

Tabellarische Darstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Bauleitplanverfahren

Darstellung und Bewertung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66461/16 – Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld – eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB

Die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.01.2026 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und online über die Plattform „Bauleitplanung Online“ unter der Internetadresse www.beteiligung-bauleitplanung.koeln vom 29.01.2026 bis zum 12.02.2026 durchgeführt. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichen Unterlagen im genannten Zeitraum im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) zu den allgemeinen Öffnungszeiten ausgelegt.

Im Zeitraum der Veröffentlichung sind 17 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Wortgleiche Stellungnahmen werden zusammen behandelt. Dies gilt für folgende Stellungnahmen: 5,10,12; 4 und 11; 13,14,15. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Entscheidung durch den Rat verwiesen.

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1.0	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
1.1	Die erneute Stellungnahme wird ausdrücklich nur auf folgende Änderungspunkte gegenüber der ersten Offenlage beschränkt: 1. neue, bzw. überarbeitete Gutachten 2. Festlegung der Bereiche des öffentlich geförderten Wohnungsbaus 3. Gebäudehöhenfestlegungen zu 1.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB <u>soll</u> die Dauer der Veröffentlichungsfrist bei erneuten Beteiligungen angemessen verkürzt werden. Aus dem Wortlaut der Vorschrift wird deutlich, dass es sich bei der Fristverkürzung nicht um eine Ausnahme, sondern um den Regelfall handelt. Gegenstände der erneuten Beteiligung waren die auch in der Stellungnahme benannten wenigen Änderungen in VBP und VEP, ferner die Ergänzung eines Lageplans des Baumbestandes

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Die vorgegebene Zeit ist unzureichend um darin die Grundlagen der wesentlichen Kriterien bei der Aufgabenstellung zu überprüfen.		im Grünordnungsplan und redaktionelle Korrekturen im Besonnungsgutachten sowie im Verkehrsgutachten. Die Änderungen sind von geringem Umfang, sodass eine Veröffentlichungsfrist von 14 Tagen unter Anwendung der oben genannten Vorschrift des BauGB angemessen war.
1.2	So ergab z.B. eine erste flüchtige Einsicht zu der Neufassung des Besonnungsgutachtens (August 2025) schon folgende Fragestellungen: 1. Bestandsbeschreibung Geländehöhe und Bestandsgebäude stimmen nicht mit den vorhandenen Örtlichkeiten überein und basieren auf Annahmewerten die keinen Bestandschutz haben 2. Eine sich nach dem bestehenden Baurecht herleitende Bebauung ist mit dem Aspekt der GRZ-festsetzung zu überprüfen. Die stellungnehmende Person betrachtet daher die erneute Offenlage als gegenstandslos.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Höhenangaben im Besonnungsgutachten beruhen auf der Vermessungsgrundlage und der vorliegenden Planung. Es entspricht somit nicht den Tatsachen, dass hier Annahmen getroffen worden seien. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 65460/06 setzt für das Vorhabengebiet keine Grundflächenzahl (GRZ) fest. Die Zulässigkeit der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bestimmt sich diesbezüglich somit nach der Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB. Hilfsweise kann die GRZ bei der Beurteilung nach § 34 BauGB herangezogen werden. Bei der vorhandenen Bebauung zwischen Stammstraße, Leostraße und Pellenzstraße ist die jeweilige Grundstücksfläche großflächig überbaut, umgerechnet werden GRZ-Werte bis ca. 0,8 erreicht. Eine Bebauung, deren überbaute Grundstücksfläche die der Umgebungsbebauung erreicht, wäre somit bisher grundsätzlich zulässig.
1.3	Zu 2. Die Festschreibung der reinen Wohnnutzung für das gesamte Baufeld B (MU-West) und im Baufeld D (MU-Ost) ab dem I. Obergeschoss ist eine Klarstellung zur ersten Offenlage	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Franz-Geuer-Straße setzt in der Fassung zur zweiten Veröffentlichung zusätzlich zur Art der baulichen Nutzung (Urbanes Gebiet (MU)) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 fest, dass im Baufeld B und im Ostteil des Baufelds D förderfähige Wohnungen zu errichten sind. Der Bebauungsplan sichert damit die Einhaltung der Vorgabe des kooperativen Baulandmodells, wonach mindestens 30% geförderter Wohnraum zu errichten ist. Die Festsetzung ist insofern keine reine Klarstellung, sondern eine weitergehende Ergänzung der Fest-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			setzungen aus der ersten Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
1.4	Zu 3. Die festgesetzten Gebäudehöhen i.V. mit der Spannweite der festgesetzten Vollgeschosse (bis zu VIII) leiten sich nicht aus dem bestehenden Baurecht und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung für die Vorhabenfläche ist auf der bestehenden Rechtsgrundlage nicht städtebaulich begründet. Die Gebäudehöhenfestlegungen werden aus dem Bedarf von zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen begründet, aus der sich die dargestellte bauliche Dichte ableitet. Mit der Verdichtung einhergehende Folgen, sowohl für die Vorhabenfläche als auch für die Bestandsbebauung im Geltungsbereich des anzupassenden Bebauungsplanes, müssen in der Abwägung nachvollziehbar begründet werden und dauerhaft die Sicherstellung der Wohnqualität nachweisen. Diese Nachweise liegen z.B. zu den Klimafolgeschäden, zur Verschattung, zur ausreichenden Belichtung und Belüftung, zum Ersatz von beseitigten Grünpflanzungen auf der Vorhabenfläche nicht oder in unzureichender Form vor.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Diese Belange wurden bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahmen 2.1, 6.1, 6.2, 9.3, 11.10). Zu den genannten Themen sind Umweltgutachten erstellt und veröffentlicht worden, deren Ergebnisse in die Abwägung eingestellt werden und in die Unterlagen zum Planverfahren, insbesondere in die Begründung eingearbeitet wurden und somit entsprechend dargestellt sind.
2.0	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Begründung / Gekennzeichnete Änderungen Begründung		
2.1	Es wird eine Stellungnahme „nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs“ gestattet, was insofern problematisch ist, als in diesen Änderungen und Ergänzungen nur ein	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Abwägung erfolgt im Planverfahren gemäß § 1 (7) BauGB sachgerecht und vollständig unter anderem mit dem hier vorliegenden Dokument. Der Rat der Stadt Köln entscheidet zum Abschluss des Planverfahrens über alle eingegangenen Stellungnahmen sowie

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Bruchteil der durch die Verfasser in der ersten Offenlage angesprochenen Punkte überhaupt erwähnt, geschweige denn berücksichtigt wurde. Zentrale Fragen (wie etwa die Positionierung der Tiefgaragen und ihrer Einfahrten) werden nach wie vor völlig ausgeklammert, was die Vermutung nahelegt, dass die bisherige Praxis einer Planung unter dem Radar der betroffenen Öffentlichkeit unverändert fortgesetzt werden soll. Das ist für ein Verfahren, das nach rechtsstaatlichen Maßstäben stattfinden sollte und nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung der Interessen aller Beteiligten verlangt, schon sehr bedenklich.		deren Abwägungsbegründung und fasst auf Grundlage dessen den Satzungsbeschluss.
2.2	In der Planbegründung wird geschrieben: „Die geplante Bebauungsdichte, insbesondere die achtgeschossigen Gebäude wurden als unverträglich kritisiert. In der Abwägung wird eine Reduzierung der Dichte nicht berücksichtigt. Die Hochpunkte sind zur Bezirkssportanlage und zu den dort benachbarten, teilweise noch wesentlich höheren Baukörpern orientiert. Eine Beeinträchtigung des Umgebungs-schutzes von Baudenkmälern lösen diese nicht aus. Durch den Bebauungsplan werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bestandbebauung nicht beeinträchtigt, welches gutachterlich durch ein Belichtungs- und Besonnungsgutachten nachgewiesen wurde.“ Die stellungnehmenden Personen fragen, wo es im Umfeld des Plangebiets „wesentlich höhere Baukörper“ geben soll, zu denen die achtgeschossigen Gebäude „orientiert“ sind. Die Stadt Köln kann hier höchstens Gebäude jenseits der Venloer oder der Subbelrather Straße anführen (oder sogar jenseits	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 6.1). Die angesprochenen höheren Baukörper, hier unter anderem die Moschee und die Eckbebauung Innere Kanalstraße/ Venloer Straße befinden sich im Umfeld der Bezirkssportanlage in Entfernungen von ca. 80-180 m vom Plangebiet. Sie sind für das räumliche Umfeld der Bezirkssportanlage maßstabsbildend und können daher für die drei achtgeschossigen Hochpunkte, die sich zur Bezirkssportanlage orientieren als Bezugsrahmen herangezogen werden. Die Bebauung hält die Abstandsflächen ein, die genannten Gutachten zeigen keine unverträglichen Wirkungen der geplanten Bebauung für die Umgebung auf. Die Höhenverhältnisse lassen sich aus den Ansichten, welche Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind abmessen sowie insbesondere aus dem Besonnungsgutachten mit seinen Modellansichten graphisch erkennen und beurteilen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	der Inneren Kanalstraße). Hier kann hinsichtlich des Stadtbildes von einer „Orientierung“ aber in keiner Weise die Rede sein. Die tatsächlich „benachbarte“ Bebauung - also die Gebäude in der Stammstraße, der Pellenzstraße und der Franz-Geuer-Straße - werden durch die geplanten achtgeschossigen Bauten erheblich überragt. Das gilt noch mehr für den Gebäuderiegel, der den Block zwischen Stammstraße, Leostraße und Pellenzstraße verschließen soll. Soll hier ernsthaft behauptet werden, dass die hier geplanten 22,5 m hohen Gebäude, auf denen zusätzlich noch 2 m hohe Aufbauten möglich sind, keine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes bewirken werden? Die stellungnehmenden Personen fordern noch einmal dazu auf, hier graphische Darstellungen vorzulegen, auf denen die Größenverhältnisse der Bestandsbebauung und der geplanten Neubauten klar erkennbar sind. Durch die bisherige Verschleiерungspraxis würden wissentlich die Interessen und Rechte der Menschen im Viertel verletzt!		Sie waren auch schon in dem 2019 veröffentlichten Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens in perspektivischen Darstellungen sowie Ansichten deutlich erkennbar. Von einer Verschleiерungspraxis kann hier somit nicht die Rede sein.
2.3	Die stellungnehmenden Personen zitieren die bisher erstellten Abwägungsunterlagen zur ersten Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt: „Es wurden Befürchtungen hinsichtlich eines erheblich steigenden Verkehrsaufkommens und einer entsprechenden Lärmbelastung geäußert. Diese erweisen sich als unbegründet. Nach dem bestehenden Bebauungsplan 65460/06 wäre eine Wiederansiedlung einer gewerblichen Nutzung mit einem höheren Verkehrs-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahmen 9.2, 12.3, 12.9). Das bestehende Baurecht (Bebauungsplan Nr.65460/06) lässt die in der Stellungnahme zitierte gewerbliche Nachnutzung zu und. Hier ist der bestehende baurechtliche Rahmen einer Geschossflächenzahl von 2,2 von wesentlicher Bedeutung, was bei der

