedarfsplanung***(Ansprechperson: Frau Ohmstedt 512/1, - 23789)*

512/1 nimmt zu den vorliegenden Unterlagen wie folgt Stellung:

#### *Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan*

Die Festsetzung von Baumstandorten auf der Spielfläche stellt eine massive Beschränkung der Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Fläche dar.

Die aktuell ausgewiesenen, als auch jegliche Vorgaben zu Baumstandorten, verhindern die zweckbestimmte Erstellung von Fallschutzflächen und Spielgeräten im direkten Umfeld eines Baumes. Zum dauerhaften Erhalt der Zweckbindung werden Bäume aufgrund von Durchwurzelung nicht in Fallschutzflächen gepflanzt. Durch den ungünstigen Zuschnitt des Spielplatzes wird eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen erschwert. Die gleichzeitige Festsetzung der Baumpflanzungen würde diese Schwierigkeit deutlich verstärken.

Die Darstellung der Baumstandorte im Vorhaben- und Erschließungsplan soll daher entfernt werden.

Die Festsetzung der dargestellten Wegeverbindung zerteilt die Spielfläche und reduziert die Nutzbarkeit der nördlichen Fläche und soll ebenfalls entfallen. Für die Erschließung benötigte Wege werden in der Objektplanung abgestimmt.

#### *Anlagen 1 und 4 textliche Festsetzung*

##### *7.1 h) Begrünungsmaßnahmen*

Durch die Sicherung der parallel zum Spielplatz verlaufenden Feuerwehraufstellfläche, sowie durch Konflikten der Kronenbereiche gegenüber Bestandsbäumen der angrenzenden Grünfläche, sind Baumpflanzungen in weiten Bereichen auf die Mitte der Spielflächen beschränkt.

Wie im vorherigen Punkt erläutert, erschwert die verpflichtende Ersatzpflanzung von Bäumen auf dem öffentlichen Spielplatz eine Planung, die dem Nutzungsdruck angemessen Rechnung trägt und einen hohen Spielwert ermöglicht.

Wir plädieren dafür, den Umfang der durch die Baumaßnahme veranlassten Ersatzpflanzungen auf der Fläche des öffentlichen Spielplatzes zu reduzieren.

Wir Verweisen auf den Punkt 5.5 Baumbestand / Bilanz aus dem Grünordnungsplan:

„sofern die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichspflanzungen im Rahmen der weiteren Baugenehmigungsverfahren nachweislich nicht möglich ist, ist die Differenz durch Ausgleichszahlungen gem. Baumschutzsatzung abzulösen.“

#### *Anlage 5*

##### *5.7.3 Öffentlicher Spielplatz*

Auf folgenden Satz soll verzichtet werden:

~~Bezüglich der Oberflächenstruktur wird sich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf Rasenbeläge sowie synthetische Spielplatz Fallschutz Materialien konzentrieren.~~

Sand ist das übliche Fallschutzmaterial auf unseren Flächen.

### 5.9.3 Begrünung in öffentlichen Grünflächen

Siehe 7.1 h) Begrünungsmaßnahmen

### 6.4.3 Altlasten

Folgender Satz ist anzupassen:

Sofern nicht durch nachfolgende Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV die Unbedenklichkeit des Bodens nachgewiesen wird, ist im Bereich geplanter Grün-, Garten- oder Kinderspielflächen ein Bodenaustausch der oberen 35 cm ~~oder ein Bodenauftrag von einer mindestens 35 cm dicken Schicht aus nachweislich unbelastetem Boden~~ vorzunehmen.

Mit Blick auf die dauerhaften Bemühungen der Altlastenbeseitigung auf Spielplätzen muss sichergegangen werden, dass bei Neuanlagen kein zukünftiger Sanierungsbedarf erzeugt wird. Darüber hinaus ist gemäß BBodSchV auf die Schichtenfolge der Böden zu achten und Oberböden nicht zu überdecken.

### **512/2 Jugendförderung / Angebote für Offene Kinder- und Jugendarbeit**

512/2 sieht keinen Bedarf für Angebote der offenen Kinder-und Jugendarbeit, da sich bereits in unmittelbarer, fußläufiger Nähe eine Jugendeinrichtung befindet.

Mit freundlichen Grüßen





Bezeichnung (Arbeitstitel):	Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66461/16, Arbeitstitel „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld  hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
Bebauungsplan-Nr.:	66461/16
Aktenzeichen 57:	2025\57420119

Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt nimmt aus Sicht der Umweltplanung und der Umweltordnungsbehörden zum o. g. Planungsverfahren wie folgt Stellung:

## **1 Umweltplanung**

### **1.1 Verkehrslärmschutz**

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66461/16, Arbeitstitel „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld, bestehen keine Bedenken, wenn die zur TOEB-Beteiligung 2024 bereits abgegebene Stellungnahme berücksichtigt wird.

Ansprechperson: [REDACTED]

### **1.2 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Umweltzone.

Aus dem vorliegenden Luftschadstoffgutachten (Lohmeyer 2020) geht hervor, dass die planbedingte Zusatzbelastung für die untersuchten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, PM10 und PM2,5 auf den untersuchten Straßenabschnitten sehr gering ist und die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

Es bestehen aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Ansprechperson: [REDACTED]

### **1.3 Natur und Landschaft**

Es bestehen keine weiteren Anmerkungen.

Ansprechperson: [REDACTED]

## **1.4 Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel**

Gegen die geplante Änderung bestehen aus Sicht von 574/2 keine Anmerkungen.

Ansprechperson: [REDACTED]

## **1.5 Elektromagnetische Felder**

Für die Versorgung des Plangebietes werden voraussichtlich zwei neue Trafostationen gebaut. Diese werden in den Untergeschossen der Gebäude mit Strahlungsabschirmung zu Aufenthaltsbereichen vorgesehen (vgl. Begründung zum B-Plan, Punkt 5.6.3 Trafostationen).

Entscheidend ist, dass im Rahmen der Konkretisierung der Planung dafür gesorgt wird, dass in Bereichen, in denen sich Menschen dauerhaft aufhalten, der stadtinterne Vorsorgewert für die magnetische Flussdichte von 1 Mikrottesla ( $1 \mu\text{T}$ ) nicht überschritten wird. Neubauten sollten 3-4 Meter Abstand von Trafostationen halten, damit dieser Vorsorgewert eingehalten werden kann

Der Belang wird in den textlichen Festsetzungen hinreichend und zutreffend berücksichtigt.

