

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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 18.06.2025 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Internet sowie im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 26.06.2025 bis zum 01.08.2025 durchgeführt.

Im Zeitraum der Veröffentlichung sind 21 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert. 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	Stellungnahme der Verwaltung
1.	NN, 30.06.2025		
1.1	Es fällt auf, dass der Grünordnungsplan auf einer Grünbestandserfassung vom 22.05.2024 beruht, also auf einer Erhebung nach dem Abbruch der Siemens-Bebauung. Vor dem Abbruch hat die Stadt eine Fällgenehmigung für den Großteil des bestehenden Baumbestandes erteilt und fordert darin 55 Ersatzbaumpflanzungen auf dem Grundstück. Die textlichen Festsetzungen sehen hingegen lediglich 42 Baumneupflanzungen vor.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Datierung der Bestandserfassung weist lediglich den redaktionell letzten Stand nach, der Erfassungszeitraum war für das ehemalige Siemens-Grundstück im Jahr 2020. Der Baumschutzsatzung der Stadt Köln unterliegen innerhalb des Plangebietes 115 Bäume. Hiervon werden im Plangebiet insgesamt 50 Bäume erhalten und 65 entfernt. Weitere 37 im Plangebiet vorhandene Bäume sind nicht satzungsgeschützt. Hier handelt es sich vor allem um Standorte auf der Tiefgarage in Hochbeeten oder im Randbereich der Tiefgarage in Pflanzbeeten. Von den 37 Bäumen werden 23 im Zuge der Baufeldfreimachung/ Abriss der Tiefgarage gefällt, 14 bleiben erhalten. Der Großteil des Bestands befand sich in Pflanzbeeten oberhalb der Tiefgarage. Die Bestandsbäume auf dem Siemens-Gelände sind

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
			auf der vorhandenen Tiefgarage bzw. im engen räumlichen Zusammenhang gepflanzt worden. Die vorhandenen Tiefgaragen müssen zur Realisierung der Planung abgebrochen werden, der Erhalt der Bäume ist dabei bautechnisch nicht möglich. Daher sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans insgesamt 54 Ersatzpflanzungen vorgesehen. Zusätzlich werden 7 Ersatzpflanzungen an den öffentlichen Verkehrsflächen als Ersatzbäume gepflanzt. Ersatzpflanzungen, die nicht im Plangebiet gepflanzt werden, werden im Rahmen der Baumschutzsatzung an anderer Stelle ausgeglichen.
1.2	Mit der Neuplanung wird in den textlichen Festlegungen eine GRZ von 0,9 in Teilbereichen zugelassen. Über diesen Wert hinaus sind laut textlicher Festsetzung außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sonstige Anlagen in unbestimmter Größe erlaubt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Eine Versiegelung welcher Art auch immer, die über 0,9 hinausgeht, ist nicht zulässig. Dies ist in den textlichen Festsetzungen 2.2 a und b so vorgegeben.
1.3	Weitere Baugrenzüberschreitungen, beispielsweise für Terrassen, sind ebenfalls textlich zugelassen. Somit ist in Teilbereichen eine vollständige Versiegelung der Flächen umsetzbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 1.2
1.4	Im Ausstellungsbeschluss vom Mai 2020 ist zudem eine umfassende Reduzierung der Grünflächen beschlossen, die gemäß KoopBLM gefordert ist. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die Begründung zum Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen basiert, insbesondere mit Verweis darauf, dass im Inneren Grüngürtel ausreichend Ausgleichsflächen vorhanden sind. Eine konkrete Benennung der Ersatzanpflanzungsstandorte oder ein Zeitpunkt der Umsetzung erfolgt nicht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Im Plangebiet sind gemäß dem Berechnungsschlüssel des Kooperativen Baulandmodells mindestens 8.945 m ² nutzbare öffentliche Grünfläche erforderlich. Im Vorhabengebiet mit einer Fläche von ca. 1,9 Hektar ist diese Fläche nach dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept mit ca. 430 Wohnungen nicht innerhalb des Plangebietes realisierbar. Der Schaffung innerstädtischer Wohn- und Gewerbeflächen an einem sehr gut erschlossenen und städtebaulich integrierten Standort wird hier gegenüber der

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
			örtlichen Herstellung der Grünflächen in der Abwägung der Vorrang gegeben. Am östlichen Rand des Plangebiets wird angrenzend an die Bezirkssportanlage eine öffentliche Grünfläche von ca. 433 m² als Parkanlage neu hergestellt. 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.
2.	NN, 07.07.2025		
2.1	Es ist betont worden, dass Ehrenfeld ein sehr schönes Viertel ist, das jedoch bereits jetzt nur über wenige große alte Bäume verfügt. Umso trauriger und kurzsichtiger erscheint es, die bestehenden Bäume in der Franz-Geuer-Straße für ein geplantes Bauvorhaben zu fällen. Diese Bäume spendeten Schatten und bieten insbesondere in den Sommermonaten angenehme Erholungsorte – auch für die dort abgestellten Fahrzeuge ist dieser Aspekt von Bedeutung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Das städtebauliche Konzept sieht vor, die vorhandenen Baufluchten überwiegend aufzunehmen. Diese verlaufen an der Hinterkante der Gehwege. An der Franz-Geuer-Straße und an der Stammstraße wird im Zusammenhang mit der dort städtebaulich begründeten Ausbildung einer Platzfläche die Bauflucht von der Straße abgerückt, soweit nicht aus baulichen Gründen an die Grundstücksgrenzen/ vorhandene Brandwände angebaut werden muss. Durch dieses Abrücken der Baufluchten werden acht Platanen erhalten. Der Stadtentwicklungsausschuss hat zu dieser Lösung am 27.10.2022, nach Anhörung der Bezirksvertretung Ehrenfeld am 01.09.2022, den Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes unter Berücksichtigung von Auflagen gefasst. Der Wegfall der Platanen stellt einen großen ökologischen Ver-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
			lust dar. Dieser wird für die Umsetzung des Planungskonzeptes als notwendig erachtet und zumindest ansatzweise durch die Neupflanzung kompensiert. In der Stammstraße werden vier Bäume mit nur noch ausreichendem bis befriedigenden Erhaltungszustand entfernt. Die hier vorhandenen Bäume sind mit ihren Kronen ineinander gewachsen. Daher wäre eine erhebliche Einkürzung der Kronen und/ oder die Entfernung einzelner Bäume zugunsten einer Wohnbebauung hier selbst dann notwendig, wenn die Bauflucht zurückgesetzt würde. Die Anleiterbarkeit der Fassaden für die Feuerwehr lässt sich anders nicht gewährleisten. Insbesondere wird in die Abwägung eingestellt, dass ein Zurücktreten der geplanten Bauflucht von der Straßenbegrenzungslinie unmittelbar zu einem Verlust an geplantem Wohnraum führt. Eine Verkleinerung der Innenhöfe und der innen liegenden Wegeachsen im Vorhaben ist wegen der zu beachtenden Abstandsflächen und der Anforderungen an die Belichtung nicht möglich. Geht man für die Quantifizierung dieses Verlustes an Wohnraum beispielhaft davon aus, dass die straßenseitige Bautiefe um die geforderten 5 m reduziert wird, so ergibt dies eine Reduzierung der Geschossfläche für das Wohnen von rund 2.990 m². Dies entspricht nach dem Berechnungsansatz des Kooperativen Baulandmodells von 90 m² Geschossfläche je Wohneinheit 33 Wohneinheiten. Der Schaffung innerstädtischen Wohnraums wird hier in der Abwägung gegenüber dem Erhalt aller Straßenbäume der Vorrang gegeben.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Berücksichtigung von fehlendem Schatten für parkende Fahrzeuge ist kein Schutzgut in der Umweltprüfung. Es ist richtig, dass der Schatten für schattensuchende Fußgänger*innen durch die Baumfällungen wegfällt. In der Franz-Geuer-Straße werden zwei Straßenbäume gepflanzt, die die Funktion, wenn auch auf Grund ihres Alters nur teilweise, übernehmen werden. Gleiches gilt für die fünf Neupflanzungen in der Stammstraße.
2.2	Angesichts der aktuellen Bedeutung des Klimaschutzes ist es besonders unverständlich, dass in einer Zeit, in der vielerorts Bäume zur Kühlung der Städte neu gepflanzt werden, an anderer Stelle gesunde, große Bäume entfernt werden sollen. Auch der Beitrag zur Luftverbesserung ist – insbesondere in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Inneren Kanalstraße – nicht zu vernachlässigen. Daher wird eindringlich darum gebeten, die Bäume im Rahmen des Bauprojekts zu erhalten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.1
3.	NN, 08.07.2025		
3.1	Es ist zur Kenntnis genommen worden, dass die Bäume in der betreffenden Straße im Zuge eines geplanten Neubaus gefällt werden sollen. In diesem Zusammenhang wird darum gebeten, die Stimmen der Anwohner*innen zu berücksichtigen und von einer Fällung abzusehen. Die Bäume sind alt, aus ökologischer Sicht bedeutsam und könnten durch kleinere Nachpflanzungen kurzfristig nicht ersetzt werden. Falls es in irgendeiner Weise möglich ist, wird eindringlich darum gebeten, die Bäume zu erhalten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.1 Die Bestandsplatanen besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit und bieten eine Reihe von Tierarten einen Lebensraum. Im Rahmen der ASP I konnten allerdings keine Höhlen oder sonstige Nachweise für ein potenzielles Bruthabitat von planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Wenn auch auf Grund ihres Alters erstmal nur eingeschränkt, können die Neupflanzungen die ökologischen Funktionen teilweise übernehmen und werden diese mit zunehmendem Alter verstärkt übernehmen können.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
4.	NN, 10.07.2025		
	Im Rahmen des Bebauungsplans für das Franz-Geuer-Quartier ist ausdrücklich gegen das Fällen der alten Platanen an der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße Stellung bezogen worden. Diese Bäume sind nicht nur ein prägender Bestandteil des Stadtbildes, sondern erfüllen darüber hinaus eine bedeutende ökologische Funktion: Sie spenden Schatten, verbessern das Mikroklima, filtern Feinstaub, speichern CO₂ und bieten zahlreichen Tierarten einen Lebensraum. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels sind gesunde, alte Stadtbäume von unschätzbarem Wert und dürften nicht leichtfertig entfernt werden. Daher wird dringend darum gebeten, den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten, sodass der Erhalt der Bäume gesichert werde. Eine klimagerechte Stadtplanung muss sich sowohl an den Bedürfnissen der Bevölkerung als auch an ökologischen Erfordernissen orientieren – und dazu gehöre zwingend auch der Schutz gewachsener Stadtbäume.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 2.1 und 3.1
5.	NN, 10.07.2025		
	Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für das Franz-Geuer-Quartier ist entschieden gegen die geplante Fällung der alten Platanen entlang der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße Stellung bezogen worden. Diese Bäume prägen das Stadtbild in eindrucksvoller Weise und leisten einen unverzichtbaren Beitrag zum städtischen Ökosystem. Sie sorgen für Kühlung an heißen Tagen, verbessern die Luftqualität, speichern CO₂, reduzieren Feinstaub und dienen zahlreichen Tierarten als Lebensraum. Gerade vor dem Hintergrund zunehmender klimatischer Belastungen sind gewachsene Stadtbäume besonders schützenswert.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 2.1 und 3.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Es wird daher eindringlich appelliert, die Planungen so anzupassen, dass der Bestand dieser wertvollen Bäume vollständig erhalten bleibe. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung muss ökologische Aspekte ernst nehmen und darf die bestehende grüne Infrastruktur nicht unnötig gefährden.		
6.	NN, 10.07.2025		
6.1	Als Anwohner*in des angrenzenden Stadtviertels und Eigentümer*in eines denkmalgeschützten Gründerzeithauses werden Bedenken hinsichtlich der im Plan vorgesehenen Gebäudehöhe geäußert. Laut Planungsunterlagen ist eine Bebauung mit überwiegend fünf Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW vorgesehen. An drei städtebaulich begründeten Hochpunkten sind sogar Gebäudehöhen von bis zu sieben bzw. acht Geschossen geplant. Diese Höhenentwicklung steht in starkem Kontrast zur vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Das angrenzende Alt-Ehrenfeld ist durch eine historisch gewachsene, kleinteilige Struktur mit überwiegend drei- bis viergeschossiger, teils denkmalgeschützter Bebauung und Ensembleschutz geprägt. Die geplante Gebäudehöhe fügt sich weder in die Maßstäblichkeit noch in das charakteristische Stadtbild ein. In diesem Zusammenhang wird auf § 1 Abs. 5 BauGB verwiesen, wonach die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichert und sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientiert. Auch § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB betont die Notwendigkeit, den Bestand und das Ortsbild zu berücksichtigen. Die vorgesehene Höhenentwicklung widerspricht aus Sicht der Einwendenden diesen Grundsätzen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt	Die Hochpunkte sind zur Bezirkssportanlage und zu den dort benachbarten, teilweise noch wesentlich höheren Baukörpern orientiert. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes von Baudenkmälern lösen diese nicht aus. In § 1 Abs. 5 BauGB ist aufgeführt, dass Bebauungspläne u.a. dazu beitragen sollen, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Es ist nicht formuliert, dass sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientiert werden soll. Diese Formulierung kennt nur der § 34 BauGB. Bebauungspläne sind jedoch insbesondere dazu da, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu begründen, welche sich nicht nach § 34 BauGB einfügen. Aus § 1 Abs. 5 BauGB kann nicht abgeleitet werden, dass die Geschossigkeit nicht höher als die Umgebung sein darf, ebenso nicht aus § 1 Abs. 6. Durch den Bebauungsplan werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bestandbebauung nicht beeinträchtigt. Ein Indiz dafür ist die Einhaltung der Abstandsflächen. In einem Belichtungs- und Besonnungsgutachten wurde folgendes nachgewiesen: Mit der Realisierung der Planung ist nur an den Gebäuden Everhardtstraße 50 und Stammstraße 111 eine erstmalige, planungsbedingte Unterschreitung der Mindestempfehlung nach dem Positionspapier