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	aufkommen zulässig, als es die jetzt geplante Nutzung verursachen wird. Der momentane ungenutzte Zustand des Plangebiets vermittelt insofern einen nichtzutreffenden Eindruck, denn das bestehende Baurecht wird erst durch das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgehoben.“ Die „Befürchtungen hinsichtlich eines erheblich steigenden Verkehrsaufkommens und einer entsprechenden Lärmbelastung“ sind keineswegs unbegründet. Wie wir bereits in einer ersten Stellungnahme angeführt wurde, war die Verkehrsbelastung durch die bisherige gewerbliche Nutzung (Siemens-Gebäude) vergleichsweise gering; es gab hier nur zu den „Stoßzeiten“ am Morgen und am späteren Nachmittag ein nennenswert höheres Aufkommen. Das waren die realen Verhältnisse – hier wird nicht etwa ein Vergleich mit der gegenwärtigen Situation gezogen, bei der in der Tat keinerlei Nutzung stattfindet. Eine erneute gewerbliche Nutzung des Areals, mit der spekulativ argumentiert wird, müsste hinsichtlich des Verkehrsaufkommens gleichfalls auf das Wohnumfeld abgestimmt werden. Die Verfassen- den weisen noch einmal darauf hin, dass es durchaus die Möglichkeit gäbe, das Plangebiet verkehrstechnisch über die Fuchsstraße zu erschließen, wo niemand wohnt und wo sich bereits die Tiefgarage der Zentralmoschee befindet. In keiner der bisherigen textlichen Begründungen wird sich mit diesem Argument auseinandergesetzt. Warum nicht?		vorhandenen Grundstücksgröße von 18.928 m² einer Geschossfläche von 41.641 m² mit entsprechendem Verkehrsaufkommen entspricht. Die geplante Nutzung mit lediglich noch 193 Stellplätzen für PKW anstatt den früher vorhandenen 472 Stellplätzen löst lediglich in der Stammstraße ein geringfügig - um ca. 490 Fahrzeugbewegungen am Tag bzw. ca. 100 Fahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde – erhöhtes Verkehrsaufkommen aus. Der Maximalwert nach RAS 06 von 400 Fahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde für eine Anliegerstraße/ Wohnstraße wird mit insgesamt ca. 160 Fahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde deutlich unterschritten.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
2.4	Die Stellungnahme zitiert die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt: „Am östlichen Rand des Plangebiets wird angrenzend an die Bezirkssportanlage eine öffentliche Grünfläche von ca. 433 m² als Parkanlage neu hergestellt. Weitere ca. 1.780 m² vorhandene öffentliche Grünfläche werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Hier sind Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen vorgesehen. Im Plangebiet werden zudem 644 m² 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 Plangebiet verringert werden. Für die Differenz zum ursächlichen Mehrbedarf ist gemäß Kooperativem Baulandmodell ein Ablösebetrag zur Mehrbedarfsdeckung zu zahlen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.“ Hier werden die realen Verhältnisse wieder einmal zugunsten des Vorhabenträgers verschleiert. Die stellungnehmende Person fragt sich, ob ausschließlich die genannten 644 qm innerhalb des Plangebiets liegen; die zusätzlich genannten 433 qm Parkfläche und die „vorhandene“ Grünfläche von 1.780 qm wären auf die Forderungen nach dem Regelwerk des Kooperativen Baulandmodells also gar nicht anrechenbar. Und selbst wenn doch: Der in einer Stellungnahme des BUND vom Juli 2025 errechnete Grünflächenbedarf von 10.260 qm würde damit noch immer weit unterboten. In der neuerlichen textlichen Begründung werden in diesem Punkt nur alte Behauptungen wiederholt, nach	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 1.4). Im Planentwurf zur dritten Veröffentlichung ist keine Festsetzung zur Errichtung einer Kindertagesstätte mehr enthalten. Aufgrund dieser Änderung wird eine erneute Veröffentlichung bzw. eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Die Änderung erfolgt aufgrund aktueller Kinderzahlen, der bestehenden Versorgungsstruktur sowie der nachweisbaren Aufnahmekapazitäten der bereits im Stadtteil vorhandenen Kindertageseinrichtungen, wodurch die Bedarfslage erneut überprüft wurde. Im Ergebnis dieser Prüfung zeigte sich, dass die aus dem Plangebiet Franz-Geuer-Straße resultierenden zusätzlichen Betreuungsbedarfe durch das bestehende Angebot im Stadtteil gedeckt werden können. Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung fachlich nicht mehr erforderlich. Durch den Wegfall der Kita entfallen im Vorhaben ca. 200 m² Geschossfläche. Weitere ca. 800 m² Geschossfläche werden zusätzlich für das Wohnen genutzt. Hierdurch verändert sich der Bedarf an Grünflächen gemäß dem Kooperativen Baulandmodell wie folgt: Bisher: $35.000 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche Wohnen} / 90 \text{ m}^2 = 388,9 \text{ Wohneinheiten}$; $388,9 \text{ Wohneinheiten} * 2,3 \text{ Einwohner*innen} = 894,4 \text{ Einwohner*innen}$; $894,4 \text{ Einwohner*innen} * 10 \text{ m}^2 = 8.944 \text{ m}^2 \text{ Fläche}$ Neu: $35.800 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche Wohnen} / 90 \text{ m}^2 = 397,8 \text{ Wohneinheiten}$; $397,8 \text{ Wohneinheiten} * 2,3 \text{ Einwohner*innen} = 914,9 \text{ Einwohner*innen}$; $914,9 \text{ Einwohner*innen} * 10 \text{ m}^2 = 9.149 \text{ m}^2 \text{ Fläche}$

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	denen das Grünflächenangebot des benachbarten Grüngürtels als Ausgleich herangezogen werden könne. Auf die von vielen Seiten geäußerten Bedenken hinsichtlich der Zugehörigkeit dieses Bereichs zur Innenstadt (und nicht zu Ehrenfeld) wird nicht eingegangen, ebenso nicht auf die Befürchtung, dass die stark befahrene Innere Kanalstraße hier besonders für Kinder, ältere oder gesundheitlich eingeschränkte Personen eine erhebliche Nutzungsbarriere darstellt. Auch der BUND hat in seiner Stellungnahme deutlich betont, dass ein pauschales Heranziehen der Flächen im Grüngürtel als Ausgleich zu fehlenden Grünflächen im Vorhaben-gebiet nicht statthaft ist. Wenn die Verantwortlichen schon kein Ohr für die Interessen der Bevölkerung haben - sollten sie nicht zumindest die Bedenken einer anerkannten Umweltorganisation in Betracht ziehen? Der erwähnte „Ablösebetrag zur Mehrbedarfsdeckung“ ist bei Bauvorhaben dieser Größenordnung in der 2022 novellierten Form des Kooperativen Baulandmodells nicht mehr dargestellt. Ganz gleich, ob diese neue Fassung für das gegenwärtige Bauvorhaben juristisch in Betracht zu ziehen ist - wenn die veränderten Vorgaben irgendeinen Sinn haben sollen, müsste man sie nicht zumindest zur Sprache bringen, wenn man schon dem Bauträger jede denkbare Entlastung gewähren möchte?		
2.5	Die Verfassenden erklären, die erneute Offenlage sei ohne öffentliche Ankündigung erfolgt und daher von vielen Betroffenen nicht wahrgenommen worden. Sie führen weiter aus: Die Stadt Köln macht derzeit	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die erneute Veröffentlichung wurde wie üblich im Amtsblatt der Stadt Köln vom 21.02.2026 sowie auf der Homepage der Stadt Köln und im Veranstaltungskalender ortsüblich bekanntgemacht. Um jedoch einen Informationsverlust zukünftig zu vermeiden und

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	denkbar schlechte Erfahrungen mit der Praxis, ihre Bürgerinnen und Bürger vor vollendete Tatsachen zu stellen. Das belegt nicht nur die deutlich suboptimale Kommunikation hinsichtlich des Suchthilfeszentrums; auch im Stadtbezirk 4 kochen ja derzeit die Wogen wegen der schlechten Einbindung der betroffenen AnwohnerInnen in die Planung des Bickendorfer Schulneubaus hoch. Wenn die Verantwortlichen weiterhin mit den Menschen so umgehen, wird das Vertrauen in die Stadtpolitik und ihre gewählten VertreterInnen unrettbar weiter schwinden. Die Verfassenden appellieren: Bitte reden Sie mit uns! Bitte reagieren Sie in irgendeiner Weise auf unsere Bedenken; bitte erklären Sie uns, warum unsere Einwände nicht berücksichtigt werden; bitte zeigen Sie uns, dass die gesetzlich geforderte Abwägung der Interessen tatsächlich stattgefunden hat - wenn es denn so ist. Bitte speisen uns nicht stattdessen mit den immer gleichen Formulierungen ab, die lediglich nach dem copy-and-paste-Prinzip aus älteren Entwürfen und Begründungen übernommen wurden.		informiert zu bleiben, wird grundsätzlich empfohlen den Newsletter der Stadt Köln zu abonnieren. Der Schulneubau in Bickendorf ist nicht Gegenstand des hier abzuwägenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In der Abwägung kann auf diesbezügliche Äußerungen nicht eingegangen werden. Es hat seit dem Jahr 2020 einen mehrstufigen Beteiligungsprozess innerhalb des Planverfahrens gegeben hat. Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen inklusive der Stellungnahme der Verwaltung sind öffentlich zugänglich und wurden den politischen Gremien im Rahmen des Vorgabenbeschlusses (Vorlagen Nr. 1401/2022) vorgelegt. Der Rat der Stadt Köln entscheidet zum Abschluss des Planverfahrens über alle eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Abwägungsbegründung und fasst auf Grundlage dessen den Satzungsbeschluss.
3.0	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
3.1	Berechnung der Geschossflächen Entgegen der Behauptung, die Geschossfläche Wohnen sei ausschließlich in Vollgeschossen zu berücksichtigen und nachdem auf dieser Grundlage eine Wohn-Geschossfläche von 35.000 m ² und einen Grünflächenbedarf von 8.945 m ² ermittelt wird, verweist die Umsetzungsanweisung des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) 4.2.2, Seite 14, ausdrücklich auf § 20 Absatz 3 Satz 1 BauNVO. Danach sind auch Geschossflächen in	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 13.2). Die Berechnungen folgen der Regelung des § 20 (3) BauNVO 2017 und somit auch dem Kooperativen Baulandmodell. Die Geschossfläche wird demnach für die Vollgeschosse berechnet. Im

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	nicht Vollgeschossen zu berücksichtigen. Laut Vorhabenplan beträgt die Gesamtgeschossfläche des Plangebietes 47.500 m². Davon entfallen 15,5 % (7.363 m²) auf Gewerbe- und Sozialflächen. Somit ergeben sich 40.137 m² Geschossfläche Wohnen. Dies entspricht 446 Wohneinheiten.		Wortlaut des § 20 (3) Satz 1 BauNVO: „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude <u>in allen Vollgeschossen zu ermitteln</u>.“ Die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen sind somit nicht mitzurechnen. Nach Koop BLM ist nach dem Wegfall der Kita rechnerisch von 397,8 Wohneinheiten auszugehen.
3.2	Vorgaben des KoopBLM zur Grünflächenbereitstellung Den folgenden Aussagen kann nicht gefolgt werden: 1. Durch die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen werde dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen entsprochen; auf die Herstellung der Grünfläche werde weitgehend verzichtet. 2. Die nicht nachgewiesene Mehrbedarfsfläche solle gemäß KoopBLM abgelöst werden. 3. Die Verringerung der Grünfläche sei eine Vorgabe des Stadtplanungsamtes, getroffen ohne politischen Auftrag und ohne weitergehende Untersuchungen, etwa zur Klimafolgenabschätzung. Dem entgegen steht die Umsetzungsanweisung des KoopBLM 2017, die unter 4.3.5, Seite 22 ausführt: „Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf mit dem bestehenden Angebot gedeckt werden kann, bilden die grün- und freiraumplanerischen Gesamtkonzepte der Stadt in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.4