Ansprechperson: [REDACTED]

## **2 Umweltordnungsbehörden**

### **2.1 Baumschutz (570/3)**

Von dem geplanten Vorhaben sind Bäume betroffen, die durch die Kölner Baumschutzsatzung (BSchS) geschützt sind.

Im Grünordnungsplan wurden die bereits gefälltten Bäume, wie auch weitere Fällungen berücksichtigt.

Ansprechperson: [REDACTED]

### **2.2 Untere Naturschutzbehörde (571)**

#### **Artenschutz**

Dem VEP stehen grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen, sofern die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen – wie unter Punkt 5 Artenschutz der Hinweise benannt sind – berücksichtigt werden.

Für die Anbringung der unter 5. c) geforderten 30 Fledermauskästen durch die fachkundige Person ist hinsichtlich der exakten Ausrichtung, Höhe und Art des Quartiers Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten. Ebenso ist für das unter

5. e) geforderte vogelfreundliche Glaskonzept eine Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten.

Ergänzend zu 5. d) sollen Leuchtkörper eine Farbtemperatur von 3000K nicht überschreiten und einen möglichst geringen UV-Strahlungsanteil (idealerweise 0,02%) aufweisen.

Ansprechperson: [REDACTED]  
[REDACTED]

### Landschaftsschutz

Die Belange von 571 sind nicht betroffen.

## **2.3 Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (572)**

### Immissionsschutz

In der Begründung (z.B. unter 5.8.1 und 6.8) wird eine überholte Gutachtenversion genannt. Bei der Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld handelt es sich um den Bericht VA 7262-1 vom 10.10.2022 / Druckdatum: 11.11.2024.

Gemäß Begründung 5.8.2 h) „Sportlärm“ liegen die vorhandenen Parkplätze an der Fuchsstraße im öffentlichen Verkehrsraum und wurden nicht als Lärmquelle der Sportanlagen betrachtet, da der Parkplatz nicht ausschließlich von Nutzer\*innen der Sportplätze genutzt wird und das Mischungsverhältnis der Nutzer\*innen schwer erfassbar ist.

Diesbezüglich und betreffend die Aussage in Kapitel 7.1 der schalltechnischen Untersuchung („Zur Sportanlage zugehörige Pkw-Stellplätze sind nicht zu berücksichtigen. Die Pkw der Sportler und Zuschauer werden im öffentlichen Straßenraum abgestellt.“) wird auf Anhang 1 der 18. BImSchV verwiesen. Demnach sind Verkehrsrgeräusche einschließlich der durch den Zu- und Abgang der Zuschauer verursachten Geräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen bei der Beurteilung gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten und nur zu berücksichtigen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit seltenen Ereignissen auftreten und im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage den vorhandenen Pegel der Verkehrsrgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Hierbei ist das Berechnungs- und Beurteilungsverfahren der 16. BImSchV sinngemäß anzuwenden. Lediglich die Berechnung der durch den Zu- und Abgang der Zuschauer verursachten Geräusche erfolgt nach Anhang 1 der 18. BImSchV.

Dass die Verkehrsrgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, bedeutet i.d.R. eine Verdopplung der Verkehrsmenge, was sehr selten der Fall ist. Letztendlich kann dies von hier aber nicht beurteilt werden.

In Kapitel 5.9 der schalltechnischen Untersuchung werden schalltechnische Empfehlungen für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes getroffen. Die dort

aufgeführten Randbedingungen z.B. zu den Öffnungs- bzw. Betriebs- oder Lieferzeiten (nur Tageszeitraum) und ggf. betreffend die haustechnischen Anlagen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ein Nachweis (detaillierte schalltechnische Untersuchung), dass die Anforderungen gemäß TA Lärm eingehalten werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

In Kapitel 5.10 sind schalltechnische Empfehlungen für die Planung der Kindertagesstätte enthalten. Es wird empfohlen, bei der Planung auf eine schalltechnisch optimierte Anordnung des Außengeländes und der Spielgeräte, bei denen ein lebhaftes Spielen erwartet wird, zu achten.

Da sich die Skateanlage in Planung befindet, werden in Kapitel 6.3.2 die Emissionen nur überschlägig abgeschätzt. Die Art und Anzahl der Skateeinrichtungen sollte detailliert geplant werden, damit die Gutachterin die entsprechenden Emissionsansätze aktualisieren und ggf. schallschutztechnische Vorschläge erarbeiten kann. Maximalpegel wurden berücksichtigt, dies geht aber nicht aus der Formulierung in Kapitel 6.3.2 hervor und sollte entsprechend ergänzt werden.

Gemäß Rückmeldung der Gutachterin im April 2024 wurden die Nutzungsansätze/-zeiten der Freizeiteinrichtungen (Tabelle 6.2) und Sporteinrichtungen (Tabelle 7.1) detailliert mit 52 abgestimmt. Beschallungsanlagen sind für die Sportanlagen weder vorhanden noch vorgesehen, weshalb diesbezüglich keine Ansätze getroffen werden.

Der Bolzplatz ist, falls erforderlich, mit einem lärmoptimierten Ballfangzaun auszustatten, da die Aufprallgeräusche auf den Ballfangzaun in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt werden. (Kapitel 7.2.3)

Der Belag des Streetballplatzes ist entsprechend des Standes der Lärminderungstechnik bzw. lärmoptimiert auszuführen, so dass die Schallimmissionen durch die Aufprallgeräusche der Bälle auf dem Boden nicht durch tieffrequente Geräuschteile geprägt sind. (Kapitel 7.2.4)

Die Nutzung der Freizeit- und Sporteinrichtungen im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) muss durch geeignete Maßnahmen sicher ausgeschlossen werden.

Da die Regenrinnen und Rolltore der Tiefgaragen bei den schalltechnischen Berechnungen nicht berücksichtigt werden, müssen diese entsprechend des Standes der Lärminderungstechnik ausgeführt werden. Die Innenwände und die Deckenunterseite der Tiefgaragenrampen (Ein- und Ausfahrt) sind auf einer Länge von mindestens 5 m ab der straßenseitigen Öffnung schallabsorbierend auszuführen.