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
			der Stadt Köln, wonach ein Wohnraum einer Wohnung am 21. März mindestens 2 h besonnt wird, verbunden. Diese Einschränkung gilt jedoch nur bei einem Vergleich des Ist-Zustands ohne eine Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stammstraße. Bei einer Bebauung nach dem heute bestehenden Baurecht, die die vorhandenen Gebäudehöhen im Umfeld aufnimmt und sich mit einer Gebäudehöhe von ca. 18 m in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wären größere Bereiche der Bestandsfassaden durch eine Unterschreitung des Mindestkriteriums betroffen, als nach der aktuellen Planung.
6.2	Darüber hinaus wird befürchtet, dass die massive Bebauung negative Auswirkungen auf das Mikroklima (wie etwa Verschattung und Aufheizung) sowie die Aufenthaltsqualität des umliegenden Quartiers hat. Insbesondere die Hochpunkte an der Bezirkssportanlage werden kritisch gesehen, da sie eine Dominanzwirkung entfalten, die in keinem angemessenen Verhältnis zur umgebenden Bebauung steht. Aus diesen Gründen wird nachdrücklich gefordert, die geplanten Gebäudehöhen – insbesondere an den Hochpunkten – deutlich zu reduzieren, um eine verträgliche städtebauliche Eingliederung in das bestehende Stadtbild zu gewährleisten und den Bedürfnissen der Anwohnerschaft Rechnung zu tragen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 6.1 Ein standortbezogenes Klimagutachten wurde 2021 erstellt und seitens der Stadt Köln geprüft und freigegeben. Darin wurde geprüft, ob es bei einer Realisierung des städtebaulichen Entwurfs im Plangebiet selbst und dem Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung zu negativen Auswirkungen auf die thermische Belastungssituation kommt und ob relevante klimaökologische Funktionen eingeschränkt werden. Das Klimagutachten weist nach, dass die befürchteten klimatischen Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Im Verhältnis zum bisherigen Baurecht und früheren Bauzustand werden erhebliche Verbesserungen durch Entsiegelung und Begrünung erreicht.
7.	NN, 12.07.2025		
	Es wird mit Unverständnis gefragt, wie es überhaupt möglich ist, auch nur in Erwägung zu ziehen, die alten Platanen im Zuge der Neubebauung des ehemaligen Siemens-Geländes an der Franz-Geuer-Straße und Stammstraße zu fällen. Es handelt sich um wertvolle Bäume, die nicht nur Schatten spenden, sondern auch Sauerstoff liefern –	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.1, 3.1 und 6.2 Die Nutzung von Parkgebühren kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	und das in einer Stadt, die sich zunehmend durch den Klimawandel aufheizt. Gerade unter diesen Bedingungen darf ein solches Vorhaben nicht umgesetzt werden. Die geplante Fällung steht im Widerspruch zu den aktuellen klimapolitischen Zielen und macht die Stadt Köln – insbesondere im Kontext der laufenden Klimawochen – in ihrer Außendarstellung unglaubwürdig. In diesem Zusammenhang ist angeregt worden, etwaige Einnahmen aus den Einwohnerparkgebühren in den Erhalt des bestehenden Grünbestands in Ehrenfeld zu investieren. Dies dient nicht nur dem Klima, sondern vor allem auch den Anwohnerinnen und Anwohnern unmittelbar zugutekommen.		
8.	NN, 13.07.2025		
8.1	Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zu Planentwürfen häufig stark von Anwohner*innen und Kritiker*innen geprägt sind und daher kein umfassend repräsentatives Bild der Gesamtbevölkerung vermittelt. Vor diesem Hintergrund ist betont worden, dass der vorliegende Bebauungsplan insgesamt als sehr gelungen wahrgenommen werde.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Nicht erforderlich
8.2	Positiv hervorgehoben wird insbesondere, dass der Plan Elemente der Bürgerbeteiligung von Ende 2020 aufgreift. Der Erhalt einzelner Bäume sowie die zusätzlichen Maßnahmen zur Schaffung von Grünflächen und Dachbegrünung werden ausdrücklich begrüßt. Falls es ohne großen planerischen Aufwand möglich ist, weitere Bäume in der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße zu erhalten, wird dies ebenfalls unterstützt. Zudem wird die Transparenz der veröffentlichten Planunterlagen ausdrücklich gelobt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Nicht erforderlich.
8.3	Gleichzeitig wird mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass der Wohnungsmangel in Köln – und besonders in Ehrenfeld – ein ernstes Problem darstellt. Es besteht ein dringender Bedarf an neuem Wohnraum, der zügig realisiert	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Nicht erforderlich