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.“ Diese Vorgaben rechtfertigen keinesfalls eine einseitige Priorisierung des Wohnungsbaus zulasten der Grünflächen, da sowohl der Flächennutzungsplan als auch die gesamstädtischen Grünbedarfsplanungen dem entgegenstehen. Ebenso lässt sich daraus keine Begründung für die bauliche Nutzung der Gewerbeflächen ableiten. Darüber hinaus schreibt das KoopBLM 2017 unter 4.3.5, Seite 22: • Ab 218 Wohneinheiten ist eine öffentlich zugängliche Grünfläche herzustellen. • Ab 435 Wohneinheiten ist eine öffentliche Grünfläche von mehr als 1 ha zwingend zu errichten. • Eine Ablösung dieser Verpflichtung ist in der Fassung vom 10.05.2017 nicht vorgesehen.		
3.3	Fehlende städtebauliche Abwägung Es fehlen sämtliche Voruntersuchungen, die erforderlich wären, um die Auswirkungen der geplanten baulichen Dichte sowie die Verringerung der Grünflächen fachlich zu bewerten. Eine nachvollziehbare städtebauliche Abwägung ist daher nicht erkennbar. Die Klarstellungen sollten in die weitere Abwägung der Belange einfließen und angemessen berücksichtigt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 16.3). Die erforderlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planung liegen in Form von Fachgutachten vollumfänglich vor.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
4.0	Eingereicht von: Privatpersonen Dokument: Gutachten und umweltbezogene Informationen / Mobilitätskonzept		
4.1	Die stellungnehmende Person erklärt, dass sie mit großem Erstaunen das Mobilitätskonzept zur Offenlegung der Baumaßnahme gelesen habe. Als direkt anwohnende Person wundert sie sich insbesondere darüber, auf welcher Grundlage die Verkehrssituation in der Umgebung ermittelt wurde. Die durchgeführten Untersuchungen beschränkten sich offenbar auf den Zeitraum von Dienstag bis Donnerstag. Aus der Sicht als betroffene Anwohnende eines bereits heute deutlich fehlgeleiteten Verkehrskonzeptes im Bereich Venloer Straße / Franz-Geuer-Straße ist dieser Messzeitraum jedoch nicht geeignet, die tatsächliche Verkehrsbelastung realistisch abzubilden. Die entscheidenden Überlastungssituationen entstehen regelmäßig durch das erhöhte Besucheraufkommen an Freitagen, Samstagen sowie an islamischen Feiertagen. Zu diesen Zeiten ist es der stellungnehmenden Person häufig nicht möglich, ihren Stellplatz im Innenhof zu erreichen – obwohl es sich lediglich um drei Stellplätze handelt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner die geplante Tiefgarage erreichen sollen, wenn es in der Franz-Geuer-Straße zu den genannten Stoßzeiten bereits heute zu erheblichen Rückstaus bis in den Bereich der Inneren Kanalstraße kommt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 10.5). Die Zählungen entsprechen den einschlägigen Regelwerken sind fachlich korrekt erstellt worden.
4.2	Zudem ist es nicht nachvollziehbar, weshalb im	Der Stellungnahme wird nicht	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Mobilitätskonzept keine Zufahrt über die Verlängerung der Fuchsstraße – zwischen Moschee und Shell-Tankstelle – vorgesehen ist. Dort wäre ausreichend Platz vorhanden, und die bestehende Einbahnstraßensituation der Venloer Straße könnte umgangen werden.	gefolgt.	Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 12.9).
4.3	Es wird daher um eine nachvollziehbare Erläuterung der zugrunde liegenden Verkehrserhebung sowie um eine erneute Prüfung der tatsächlichen Verkehrssituation unter Einbeziehung der besonders belasteten Tage gebeten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 10.5). Die Informationen zur Verkehrserhebung sind dem Verkehrsgutachten in den Kapiteln 3.1 und 4.4 sowie den Anlagen 1-195 zu entnehmen.
5.0	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gutachten und umweltbezogene Informationen / Grünordnungsplan		
5.1	Die einwendende Person nimmt das Besonnungsgutachten und den Grünordnungsplan mit Bestürzung und großer Sorge zur Kenntnis. Als unmittelbar anwohnende Person ist sie von dem Vorhaben direkt betroffen und wird die absehbaren Auswirkungen in besonderem Maße zu tragen haben.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die bemängelten Gutachten wurden durch qualifizierte Gutachterbüros nach objektiven Richtlinien erstellt sowie durch die Fachdienststellen der Stadt Köln geprüft und freigegeben.
5.2	Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt muss die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ein zentrales städtebauliches Ziel jeder Neuplanung sein. Die Schaffung neuen Wohnraums wird ausdrücklich begrüßt, darf jedoch nicht auf Kosten der Wohnqualität des bestehenden Wohnumfelds	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den Abschluss des Blocks zwischen Pellenzstraße und Stammstraße. Die Gebäudehöhe beträgt hier zur Grundstücksgrenze hin ca. 17 m über Geländeoberkante (66,7 m ü. NHN), nach Osten für das oberste Vollgeschoss 20 m (69,7 m ü. NHN). Der Hochpunkt an der Platzfläche zur Pellenzstraße erreicht ca. 23 m über Geländeoberkante (72,7 m ü. NHN) bei einem Abstand von der Grundstücksgrenze von

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, wie ein 22,50 m hohes Gebäude – zuzüglich möglicher technischer Aufbauten – als angemessener baulicher Abschluss des Innenhofs begründet werden kann. Unter Berücksichtigung der natürlichen Geländehöhen im Innenhof führt die vorgesehene Höhenfestsetzung faktisch zur Errichtung eines Hochhauses.		mindestens 9,7 m. Die Firsthöhe im Bestand beträgt an der Pelenzstraße 66,4 m und an der Stammstraße 70,1 m über NHN. Ein Übermaß an Höhenentwicklung sieht die Planung somit im Verhältnis zum Bestand nicht vor. Insbesondere verletzt die geplante Bebauung in der gegebenen Situation nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Die Erwartung des Eigentümers eines Grundstücks in einem überwiegend bebauten Bereich, die bauliche Situation der umliegenden Grundstücke werde unverändert bleiben, ist grundsätzlich nicht geschützt (VG Köln, 04.07.2024 - 8 K 3437/22). Das Vorhaben verstößt auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer erdrückenden Wirkung zulasten der Nachbarschaft gegen das Rücksichtnahmegebot. Eine erdrückende Wirkung wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls - und gegebenenfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen - derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird. Mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind regelmäßig nicht nur die Belange ausreichender Belichtung und Besonnung sowie eines hinreichenden Sozialabstandes gewahrt, sondern wird regelmäßig auch eine erdrückende Wirkung vermieden. (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 13. Mai 2022 - 2 B 97/22.NE -, juris, Rn. 33.)
5.3	Zudem werden die klimatischen Auswirkungen des geplanten Gebäuderiegels nicht dargestellt. Dies	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	ist besonders kritisch, da die Stadt selbst eine zunehmende Hitzebelastung prognostiziert. Eine Anhörung und Abwägung der Belange, die den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes entspricht, ist nicht erkennbar erfolgt.		zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 6.2).
5.4	Bestehende alte Platanen, die nachweislich zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen, sollen gefällt werden, während die vorgesehene Neube-grünung in keinem angemessenen Verhältnis zur geplanten Bebauungsfläche steht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 2.1).
5.5	Vor diesem Hintergrund stellt sich die grundsätzliche Frage, ob und in welchem Umfang die Bewahrung eines lebenswerten Wohnumfelds für bestehende wie auch zukünftige Anwohnerinnen und Anwohner ausreichend berücksichtigt wurde.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 9.3, 14.11). Insbesondere werden auch die Voraussetzungen der Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU), wie sie in den §§ 6a und 17 für Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt sind, beachtet. In einem Urbanen Gebiet ist das Wohnen allgemein zulässig, der Gebietstyp lässt somit eine angemessene Wohnqualität erwarten. Siehe zusätzlich auch Stellungnahme 2.1.
5.6	Die stellungnehmende Person bittet daher nachdrücklich um eine Überprüfung der klimatischen und städtebaulichen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das unmittelbare Umfeld.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Diese Belange wurden bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahmen 2.1, 6.1, 6.2, 14.11). Die entsprechenden Überprüfungen sind im Planverfahren be-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			reits erfolgt (Klimagutachten, Grünordnungsplan), Siehe Stellungnahmen 5.2, 5.3 und 5.4.
6.0	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
6.1	Eine nachvollziehbare inhaltliche Auseinandersetzung mit den zuvor vorgetragenen Einwendungen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Darüber hinaus wurden wesentliche Gutachten nach der ersten Offenlage überarbeitet, wobei die nun lediglich 14-tägige Beteiligungsfrist eine sachgerechte Prüfung nicht ermöglicht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.1, 2.1
6.2	Zentraler Kritikpunkt bleibt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf Grundlage einer künstlich angehobenen Bezugsebene von 50,20 m ü. NN. Diese entspricht nicht der tatsächlichen, deutlich tieferliegenden natürlichen Geländeoberfläche des angrenzenden Grundstücks. Die Wahl der unzutreffenden Bezugshöhe hat eine Verkürzung der Abstandsflächen zur Folge und führt zu einer erheblichen Unterschätzung der tatsächlichen Wirkung des Baukörpers auf die Bestandsbebauung. Dies hat eine deutliche Benachteiligung des tieferliegenden Grundstücks zur Folge und berücksichtigt nicht die vorhandene Nutzung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Bezugshöhen folgen in den Randbereichen des Plangebiets dem Bestand. Die Höhenfestsetzungen wirken sich somit auf die Umgebung nicht nachteilig aus, solange die Abstandsflächen eingehalten werden. Dies ist der Fall.
6.3	Die Planung lässt eine belastbare Untersuchung der Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung und Verschattung der hofseitigen Wohnräume in den Gebäuden Pellenzstraße (...) vollständig vermissen. Die bisher zulässige eingeschossige Grenzbebauung gewährleistet eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht und Luftzirkulation; diese städtebauliche Sicherung entfällt ersatzlos. Angesichts der nun	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Diese Belange wurden bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahmen 2.1, 6.1, 6.2, 9.3, 11.10). Die vorliegenden Gutachten entsprechen den üblichen wissenschaftlichen und gesetzlichen Anforderungen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	festgesetzten Gebäudehöhen der Hauszeile entlang des Innenhofbereiches wäre eine detaillierte Belichtungs- und Belüftungsanalyse zwingend erforderlich gewesen. Zu den in den Unterlagen nachträglich zur Offenlage bearbeiteten Gutachten liegt eine erste Bewertung der UNI -Köln vor: Demnach „stehen die vorliegenden Gutachten z.T. in einem deutlichen Widerspruch zu wissenschaftlichen, stadtklimatologischen Erkenntnissen, u.a. auch deshalb, da wesentliche Kriterien grundlegend vernachlässigt werden“. Quelle: Geographisches Institut ,Universität zu Köln, Nils Eingrüber.		
6.4	In der für die Bebauung vorgesehenen Fläche, die unmittelbar an Grundstücke der stellungnehmenden Person angrenzt, wird entlang des gesamten Grenzverlaufs eine Gebäudehöhe zwischen 66,70 m und 72,70 m ü. NN in Verbindung mit bis zu sieben Vollgeschossen festgesetzt, Da sich die Definition des Vollgeschosses aus Verweisen auf den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan sowie auf die damals geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben ergibt, bleibt weiterhin unklar, welche Geschosse tatsächlich als Vollgeschosse anzurechnen sind und welche konkreten Auswirkungen dies auf die zulässige Kubatur hat.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahmen 11.12, 13.2). Beim Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße“ gilt dann die Vollgeschossdefinition des § 2 (6) BauO NRW in der derzeit geltenden Fassung: „Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“
6.5	Wesentliche Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke — insbesondere Abstandsflächen, Belichtung, Verschattung, Sichtbeziehungen und Einsichtsschutz — können ohne klare Höhenbezüge und ohne Ansichts- und Schnittdarstellungen nicht	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 5.2, 6.4