Ergänzend sollten für die Tiefgaragen im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot Ein- und Ausfahrtalternativen geprüft werden. Hier wird auf die Rechtsprechungen zu diesem Thema verwiesen.

In Nr. 5.8.1 der Begründung ist betreffend der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie ein redaktioneller Fehler enthalten. Die Immissionsrichtwerte betragen in Mischgebieten tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A), tags an

Werktagen innerhalb der Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Betreffend der in Nr. 6.11 der Begründung beschriebenen Lichtimmissionen im Ausfahrtsbereich der geplanten Tiefgaragen muss im weiteren Verlauf der Planung sichergestellt werden, dass durch die geplanten Tiefgaragenausfahrten keine Blendwirkungen an der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung entstehen. Die Lichtimmissionen an diesen Immissionsorten sind zu beurteilen und durch den Vorhabenträger entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung zu treffen und die Kosten zu tragen.

Es wird empfohlen die bereits angesiedelten Gewerbebetriebe i. S. d. § 13 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) als Beteiligte - entsprechend § 28 VwVfG - am Verfahren zu beteiligen.

Ansprechperson:

#### Wasser- und Abfallrecht

Dem Vorhaben stehen aus wasserwirtschaftlicher und abfallrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Für die geplante Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sofern noch nicht geschehen, sollte seitens des Vorhabenträgers eine frühzeitige Abstimmung mit der IWA 572/1 erfolgen.

Ansprechperson:

## **2.4 Boden- und Grundwasserschutz (573)**

### Bodenschutz – Vorsorge

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht betroffen.

Ansprechperson:

### Bodenschutz – Gefahrenabwehr

Die Belange des gefahrenbezogenen Bodenschutzes in der Begründung unter Punkt 6.4.3 Altlasten sind vollständig und richtig wiedergegeben. Die Altlastverdachtsfläche wird in der Begründung erwähnt und deren Berücksichtigung in die weitere Verfahren verlagert.

In den Textlichen Festsetzungen muss es wie folgt heißen:

### **III KENNZEICHNUNG**

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird folgende Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet:  
*Altlasten*

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt *der Altstandort* Nr. 401490. ....

08.07.2025

612  
Herr Schüller

**Erneute Beteiligung der Dienststellen im Rahmen der Beteiligung zum  
Bauleitplanverfahren „Franz-Geuer-Straße“ nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch  
Stellungnahme von 614-4  
hier: Ihr Schreiben von Juli 2025**

Sehr geehrter Herr Schüller,

die Unterlagen wurden grundsätzlich in Zusammenarbeit mit 614-4 erstellt. Folgende Punkte sind seitens 614-4 noch anzumerken:

Zu 5.9.2: Hier ist in der Begründung der Abschnitt ~~„in der Pellenzstraße 2“~~ zu streichen. Der Text basiert auf einem veralteten Planungsstand. In der Stammstraße sind 5 Bäume, in der Franz-Geuer-Straße sind 2 Bäume zur Pflanzung festgesetzt. In der Pellenzstraße können die zwei Bestandsbäume erhalten werden.

Zu 6.2.2: Hier ist zur Klarstellung noch zu ergänzen: „Daher sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans insgesamt 54 Ersatzpflanzungen vorgesehen. Zusätzlich werden 7 Ersatzpflanzungen an den öffentlichen Verkehrsflächen als Ersatzbäume gepflanzt.“

Ich bitte um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





61  
612/1

**Stellungnahme im Bauleitplanverfahren**  
**hier: Bebauungsplan 66461/16**  
**Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld**

Sehr geehrter Herr Schüller,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 24.06.2025 nehme ich zu den erschließungsrechtlichen und beitragsrechtlichen Belangen von 62, den verkehrstechnischen Belangen von 64, 66 und 68 sowie den stadtbahntechnischen Belangen von 69 zusammenfassend wie folgt Stellung:

Das hier in Rede stehende Plangebiet grenzt an die als Gemeindestraßen ohne Benutzungsbeschränkung (GoB) gewidmet geltenden Erschließungsanlagen Christian-Schult-Straße, Stammstraße, Pellenzstraße sowie die Franz-Geuer-Straße an. Diese unterliegen nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 127 ff BauGB. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW auslösen würden, sind aktuell rund um das hier in Rede stehende Plangebiet nicht vorgesehen.

Aus straßenrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen: Von der Franz-Geuer-Straße ist zur Stammstraße ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen, über den die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Entsorgungsfahrzeuge und die Benutzung durch „andere gelegentliche Verkehr (z.B. Möbelwagen, Handwerker)“ zugelassen werden soll. Dies wird aus hiesiger Sicht im Hinblick auf eine spätere Widmung kritisch gesehen, da der Widmungsinhalt so nicht hinreichend bestimmt festgelegt werden kann. Die Bezeichnung „andere gelegentliche Verkehre“ könnte auch Lieferverkehre von z.B. Amazon, Rewe, Hermes, Flaschenpost, Pizzaboten usw. umfassen. In dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf (Bl. 1) ist zutreffend im Gegensatz zu dem vorherigen Entwurf eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung vorgesehen, was eine Widmung als Gemeindestraße ohne Benutzungsbeschränkung nahelegt.

Da die weiteren Wegeverbindungen im Plangebiet als private Wegeverbindungen mit einem Wegerecht für die Allgemeinheit geplant sind, wird nochmals angemerkt, dass diese Wegerechte zur Umsetzung der Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten und – da sie auch der Erschließung dienen – zusätzlich der Eintragung von Baulasten bedürfen, da sonst eine gesicherte Erschließung nicht gegeben ist.

Aus Gründen der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht muss vor Ort deutlich zu erkennen sein, welche Flächen öffentlich oder privat sind. Die private Fläche ist hierbei baulich vom öffentlichen Straßenland abzugrenzen.