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	werden muss. Die Person, die sich geäußert hat, ist selbst vor zwei Jahren in ein Neubaugebiet in der Gutenbergstraße gezogen. Ohne diese Wohnraumentwicklung sei ein Zuzug nach Ehrenfeld für sie nicht möglich gewesen. Daher wird darum gebeten, bei der weiteren Planung auch die Perspektive jener Personen zu berücksichtigen, die gerne in das Viertel ziehen möchten, derzeit aber keine passende Wohnung finden. In diesem Zusammenhang ist es bedauerlich, dass im Zuge der Kritik von Anwohner*innen die geplante Wohnfläche des Areals reduziert wurden.		
8.4	Kritisch bewertet wird zudem die Darstellung der Franz-Geuer-Straße und der Pellenzstraße als Erholungsorte. Diese sind gegenwärtig sehr ruhige Straßen mit Nähe zur Venloer Straße, jedoch nicht als Aufenthaltsräume geeignet. Die dort aufgestellte selbstgebaute Bank ist bislang nie in Benutzung beobachtet worden. Der geplante Neubau kann aus Sicht der Stellungnehmenden zur Belebung dieser Straßen beitragen – zum Vorteil eines größeren Teils der Ehrenfelder Bevölkerung. Zwar ist nachvollziehbar, dass die aktuell dort lebenden Anwohner*innen von der ruhigen Lage profitieren, doch sind ihre Interessen nicht repräsentativ für ganz Ehrenfeld.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Nicht erforderlich
9.	NN, 15.07.2025		
9.1	Zunächst wird die geplante Fällung der großen, schatten spendenden Bäume in der Franz-Geuer-Straße deutlich kritisiert. In einer Zeit, in der das Bewusstsein für die Bedeutung von Grün in den Städten wächst, erscheint es nahezu beschämend, gerade diese großen, starken Bäume zu entfernen. Die Hitze ist in diesem Jahr bereits deutlich spürbar gewesen, und es stelle sich die Frage, welchen Nutzen neue Wohnungen hätten, wenn gleichzeitig die Luftqualität durch eine Reduzierung des Baumbestandes leidet. Es entsteht der Eindruck, dass zwar mehr Wohn-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 2.1, 3.1 und 6.2

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	raum geschaffen wird, dies jedoch zulasten der allgemeinen Wohnqualität aller geschieht. Wohnraumschaffung ist zweifellos wichtig, darf aber nicht auf Kosten elementarer Lebensgrundlagen wie Frischluft, Schatten und Aufenthaltsqualität erfolgen.		
9.2	Ein zweiter Kritikpunkt bezieht sich auf die verkehrliche Belastung des Quartiers. Der betreffende Teil Ehrenfelds ist bereits jetzt dicht besiedelt und stark frequentiert. Die Straßen, Fahrradwege und insbesondere die schmalen Gehwege können das bestehende Verkehrsaufkommen kaum bewältigen. Für Familien, Kinder und ältere Menschen stellt dies eine besondere Herausforderung dar. Aus Sicht der Stellungnehmenden besteht eine erhebliche Unfallgefahr. Als direkte Anwohner*in mit Blick auf die Straße werden regelmäßig Konflikte zwischen Fahrrad- und Autofahrern erlebt sowie die Schwierigkeiten von Polizei- und Rettungsfahrzeugen, sich selbst in Notfällen durch die engen Straßen zu bewegen – trotz vorhandener Einbahnstraßenregelung. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wohin all die zusätzlichen Menschen mit ihren Autos und Fahrrädern überhaupt gehen sollen. Eine weitere Verdichtung der Straßen und Gehwege ist aus Sicht der Person unzumutbar und steht einer hohen Lebensqualität entgegen. Besonders am Wochenende, etwa freitags zur Gebetszeit in der nahegelegenen Moschee, ist der Bereich ohnehin stark überfüllt und das Aufhalten im öffentlichen Raum mit erheblichem Stress verbunden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Nach dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 65460/06 wäre eine Wiederansiedlung einer gewerblichen Nutzung mit einem höheren Verkehrsaufkommen 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 durch die Planung zu erwartende Verkehrsmenge wurde in einem Verkehrsgutachten prognostiziert und ihre möglichen Auswirkungen wurden bewertet. Demnach besteht in den beiden Straßenzügen, über die der Kfz-Verkehr des Plangebiets künftig abgewickelt wird, keine Gefahr von Überlastungseffekten. Dies gilt für alle Verkehrsarten, insbesondere auch den Fuß- und Fahrradverkehr. Zudem wird in der Stammstraße angrenzend an das Plangebiet erstmals ein ausreichend breiter Gehweg geschaffen. Mit dem Mobilitätskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Förderung des Fahrradverkehrs vorgesehen und es wird eine Mobilitätsstation in der Stammstraße geplant. Hiermit werden Beiträge zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Umfeld des Plangebiets geleistet.
9.3	Die Stellungnahme kritisiert insgesamt, dass viele Aspekte der Planung nicht durchdacht wirken. Zwar erkennt	Der Stellungnahme wird nicht	Beim 2019 durchgeführten städtebaulichen Qualifizie-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	sie die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum grundsätzlich an, fordert jedoch eine differenzierte und maßvolle Herangehensweise. Der Fokus darf nicht ausschließlich auf dem Argument „Wohnraumbedarf“ liegen, das aus ihrer Sicht häufig als pauschale Rechtfertigung für umfassende Neubauten dient – während andere wichtige Faktoren wie Natur, Infrastruktur und Lebensqualität dabei zu kurz kommt. Es entsteht der Eindruck, dass wirtschaftliche Interessen – etwa durch die Schaffung gewinnbringender Wohnungen – Vorrang vor dem Erhalt von Grünflächen hat. Den Preis dafür zahlen die Menschen, die bereits im Viertel leben. Zusammenfassend wird der Wunsch geäußert, neuen Wohnraum nur in einem ausgewogenen Maß und im Einklang mit Natur, Bestand und sozialer Infrastruktur zu schaffen – und dabei insbesondere ausreichend Raum für sichere und angenehme Bewegungsräume im öffentlichen Raum mit zu planen.	gefolgt.	rungsverfahren wurde aus sechs teilnehmenden Büros der qualitativ hochwertigste Entwurf von einer Jury ausgewählt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt diesen planungsrechtlich um. Zudem wird das Kooperative Baulandmodell angewandt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden nach den gesetzlichen Vorgaben die städtebaulichen Auswirkungen u.a. auf die Umweltbelange ermittelt, beschrieben und bewertet. Darunter fallen auch die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (u.a. Besonnung, Lärm). Dazu sind Umweltgutachten erstellt worden, deren Ergebnisse in der Abwägung berücksichtigt werden und in den Unterlagen dargestellt sind. Hinsichtlich der Durchwegungen und Bewegungsräume im öffentlichen Raum schafft die Planung Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand: Die bisher fehlende Rad- und Fußwegverbindung zwischen der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße wird als öffentliche Verbindung neu geschaffen. Die öffentliche Wegeführung am Rand der Bezirkssportanlage wird gestalterisch aufgewertet. Alle privaten Verbindungswege im Plangebiet sind öffentlich nutzbar geplant. Dazu ist festgesetzt, dass die Wege- und Aufenthaltsflächen mit Geh- und Fahrradfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belegen sind.
10.	NN, 21.07.2025		
10.1	Aus den aktuellen Planunterlagen geht hervor, dass im Zuge des Vorhabens der bestehende alte Baumbestand – bestehend aus ca. 60-jährigen Platanen – lediglich zur Hälfte erhalten bleiben soll, während die andere Hälfte durch Neupflanzungen ersetzt wird. Es wird kritisch angemerkt, dass in diesem Zusammenhang, Neupflanzungen lediglich einen Bruchteil zur Kohlenstoffspeicherung, zum	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.1, 3.1 und 6.2 Die Ersatzpflanzungen erfolgen größtenteils mit Bodenanschluss und nicht auf Tiefgaragen. Von den 54 Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind 47 mit Bodenanschluss geplant.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Mikro- und Stadtklima durch Verdunstung sowie zur Artenvielfalt beitragen. Zudem wird bei Tiefgaragenbebauungen in der Regel kleinbleibende oder schwachwüchsige Baumarten eingesetzt. Es wird auf verschiedene Beschlüsse des Rates der Stadt Köln verwiesen, in denen Klimaziele zur „Transformation der Stadt“ festgelegt worden sind. Aus dem Projekt „klimawandelgerechte Metropole Köln“ der Stadt geht vor, dass die Temperaturen an Sommertagen im innerstädtischen Bereich – auch in Ehrenfeld – bereits über 10 Grad höher liegen als in den Außenbezirken. In diesem Zusammenhang wird auch auf den städtischen Hitzeaktionsplan verwiesen, der unter anderem ältere Menschen und vulnerable Gruppen dazu auffordert, an heißen Tagen gezielt schattige Plätze unter Bäumen aufzusuchen.		Entsprechend sind die zu erwartenden Wuchsgrößen dort günstiger, als dies in der Stellungnahme angenommen wird.
10.2	Positiv hervorgehoben wird, dass im Rahmen der aktuellen Planung die Tiefgarageneinfahrten verlegt und die Bebauung an Franz-Geuer-Straße und Stammstraße zurückgesetzt wird, sodass acht große Bäume erhalten werden könnten. Dies ist ausdrücklich begrüßt worden. Gleichzeitig ist angeregt worden, diesen Ansatz weiterzuverfolgen, um auch die restlichen acht Bäume zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist auf eine laufende Petition verwiesen worden, die mit Stand vom 19.07.2025 innerhalb von nur 14 Tagen bereits 2.171 Unterschriften erhalten habe. Es wird angeregt, alternative Lösungen zu prüfen, die den Erhalt aller 16 Bäume ermöglichen und gleichzeitig den prägenden Charakter des Veedels wahren können.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.1
10.4	Darüber hinaus wird auf die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Vorhaben hingewiesen. Die geplante Bebauung führt zu einer verstärkten Frequentierung der Franz-Geuer-Straße und der angrenzenden Straßen, da diese als Hauptzufahrt für die entstehenden Wohnungen dient. Seit der Einführung der Einbahnstraßenregelung auf der Venloer Straße stellt die Franz-Geuer-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 9.2