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	abschließend beurteilt werden. Bereits im Rahmen der ersten Offenlage wurde auf diese Unklarheiten hingewiesen; dennoch bleiben die nun vorliegenden Planunterlagen in zentralen Punkten intransparent und aus nachbarrechtlicher Sicht nicht entscheidungsreif. Für eine nachvollziehbare Prüfung und eine abschließende Bewertung sind daher eine eindeutige Festlegung der als Vollgeschosse geltenden Geschosse, maßstäbliche Ansichts- und Schnittdarstellungen entlang der gesamten gemeinsamen Grundstücksgrenze einschließlich der tatsächlichen Höhen der Nachbargebäude, die Darstellung der Geländehöhen auf meinen Grundstücken sowie Visualisierungen zu Schattenwurf, Sichtachsen und möglichen Staffellungen erforderlich. Es ist zudem auffällig, dass diese fehlenden Darstellungen erneut ausschließlich die Gebäudezeile betreffen, die den Innenhof begrenzt.		
6.6	Die im Vorhabenplan vorgesehene bauliche Neuordnung – insbesondere die von der bisherigen Baugrenze abgerückte, mehrgeschossige Riegelbebauung zum MI-Gebiet greift prägend in die städtebauliche Struktur des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein. Zugleich zeigt sich, dass die Planung das Potenzial besitzt, die beiden angrenzenden Baugebiete stärker miteinander zu verknüpfen und eine städtebaulich kohärente Gesamtfigur zu entwickeln, die im bestehenden Bebauungsplan mit der Gestaltung der gemeinsamen Grenzbebauung angedacht wurde. Eine solche Einbindung kann ein positives Ziel der Planung sein, sofern sie maßstäblich erfolgt und die bestehenden nachbarlichen Strukturen respektiert. Die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Nachbarliche Belange werden durch die Planung nicht in unzumutbarer Weise berührt. Dies betrifft insbesondere - Die Art der baulichen Nutzung: Hier wird von Gewerbegebiet auf Urbanes Gebiet herabgezont, was den möglichen Störgrad der Nutzungen im Plangebiet deutlich einschränkt. - Die Abstandsflächen: Die Planung hält die Abstandsflächen ein, eine Verletzung nachbarlicher Belange ist daher nicht anzunehmen. Klimafolgen, Belichtung, Belüftung wurden gutachterlich geprüft. Erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Neuordnung des Blockinnenbereichs eröffnet grundsätzlich die Chance, funktionale Bezüge zu stärken, und eine harmonische Verzahnung der Quartiere zu erreichen. Damit diese städtebaulichen Potenziale jedoch tatsächlich wirksam werden können, müssen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschossigkeit im Gleichgewicht mit den berechtigten Erwartungen der angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümer stehen. Der Nachbarschutz beruht auf einem wechselseitigen Austauschverhältnis, das nicht erst bei eingetretenen Beeinträchtigungen greift, sondern bereits die planerischen Rahmenbedingungen schützt. Die vorgesehenen Abweichungen vom geltenden Planungsrecht beeinträchtigen das bestehende Gleichgewicht und untergraben die Vertrauensschutzfunktion des Bebauungsplans.		Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung dienen hingegen regelmäßig nur öffentlichen städtebaulichen Belangen. Anders als die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung haben die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich keine nachbarschützende Funktion (Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl.; § 16 RN 51). Es besteht kein Vertrauensschutz für den geltenden Bebauungsplan über den § 39 BauGB hinaus. Das Erfordernis zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht insbesondere, weil das Vorhaben nach dem derzeit bestehenden Bebauungsplan Nr. 65460/06 planungsrechtlich nicht zulässig ist.
6.7	Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) ist nicht tragfähig begründet. Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine hiervon abweichende Gebietsfestsetzung wäre aufgrund des sich aus dem Flächennutzungsplan herleitenden Entwicklungsgebots nur auf Grundlage einer Änderung des Flächennutzungsplans zulässig. Eine solche Änderung wurde im laufenden Verfahren weder eingeleitet noch begründet. Damit fehlt der Festsetzung eines MU Gebiets die erforderliche städtebauliche Grundlage. Dies gilt gleichermaßen für die vorgesehenen Gebäudehöhen und das damit verbundene Maß der baulichen Nutzung, die ohne eine wirksame und begründete	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als "Besonderes Wohngebiet" (WB) dar. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sowie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt, da das Nutzungsspektrum eines Besonderen Wohngebietes (WB) durch die Planung nicht eingeschränkt oder anderweitig abweichend festgesetzt wird. Eine Berichtigung des FNP gemäß § 13a BauGB ist hier nicht erforderlich.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Gebietsfestsetzung nicht nachvollziehbar hergeleitet werden können.		
6.8	Zudem verpflichten die Vorgaben des Klimaanpassungsgesetzes NRW die Kommunen ausdrücklich dazu, die Entstehung von Hitzeinseln zu vermeiden, Frischluftströme zu sichern und klimatische Auswirkungen aktiv zu berücksichtigen. Die geplanten Gebäudehöhen führen jedoch zu einer vollständigen Verschattung des Innenhofs, verhindern die Luftzirkulation und erhöhen die thermische Belastung erheblich. Die klimatische Funktion des Innenhofs als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsraum würde damit aufgehoben. Die gesetzlichen Anforderungen werden eindeutig verfehlt. Auch die von der Stadt angeführte „Klimaverbesserung durch „Entsiegelung“ ist nicht tragfähig. Das Vorhabengrundstück ist derzeit nahezu vollständig unversiegelt, nachdem der Bauherr sämtliche früheren Aufbauten entfernen ließ. Ein Bestandschutz der früheren baulichen Anlagen kann daher nicht zur Rechtfertigung eines bestimmten Versiegelungsgrades herangezogen werden. Die Fläche besitzt vielmehr einen eigenständigen bodenrechtlichen Schutzanspruch, der in der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Die Gebäudehöhen und eine höhere bauliche Dichte mit dem Argument der Entsiegelung zu legitimieren, ist fachlich wie rechtlich unhaltbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 20.2). Durch das Klimagutachten ist nachgewiesen, dass die Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens in der Stellungnahme nicht zutreffen. Der bestehende Zustand nach Abbruch der Bebauung ist baurechtlich und bodenrechtlich nicht relevant. Es besteht Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplanes 65460/06, die Realisierung einer gewerblichen Nutzung gemäß den Festsetzungen wäre möglich.
6.9	Die vorhabenbezogene Planung weicht in wesentlichen Punkten erheblich vom geltenden Planungsrecht ab und berührt die Grundzüge der bestehen-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	den Planung. Die vorgesehene Bruttogeschossfläche von rund 47.500 m ² überschreitet die nach geltendem Recht zulässige Geschossfläche von 41.624 m ² deutlich. Die geplanten Nutzungsmaße – eine GRZ von 0,55 sowie eine Geschossigkeit von bis zu sieben Geschossen – stehen im klaren Widerspruch zur prägenden Bestandsbebauung, die durch eine GRZ von 0,4 und eine viergeschossige Bauweise gekennzeichnet ist. Diese Abweichungen sind keine geringfügigen Modifikationen, sondern eine grundlegende Veränderung der bestehenden städtebaulichen Ordnung.		zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahmen 11.4, 11.10).
6.10	Insgesamt zeigt sich, dass die geplanten Gebäudehöhen weder städtebaulich noch rechtlich tragfähig begründet sind. Sie verletzen das Rücksichtnahmegebot, beeinträchtigen die nachbarlichen Belange in unzumutbarer Weise und stehen im Widerspruch zu den Anforderungen des Klimaanpassungsgesetzes NRW. Die erheblichen Auswirkungen auf Licht, Luft, Klima und Wohnqualität wurden nicht ausreichend ermittelt und nicht bewertet. Damit fehlt es an einer ordnungsgemäßen Abwägung, die Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Bebauungsplans ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahmen 6.1, 6.2).
6.11	Die angrenzenden Grundstückseigentümer dürfen darauf vertrauen, dass die städtebauliche Ordnung nicht ohne zwingende Gründe und ohne umfassende Abwägung aufgegeben wird. Die geplante Verdichtung und die erheblich gesteigerte bauliche Massivität überschreiten diesen Rahmen deutlich. Angesichts der grundlegenden Veränderung der städtebaulichen Struktur sowie der erheblichen Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist eine be-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 6.6

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	sonders sorgfältige Abwägung zwingend erforderlich. Die Stadt ist verpflichtet, meine bestehenden Interessen als betroffene Angrenzerin einzubeziehen und den besonderen Vertrauensschutz des nachbarlichen Austauschverhältnisses zu gewährleisten.		
6.12	Die sich aus den Gebäudehöhen herleitende baulichen Nutzung überschreitet das heute zulässige Maß deutlich und wirkt im Innenhofbereich überdimensioniert und bedrängend. Die Belichtung, die Zuluft und die räumliche Offenheit werden in unzumutbarer Weise eingeschränkt. Nicht nur die nahezu hochhausartige Gebäudehöhen führen zwangsläufig zu einer erheblichen Verschattung des Innenhofs und der neuen Eckbebauung. Dies ist besonders gravierend, da meine Wohnräume ausschließlich hofseitig belichtet werden und daher in besonderem Maße empfindlich auf bauliche Verdichtungen reagieren. Die unklare Baukörperausformung und die unzureichenden Untersuchungen zu Verschattung, Belichtung und Belüftung verhindern eine verlässliche Bewertung der Auswirkungen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 5.2 Die Belichtung und Belüftung in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen wurde durch die entsprechenden Fachgutachten (Besonnungsgutachten und Klimagutachten) geprüft. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.
6.13	Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die Vorhabenplanung so zu überarbeiten, dass sie mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans in Einklang steht oder – sofern eine Abweichung beabsichtigt ist – eine formelle Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Diese muss eine transparente und vollständige Abwägung enthalten und die nachbarlichen Belange angemessen berücksichtigen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahmen 11.4, 11.10). Eine Planung, die mit dem bestehenden Bebauungsplan im Einklang steht, müsste ein Gewerbegebiet umsetzen. Das Vorhaben muss nicht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes entsprechen. Das Erfordernis zur Aufstellung des vorhabenbe-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			zogenen Bebauungsplanes „Franz-Geuer-Straße“ besteht insbesondere, weil das Vorhaben nach dem derzeit bestehenden Bebauungsplan Nr. 65460/06 planungsrechtlich nicht zulässig ist. Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein förmliches Verfahren mit einer transparenten und vollständigen Abwägung. Das Vorhaben entspricht den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Köln. Grundlage ist unter anderem der prognostizierte Wohnungsbedarf und der Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen gemäß dem Stadtentwicklungskonzept (StEK Wohnen). Zur Art des Planverfahrens: Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². FFH- und europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Eine Betroffenheit durch benachbarte Betriebe und Anlagen i. S. d. 12. BImSchV (sogenannte Störfallbetriebe) besteht nicht. Zur Abwägung Siehe Stellungnahme 3.3
6.14	In diesem Zusammenhang wird um die Vorlage vollständiger Gebäudeansichten und Schnittdarstellungen gebeten, die Durchführung einer Belichtungsuntersuchung für die Grundstücke Pellenzstraße (...) sowie eine nachvollziehbare Darstellung der GRZ und GFZ Berechnung unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen und der geplanten Grundstücksteilung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Es wäre unverhältnismäßig und mit der städtebaulichen Planung nicht zu rechtfertigen, bereits im Planaufstellungsverfahren vollständige Ansichten und Schnitte zu verlangen. Diese sind Gegenstand der Bauanträge. Die genannten Grundstücke sind im Besonnungsgutachten betrachtet worden., das auch veröffentlicht wurde. Die Angaben der GRZ und GFZ sind der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Kapitel 8, städtebauliche Kennwerte zu entnehmen. Der detaillierte Nachweis ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens.
6.15	Zudem ist eine städtebaulich tragfähige Begründung für die Höhen und Geschossfestsetzungen der Riegelbebauung zum Innenhof des MI Gebiets	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Festsetzungen werden in Kapitel 5.1 – 5.3 der Begründung nachvollziehbar erläutert. Die Festsetzungen des Maßes der