Die neu entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden nach der Fertigstellung und der Abnahme gewidmet, sofern sie sich im städtischen Eigentum befinden und



der Ausbau auch den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht. Flächen, die entgegen den planungsrechtlichen Festsetzungen ausgebaut werden, können nicht gewidmet werden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Mobilstation, die Stellplätze für Fahrräder, Elektrofahrräder und sonstige Elektrokleinfahrzeuge, die Lager-, Abstell-, Technik- und sonstigen Nebenräume sowie die Tiefgarage, die künftige festgesetzte Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten dürfen und straßenrechtlich nur außerhalb des zukünftig gewidmeten öffentlichen Straßenlandes zulässig sind.

Vordächer, Balkone und Gesimse sowie ebenerdige Terrassen sind straßenrechtlich nur außerhalb des zukünftig gewidmeten öffentlichen Straßenlands zulässig. Private Leitungen im öffentlichen Straßenland werden nicht zugelassen.

Werbeanlagen sowie die Standorte der Müllsammelplätze sind ebenfalls straßenrechtlich nur außerhalb des zukünftig gewidmeten öffentlichen Straßenlands zulässig.

Hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung der Kindertagesstätte – einschlägig ist hier die Anlage 5, Gliederungspunkt 5.5.3 – wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende Fläche (Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70, Flurstück 1843) planungsrechtlich gemäß Bebauungsplan 65460.06 als „Öffentliche Grünfläche, Bezirkssportanlage“ festgesetzt und nicht gewidmet ist. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche wäre erst nach entsprechender Änderung der derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen möglich

Als Anlage zu dem beabsichtigten Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin werden aktuell hiesigerseits unter dem Aktenzeichen 620/3-1699 die Erschließungsregelungen erarbeitet. Der entsprechende Erschließungsplan hierzu befindet sich aktuell in der Erstellung. Zuständiger Ansprechpartner bei 620/3 ist Herr Kiße (R 22511).

Vertragsgegenstand seitens 620/3 wird die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sein – nicht jedoch der privaten Verkehrsflächen.

Es bedarf daher in der Anlage 5 unter dem Gliederungspunkt 7.4 einer Korrektur. Dort heißt es:

*Für den Durchführungsvertrag sind die folgenden wesentlichen Regelungen beabsichtigt:*

...

- *Erschließungsregelung zur Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen einschließlich der Straßenbeleuchtung, sowie zu erforderlichen Anpassungs- und Ausbaumaßnahmen im vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum.*

...

Ablöseregelungen und die Verpflichtung zur Sicherung der Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit auf privaten Flächen werden – soweit dies bereits im Durchführungsvertrag geregelt wird – nicht Inhalt der Erschließungsregelungen.

Die zukünftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen stehen anteilig noch im Eigentum der Vorhabenträgerin, weshalb noch ein notarieller Übertragungsvertrag – vor dem späteren Satzungsbeschluss – beurkundet werden muss.



Bezüglich der beiden geplanten Transformatorstationen wird rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese sämtlich auf privaten Flächen zu errichten sind.

In der Anlage 5 wird unter dem Gliederungspunkt 5.7.4 ausgeführt, dass am östlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche von etwa 433 m<sup>2</sup> als Parkanlage neu hergestellt werden soll. Gemäß dem zwischenzeitlich hier vorliegenden Erschließungsplan – dieser ist als Anlage beigelegt – umfasst die Parkanlage jedoch eine Grundfläche von etwa 2.213 m<sup>2</sup>. Die Flächenangabe in der Anlage 5 sollte daher nochmals überprüft werden.

Aus verkehrlicher Sicht wird seitens 64, 66 und 68 auf Folgendes hingewiesen:

### **Mobilitätskonzept und Verkehrsuntersuchung**

Das Mobilitätskonzept und die Verkehrsuntersuchung sind weiterhin noch nicht abschließend durch das Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung freigegeben. Insbesondere sind noch Abstimmungen zur Stellplatzberechnung der Baufelder B, C und D erforderlich.

Die Erschließung der geplanten Kita soll grundsätzlich über die Franz-Geuer-Straße und die Stammstraße erfolgen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch eine Anfahrt über die Fuchsstraße erfolgen wird, obwohl der dort vorhandene Parkplatz gemäß geltendem Bebauungsplan den Sportanlagen zugeordnet ist und keine gewidmete Verkehrsfläche darstellt. Die Verkehrsführung der Kita ist im Rahmen des Verkehrskonzepts zu prüfen. Außerdem ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu ermitteln und im Plan darzustellen.

Es fehlt die detaillierte Festlegung der einzelnen Nutzungen (Anlieferung / Versorgungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllentsorgung) zur Erschließung. Diese sind in einem Plan zu verorten.

Es besteht das Risiko, dass die Planstraße B über ihre Erschließungsfunktion hinaus als alternative Durchfahrtsroute genutzt wird. Daher sind geeignete Lösungen aufzuzeigen, wie dies unterbunden werden kann. Dabei ist anzumerken, dass gemäß dem Erlass „Verkehrseinrichtungen und Verkehrshindernisse auf Verkehrsflächen, auf denen Radverkehr zugelassen ist“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17.01.2024 auf die Anordnung von Absperrpfosten auf Flächen mit zugelassenem Radverkehr aus Verkehrssicherheitsgründen grundsätzlich zu verzichten ist. Ausnahmen sind nur bei ortsspezifischer Gefahrenlage zulässig. Sollte das Aufstellen von Pollern aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich sein, ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Verkehrsführung im Bereich der Venloer Straße, zwischen Ehrenfeldgürtel und dem Knotenpunkt Venloer Straße/Piusstraße/Franz-Geuer-Straße geändert hat. Dort wurde eine Einbahnstraße in Richtung Innenstadt eingerichtet. Dies sollte im Verkehrsgutachten aufgegriffen werden. Aktuell wird außerdem die versuchsweise Drehung der Einbahnstraßenrichtung in der Piusstraße zwischen Venloer Straße und Vogelsanger Straße vorbereitet.

### **Baumstandorte**

Die neu festgelegten Baumstandorte scheinen nach aktuellem Planungsstand teilweise in der Fahrbahn verortet zu sein. Zudem erfolgt die Anbindung der Planstraße B an das bestehende Straßennetz in Bereichen, in denen Baumstandorte Sichtdreiecke beeinträchtigen könnten. Hier sind die Sichtdreiecke zu prüfen.