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Straße zudem die einzige zulässige Wendemöglichkeit dar.		
10.5	Erschwerend kommt hinzu, dass die Parkplatzsituation durch Besucher*innen der nahegelegenen Moschee sowie durch den Einkaufsverkehr auf der Venloer Straße bereits jetzt angespannt ist. Diese Faktoren führen in der Umgebung zu erheblichem Parksuchverkehr. Vor diesem Hintergrund wird um eine Überprüfung des vorliegenden Verkehrsgutachtens gebeten – insbesondere im Hinblick auf die Frage, ob die Annahmen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen realistisch sind. Zudem wird angeregt, ergänzende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sowie zur Entlastung des Parkraums im Umfeld zu prüfen und zu berücksichtigen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.	Das Verkehrsgutachten wurde vom einem qualifizierten Gutachterbüro erstellt sowie durch die Fachdienststellen der Stadt Köln geprüft und freigegeben. Das Vorhaben weist seine notwendigen Stellplätze vollständig im Plangebiet nach und wird somit nicht zu einer Erhöhung des Parkdrucks führen. Außerdem werden öffentlich nutzbare Stellplätze – gerade auch für Anwohnende – in einer der Tiefgaragen bereitgestellt. Die Parkraumsituation im Umfeld der Moschee liegt nicht im Regelungsumfang des Bebauungsplans.
11.	NN, 22.07.2025		
11.1	Die Stellungnahme weist darauf hin, dass die vorgelegte Planung im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 65460/06 signifikant von der bisherigen einheitlichen Angebotsplanung abweicht. Während der bestehende Bebauungsplan eine grundstücksbezogene Planung für alle Grundstücke verfolgt, sieht die vorliegende Planung spezifische Bebauungen für ausgewählte Flächen vor.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Stellungnahme beschreibt zutreffend wesentliche Unterschiede zwischen einem Angebotsbaugebungsplan und einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.
11.2	Kritisch angemerkt wird, dass die baulichen Anlagen, insbesondere die Eckbebauung an der Pellenzstraße, nicht nachvollziehbar dargestellt sind. Die Darstellungen der Eckbebauung im Dachgeschoss sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan widersprüchlich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die konkreten zeichnerischen Festsetzungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält die gegenständliche Lageplandarstellung als Dachaufsicht.
11.3	Darüber hinaus ist die Begründung zur Art der baulichen Nutzung (Abschnitt 5.2) unklar. Insbesondere die gewerbliche Nutzung in den Baufeldern C und D ist nicht eindeutig dargestellt. Es ist unklar, ob die gewerbliche Nutzung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Festsetzungen sind eindeutig. Die Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen die Gewerbenutzungen anzusiedeln

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	in Verlängerung der Pellenzstraße nur in diesen Blöcken vorgesehen ist. Die textlichen Festsetzungen zu 2.2 b.a. und b.b. (MU West und MU Ost) beziehen sich auf Pläne, die in den Unterlagen nicht auffindbar sind. Insgesamt ist das Vorhaben weder inhaltlich noch räumlich eindeutig nachvollziehbar.		sind, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Baufeld D mit dem Buchstaben B und im Baufeld C mit dem Buchstaben C gekennzeichnet. Sie werden mit sogenannten Knotenlinien (Zeichen Nr. 15.14. der PlanzV) von den übrigen Bereichen abgegrenzt.
11.4	Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhabenbezogene Planung eine Bruttogeschossfläche von 47.500 m ² vorsieht, wodurch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegte GFZ von 2,2 sowie die maximale Geschossfläche von 41.624 m ² überschritten wird. Der geltende Bebauungsplan setzt für die Vorhabenfläche keine feste Geschossigkeit und GFZ fest. Die Zulässigkeit der Planung richtet sich nach § 34 BauGB unter Beachtung der Umgebungsbindung und nachbarschützender Belange. Die prägende Bestandsbebauung weist eine GFZ von 0,4 bei viergeschossiger Bebauung auf. Die Vorhabenplanung weicht hiervon ab, indem eine GFZ von 0,55 bis 0,9 und bis zu acht Geschosse vorgesehen ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der Bebauungsplan weist die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung für die Umgebung unter anderem mit einem Belichtungsgutachten nach. Eine Bindung an den § 34 BauGB besteht für den Bebauungsplan nicht. Das Erfordernis zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht insbesondere, weil das Vorhaben nach dem derzeit bestehenden Bebauungsplan Nr. 65460/06 planungsrechtlich nicht zulässig ist. Siehe auch Stellungnahme 6.1
11.5	Es wird darauf hingewiesen, dass das unbebaute Vorhaben Grundstück derzeit uneingeschränkten bodenrechtlichen Schutz genieße und nahezu unversiegelt ist. Die in der Begründung angeführte Verbesserung durch Entsiegelung von Flächen ist nicht nachvollziehbar begründet. Unstimmigkeiten bei den Angaben zur Versiegelung sowie bei den bestehenden Festsetzungen zu GFZ und Bruttogeschossfläche sind nicht ausreichend dokumentiert.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der bestehende Zustand nach Abbruch der Bebauung ist baurechtlich und bodenrechtlich bedeutungslos. Es besteht Baurecht und ein übergreifender Bestandsschutz, der eine Wiederherstellung des früheren Zustandes mit einer Versiegelung von über 90% des Plangrundstücks ermöglichen würde. Die benannten Unstimmigkeiten in den Unterlagen sind nicht näher ausgeführt.
11.6	Die Erfassung des Baumbestandes mit Stand 22.05.2024 ist unzureichend, da sie weder die notwendigen Ersatzpflanzungen der Baumfällgenehmigung noch den durchgehenden Grünstreifen mit Baumbestand entlang des Grundstücks der Einwender*in berücksichtigt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der Baumbestand im Ausgangszustand des Plangebiets vor Beginn des Planverfahrens wurde durch ein qualifiziertes Grünplanungsbüro vollständig erfasst und wurde vom Grünflächenamt geprüft. Bei

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
			Erfassung des Baumbestandes werden die zukünftigen Ersatzpflanzungen nicht aufgeführt, da es sich um die Kartierung des Ist-Zustandes handelt.
11.7	Die Begründung zum Maß der baulichen Nutzung (Abschnitt 5.39) bezieht sich ausschließlich auf das urbane Baugebiet, ohne Bezug zur bestehenden Planung. Zulässige Überschreitungen der Orientierungswerte zur GRZ [werden erneut bis auf 0,9 genehmigt. Zwar wird eine intensive Begrünung als Ausgleich genannt, jedoch sind diese Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen nicht beschrieben.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	In der Begründung werden die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans begründet. Eine ausführliche Erläuterung zum noch bestehenden Bebauungsplan 65460/06 ist in Kapitel 6.13 der Begründung aufgeführt. Die Maßnahmen zur Begründung des Plangebietes sind in den textlichen Festsetzungen unter 7.1 a)-h) zu finden.
11.8	Der vorhabenbezogene Plan ist als wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Gesamtkonzeption formuliert, gewährleistet jedoch nicht ausreichend die Verträglichkeit und das Zusammenspiel mit angrenzenden Nutzungen. Die planerische Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplans wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht fortgeführt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die städtebaulichen Ziele der Stadt Köln für das Plangebiet wurden mit dem Einleitungsbeschluss vom 28.05.2020 formuliert, danach soll Wohnen, Kindertagesstätte und Gewerbe festgesetzt werden. Es würde den im Einleitungsbeschluss formulierten Zielen widersprechen, hier wieder ausschließlich Gewerbenutzung zu entwickeln.
11.9	Die Festlegungen zur Bauweise stellt einen Eingriff in die Rechte angrenzender Grundstückseigentümer dar und machen eine einheitliche Planungssprache erforderlich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Das städtebauliche Rücksichtnahmegebot ist gewahrt. Insbesondere hält die geplante Bebauung die Abstandsflächen zu allen Nachbargrundstücken ein.
11.10	Es wird hervorgehoben, dass die signifikante Erhöhung von GFZ, GRZ und Zahl der Geschosse die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans berührt und damit die bisherigen Abwägungen in Frage stellt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 11.4. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 66461/16 ist ein eigenständiges Rechtssetzungsverfahren gemäß BauGB. Das bestehende Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 65460/06 wird in der Begründung erläutert. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, weil das Vorhaben nach dem derzeit bestehenden Bebauungsplan Nr. 65460/06 planungsrechtlich nicht zulässig ist. Die städtebauliche Verträglichkeit des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nachgewiesen. Dies gilt insbesondere für die