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	erforderlich.		baulichen Nutzung haben grundsätzlich keinen nachbarschützenden Charakter, Siehe Stellungnahme 6.6.
6.16	Schließlich bittet die stellungnehmende Person um eine Einladung zu einem Beteiligungsgespräch vor der endgültigen Festsetzung; sollten grundlegende Änderungen der Planung erfolgen, ist eine umfassende Umplanung unter Einbeziehung meiner Grundstücke notwendig.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Ein Termin mit dem Stadtplanungsamt kann während der Dienstzeiten stattfinden. Ein Beteiligungsgespräch in der hier genannten Form sieht das Baugesetzbuch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens allerdings nicht vor. Zudem bestehen, keine städtebaulichen Gründe für die geforderte umfassende Umplanung.
6.17	Die stellungnehmende Person möchte hervorheben, dass sie die Schaffung neuen Wohnraums begrüßt und die gemeinsamen Interessen an einem gesunden, qualitätsvollen Wohnumfeld teilt. Die nun vorgesehene ausschließliche Wohnnutzung des Baufeldes B im öffentlichen Wohnungsbau entlastet ihre Grundstücke zudem von den zuvor angedachten gewerblichen Immissionen, was sie positiv bewertet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.18	Gleichzeitig betreffen zentrale Themen wie Klimawandel, Besonnung, Belichtung, Belüftung und sommerlicher Hitzeschutz sowohl den Neubau als auch den bestehenden Wohnraum in gleicher Weise. Vor diesem Hintergrund ist sie zuversichtlich, dass es eine Verständigung darauf geben kann, die städtischen Mindestanforderungen zur Besonnung im Neu und Bestandswohnraum sicherzustellen. Die ausreichende Besonnung und Belichtung von Wohnräumen zählt zu den wesentlichen Qualitätsanforderungen im Wohnungsbau und stellt ein vorrangiges, schutzwürdiges Interesse aller Wohnbauflächen dar – unabhängig davon, ob es sich um Neubau oder Bestand handelt. Die im öffentlichen Wohnungsbau geforderten Standards zur Wohnraumqualität und zu einem ge-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Belichtung der einwendungsgegenständlichen Wohngebäude bleibt gemäß Besonnungsgutachten gewährleistet. Hierbei ist zu beachten, dass nicht jede Einschränkung der heute vorhandenen Belichtung städtebaulich unzumutbar ist. Das Besonnungsgutachten führt aus, dass es in Deutschland keine gesetzliche Regelung zur Mindestbesonnungsdauer und zur Tageslichtversorgung von Wohnungen gibt. Dies beinhaltet aber nicht die Aussage, die in der Stellungnahme getroffen wird. Zur Abwägung im Planverfahren können vielmehr technische Regelwerke herangezogen werden, nach dem Positionspapier der Stadt Köln ist dies insbesondere die DIN 5034-1. Die Beurteilungswerte der DIN 5034-1 ermöglichen eine Bewertung der Besonnungsqualität von Innenräumen. Im Bebauungsplanverfahren wird somit durchaus auf die Besonnungs- und damit auch auf die Tageslichtqualität eingegangen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	sunden Wohnumfeld dienen der langfristigen Nutzbarkeit und müssen ebenso für meinen bestehenden Wohnraum gewährleistet bleiben.		Siehe Stellungnahmen 7.3, 7.4
6.19	Die stellungnehmende Person unterstützt ausdrücklich eine Planung, deren Ziel es ist, Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, der nicht nur aufgrund eines Mangels vermietbar wäre, sondern dauerhaft hohe Wohnqualität bietet. Dies ist im Eckbereich Pellenzstr/ Planstraße 1 (B) sicher eine Herausforderung. Eine maßvolle, gut eingebundene und städtebaulich verträgliche Dimensionierung der Baukörper ist möglich und wünschenswert. Mit einer sorgfältigen Überarbeitung der Planung kann ein Ergebnis erreicht werden, das sowohl den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum erfüllt als auch die berechtigten Interessen der bestehenden Nachbarschaft wahrt. Sie ist überzeugt, dass eine solche Lösung im gemeinsamen Interesse liegt und im Rahmen eines transparenten Abwägungsprozesses realisiert werden kann.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 3.3, 6.6
7.0	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
7.1	Die vorliegende Planung an der Franz Geuer Straße steht exemplarisch für eine Stadtentwicklung, die sich von den Bedürfnissen der Menschen entfernt hat, die in dieser Stadt leben. Während Köln seit Jahren über Wohnungsnot, steigende Mieten, Hitzebelastung und den Verlust sozialer Durchmischung klagt, wird hier ein Projekt vorangetrieben, das all diese Probleme nicht nur ignoriert, sondern aktiv verschärft. Es ist ein Lehrstück dafür, wie Investoreninteressen zur Leitlinie kommunaler Planung werden – und wie die Stadt dabei ihre eigenen Ziele aus den Augen verliert.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Es handelt sich um eine allgemeine Kritik, die im Planverfahren als Belang nicht in Gänze abgewogen werden kann. Zu den einzelnen hier angesprochenen Aspekten bezogen auf die Planung lässt sich folgendes festhalten: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Franz-Geuer-Straße wird mit der Schaffung von ca. 440 Wohneinheiten den bestehenden Mangel an Wohnraum mindern. Es werden mindestens 30% (nach konkreter Planung ca. 32%) der Geschossfläche Wohnen als öffentlich geförderte Wohnungen hergestellt, was den bestehenden Mietsteigerungen entgegenwirkt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			Das Klimagutachten weist nach, dass die befürchtete Hitzemehrbelastung nicht zu erwarten ist. Im Verhältnis zum bisherigen Bebauungsplan und früheren Bauzustand werden erhebliche Verbesserungen durch Entsiegelung und Begrünung erreicht. Die soziale Durchmischung des neuen Quartiers wird sowohl durch die Entwicklung von gefördertem und freifinanziertem Wohnraum in direkter Nachbarschaft als auch durch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe gefördert.
7.2	Was hier entsteht, ist kein Beitrag zu einer lebenswerten, gerechten oder klimaangepassten Stadt. Es ist ein Baukörper, der sich mit seiner Gebäudehöhe wie ein Fremdkörper in das Quartier schiebt, Bestandswohnungen verschattet, Innenhöfe abdunkelt und die ohnehin angespannte Hitzesituation weiter verschärft. Die geplanten Gebäudehöhen sind Ausdruck eines Denkens, das Dichte mit Qualität verwechselt. Dichte kann ein Gewinn sein – aber nur, wenn sie mit Freiräumen, Licht, Luft und sozialer Verantwortung einhergeht. Hier geschieht das Gegenteil: Es wird verdichtet, ohne Rücksicht auf die Menschen, die bereits dort wohnen, und ohne Rücksicht auf diejenigen, die dort künftig leben sollen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.4, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5
7.3	Besonders irritierend ist die Haltung, mit der die unzureichende Wohnqualität im Neubau gerechtfertigt wird. Dass Wohnungen auch dann vermietbar seien, wenn sie kaum Sonne sehen, ist kein Argument – es ist ein Offenbarungseid. Es zeigt, wie sehr sich die Stadt an einen Markt gewöhnt hat, in dem Menschen aus Mangel an Alternativen alles akzeptieren müssen. Eine Stadt, die so argumentiert, hat den Anspruch aufgegeben, Wohnraum zu	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Aussage, Wohnungen seien auch dann vermietbar, wenn sie kaum Sonne erhielten, ist in den Unterlagen dieses Planverfahrens nicht enthalten. Siehe Stellungnahme 6.18