## **Fahrradstraßennetz**

Im weiteren Planungsverlauf ist neben dem Radverkehrshauptnetz auch das Fahrradstraßennetz zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind frühzeitige Abstimmungen mit dem Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung erforderlich, um eine sinnvolle und konfliktfreie Einbindung zu gewährleisten. Insbesondere bei der Ausgestaltung der neuen Platzfläche an der Franz-Geuer-Straße ist darauf zu achten, dass es nicht zu Beeinträchtigungen oder Nutzungskonflikten mit dem Fahrradstraßennetz kommt. Auch hier wird eine enge Abstimmung mit dem Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung empfohlen, um die Belange des Radverkehrs angemessen zu berücksichtigen.

## **Hinweise aus vorangegangener Beteiligung**

Aus den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Verfügung gestellten Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob und inwieweit andere, im vorherigen Beteiligungsverfahren eingebrachten, Hinweise in der weiteren Planung bereits berücksichtigt wurden.

Daher gelten ergänzend weiterhin die folgenden Hinweise aus der letzten Beteiligung von November 2024:

Der derzeitige Planungsstand lässt noch keine abschließende Beurteilung der Verortung der Fahrradabstellanlagen zu. Die Lage und Zuwegung der Fahrradabstellanlagen ist daher im weiteren Planungsverfahren mit Amt 68 abzustimmen. Hier wird auf die erforderlichen Flächen auf dem Privatgrundstück hingewiesen.

Die geplanten Fahrradreparatursäulen sind durch den Investor bereitzustellen, zu betreiben und regelmäßig zu warten. Da diese Säulen erfahrungsgemäß anfällig für Vandalismus sind, empfehlen wir, die Aufstellung im Wohngebiet kritisch zu überdenken. Eine Platzierung im privaten Bereich, wie in nicht öffentlichen Tiefgaragen, wäre weniger gefährdet.

Bei der Integration von Verleihsystemen im Quartier sollten neben Stellplätzen für Carsharing auch Leihräder und E-Scooter vorgesehen werden. Hierbei ist das „Raumbuch Mobilstationen“ der Stadt Köln zu berücksichtigen. Die entsprechenden Flächen sollten in Abstimmung mit Amt 68 bereits verortet werden.

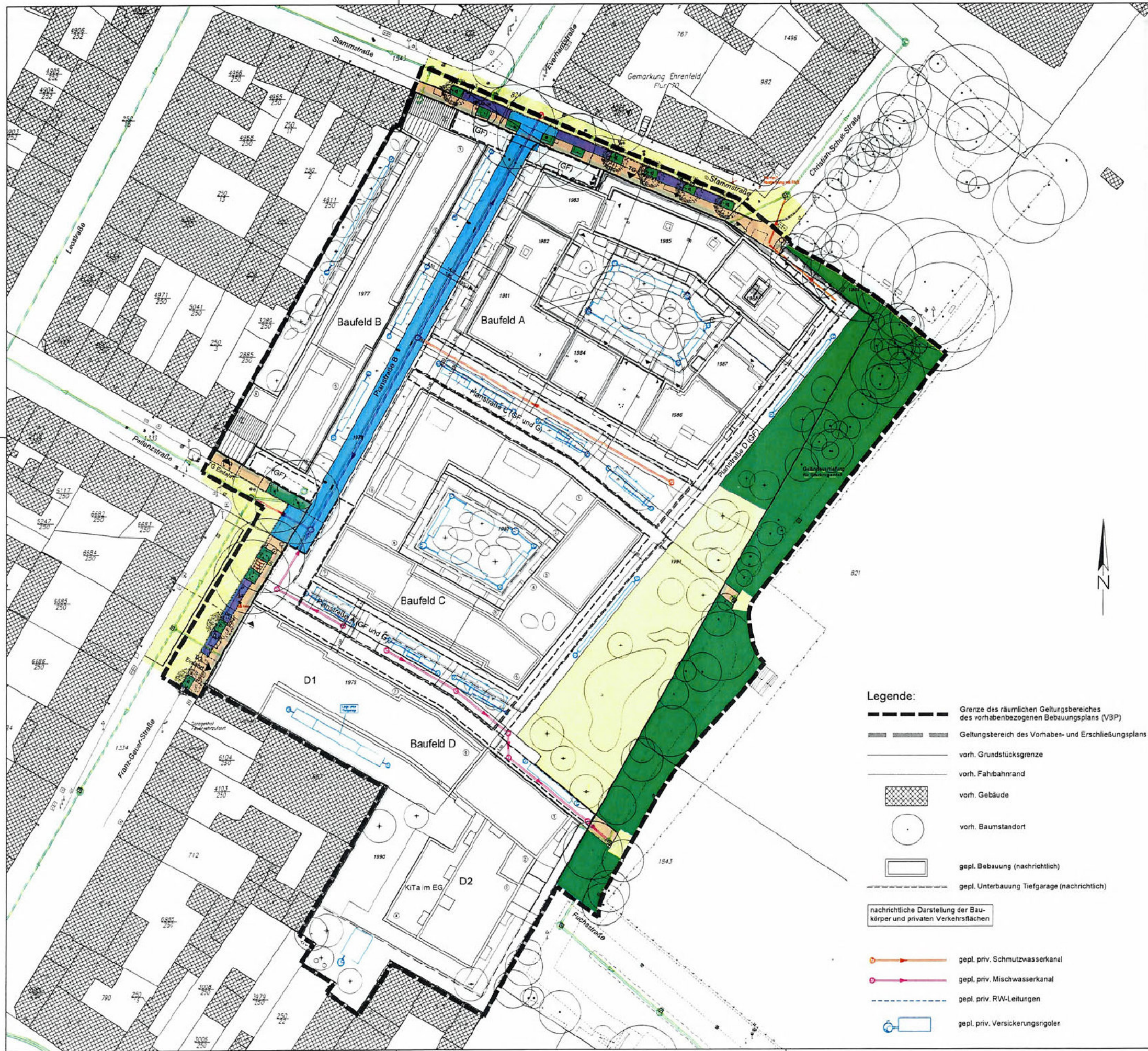
Sollten im weiteren Planungsverlauf Beleuchtungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese in Abstimmung mit der RheinEnergie sowie Amt 64 herzustellen.