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
			Belichtung, Belüftung, Klimaauswirkungen und den Verkehr.
11.11	Es wird betont, dass Anlieger*innen ein schutzwürdiges Vertrauen auf den Bestandsschutz der bestehenden Regelungen hätten, die nicht ohne Berücksichtigung der persönlichen Belange geändert werden dürften.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Das Baugesetzbuch sieht den hier behaupteten Bestandsschutz nicht vor. Die §§ 39 ff. BauGB beziehen sich auf Vertrauensschutz und Entschädigung von Eigentümern von Grundstücken im Geltungsbereich, nicht auf Nachbargrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches. Es liegt in der kommunalen Planungshoheit, einen Bebauungsplan aufzustellen und das Planungsrecht in einem förmlichen Verfahren nach BauGB zu ändern.
11.12	Beispiele für die Nichteinhaltung dieser Ansprüche: Die Vorhabenplanung greift auf die Definition des Vollgeschosses gemäß BauO NRW 2018 zurück, die von der Definition des rechtskräftigen Bebauungsplans aus 1971 abweiche. Die Staffelgeschosse sind im Sinne des bestehenden Plans als Vollgeschosse zu betrachten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dann die Definition des Vollgeschosses gemäß BauO NRW 2018 im Plangebiet maßgeblich. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes nicht mehr angewendet.
11.13	Die Blockrandbebauung an der Pellenzstraße wird in eine Riegelbebauung zum MI-Gebiet fortgeführt. Grenzabstände, Geschossigkeit und Maß der baulichen Nutzung werden geändert. Die bisher festgesetzte grenzständige Nutzung wird einseitig neu geregelt. Vorgaben für die angrenzenden MI-Gebietsblöcke werden nicht eindeutig zugeordnet und weichen von den bestehenden Festsetzungen ab. Potenzielle Konflikte werden nicht angemessen berücksichtigt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Festsetzungen wirken sich auf das Grundstück, auf das sich die Stellungnahme bezieht, nicht nachteilig aus, solange die Abstandsflächen eingehalten werden. Dies ist der Fall. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes nicht mehr angewendet.
11.14	Gebäudehöhen werden über die Festsetzung der Normalhöhe Null definiert, wodurch unterschiedliche Bezugspunkte für die anrechenbare Geländeoberfläche entstehen. Dies führt zu unterschiedlichen Ausgangsniveaus für	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Bezugshöhen folgen in den Randbereichen des Plangebiets dem Bestand. Die Festsetzungen wirken sich auf das in Bezug genommene Grundstück nicht nachteilig aus, solange die Abstandsflächen eingehalten werden. Dies ist der Fall.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	die Berechnung der baulichen Ausnutzung, Geschossigkeit und Gebäudehöhen.		
11.15	Ziel ist, dass die Festsetzungen des Vorhabenplans bei Realteilung der Vorhabenfläche Anwendung finden. Im Baufeld B wird eine Unterteilung in Einzelparzellen erfolgen, jedoch geht das Maß der baulichen Nutzung aus den Unterlagen nicht eindeutig hervor.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Das Maß der baulichen Nutzung ist eindeutig festgesetzt. Es wurde rechnerisch nachgewiesen, dass das Vorhaben die Festsetzungen insgesamt, bezogen auf die einzelnen Baufelder einhält. Bei einer Realteilung innerhalb der Baufelder kann es nachfolgend auf einzelnen Grundstücken zu Überschreitungen bei GRZ und GFZ kommen, während auf anderen Grundstücken Unterschreitungen entstehen. Dies wirkt sich städtebaulich nicht nachteilig aus, da sich das Maß der baulichen Nutzung für das Vorhaben insgesamt nicht ändert. Da noch nicht abschließend feststeht, wie die Realteilung erfolgt, kann nicht für zukünftige Grundstücke einzeln ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.
11.16	Es wird darauf hingewiesen, dass diese Aspekte entscheidend für die Klimaanpassung und den Erhalt der Biodiversität sind. Das Klimagutachten muss überarbeitet und ergänzt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 2.1 und 3.1 Es wird nicht ausgeführt, in welchen Punkten das Klimagutachten zu überarbeiten sei. Ein standortbezogenes Klimagutachten wurde 2021 erstellt und seitens der Stadt Köln geprüft und freigegeben. Darin wurde geprüft, ob es bei einer Realisierung des städtebaulichen Entwurfs im Plangebiet selbst und dem Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung zu negativen Auswirkungen auf die thermische Belastungssituation kommt und ob relevante klimaökologische Funktionen eingeschränkt werden. Das Klimagutachten weist nach, dass die befürchteten klimatischen Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Im Verhältnis zum bisherigen Baurecht und früheren Bauzustand werden erhebliche Verbesserungen durch Entsiegelung und Begrünung erreicht.
11.17	Die Berücksichtigung der „Geschossfläche Wohnen“ aus-	Der Stellungnahme wird nicht	Die Berechnungen folgen der Regelung des § 20 (3)

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	schließlich in Vollgeschossen erfüllt nicht die Anforderungen des KoopBLM 2017 und führt zu einer unzureichenden Berechnung des Grünflächenbedarfs. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht ausreichend dokumentiert oder nachgewiesen.	gefolgt.	BauNVO und somit auch dem Kooperativen Bau-landmodell. Diskrepanzen liegen hier nicht vor.
11.18	Die Umwandlung in ein MU-Gebiet stört den Charakter des angrenzenden MI-Gebiets, was negative Auswirkungen auf die Schutzziele des Wohnens hat und dem übergeordneten Ziel des Flächennutzungsplans widerspricht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Ein MU-Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung hat kein höheres Konfliktpotential gegenüber einem Mischgebiet als das bisher festgesetzte Gewerbegebiet. Im Gegenteil wird eine bisherige, konfliktrichtige Gemengelage beseitigt.
11.19	Die entstehenden Immissionen überschreiten die zulässigen Werte in den angrenzenden Wohnbereichen und müssen durch ein umfassendes Lärmschutzkonzept gemindert werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Es liegt ein umfassendes Lärmgutachten vor, das u.a. die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld betrachtet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte für Lärmsanierungsmaßnahmen von 70 dB(A) am Tag weder im Prognose-Null-Fall noch im Prognosefall ausgeschöpft bzw. überschritten werden. Der Grenzwert für Lärmsanierungsmaßnahmen von 60 dB(A) in der Nacht wird bei beiden Belastungsfallen bereits heute und auch nach Umsetzung der Planung an der Innere Kanalstr.103 bzw. Subbelrather Straße 15 (Immissionsorte 110, 197 und 198) erreicht und / oder überschritten, jedoch nicht im Prognosefall weiter erhöht oder an zusätzlichen Immissionsorten im Prognosefall erreicht.
11.20	Es wird festgestellt, dass die neue Planung die bisherigen Werte erheblich überschreitet und die Fortführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht rechtfertigt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der Bebauungsplan unterschreitet die zulässige Grundfläche von 20.000 m², die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB liegt damit vor.
11.21	Die vorhabenbezogene Planung weicht erheblich von den bisherigen Regelungen ab, verletzt grundlegende bauplanungsrechtliche Aspekte und stellt eine erhebliche Belastung für die angrenzenden Grundstücke dar. Eine umfassende Überprüfung und Anpassung ist zwingend erforderlich. Die Stadt Köln hat in der Stellungnahme auf frühere	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Nachbarschützende Belange werden durch den Bebauungsplan nicht verletzt. Insbesondere werden die Abstandsflächen eingehalten und es kommt nicht zu potentiellen, nicht bewältigbaren Immissionskonflikten. Den behaupteten Vertrauensschutz dahingehend,