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	schaffen, der ein gutes Leben ermöglicht. Sie verwaltet nur noch den Mangel – und verschärft ihn gleichzeitig.		
7.4	Gleichzeitig wird der Bestandswohnraum im Umfeld faktisch entwertet. Wer heute dort lebt, wird morgen mit dunkleren Zimmern, heißeren Sommern und weniger Aufenthaltsqualität konfrontiert sein. Das ist Verdrängung durch Verschlechterung – subtil, aber wirksam. Man muss niemanden direkt aus seiner Wohnung drängen, wenn man die Lebensbedingungen so weit verschlechtert, dass ein Verbleib unattraktiv wird. Genau das passiert hier.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Belange der bestehenden Bebauung und ihrer Wohnqualität wurden im Abwägungsmaterial, insbesondere im Schallgutachten, im Besonnungsgutachten und im Verkehrsgutachten umfassend betrachtet. Im Vergleich zur bisherigen und baurechtlich nach wie vor bis zum Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans „Franz-Geuer-Straße“ zulässigen Nutzung treten insbesondere beim Verkehrsaufkommen, dem Gewerbelärm, der Schadstoffbelastung durch Abgase, der sommerlichen Überhitzung und Durchlüftung sowie bei der Durchwegung des Quartiers Verbesserungen auf.
7.5	Hinzu kommt ein grundlegendes stadtpolitisches Problem: Die Planung ignoriert die Realität der Klimakrise. Köln gehört zu den am stärksten hitzebelasteten Städten Deutschlands. Jeder zusätzliche Kubikmeter Beton, der Frischluftströme blockiert, jeder Innenhof, der verschattet wird, jede Fassade, die sich im Sommer aufheizt, verschärft die Situation. Eine Stadt, die sich ernsthaft klimafest machen will, kann nicht gleichzeitig Baukörper genehmigen, die wie Wärmespeicher wirken und die wenigen vorhandenen Kaltluftkorridore weiter einschnüren.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 20.2). Siehe Stellungnahme 5.3
7.6	Es geht hier nicht um Fortschritt, sondern um Rückschritt. Nicht um Innenentwicklung, sondern um Überentwicklung. Nicht um Stadt für alle, sondern um Stadt für wenige. Die Planung ist Ausdruck einer Haltung, die glaubt, man könne Probleme lösen, indem man sie überbaut. Doch eine Stadt, die ihre eigenen Leitbilder – Klimaanpas-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 7.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	sung, soziale Durchmischung, gesunde Wohnverhältnisse – nur noch als rhetorische Kulisse nutzt, verliert ihre Glaubwürdigkeit. Köln braucht dringend Wohnraum, aber nicht jeden Wohnraum um jeden Preis. Es braucht Wohnungen, die Licht bekommen, Freiräume, die atmen, Quartiere, die sozial stabil bleiben, und eine Planung, die sich an den Menschen orientiert – nicht an Renditeerwartungen. Die Franz Geuer Straße zeigt, wie weit wir davon entfernt sind. Wenn diese Art von Planung zur Norm wird, dann wird Köln nicht dichter, sondern härter. Nicht lebenswerter, sondern belasteter. Nicht gerechter, sondern gespaltener. Es ist Zeit, dass die Stadt sich entscheidet, wessen Interessen sie eigentlich vertritt: die der Investoren – oder die der Menschen, die hier leben und bleiben wollen.		
8.0	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
8.1	Vielen Dank für die erneute Gelegenheit, mitten in der Karnevalszeit Stellung zu nehmen – ein Zeitpunkt, der immerhin gut zu einer Planung passt, die sich stellenweise eher nach Büttenrede als nach belastbarer Abwägung liest.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die erneute Veröffentlichung erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Weder das BauGB noch sonstige einschlägige Rechtsvorschriften enthalten Regelungen, nach denen eine Veröffentlichung während der Ferienzeit oder der Karnevalszeit unzulässig wäre. Maßgeblich ist, dass die Öffentlichkeit während dieses Zeitraumes ausreichend Gelegenheit zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben wird. Die Karnevalszeit stellt keinen Zeitraum dar, in dem behördliche Verfahren generell ruhen oder Öffentlichkeitsbeteiligungen ausgeschlossen sind. Diese Voraussetzungen sowie die Frist für die erneute Veröffentlichung entsprechen somit den gesetzlichen Anforderungen des § 4a Abs. 3 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			Siehe Stellungnahme 1.1
8.2	Die Konkretisierung der Gebäudehöhen ist untrennbar mit der Festsetzung der baulichen Ausnutzung verbunden. Aus dem Begründungstext ergibt sich mit bemerkenswerter Deutlichkeit, dass meine Einwenden aus der ersten Offenlage offensichtlich folgenlos geblieben sind. Eine inhaltliche Auseinandersetzung ist – sofern sie überhaupt stattgefunden hat – jedenfalls nicht dokumentiert. Mit der Begründung zum Bebauungsplan, die der erneuten Offenlage beiliegt, wurden sämtliche Einwände pauschal abgetan.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.4, 5.2, 5.5
8.3	Besonders augenfällig wird dies an Punkten, die sich nicht einmal mit gutem Willen als „Randaspekte“ abtun lassen. So bleiben sämtliche Einwände zum Klimaanpassungsgesetz und zum kooperativen Baulandmodell unbeantwortet – einschließlich der daraus resultierenden Verpflichtung zur Herstellung einer qualifizierten Grünfläche sowie der Begründung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Lichte des Entwicklungsgebots des Flächennutzungsplans. Dass diese zentralen Fragen unkommentiert bleiben, ist bemerkenswert. Sie stehen stellvertretend für eine Vielzahl weiterer Punkte, auf die die stellungnehmende Person in ihren umfangreichen Stellungnahmen hingewiesen hat und auf die sie – zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen – ausdrücklich verweist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht in Gänze auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belange wurden bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahmen 1.4, 20.2). Siehe Stellungnahmen 1.4, 2.4, 3.3, 5.2, 5.3
8.4	Darüber hinaus erinnert sie an ihre bislang unbeantworteten Anfragen auf Grundlage der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Köln vom	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die besagte Anfrage wurde seitens des Stadtplanungsamtes mit Datum vom 09.02.2026 schriftlich beantwortet und per Post an die angegebene Adresse versandt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	15.01.2026. Auch hier wäre eine Reaktion – oder zumindest der Versuch einer solchen – ein Zeichen ernsthafter Beteiligung gewesen.		
8.5	Wie genau stellt die Stadt sich dauerhaft funktionsfähige Baumpflanzungen auf einer Tiefgarage vor? Die planerische Annahme, dass Bäume ohne ausreichenden Wurzelraum, ohne gesicherte Wasserversorgung und ohne langfristige Tragfähigkeit gedeihen, ist städtebaulich ambitioniert – allerdings eher im Sinne eines botanischen Experiments als einer belastbaren Planung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Baumpflanzungen auf Tiefgaragen sind nach dem Stand der Technik mit ausreichender Erdüberdeckung möglich. Die erforderlichen Regelungen hierzu trifft die textliche Festsetzung Nr. 7.1 d).
8.6	Ebenso wenig wird nachvollziehbar dargelegt, weshalb die vorgesehenen Grünflächen mehr sein sollen als ein bloßer rechnerischer Ersatz für das zuvor vorhandene, funktionierende Grün, das der Bauherr im Vorgriff entfernen ließ. Die Behauptung eines Mehrwerts ersetzt dessen fachlichen Nachweis nicht. Gerade vor dem Hintergrund einer ohnehin schwer vermittelbaren Verdichtung wäre eine belastbare, fachlich fundierte Begründung das Mindeste gewesen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.4
8.7	Die fehlende inhaltliche Auseinandersetzung mit meinen Einwendungen stellt einen Abwägungsmangel im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB dar. Die Gemeinde ist verpflichtet, alle vorgebrachten Belange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Ein bloßes Übergehen oder pauschales Ignorieren von Einwendungen genügt diesen Anforderungen nicht. Die Rechtsprechung (u. a. BVerwG) stellt klar, dass Einwendungen nicht nur „zur Kenntnis zu nehmen“, sondern substantiell zu würdigen sind. Dies ist hier ersichtlich nicht erfolgt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 3.3 Eine sachgerechte Abwägung bedeutet, dass alle vorgebrachten Anregungen in die Abwägung eingestellt werden und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass nicht allen vorgebrachten Argumenten gefolgt werden kann, sondern einzelne Belange stärker gewichtet werden können.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
8.8	Aus dem geltenden Recht wird abgeleitet, dass mangels Höhenfestsetzung eine Geschossigkeit von bis zu sieben Geschossen zulässig sei. Diese Interpretation ist nicht nur kühn, sie führt in Kombination mit den vorgesehenen Gebäudehöhen zu einer GFZ von rund 3,0 – und damit zu einer erheblichen Abweichung von der derzeit geltenden GFZ 2,2. Dass eine derart deutliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans berührt, liegt auf der Hand.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Diese Belange wurden bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahmen 2.1, 6.1, 6.2, 9.3, 11.10)
8.9	Ebenso offensichtlich widerspricht dies der Bindung der Stadt Köln an das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans, der als übergeordnete Planung eine verbindliche städtebauliche Leitlinie vorgibt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 6.7
8.10	Im Hinblick auf die vorgesehenen Gebäudehöhen ergibt sich ein wesentlicher Kritikpunkt: Die geplanten Dimensionen führen zu einer baulichen Massivität, die das geltende Planungsrecht deutlich überschreitet. Die daraus entstehende Baumasse wirkt insbesondere im Innenhofbereich des angrenzenden MI Gebiets nicht nur unverhältnismäßig, sondern regelrecht erdrückend. Sie entzieht dem Quartier Licht, Luft und räumliche Großzügigkeit und erzeugt eine bedrängende Wirkung, die sowohl städtebaulich als auch klimatisch als problematisch einzustufen ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 11.10). Siehe Stellungnahme 5.2
8.11	Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die Stadt eine Gebäudehöhe von 72,70m ü. NN zusätzlich möglicher Aufbauten als angemessenen baulichen Abschluss dieses Innenhofs schon im Wettbewerbsverfahren begründet, ohne die klimati-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 20.2).

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	schen Auswirkungen des geplanten Gebäuderiegels untersucht zu haben. Dies ist umso bemerkenswerter, als die Stadt selbst eine zunehmende Hitzebelastung prognostiziert. Eine Anhörung und Belangabwägung, die den Anforderungen des Klimaanpassungsgesetzes genügt, ist nicht erkennbar erfolgt. Eine nachvollziehbare Begründung, warum die Gebäudehöhenfestsetzungen den geltenden rechtlichen Rahmen überschreiten dürfen, fehlt vollständig. Damit liegt ein Abwägungsdefizit im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB vor, da die Gemeinde weder die Auswirkungen der erhöhten baulichen Dichte ermittelt noch bewertet hat. Die bloße Behauptung einer „zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit“ ersetzt weder eine rechtliche noch eine städtebauliche Rechtfertigung. Sie ist – mit Verlaub – kein Abwägungsvorgang, sondern eine Behauptung ohne Substanz.		Siehe Stellungnahmen 5.2, 6.6
8.12	Eine Planung, die Gebäudehöhen festsetzt, die Innenhöfe verschatten, Luftbewegungen blockieren und die thermische Belastung erhöhen, verstößt unmittelbar gegen die Anforderungen des Klimaanpassungsgesetzes. Diese Vorgaben sind zwingende Abwägungsparameter, keine freiwilligen Empfehlungen. Die Gemeinde kann sich nicht auf „historische“ Argumente oder Planungsansätze aus früheren Jahrzehnten zurückziehen, wenn das geltende Recht eine klimawirksame, hitzereduzierende und gesundheitsorientierte Planung verlangt. Die fehlende Klimafolgenbewertung stellt daher einen Ermittlungsfehler dar, der nach der Rechtsprechung des BVerwG zur Rechtswidrigkeit des Be-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.4, 5.3 Im Klimagutachten wurde zur Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung auch die Bestandsbebauung und – gegebenheiten (Vegetation, Oberflächen) eingestellt. Es wird auf die Klimagutachten verwiesen. Das zitierte Gutachten zur Beurteilung der Besonnung kommt zu dem Ergebnis, dass es an der bestehenden Bebauung nicht zu unzumutbaren Minderungen der Tageslichtversorgung in Wohnungen kommt. Die im Gutachten genutzten Werte der DIN können zur Bewertung der Verschattung herangezogen werden. Es handelt sich bei einer DIN aber nicht um eine rechtsverbindliche, zwingend anzuwendende Rechts-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	bauungsplans führen kann, weil wesentliche Belange nicht in die Abwägung eingestellt wurden.		norm und entfaltet dadurch keine Ausschlusswirkung der Planung. Die Ergebnisse des Besonnungsgutachtens sind grundsätzlich der Abwägung zugänglich. Bei der Abwägung ist eine Betrachtung der Besonnungssituation der potentiellen Bebauung nach derzeit geltendem Baurecht hilfreich. Dabei wurde festgestellt, dass die derzeit baurechtlich zulässige Bebauung überwiegend weitergehende Minderungen der Besonnungsdauer im Vergleich zur Vorhabenplanung zur Folge hätte.
8.13	Die Gebäudehöhenfestsetzung macht es erforderlich, dass in der Begründung unter Nr. 6.13 zur Besonnung der neuen Wohnungen und der angrenzenden Bestandswohnungen Stellung bezogen wird. Es wird eingeräumt, dass die städtischen Mindestanforderungen zur Besonnung unterschritten werden. Dass diese Unterschreitung dennoch akzeptiert wird, weil der Bauherr dies so wünscht, offenbart ein grundlegendes Missverständnis der rechtlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung. Alle berührten Belange sind gerecht und nachvollziehbar gegeneinander abzuwägen. Die Besonnung und Belichtung von Wohnräumen zählt nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG und des OVG NRW zu den schutzwürdigen Belangen der Wohnnutzung, die nicht ohne zwingende Gründe zurückgestellt werden dürfen. Eine Planung, die Mindestanforderungen unterschreitet, ist nur dann zulässig, wenn dies städtebaulich zwingend begründet wird. Eine solche Begründung fehlt vollständig.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 8.12
8.14	Die implizite Logik der Begründung – „wo kein Kläger, da kein Problem“ – ist rechtlich unhaltbar. Das	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 6.18

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Bauplanungsrecht schützt nicht nur die Rechte aktueller Eigentümer, sondern auch die Interessen zukünftiger Bewohner. Die Annahme, Mieter auf dem angespannten Kölner Wohnungsmarkt hätten ohnehin keine Wahl, ersetzt keine rechtliche Bewertung. Sie dokumentiert vielmehr ein Abwägungsdefizit: Die Gemeinde stellt die Qualität des Wohnens hinter die Wünsche des Investors zurück. Im Umkehrschluss bedeutet Ihre Argumentation: Unter normalen Marktbedingungen wären diese Wohnungen aufgrund ihrer mangelnden Besonnung nicht nachfragefähig. Eine Planung, die Wohnraum schafft, der nur aufgrund eines Mangels an Alternativen vermietbar wäre, widerspricht dem Ziel einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dies ist eine städtebaulich wie rechtlich fragwürdige Perspektive.		
8.15	Die Herleitung der vorgesehenen Gebäudehöhen aus dem „alten Recht“ trägt fachlich nicht. Die bloße Möglichkeit, dass das frühere Siemens Gebäude theoretisch auch an der Stammstraße oder im Blockinnenbereich hätte stehen können, ist planerisch ohne Aussagekraft. Entscheidend ist, dass dies ausschließlich innerhalb der damals geltenden GRZ von 0,4 zulässig gewesen wäre – eine klare Begrenzung der überbaubaren Fläche, die Sie in Ihrer Argumentation vollständig ausblenden. Vor diesem Hintergrund wirkt der nun verfolgte Ansatz, eine GRZ von über 0,5 – ergänzt durch weitere Ausnahmeregelungen – als Fortschreibung einer nachhaltigen Innenentwicklung zu deklarieren, geradezu widersprüchlich. Ein Anspruch auf eine „Netto Null Bilanz“, der sich	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 11.10). Der bisher gültige Bebauungsplan 65460/06 setzt im Vorhabengebiet keine GRZ fest. Der Versiegelungsgrad im Bestand lag bei über 90%. Das Grundstück war bis zum Abbruch großflächig asphaltiert und mit einer Tiefgarage unterbaut. Siehe Stellungnahme 1.2