## **Redaktionelle Hinweise zum Mobilitätskonzept:**

- In Abbildung 1.1 (Seite 2) wird der Bahnhof Köln-West als S-Bahn-Haltepunkt ausgewiesen. Das ist nicht korrekt, da dort keine S-Bahn verkehrt. Um Anpassung wird gebeten.
- Auf Seite 1 wird die Bestandsbebauung beschrieben, jedoch befindet sich dort mittlerweile eine Baugrube. Auch wird um Aktualisierung gebeten.

Seitens 69 bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. Es wird jedoch angemerkt, dass sich unweit des Plangebietes auf der Venloer Straße eine vorhandene, oberirdische Stadtbahntrasse befindet. Auf die durch den Stadtbahnbetrieb eventuell auftretenden Lärm- und Erschütterungsbeeinträchtigungen wird daher vorsorglich hingewiesen. Daraus resultierende Ansprüche können gegen die Stadt Köln jedoch nicht geltend gemacht werden.





Anlage — zum Durchführungsvertrag					
Erschließungsträger Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH Real Estate Development - Residential Development					
Bauverwaltungsamt 62/6203-1699		Bebauungsplan Nr. 66461/16 Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld			
Erschließungsplan		Plan-Nr. VL 021	Maßstab M 1:500		
b					
a					
Index	Datum	Name	Art der Änderung		
Legende					
		Grenze des Bebauungsplan- und Erschließungsgebietes			
		Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit			
		Anpassungsbereiche des Erschließungsträgers			
Öffentliche Teileinrichtung der Erschließungsanlage					
	Gehweg	453 qm		Fahrradabstellanlagen	23 qm
	Geh- und Radweg	631 qm		Straßenbäume	7 Stck.
	Parkfläche	116 qm		gepl. öffentl. Mischwasserkanal	DN 300
	Straßenbegleitgrün	112 qm		vorb. öffentl. Mischwasserkanal gem. Sektordatenlagen der StEB Stand 01/2020	
	Grünanlage	2.213 qm		gepl. Straßenbeleuchtungsmast	3 Stck.
	Spielplatz	1.540 qm			
		5.065 qm			
Vorbehaltlich der detaillierten Entwurfs- und Ausführungsplanungen zum Ausbau der Straßen, des Kanals, der Beleuchtungsanlagen, der Lichtsignalanlagen, des Spielplatzes sowie zur detaillierten Gestaltung und Bepflanzung erklären sich – soweit betroffen – mit dieser Erschließungsplanung einverstanden					
Sachgebiet		Abteilungsleitung		Amts/Betriebsleitung	
512/ Abt. Kinderinteressen und Jugendförderung					
61/ Stadtplanungsamt					
64/ Amt für Verkehrsmanagement					
66/ Amt für Straßen und Radwegebau					
67/ Amt für Landschaftspflege und Grünflächen					
68/ Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung					
StEB/ Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR					
Datum und Unterschrift		Datum und Unterschrift		Datum und Unterschrift	

Legende:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBSP)
	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
	vorb. Grundstücksgrenze
	vorb. Fahrbahnrand
	vorb. Gebäude
	vorb. Baumstandort
	gepl. Bebauung (nachrichtlich)
	gepl. Unterbauung Tiefgarage (nachrichtlich)
nachrichtliche Darstellung der Baukörper und privaten Verkehrsflächen	
	gepl. priv. Schmutzwasserkanal
	gepl. priv. Mischwasserkanal
	gepl. priv. RW-Leitungen
	gepl. priv. Versickerungsröhrer

Seitenüber																														
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf 66461/16 Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld																														
Planungsstatus		Bauherr	Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH																											
BAUENTWURF Leistungsphase 3 nach § 46 MBO		 <b>SwissLife</b> Asset Managers	Real Estate Development - Residential Development Clever Straße 39 50668 Köln																											
Projektnummer 2020-07																														
Plannummer	Maßstab	Planzeichnung																												
VL 021c	1:500	Erschließungsplan zum Durchführungsvertrag																												
<div><div>gezeichnet Mo 23.10.2023</div><div>geprüft Fr 23.10.2023</div><div>Planung</div></div> <div><div>Statistik 79,3 - 50</div><div>Daten VL021.dwg</div></div> <div><div>Hauptwerk <input checked="" type="checkbox"/> HN-N / DHHN2 <input checked="" type="checkbox"/> LHM / ETR59</div><div>Nachwerk <input type="checkbox"/> NN / DHHN2 <input checked="" type="checkbox"/> GAUFK009</div></div> <div><div>Grundlage 02VL M-B-0 Köln (Stand 2018/2020)</div><div><div>Seit 01.06.2020: Freigezeichnet</div><div>Alle in der Zeichnung enthaltenen Daten stammen aus dem Internet, sind demnach nicht durch einen unabhängigen Sachverständigen überprüft worden. Der Zeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Daten. Der Zeichner ist nicht verantwortlich für die Richtigkeit der Daten. Der Zeichner ist nicht verantwortlich für die Richtigkeit der Daten.</div></div></div> <div><div>Köln, den 21.07.2025</div><div><div><b>Fredersdorf Consulting</b></div><div>Barthelstraße 123 50823 Köln Tel. 0221 / 99 25 790 Fax. 0221 / 99 25 791 info@fredersdorf-consulting.de www.fredersdorf-consulting.de</div></div></div> <table><tr><th>Änderungsdatum</th><th>Änderung</th><th>Änderungsbeschreibung</th></tr><tr><td>11.04.2025</td><td>a</td><td>Eingabe der Hinweise Amt 12, Mannheim vom 10.04.2025</td></tr><tr><td>19.05.2025</td><td>b</td><td>Anpassung Grenze Erschließungsgebiet an Darstellung B-Plan</td></tr><tr><td>18.07.2025</td><td>c</td><td>Anpassung Gehwegfläche Stammstraße an neue Gestaltung</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				Änderungsdatum	Änderung	Änderungsbeschreibung	11.04.2025	a	Eingabe der Hinweise Amt 12, Mannheim vom 10.04.2025	19.05.2025	b	Anpassung Grenze Erschließungsgebiet an Darstellung B-Plan	18.07.2025	c	Anpassung Gehwegfläche Stammstraße an neue Gestaltung															
Änderungsdatum	Änderung	Änderungsbeschreibung																												
11.04.2025	a	Eingabe der Hinweise Amt 12, Mannheim vom 10.04.2025																												
19.05.2025	b	Anpassung Grenze Erschließungsgebiet an Darstellung B-Plan																												
18.07.2025	c	Anpassung Gehwegfläche Stammstraße an neue Gestaltung																												