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Einwendungen nur allgemein reagiert, sodass die Anliegen der Einwender*in unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die nachbarschützenden Interessen umfassend geprüft und geltend gemacht werden. Für eine Konfliktlösung muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan noch offen sein. Zudem wird kritisiert, dass die Stadt Köln den besonderen Vertrauensschutz bestehender nachbarlicher Austauschverhältnisse nicht gewährt. Der unzureichende Informationsgehalt der Unterlagen und das eingeschränkte Informationsverhalten der Stadt verhinderten einen notwendigen Austausch und eine faire Interessenabwägung.		dass ein bestehendes Planungsrecht nicht geändert werden dürfe, gibt es nach dem Baugesetzbuch nicht. Siehe Stellungnahme 11.11.
12.	NN, 28.07.2025		
12.1	Die Anwohner*innen geben an, dass sie von den Planungen auf dem Franz-Geuer-Areal unmittelbar betroffen sind. Sie haben die Planungen von Beginn an verfolgt, an der Online-Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung teilgenommen und sich zudem an Aktionen und Petitionen beteiligt, die das Bauvorhaben seitdem begleiten. Leider hat sich bei ihnen im Laufe der Zeit der Eindruck verfestigt, dass es sich hierbei um ein Projekt handelt, bei dem die Stadt Köln keine aktive und mitwirkende Bürgerbeteiligung anstrebt und einen Dialog zur Sicherung der Rechte der Anwohner*innen unterlässt. Durch die Festsetzung des Plangebiets als Urbanes Gebiet sowie durch die Genehmigung einer intensiven Bebauung des Geländes wird dem Vorhabenträger eine optimale wirtschaftliche Verwertung ermöglicht. Im Gegenzug kann die Stadt den Neubau von 430 Wohnungen als politischen Erfolg verbuchen. Aus Sicht der Bewohnerschaft gibt es dabei jedoch einen klaren Verlierer: das bestehende Viertel mit seinen gewachsenen Strukturen und den dort lebenden Menschen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Siehe Stellungnahme 9.3

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
12.2	Das Wohnumfeld des Plangebiets ist durch eine kleinteilige private Eigentumsstruktur geprägt, in der das gute Miteinander zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen im Vordergrund steht. Diese Situation sichert langfristige Mietverhältnisse zu Konditionen, die deutlich unter den Mieten im Neubau liegen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Eine Beeinträchtigung bestehender Mietverhältnisse lässt sich aus der Planung nicht herleiten. Miethöhen im freifinanzierten Wohnungsbau werden im Bebauungsplan nicht festgelegt
12.3	In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Änderungen angeführt, die angeblich auf Rückmeldungen aus der Bürger*innenbeteiligung zurückzuführen sind. Tatsächlich wird aus ihrer Sicht jedoch keine substantielle Änderung zugunsten der Bestandsanwohner*innen vorgenommen. Besonders kritisch bewerten sie in diesem Zusammenhang den im Entwurf benannten „Wegfall des Autoverkehrs in der Verlängerung der Pellenzstraße“. Diese Maßnahme verhöhnt ihrer Meinung nach die Interessen der Anwohner*innen, da sie mit einer erheblichen Mehrbelastung der umliegenden Straßen erkaufte wird.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 9.2 und 11.19 Die Planung 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.
12.4	Insgesamt bleibt es – so die Anwohner*innen – auch in der 54-seitigen Begründung des Bebauungsplans bei einer manipulativen Darstellungsweise, die durch Halbwahrheiten und Auslassungen gekennzeichnet sind und reale Gegebenheiten verschleiern. Zur Untermauerung dieser Kritik kündigen sie an, konkrete Beispiele zu benennen. Die Anwohner*innen weisen darauf hin, dass im städtebaulichen Entwurf eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen ist. Diese soll angeblich die Typologie der Umgebung aufgreifen, indem die neuen Gebäude an der Franz-Geuer-Straße, der Pellenzstraße und der Stammstraße jeweils an bestehende, grenzständige Gebäude anschließen. Nach Einschätzung der Anwohner*innen ist die Blockrandbebauung im innerstädtischen Bereich allerdings die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Blockrandbebauung ist für Althofenfeld typologisch prägend. Bei den früher vorhandenen Gewerbebauten, auch denjenigen der Gießerei Pellenz, die vor Errichtung des Siemens-Gebäudes vorhanden war, hat es sich hingegen in Bezug auf die umgebende Wohn- und Mischbebauung um Fremdkörper gehandelt. Zur Höhenentwicklung siehe Stellungnahme 6.1 Durch die teilweise Entsiegelung und die Schaffung von Lüftungsbahnen im Plangebiet wird mikroklimatisch eine Verbesserung erreicht. Das Siemens-Gebäude stellte aufgrund seiner Ausrichtung und Größe einen Riegel dar, der den Luftzustrom aus den benachbarten Grünflächen behinderte. Siehe auch Stellungnahme 6.2.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Regel und daher kein Zeichen einer besonderen Anpassung an den baulichen Bestand. Vielmehr werden die geplanten Neubauten mit bis zu acht Geschossen die vorhandene Bebauung deutlich überragen und das bestehende Stadtbild dominieren. Von einer Übernahme der Typologie kann daher keine Rede sein – vielmehr liegt ein Bruch mit der bestehenden Struktur vor. Auch die im Entwurf getroffene Aussage, wonach bisher offene, unvollständige Blockränder im Westen und Süden des Areals nun vervollständigt werden, wird von den Anwohner*innen als irreführend betrachtet. Der Eindruck wird erweckt, dass eine städtebauliche Lücke geschlossen wird. Tatsächlich ist der Block südöstlich nie geschlossen gewesen. Vielmehr hat sich dort – unmittelbar angrenzend – über rund 120 Jahre hinweg die Firma Pelenz befunden. Die Offenheit in diesem Bereich hat über lange Zeit hinweg eine Belichtung und Belüftung des stark versiegelten Blockinnenbereichs gewährleistet. Diese mikroklimatisch wichtige Funktion wird durch den geplanten mehr als sechsgeschossigen Gebäuderiegel stark eingeschränkt, was die ohnehin problematische klimatische Situation weiter verschärft.		
12.5	Die Anwohner*innen nehmen auch Bezug auf das im Planungsentwurf formulierte Ziel, den Autoverkehr im Inneren des Quartiers auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen. Zwar ist dieses Ziel grundsätzlich positiv zu bewerten, es wird aus Sicht der Anwohner*innen jedoch nicht zu einer Reduzierung des Verkehrs im umliegenden Viertel führen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich der Autoverkehr lediglich verlagern wird – zu Lasten der angrenzenden Straßen und ihrer Bewohner. Während dem Neubaugebiet selbst weitgehend Ruhe zugestanden wird, trägt die umliegende Nachbarschaft die Mehrbelastung. Die versprochene Entlastung stellt somit in Wahrheit eine Umverteilung dar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 9.2 und 12.3