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	aus einer verantwortungsvollen Innenentwicklung ergeben müsste, wird damit faktisch aufgehoben. Die Planung konterkariert die eigenen städtebaulichen Leitbilder.		
8.16	Ebenso wenig belastbar ist die Behauptung eines bestimmten Versiegelungsgrades des Siemens Geländes. Eine Dokumentation hierzu fehlt vollständig. Dies ist umso relevanter, als die tatsächlichen Gegebenheiten dem von Ihnen konstruierten Bild widersprechen: Teile der Siemens Tiefgarage wurden abweichend von der damaligen Baugenehmigung überhaupt nicht errichtet. Stattdessen entstanden dort Parkplatzflächen mit offener Pflasterung sowie Baumpflanzungen im gewachsenen Boden. Diese Flächen nun als Argumentationsgrundlage für eine massive Neubebauung heranzuziehen, ist planerisch wie rechtlich nicht haltbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der Grünordnungsplan enthält die geforderten Angaben in Form der Biotoptypenkartierung des Bestandes (Grünordnungsplan, Anhang 1). Die aktuelle städtebauliche Figur und somit auch der (gegenüber dem früheren Bestand deutlich reduzierte Versiegelungsgrad) leiten sich nicht aus dem früheren Zustand, sondern aus dem Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens von 2019 her.
8.17	Insgesamt zeigt sich, dass die Bezugnahme auf das alte Recht weniger der fachlichen Herleitung dient als der nachträglichen Rechtfertigung einer erheblichen baulichen Verdichtung, die mit den tatsächlichen historischen Gegebenheiten nur noch am Rande zu tun hat. Die herangezogene Planung aus den 1970er Jahren wäre ohne Nachweis ausreichender Belichtung der Bestandsgebäude nicht einmal damals genehmigungsfähig gewesen. Und heute leben wir nicht mehr in den 70ern: Klimaschutz, Hitzebelastung, Frischluftströme und gesunde Wohnverhältnisse sind zentrale Anforderungen. Die Planung ignoriert diese Realitäten weitgehend.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.4, 5.2, 5.3, 8.12
8.18	Die Gebäudehöhen stehen in direktem Zusammenhang mit klimatischen Anforderungen:	Der Stellungnahme wird nicht	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	• Sicherung von Frischluftschneisen • Vermeidung von Hitzeinseln • Gewährleistung ausreichender Belichtung und Besonnung Es kann nicht Ziel einer zeitgemäßen Planung sein, Mindeststandards gerade so einzuhalten – oder, wie in Teilen Ihrer Planung, sogar zu unterschreiten. Genau dies geschieht jedoch an der Stammstraße und in den Innenhöfen der Neubauten. Die gegenseitige Verschattung der gegenüberliegenden Baufelder zeigt deutlich, dass die Grundzüge des geltenden Rechts berührt werden. Besonders deutlich wird die Problematik an der Gebäudezeile zum MI-Gebiet: Die geplante Höhe knapp unterhalb der Hochhausgrenze führt zu einer massiven Verschattung des Innenhofs. Die angrenzenden Wohnräume werden dauerhaft von jeglicher Besonnung abgeschirmt. Ein „gesundes Wohnumfeld“ sieht anders aus.	gefolgt.	Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 6.2). Siehe Stellungnahmen 5.3, 8.12
8.19	Da die städtebaulichen Zielsetzungen im Rahmen der bisherigen Bürgerbeteiligung ohnehin nie ernsthaft zur Diskussion standen, erspart die stellungnehmende Person sich weitere Illusionen über Gehör oder tatsächliche Einflussmöglichkeiten. Stattdessen widmet sie sich einer Veranstaltung, bei der man wenigstens offen zugibt, dass am Aschermittwoch alles vergessen ist – und bereitet sich auf die Karnevalssitzung vor.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 8.1
9.0	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
9.1	Die einwendende Person erklärt, es falle ihr schwer, mitten in der Karnevalszeit erneut Stellung zu nehmen. Frühere Beteiligungsschritte seien	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.1, 2.1, 8.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	ebenfalls in Ferien- und Feiertagszeiten gelegt worden, sodass man das Amtsblatt ständig beobachten müsse. Sie fragt sich, ob Rückmeldungen überhaupt sorgfältig geprüft werden, da die ergänzte Begründung nahelegt, dass ihre bisherigen Hinweise nicht als relevant angesehen worden sind.		
9.2	Die neuen Gebäudehöhen in der aktuellen Offenlage versteht die stellungnehmende Person so, dass alle Baukörper diese Höhen einhalten müssen. Damit wird faktisch festgelegt, wie groß und massiv die Gebäude werden und wie viele Stockwerke sie haben dürfen. Auf dieser Grundlage entstehen dann über 430 Wohneinheiten. Gerade diese große Zahl an Wohnungen erzeugt jedoch einen hohen Bedarf an wohnortnahen Grünflächen. Diesem Bedarf will die Stadt aber nicht nachkommen. Dabei hat die Stadt Köln selbst zuvor festgestellt, dass der Stadtteil schon heute deutlich zu wenig Grünflächen hat. Die Argumentation ist deshalb nicht nachvollziehbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.4
9.3	Die geplanten Gebäude sollen bis zu sieben Stockwerke hoch werden. Dadurch entstehen sehr große Nutzflächen. Diese Dimensionen gab es in der Nachbarschaft bisher nicht. Schon das frühere Siemensgebäude wirkte riesig und wurde von vielen als Fremdkörper im Stadtbild empfunden. Es stand jedoch weiter hinten auf dem Grundstück und war von großen Freiflächen umgeben. Die neue Planung sieht nun vor, dass direkt an der Straße Gebäude entstehen, die genauso massiv wirken wie das Siemensgebäude – oder sogar noch größer. Warum das notwendig sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Eine solche Baumasse ist für das Stadtbild nicht erforderlich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 6.1). Siehe Stellungnahme 2.2

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
9.4	Der Stadtteil leidet schon heute im Sommer unter großer Hitze, und diese Belastung wird in Zukunft weiter zunehmen. Dort, wo jetzt noch freie Flächen sind, die Wind und Sonne durchlassen, sollen künftig große Neubauten stehen. Dass dies keine Auswirkungen auf das Klima im neuen Wohngebiet und in den angrenzenden Bereichen haben soll, kann die stellungnehmende Person nicht glauben. Wurden hierzu überhaupt Klimagutachten erstellt, die den bestehenden Wohnungsbestand berücksichtigen? Die geplanten Gebäudehöhen werden Innenhöfe und Straßen verschatten, die Luftzirkulation einschränken und damit die Wärmebelastung erhöhen. Auch der Schutz der bestehenden Wohnhäuser ist bei diesen Höhen nicht gegeben. Ohne eine genaue Bewertung der klimatischen Folgen gefährdet die Bebauung die Wohnqualität der Menschen, die heute schon hier leben. Das darf nicht einfach hingenommen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 20.2). Siehe Stellungnahmen 5.3, 8.12
9.5	All diese Punkte zeigen, wie wichtig es ist, dass sich im Rahmen der Planung alle Beteiligten zusammensetzen und austauschen. Die stellungnehmende Person würde sich sehr freuen, wenn ihre Bemühungen, sich einzubringen, auch inhaltlich berücksichtigt würden. Vielleicht war sie etwas zu optimistisch, aber sie ist davon ausgegangen, dass die Stadt Köln das Engagement ihrer Bürgerinnen und Bürger ernst nimmt. Die Erfahrungen, die sie bisher in diesem Verfahren gemacht hat, stärken ihr Vertrauen in politische und gesellschaftliche Teilhabe jedoch nicht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 2.1, 3.3

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Im Gegenteil – sie fühlt sich eher irritiert und zurückgelassen.		
9.6	Die stellungnehmende Person war am 2. Februar in der Sitzung der Bezirksvertretung 4, weil der „Kölner Stadt-Anzeiger“ den Tagesordnungspunkt angekündigt hatte. Eine Vertreterin des Stadtplanungsamtes war ebenfalls anwesend. Trotzdem wurde dort mit keinem Wort erwähnt, dass die erneute Offenlage zu diesem Zeitpunkt bereits begonnen hatte. Auch in der Zeitung wurde weder vorher noch nachher darüber berichtet. Dass sie überhaupt davon erfahren hat, war reiner Zufall. In ihrem Freundeskreis wusste ebenfalls niemand Bescheid. Das wirft für sie die Frage auf, ob eine breite Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger überhaupt gewünscht ist. Der Eindruck, den sie aus der Sitzung mitgenommen hat, war leider der, dass Nachfragen, die das Verfahren verlangsamen könnten, eher unerwünscht sind. Die fehlende Reaktion auf ihre Einwendungen – ebenso wie auf die der Initiative „Stadtraum Ehrenfeld“ – verstärkt diesen Eindruck. Mit der erneuten Offenlage wirkt es so, als sei das Thema nun einfach abgeschlossen. Abschließend möchte sie betonen, dass sie nicht den Eindruck gewonnen hat, dass bürgerschaftliches Engagement in diesem Verfahren wirklich geschätzt oder ernsthaft berücksichtigt wird. Rückmeldungen auf frühere Einwendungen blieben entweder ganz aus oder beschränkten sich auf pauschale Antworten, die inhaltlich nicht nachvollziehbar waren. Bis heute ist für sie nicht einmal erkenn-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 2.1, 2.5, 8.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	bar, ob ihre Beiträge überhaupt zur Kenntnis genommen wurden. Eine Beteiligung, die ohne erkennbare Resonanz bleibt, verfehlt ihren Zweck und untergräbt das Vertrauen in die Qualität und Transparenz des gesamten Planungsverfahrens. Unter diesen Bedingungen erscheint eine weitere Mitwirkung kaum sinnvoll.		
13.0	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gutachten und umweltbezogene Informationen / Mobilitätskonzept		
13.1	Die stellungnehmende Person hat mit großem Erstaunen das Mobilitätskonzept zur Offenlegung der Baumaßnahme gelesen. Als direkt an der Pellenzstraße (...) wohnende Person wundert sie sich insbesondere darüber, auf welcher Grundlage die Verkehrssituation in der Umgebung ermittelt wurde. Die durchgeführten Untersuchungen beschränkten sich offenbar auf den Zeitraum von Dienstag bis Donnerstag. Aus ihrer Sicht als betroffene Person eines bereits heute deutlich fehlgeleiteten Verkehrskonzeptes im Bereich Venloer Straße / Franz-Geuer-Straße ist dieser Messzeitraum jedoch nicht geeignet, die tatsächliche Verkehrsbelastung realistisch abzubilden. Die entscheidenden Überlastungssituationen entstehen regelmäßig durch das erhöhte Besucheraufkommen an Freitagen, Samstagen sowie an islamischen Feiertagen. Zu diesen Zeiten ist es ihr häufig nicht möglich, ihren Stellplatz im Innenhof der Pellenzstraße (...) zu erreichen – obwohl es sich lediglich um drei Stellplätze handelt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 10.5).