**Von:** [VIII-2 Klimaschutzleitlinien](#)  
**An:** [Schüller, Jens](#)  
**Cc:** [Rheinschmidt, Silke](#); [61-ToeB](#); [Erkan, Timur](#)  
**Betreff:** Fehlanzeige von VIII/2 zum Verfahren Franz-Geuer-Straße  
**Datum:** Freitag, 19. September 2025 13:54:28

---

Guten Tag,

Im Rahmen der erneuten Beteiligung zum Verfahren Franz-Geuer-Straße während der Offenlage meldet VIII/2 Fehlanzeige und verweist auf die bereits eingereichte Stellungnahme in der Beteiligung nach §4 Absatz 2, die im Oktober 2024 eingereicht wurde.

Viele Grüße,

██████████ (er/ihm)

VIII/2 Koordinationsstelle Klimaschutz  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Telefon: 0221/221-██████████

E-Mail: ██████████

Internet: [stadt.koeln](#)

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

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

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

+++

NULL Treibhausgase – ganz viel gutes Leben! Köln wird klimaneutral bis 2035.

Mehr Infos unter: [www.klimaschutz.koeln](https://www.klimaschutz.koeln)

**Von:** [64-Verfahrensbeteiligungen](#)  
**An:** [68-Bauleitverfahren](#)  
**Cc:** [61-ToeB](#)  
**Betreff:** AW: Erneute Beteiligung Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld  
**Datum:** Montag, 30. Juni 2025 15:25:46  
**Anlagen:** [image001.png](#)

---

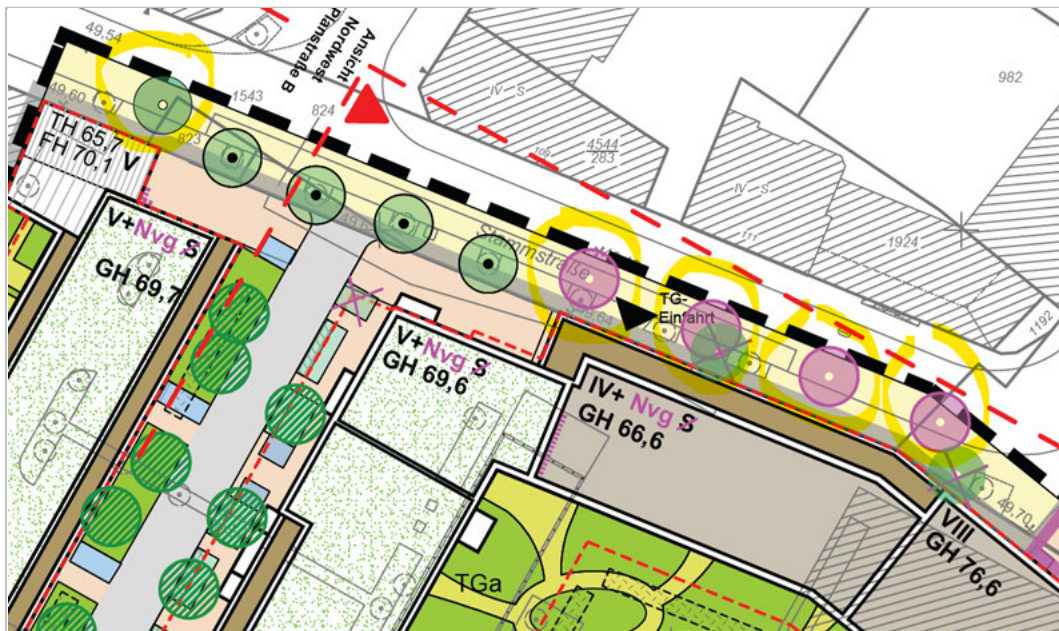
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden die Stellungnahme des Amtes 64 zum B-Plan Franz-Geuer-Straße:

wir weisen auf folgende festgestellte Sachverhalte hin:

Die Erschließung der Grundstücke soll über die Franz-Geuer-Straße und die Stammstr. erfolgen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Kita auch über die Fuchsstraße angefahren wird. Aktuell ist der dort vorhandene Parkplatz im aktuell gültigen B-Plan den Sportanlagen zugewiesen und ist keine gewidmete Verkehrsfläche.

Die vorgesehenen Baumstandorte in der Stammstraße sind in der Fahrbahn verortet.



Die Anbindung der Planstraße B an das anliegende Straßennetz erfolgt in Bereichen von Baumstandorten das Konfliktpotential im Hinblick auf Sichtdreiecke birgt. Unklar ist die Anbindung durch Versorgungsfahrzeuge.

Freundliche Grüße,

[Redacted Signature]

641/Verkehrssystemmanagement

[Redacted Name]

---

**Von:** 68-Bauleitverfahren <68-bauleitverfahren@stadt-koeln.de>

**Gesendet:** Montag, 30. Juni 2025 13:36

**An:** 68-Verkehrskonzepte-Schule-Kita <68-Verkehrskonzepte-Schule-Kita@stadt-koeln.de>; 68-Parkraumkonzepte <Parkraumkonzepte@STADT-KOELN.DE>; 64-Verfahrensbeteiligungen <64-Verfahrensbeteiligungen@STADT-KOELN.DE>; [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Betreff:** Erneute Beteiligung Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld

**Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB**

**Hier: Bebauungsplan 66461/16**

**Arbeitstitel: „Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

hiermit beteilige ich Sie auf digitalem Wege per E-Mail zu dem oben genannten Verfahren. Bitte richten Sie Ihre schriftliche Stellungnahme per E-Mail bis zum **14.07.2025** direkt an mich.

Im Oktober erfolge zu diesem Projekt bereits schon eine Beteiligung nach §4 Absatz 2 BauGB.