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
12.6	Zudem äußern die Anwohner*innen Kritik an der Aussage, wonach der Innere Grüngürtel in etwa 300 Metern Entfernung zur wohnungsnahen Versorgung mit Grünflächen beiträgt. Dieser liegt nicht im selben Stadtbezirk, sondern ist durch die stark frequentierte Innere Kanalstraße vom Plangebiet getrennt. Vor allem für Kinder und mobilitätseingeschränkte Personen ist die Erreichbarkeit dadurch erschwert oder sogar gefährlich. Darüber hinaus ist der Grüngürtel im Bereich der Venloer Straße stark versiegelt und bebaut. Bereits heute sind die verbleibenden Grünflächen an Wochenenden überfüllt, sodass eine zusätzliche Versorgung für das neue Quartier kaum realistisch erscheint.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Für die Wirkung des Grüngürtels als Erholungsraum kommt es auf die Verwaltungsgliederung nicht an. Vielmehr haben hier Entfernung und Erreichbarkeit die wesentliche Bedeutung. Die Erreichbarkeit wurde mit der neu geschaffenen Querung der Inneren Kanalstraße in Höhe des Colonius bereits verbessert. Zudem ist die Aufwertung der Bezirkssportanlage auch für Freizeitnutzungen vorgesehen.
12.7	Die Anwohner*innen kritisieren die im Begründungstext getroffene Aussage, wonach die Franz-Geuer-Straße bislang ausschließlich als Gebietszufahrt gedient habe und daher auch künftig den Hauptanteil des Ziel- und Quellverkehrs aufnehmen sollte. Auch die Anbindung von Tiefgaragen – eine mit rund 70 Stellplätzen über die Stammstraße, die übrigen mit insgesamt etwa 200 Stellplätzen über die Franz-Geuer-Straße – wird in der Begründung als Fortführung des bisherigen Zustands dargestellt. Diese Darstellung suggeriert aus Sicht der Anwohner*innen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen mit jenem aus der früheren gewerblichen Nutzung des Areals (durch Siemens) vergleichbar ist. Das entspricht jedoch keinesfalls der Realität. Auf dem Siemens-Gelände hat es, insbesondere gegen Ende der Nutzung, lediglich während der Stoßzeiten am Morgen und am späten Nachmittag ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gegeben. Abgesehen davon ist die Lage an Werktagen sehr ruhig gewesen; an Wochenenden hat es nahezu keine Fahrbewegungen gegeben. Mit dem geplanten Wohnquartier wird sich die Verkehrssituation jedoch drastisch verändern. Die Behauptung einer vergleichbaren Belastung ist daher aus Sicht	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 9.2 und 12.3 Nach bestehendem Baurecht ist eine gewerbliche Neubebauung möglich, die den früheren Zustand bei voller Nutzung wieder aufnimmt. Hierauf beziehen sich die Angaben in der Begründung und im Verkehrsgutachten. Für die Abwägung kann der vorübergehende Leerstand des Plangebiets und die vorübergehende Mindernutzung nicht den angemessenen Beurteilungsmaßstab bilden, denn hierbei handelt es sich im bebauten innerstädtischen Raum im Allgemeinen um vorübergehende Situationen. Ein Verzicht auf eine angemessen verdichtete Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche widerspräche zudem dem Gebot der Innenentwicklung des Baugesetzbuchs und kommt auch deshalb nicht in Betracht. In der Franz-Geuer-Straße wird künftig ein Kfz-Verkehrsaufkommen von ca. 2.070 Fahrzeugbewegungen im Vergleich zu ca. 1.090 Fahrzeugbewegungen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	der Anwohner*innen nicht nachvollziehbar und wird von ihnen als Verharmlosung oder gar als Hohn gegenüber den künftig deutlich stärker belasteten Anwohner*innen der Franz-Geuer- und Pellenzstraße empfunden.		im Bestand prognostiziert. Dies entspricht einer Abnahme von ca. 510 Fahrzeugbewegungen gegenüber der Prognose nach bestehendem Baurecht von 2.580 Fahrzeugbewegungen.
12.8	Besonders kritisch wird angemerkt, dass zwei Tiefgaragenzufahrten in einem Abstand von weniger als 100 Metern geplant sind – eine davon an der Pellenzstraße 4. Letztere wird im Begründungstext jedoch nicht erwähnt, obwohl sie ebenfalls zum Plangebiet gehört. An dieser Stelle befindet sich derzeit noch verkehrsberuhigende Poller, deren künftiger Bestand fraglich erscheine. Es wird die Befürchtung geäußert, dass diese Poller entfernt und die Straße für den Quartiersverkehr geöffnet wird – entgegen früheren Zusagen im Rahmen der Bürgerbeteiligung 2020, wonach eine solche Durchfahrt ausgeschlossen worden ist. Die aktuelle Planung weckt nun jedoch Zweifel an dieser früheren Aussage.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Eine Öffnung der Pellenzstraße ist aufgrund der Planung weder erforderlich noch aus anderen Gründen beabsichtigt, die bestehenden Poller bleiben erhalten, sie befinden sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
12.9	Die Anwohner*innen verweisen zudem auf eine alternative Erschließungsmöglichkeit über die Fuchsstraße – ein Vorschlag, der unter anderem von der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung Ehrenfeld eingebracht worden ist. Diese Lösung hat eine deutlich geringere Belastung für Wohnstraßen bedeutet, da sich dort keine Wohnbebauung befindet. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass auch die Tiefgaragenzufahrt zur Zentralmoschee über die Fuchsstraße erfolgt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Fuchsstraße ist gemäß den Erkenntnissen des Amtes für nachhaltige Mobilitätsentwicklung bereits jetzt ausgelastet und für die Baugebietserschließung nicht geeignet. Dies ist mit den Verkehrsmengen begründet, die aufgrund der Erschließung der Moschee und der Sportanlagen in der Fuchsstraße als Spitzenlasten vorhanden sind.
12.10	Auch zur geplanten gewerblichen Nutzung im Quartier äußern die Anwohner*innen Kritik. In der Begründung des Bebauungsplans wird lediglich allgemein von einer Mischung aus überwiegender Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe gesprochen. Die Gewerbenutzung soll sich zwischen Franz-Geuer-Straße und Fuchsstraße befinden. Die tatsächliche Verortung des Gewerbes bleibt jedoch unklar. Unter Punkt 5.2 wird nur die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Verortung der künftigen Gewerbeflächen im Bebauungsplan-Entwurf ist eindeutig im Baufeld C und im Baufeld D festgesetzt. Im Baufeld B ist keine Gewerbenutzung festgesetzt. Ein Bebauungsplanverfahren ist ein iterativer Prozess und es kann zwischen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Veröffentlichung zu Änderungen der Planung kommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Baufelder C und D als Standorte für Gewerbe genannt sowie der sogenannte „Quartiersplatz“, dessen Zuordnung zu einem bestimmten Baufeld jedoch nicht ersichtlich ist. Das im Jahr 2020 veröffentlichte städtebauliche Planungskonzept hat die Ansiedlung von Gewerbe explizit im Baukörper B vorgesehen. Dieser wird im aktuellen Begründungstext jedoch gar nicht erwähnt. Daraus ergibt sich die Frage, ob dort nun doch kein Gewerbe mehr geplant ist – oder ob etwa die Südostecke des Baukörpers B als „Quartiersplatz“ gemeint ist. Die Anwohner*innen äußern den Verdacht, dass möglicherweise lärmintensive Gastronomiebetriebe vorgesehen sind, ohne dass dies offen kommuniziert wird.		Die gewerbliche Nutzung im Baufeld B ließ wegen der dazu erforderlichen Andienung über die Planstraße B, bei der es sich um eine Rad- und Fußstrecke handelt, Probleme in der Erschließung erwarten. Zudem konnten Immissionskonflikte im angrenzenden Blockinnenbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Nutzung wurde deshalb im Planungsprozess zugunsten von Bereichen, die direkt über die Franz-Geuer-Straße erreichbar sind, verworfen. Zudem muss sich jede künftige Nutzung an das Immissionsschutzrecht halten und den Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung beachten.
12.11	Die Anwohner*innen nehmen Bezug auf die von der Verwaltung vertretene Aussage, wonach die Lage der Zufahrten im Zuge der Fortschreibung der Planung nach der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits so angepasst sind, dass keine Bäume aufgrund der Tiefgaragenzufahrten entfernt werden müssen. Für Baumfällungen gibt es demnach ausschließlich andere Gründe. Diese Darstellung wird von den Anwohner*innen in Zweifel gezogen. So ist auf dem Planungsentwurf im Bereich der Pellenzstraße 4 – wenn auch nur schwer erkennbar – ein Baum eingezeichnet. Dabei handelt es sich um eine große, gesunde Platane, die der dort vorgesehenen Zufahrt zu einer Tiefgarage unweigerlich zum Opfer fallen wird. Ein alternativer Grund für die Fällung dieses Baums ist nicht ersichtlich. Die Anwohner*innen stellten daher in Frage, ob die Verwaltung diese Aussage weiterhin aufrechterhält.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.1 Der Erhalt des Baumes vor dem geplanten Gebäude Pellenzstraße 4 würde ein Zurücktreten von der vorhandenen Bauflucht unmittelbar an der Grundstücksgrenze erzwingen. Es wäre dann eine Brandwand und auf Dauer nicht anbaufähig und würde das Ortsbild prägen. Dies wurde als städtebaulich sehr nachteilig bewertet, weshalb der angesprochene Baum nicht erhalten werden soll.
12.12	Abschließend äußern die Anwohner*innen grundlegende Kritik an der fehlenden Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Planungsverfahrens. Wenn dem maximalen Woh-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 12.1 Die geplanten Gebäudehöhen sind für alle Gebäude