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	geplante Tiefgarage erreichen sollen, wenn es in der Franz-Geuer-Straße zu den genannten Stoßzeiten bereits heute zu erheblichen Rückstaus bis in den Bereich der Inneren Kanalstraße kommt.		
13.2	Zudem ist nicht nachvollziehbar, weshalb im Mobilitätskonzept keine Zufahrt über die Verlängerung der Fuchsstraße – zwischen Moschee und Shell-Tankstelle – vorgesehen ist. Dort wäre ausreichend Platz vorhanden, und die bestehende Einbahnstraßensituation der Venloer Straße könnte umgangen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 12.9).
13.3	Abschließend bittet die einwendende Person um eine nachvollziehbare Erläuterung der zugrunde liegenden Verkehrserhebung sowie um eine erneute Prüfung der tatsächlichen Verkehrssituation unter Einbeziehung der besonders belasteten Tage.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 10.5). Die Informationen zur Verkehrserhebung sind dem Verkehrsgutachten in den Kapiteln 3.1 und 4.4 sowie den Anlagen 1-195 zu entnehmen.
16.0	Eingereicht von: Privatpersonen Dokument: Begründung / Gekennzeichnete Änderungen Begründung		
16.1	Im Rahmen der erneuten Offenlage wird darum gebeten, ausschließlich zu den markierten Änderungen Stellung zu nehmen. Zugleich bleibt völlig offen, ob die im ersten Beteiligungsverfahren eingereichten Einwendungen überhaupt berücksichtigt wurden. Der nahezu unveränderte Fortbestand der ursprünglichen Begründung lässt eine inhaltliche Auseinandersetzung nicht erkennen und erschwert	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.1, 2.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	eine sachgerechte Beteiligung.		
16.2	Die nun vorgesehenen Gebäudehöhen sind ausschließlich durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets erklärbar. Diese Umwidmung führt zu einer erheblichen Erhöhung der baulichen Dichte, zu deutlich größeren Gebäudehöhen und zu einer Baumasse, die nicht mehr als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ gelten kann. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet ausdrücklich als Wohnbaufläche aus und legt damit die zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung fest. Eine Abkehr von diesem planerischen Leitbild ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplans verstößt gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB und ist rechtlich unzulässig.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 6.7
16.3	Die Festsetzung eines MU Gebiets stellt keine Anpassung, sondern eine grundlegende Neuplanung dar, die die bisherigen Festsetzungen in ihren Grundzügen aufhebt. Aus den Höhenfestsetzungen ergibt sich eine Geschossigkeit von bis zu sieben Geschossen und eine GFZ von 3,0. Eine derart deutliche Erhöhung des baulichen Nutzungsmaßes berührt die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans und hätte zwingend eine umfassende erneute Beteiligung erfordert. Die Beschränkung auf ausgewählte Änderungen wird diesem Eingriff nicht gerecht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 1.4. Die bemängelten Festsetzungen waren bereits Gegenstand der ersten Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB und wurden seitdem nicht geändert. In § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist folgendes gesetzlich geregelt: „Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist <u>in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen</u> Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 (BauGB) hinzuweisen.“ Das Baugesetzbuch sieht folglich das geforderte umfassende Beteiligungsverfahren in der jetzigen Verfahrensstufe, bei der es um einzelne Veränderungen der Planung geht nicht nur ausdrücklich nicht vor, der Regelfall besteht in der zitierten Regelung mit Beschränkung der Möglichkeit zur Stellungnahme. Dennoch werden der Vollständigkeit halber in dieser Abwägungsunterlage auch solche Anregungen behandelt,

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			die die Änderungen der Planung, welche Gegenstand der erneuten Veröffentlichung waren, nicht berühren. Auf die Abwägungsunterlage zur ersten Veröffentlichung (S. Anlage X) wird verwiesen.
16.4	Zudem bleiben die klimatischen Auswirkungen der massiv erhöhten baulichen Dichte unberücksichtigt, obwohl die prognostizierten Hitzebelastungen im Stadtteil eine besondere Sensibilität erfordern. Auch die Auswirkungen der Gebäudehöhen auf Belichtung und Besonnung des bestehenden Wohnraums werden nicht dargestellt. Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt ist die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ein zentrales städtebauliches Ziel. Neuer Wohnraum wird ausdrücklich unterstützt, doch darf er nicht auf Kosten der Wohnqualität der bestehenden Bewohnerschaft entstehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 20.2). Siehe Stellungnahmen 5.3, 8.12
16.5	Schließlich ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht haltbar. Die geplanten Änderungen verändern die Nutzungsart, erhöhen die bauliche Ausnutzung erheblich und definieren die überbaubaren Grundstücksflächen neu. Damit sind die Grundzüge der Planung berührt, sodass ein vereinfachtes Verfahren ausgeschlossen ist. Ein reguläres Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung und vollständiger Abwägung ist zwingend erforderlich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Das Verfahren nach § 13a BauGB kann anders als ein sogenanntes vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, das hier vermutlich gemeint ist, eine vollständige Neuplanung beinhalten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor: Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². FFH- und europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Eine Betroffenheit durch benachbarte Betriebe und Anlagen i. S. d. 12. BImSchV (sogenannte Störfallbetriebe) besteht nicht.
16.6	Die vorgelegte Planung ist in ihrer jetzigen Form weder rechtlich noch städtebaulich tragfähig. Die Verfasser*innen unterstützen ausdrücklich die Schaffung neuen, gesunden Wohnraums, fordern jedoch, die Planung in dieser Form nicht weiterzuverfolgen und zunächst die erforderliche Änderung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 6.7, 16.5

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	des Flächennutzungsplans sowie ein reguläres Bauleitplanverfahren einzuleiten.		
17.0	Eingereicht von: Privatperson Dokument: Gesamtstellungnahme		
17.1	Zu folgenden Ausführungen der Stadt Köln wird Stellung genommen: • Die Geschossfläche Wohnen sei ausschließlich in Vollgeschossen zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage wird eine Wohn-Geschossfläche von 35.000 m ² und ein Grünflächenbedarf von 8.945 m ² ermittelt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Siehe Stellungnahme 3.1
17.2	• Durch die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen werde dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen entsprochen; auf die Herstellung der Grünfläche werde weitgehend verzichtet. • Die nicht nachgewiesene Mehrbedarfsfläche solle gemäß KoopBLM abgelöst werden. • Die Verringerung der Grünfläche sei eine Vorgabe des Stadtplanungsamtes, getroffen ohne politischen Auftrag und ohne weitergehende Untersuchungen, etwa zur Klimafolgenabschätzung.		Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Die Entscheidung zur Verringerung der Grünfläche war eine Entscheidung des Stadtplanungsamtes im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens, welches 2019 stattfand. Bei dieser Entscheidung wurde der Schaffung innerstädtischer Wohn- und Gewerbeflächen an dem sehr gut erschlossenen und städtebaulich integrierten Standort gegenüber der Herstellung der Grünflächen im Quartier der Vorrang gegeben im Hinblick auf die räumliche Nähe des Inneren Grüngürtels. Grundlage dafür war unter anderem dem prognostizierten Wohnungsbedarf und der Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen gemäß dem Stadtentwicklungskonzept (StEK Wohnen) Rechnung tragen zu können. Im Einleitungsbeschluss vom 28.05.2020 wurde der Auftrag, die Errichtung einer Quartiersgarage zu prüfen, beschlossen. Dies wurde im Verfahren geprüft und wird dahingehend umgesetzt, in dem ein Parkraumangebot für die Umgebung in einer der Tiefgaragen geschaffen wird, das sowohl öffentlich nutzbar als auch für die Anwohner gedacht ist. Weitere Maßnahmen oder Prüfaufträge wurden im Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss nicht

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			beschlossen. Die Beschlussvorlage sowie Niederschrift des Stadtentwicklungsausschusses vom 28.05.2020 ist hier einsehbar. Am östlichen Rand des Plangebiets wird angrenzend an die Bezirkssportanlage eine öffentliche Grünfläche von ca. 428 m² als Parkanlage neu hergestellt. Weitere ca. 1.980 m² vorhandene öffentliche Grünfläche werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Hier sind Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen vorgesehen. Im Plangebiet werden zudem 644 m² öffentlich zugängliche Grünflächen in den Erschließungskorridoren vorgesehen. Für die Differenz zum ursächlichen Mehrbedarf ist gemäß Kooperativem Baulandmodell ein Ablösebetrag zur Mehrbedarfsdeckung zu zahlen. Die genaue Ablösesumme wird im Durchführungsvertrag geregelt. Der Ablösebetrag fließt zweckgebunden in die Finanzierung der Herstellung öffentlicher Grünflächen. Ziel ist, dass dies in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben erfolgt. Alle im Plangebiet festgesetzten Grünmaßnahmen und Aufwertungen muss der Vorhabenträger umsetzen und bezahlen.
17.3	Klarstellung durch die stellungnehmende Person Berechnung der Geschossflächen Die Umsetzungsanweisung des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) 4.2.2, Seite 14, verweist ausdrücklich auf § 20 Absatz 3 Satz 1 BauNVO. Danach sind auch Geschossflächen in nicht Vollgeschossen zu berücksichtigen. Laut Vorhabenplan beträgt die Gesamtgeschossfläche des Plangebietes 47.500 m². Davon entfallen 15,5 % (7.363 m²) auf Gewerbe- und Sozialflächen. Somit ergeben sich 40.137 m² Geschossfläche	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Siehe Stellungnahme 2,4, 3.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Wohnen. Dies entspricht 446 Wohneinheiten.		
17.4	Vorgaben des KoopBLM zur Grünflächenbereitstellung Die Umsetzungsanweisung des KoopBLM 2017 führt unter 4.3.5, Seite 22 aus: „Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf mit dem bestehenden Angebot gedeckt werden kann, bilden die grün- und freiraumplanerischen Gesamtkonzepte der Stadt in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.“ Diese Vorgaben rechtfertigen keinesfalls eine einseitige Priorisierung des Wohnungsbaus zulasten der Grünflächen, da sowohl der Flächennutzungsplan als auch die gesamtstädtischen Grünbedarfsplanungen dem entgegenstehen. Ebenso lässt sich daraus keine Begründung für die bauliche Nutzung der Gewerbeflächen ableiten. Darüber hinaus schreibt das KoopBLM 2017 unter 4.3.5, Seite 22: • Ab 218 Wohneinheiten ist eine öffentlich zugängliche Grünfläche herzustellen. • Ab 435 Wohneinheiten ist eine öffentliche Grünfläche von mehr als 1 ha zwingend zu errichten. • Eine Ablösung dieser Verpflichtung ist in der Fassung vom 10.05.2017 nicht vorgesehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Siehe Stellungnahme 17.2

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
17.5	Fehlende städtebauliche Abwägung Es fehlen sämtliche Voruntersuchungen, die erforderlich wären, um die Auswirkungen der geplanten baulichen Dichte sowie die Verringerung der Grünflächen fachlich zu bewerten. Eine nachvollziehbare städtebauliche Abwägung ist daher nicht erkennbar. Die einwendende Person hofft, dass ihre Klarstellungen in die weitere Abwägung der Belange einfließen und angemessen berücksichtigt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Änderungen seit der 1. Veröffentlichung. Dieser Belang wurde bereits in der 1. Veröffentlichung vorgebracht. Es wird auf die Abwägungstabelle zur 1. Veröffentlichung verwiesen (Anlage X, Siehe Stellungnahme 16.3).