Die Verfahrensunterlagen können hier online heruntergeladen werden:

<https://toeb-beteiligung.cteam.stadt-koeln.de>

Sofern Sie nicht betroffen sind oder keine Anregungen haben, teilen Sie mir dies bitte ebenfalls kurz mit.

Ich bedanke mich schon einmal ganz herzlich und stehe für Rückfragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Viele Grüße  
[REDACTED]

68/Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung  
681/2 Verkehrskonzepte/Verkehrsuntersuchungen  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Telefon: 0221/221-[REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

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

Folgen Sie uns!

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

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

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

**Von:** [Rennings, Galene](#)  
**An:** [61-ToeB](#); [Schüller, Jens](#)  
**Betreff:** Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld: Stellungnahme der GS KoopBLM gem. § 4(2) BauGB  
**Datum:** Montag, 14. Juli 2025 14:33:01

---

Sehr geehrte Kollegin, sehr geehrter Kollege,

vielen Dank für die erneute Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zum Vorhaben „Franz-Geuer-Straße“ in Köln Ehrenfeld.  
Hiermit möchte ich seitens 614-1 (Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell) Stellung nehmen:

In dem Vorhaben wird das Kooperative Baulandmodell 2017 angewandt. Dies bedeutet, dass der Vorhabenträger die Verpflichtung eingeht, 30% der Geschossfläche für Wohnen gemäß BauNVO §20 als öffentlich geförderten Wohnraum sowie die aus dem Vorhaben entstehenden Bedarfe für öffentliche Grün- und Spielflächen und Betreuungsplätze für Kinder zu errichten. Außerdem soll ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau:

Wie in der Begründung unter Punkt 2 „Verfahren“ dargestellt, soll öffentlich geförderter Wohnungsbau auf verschiedene Gebäude in den Baufeldern B und D verteilt werden. Diese Festlegung sollte so auch unter Punkt 4.5.1. a) erwähnt werden. Damit der öffentlich geförderter Wohnungsbau auch umgesetzt wird, soll er mittels textlicher Festsetzung und entsprechender Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag (Verortung im Lageplan, Dienstbarkeit) gesichert werden. Die entsprechende Festsetzung nach §9 (1) Nr. 7 BauGB fehlt und muss ergänzt werden (siehe auch Stellungnahme vom 27.11.2024).

Öffentliche Grünflächen und Spielplätze:

Die öffentlichen Grün- und Spielflächen werden teilweise im Plangebiet errichtet. Für die fehlenden Flächen wird für den Durchführungsvertrag eine Ablösesumme für die öffentliche Spiel- und Grünfläche berechnet. Es wird darauf hingewiesen, sich frühzeitig mit den Ämtern 51 und 67 über die Verwendung der Mittel zu verständigen, da dies Bestandteil des Vertrages sein wird. Die Gestaltung der öffentlichen Spiel- und Grünflächen sind mit 51 und 67 abzustimmen.

Betreuungsplätze für Kinder

Im Plangebiet ist eine viergruppige KiTa vorgesehen. Sofern IV/2 keine Stellungnahme schreibt, empfehle ich eine nochmalige Einschätzung zum Betreuungsbedarf.

Qualifizierungsverfahren:

Es wurde ein mit der Stadt und Politik abgestimmtes Verfahren durchgeführt.

Viele Grüße



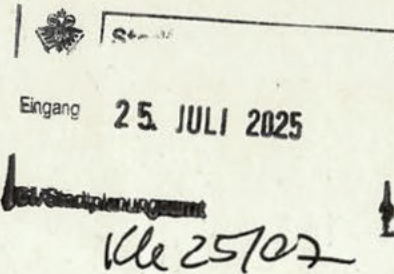
61/Stadtplanungsamt  
614-1 Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell  
Willy-Brandt-Platz 2





612/1

Herr Schüller



**Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66461/16**

**Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld**

Sehr geehrter Herr Schüller,

zu dem in der Betreffzeile genannten Bebauungsplan-Entwurf hat mein Amt bereits mit Schreiben vom 18.10.2024 und 18.10.2018 Stellung bezogen. Erfreulicherweise wurde ein Großteil der Anregungen in den aktuell vorgelegten Entwurf übernommen.

Unberücksichtigt blieb die Forderung, in den Baufeldern D und B durch Rücknahme der Fassadenfront um ca. 5 m wertvollen Baumbestand zu erhalten. Diese Anregung möchte ich in präzisierter Form erneut vorbringen.

Im Bereich des Baufelds D stocken entlang der Franz-Geuer-Straße 4 alte Straßenbäume. Von den Platanen sollen lediglich 2 Bäume erhalten und durch ein „Baum zu erhalten“-Signet gesichert werden. Durch ein geringfügiges Zurückspringen der Baugrenze von der Straßenkante und ein Verschieben der Tiefgarage um ca. 5 m nach „Innen“, ist ein Erhalt aller Bäume realistisch, da auch die für die Tiefgarage benötigte Baugrube so in ausreichendem Abstand zu den Bäumen ausgehoben werden kann. Der Abstand zwischen den Bäumen dürfte ausreichend sein, um eine Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage gewährleisten zu können.

Im Bereich des Baufeldes B ist die Situation ähnlich. An der Ecke Franz-Geuer-Straße / Pellenzstraße stehen drei alte Platanen, von denen 2 Stück erhalten werden sollen. Durch ein geringfügiges Zurückspringen der Baugrenze von der Straßenkante, ein Verschieben der Tiefgarage um ca. 5 m nach „Innen“ und ein seitliches Verschieben der Tiefgaragenein- und ausfahrt ist auch ein Erhalt des dritten Baumes



möglich. Gleiches gilt für die Tiefgarage und deren Ein- und Ausfahrt im Bereich der Stammstraße im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung.

Für sämtliche von dem Bauvorhaben betroffene Straßenbäume gilt, dass es sich um alte, stark klimaaktive Bäume handelt. In Zeiten des Klimawandels und der städtischen Maßgabe, eine „klimaaktive“ Stadtentwicklung zu betreiben, ist dem Erhalt klimabedeutsamer Bäume hohe Priorität einzuräumen.

Entsprechend des Ergebnisses Ihrer städtebaulichen Abwägung ist der GOP anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