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	nungsbau im Plangebiet tatsächlich absolute Priorität eingeräumt wird – auch zulasten der Belange des Viertels und seiner Bewohnerinnen und Bewohner – so ist es ihrer Ansicht nach nur fair und notwendig, dies im Begründungstext offen und klar zu benennen. Stattdessen entsteht jedoch der Eindruck, dass Transparenz bewusst vermieden wird. So lagen bis heute keine visualisierten Darstellungen des Vorhabens vor, die den Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung zeigen. Frühzeitige schematische Entwürfe verschleiern oder verzerren aus Sicht der Anwohner*innen die tatsächlichen Größenverhältnisse. Im offengelegten Vorhaben- und Erschließungsplan sind nicht einmal alle Baufelder vollständig dargestellt, und Angaben zu Gebäudehöhen fehlen vollständig.		des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen. Ebenso sind die Dachformen eingetragen. Visualisierungen sind erst in späteren Planungsphasen der Objektplanung wahrheitsgetreu möglich, auf diese wird daher weiterhin verzichtet.
12.13	Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, wo innerhalb des Quartiers frei finanzierter bzw. öffentlich geförderter Wohnraum geplant ist, ebenso wenig, welche gewerblichen Nutzungen vorgesehen sind und wo genau diese angesiedelt werden. Änderungen gegenüber dem im Jahr 2020 veröffentlichten städtebaulichen Planungskonzept – das in einer Bürger*innenveranstaltung öffentlich diskutiert worden war – sind im aktuellen Entwurf nicht kenntlich gemacht oder erläutert worden.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Es wird eine erneute Veröffentlichung nach § 3 (2) geben, in der der öffentlich geförderte Wohnungsbau zeichnerisch festgesetzt wird. Siehe Stellungnahme 12.10.
12.14	So habe etwa der ursprünglich vorgesehene „Hochpunkt“ an der Ecke Pellenzstraße/Franz-Geuer-Straße in der damaligen Planung vier Geschosse zuzüglich zweier Staffelgeschosse umfasst. Nun ist von sechs Vollgeschossen plus einem Nichtvollgeschoss die Rede. Wie sich diese Änderung konkret auf die Gebäudehöhe auswirkt, lässt sich dem Entwurf jedoch nicht entnehmen. Auch hier entsteht der Eindruck, dass wichtige Informationen bewusst im Unklaren gelassen werden, um die öffentliche Wahrnehmung zu steuern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Gebäudehöhe an der Ecke Pellenzstraße wurde nicht angehoben. Allerdings waren ursprünglich Gewerbegeschosse geplant, die höher sind als Wohngeschosse. Es kann somit bei gleicher Gebäudehöhe ein Wohngeschoss mehr entstehen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
12.15	Der daraus resultierende Eindruck ist für die betroffenen Anwohner*innen besonders belastend: Es wird beschönigt, verschwiegen und verschleiert. Viele fühlen sich dadurch getäuscht, manipuliert und in ihrer Lebensqualität bedroht. Angesichts eines voraussichtlich über viele Jahre andauernden Baugeschehens – verbunden mit erheblichem Baulärm und Schmutz – steht am Ende eine Quartiersentwicklung, die mit dem gewachsenen Charakter des Viertels kaum noch etwas gemein hat. Die Anwohner*innen fordern daher eindringlich, die Planung zu überarbeiten und anzupassen, um eine bürger-nahe, verhältnismäßige und zumutbare Entwicklung sicherzustellen – und um zu vermeiden, dass Anwohner*innen zur Wahrung ihrer Rechte den Rechtsweg beschreiten müssen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 9.3 und 12.1
13	NN, 28.07.2025		
13.1	Zunächst wird die Entscheidung kritisiert, im Rahmen der Wettbewerbsvorgaben wesentliche Flächen der öffentlichen Grünfläche zugunsten anderer Nutzungen aufzugeben – und dies, ohne zuvor eine umfassende Bestands- und Klimaanalyse durchgeführt zu haben. Der Innere Grüngürtel wird dabei lediglich als Ersatzfläche genannt, ohne dass dessen klimatische Wirksamkeit im Hinblick auf den zusätzlichen Bedarf durch das Vorhaben nachgewiesen worden ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.4 und 6.2
13.2	Auch die Forderung der Stadt Köln im Aufstellungsbeschluss, wonach die „Geschossfläche Wohnen“ ausschließlich in Vollgeschossen zu berechnen ist, bleibt unbegründet. Das Kooperative Baulandmodell Köln verweist in seiner Definition der Geschossfläche ausdrücklich auf die Baunutzungsverordnung, welche auch Nichtvollgeschosse umfasst. Diese abweichende Auslegung verändert aus Sicht der Anwohner*in die grundlegende Berechnungsgrundlage, auf der das zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbarte Modell beruht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Es entspricht den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells, dass die Geschossfläche in den Vollgeschossen zu ermitteln ist. Der Begriff der Geschossfläche wird in § 20 (3) S. 1 BauNVO 2017 definiert, auf die sich das Kooperative Baulandmodell bezieht. „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln“.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
13.4	Weiterhin beruht die Entscheidung, auf öffentliche Grünflächen zu verzichten, auf nicht überprüfbaren Behauptungen. Weder sind konkrete Ersatzflächen für das Baulandmodell benannt noch Nachweise zu den im Rahmen von Fällgenehmigungen vorgesehenen Baumpflanzungen erbracht. Es bleibt offen, inwiefern die vorgeschlagenen Ausgleichsflächen tatsächlich wirksame Effekte auf das Klima oder die Lebensqualität im Stadtbezirk entfaltet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 1.4
13.5	Besonders widersprüchlich erscheint das erklärte Ziel der Stadt, den bestehenden Wohnraum gemäß dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans besonders zu schützen. Dieses Ziel steht aus Sicht der stellungnehmenden Person in deutlichem Gegensatz zu den im Klimagutachten dargestellten zusätzlichen Belastungen für angrenzende Wohngebiete. Dort sind erhebliche Verschlechterungen der Luftzirkulation sowie Probleme im Hinblick auf Hitzeentwicklung und Belichtung prognostiziert. Diese Faktoren können den Wohnwert für die Mieter*innen stark beeinträchtigen. Angesichts steigender Mieten stehen den Betroffenen künftig kaum Alternativen zu den bestehenden Konditionen zur Verfügung – was dem Anliegen der Milieuschutzsatzung in Ehrenfeld entgegenläuft. Der geplante Neubau bleibt von dieser Schutzregelung jedoch unberührt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 6.2
13.6	Abschließend wird Skepsis darüber geäußert, dass Einwände tatsächlich dazu führen, Anwohner*innen und andere relevante Interessengruppen aktiv in den Planungsprozess einzubeziehen. Der Zeitpunkt der Offenlage – mitten in der Hauptreisezeit – lässt vielmehr vermuten, dass eine glaubwürdige Beteiligung bewusst erschwert wird. Dies fördert die Politikverdrossenheit und trägt zur Frustration der Bürger*innen bei.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 12.1 Die Planunterlagen waren alle auf der Internetseite der Stadt Köln abrufbar, es war also auch der Zugriff gewährleistet für Personen, die sich nicht in Köln befanden. Zwei Wochen des Veröffentlichungszeitraums lagen außerhalb der Sommerferien von Nordrhein-Westfalen. Aufgrund dessen, dass die Veröffentlichung zum Teil in den Sommerferien stattfand, wurde der Veröffentlichungszeitraum auf über 5 Wochen verlängert.
14.	NN, 29.07.2025		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
14.1	Eine in der Nachbarschaft wohnende Person führt aus, dass die Initiative zur Innenentwicklung maßgeblich vom Investor selbst initiiert und umgesetzt wird. Die Stadt Köln unterstützt diesen Investor dabei umfassend, mit dem Ziel, Planungsprozesse zu vereinfachen und zu beschleunigen und dadurch zeitnah zur Verbesserung der Wohnraumsituation in Köln beizutragen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Nicht erforderlich
14.2	Dem Investor wird im Rahmen des Vorhabenplans die Möglichkeit eingeräumt, die erforderlichen Baumassen selbst zu bestimmen, um wirtschaftlich tragfähige Miet- oder Kaufpreise zu erzielen. Gleichzeitig ist er verpflichtet, die Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln zu berücksichtigen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht durch eigenmächtige Entscheidungen des Investors erfolgt. Vielmehr ist der Umfang und die städtebauliche Figur der Bebauung zunächst in dem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren durch eine Bewertungskommission festgelegt worden, der Kommunalpolitiker*innen der BV Ehrenfeld und des Stadtentwicklungsausschusses, unabhängige Fachpreisrichter*innen, Vertreter*innen der Fachverwaltung und auch Vertreter*innen der Vorhabenträgerin angehört haben. Dieses Ergebnis ist nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Vorgabenbeschluss um 1.500 m ² Geschossfläche reduziert worden. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Köln und nicht bei der Vorhabenträgerin.
14.3	Die Aufgabenstellung im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs, den der Investor selbst beauftragt hat, orientiert sich jedoch an seinen eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten. Da der Investor sowohl die finanziellen Risiken trägt als auch den Prozess steuert, kann er flexibel auf sich verändernde Anforderungen reagieren. Dies betrifft jedoch auch städtische Nutzungsinteressen, die – so der Vorwurf – durch die wirtschaftlichen Einschränkungen des Investors geschwächt oder verdrängt werden. So ist beispielsweise der Bedarf an einem Schulgebäude oder an öffentlich zugänglichen Grünflächen auf der Vorhabenfläche zurückgewiesen worden. Eine Umsetzung solcher	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Es trifft zu, dass das Plangebiet im Jahr 2020 als möglicher Schulstandort diskutiert wurde. Der Bedarf wird aber zwischenzeitlich an anderer Stelle gedeckt. Für das Bebauungsplanverfahren ist das Kooperative Baulandmodell 2017 anzuwenden, welches die Möglichkeit einer Ablöse der erforderlichen Grünflächen vorsieht. Die Regelung der Ablösesumme wird im Durchführungsvertrag getroffen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Anforderungen setzt laut Darstellung der Stadt voraus, dass entsprechende Finanzierungsnachweise vorgelegt werden – was bisher nicht erfolgt sei.		
14.4	Nach Angaben der stellungnehmenden Person hat der Investor durch die Reduzierung der Anforderungen zur Schaffung öffentlicher Grünflächen im städtebaulichen Wettbewerb die bebaubare Fläche um rund 8.000 m ² erweitert.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 1.4
14.5	Darüber hinaus gestattet der Aufstellungsbeschluss dem Investor, die im Kooperativen Baulandmodell vorgesehenen Bedarfe nur auf Basis der Vollgeschosse zu berechnen. Diese Abweichung vom Modell reduziert die angerechnete Geschossfläche um weitere ca. 5.000 m ² . Zudem ermöglicht die Festsetzung des Vorhabenbereichs als „Urbanes Gebiet“ eine zusätzliche Ausweitung der zulässigen Geschossfläche um ca. 6.000 m ² innerhalb des bestehenden Bebauungsplans.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Berechnung nach Kooperativem Baulandmodell erfolgt auf der Grundlage des § 20 Abs. 3 BauNVO stets nach der Geschossfläche in den Vollgeschossen. Hier handelt es sich nicht um eine Ausnahmeregelung zugunsten des Vorhabens.
14.6	Zwar dient das Kooperative Baulandmodell grundsätzlich dem Zweck, soziale Anforderungen zu integrieren und eine gerechtere Verteilung von Bodenwertgewinnen zu erreichen – es ist jedoch kritisch zu hinterfragen, ob die durch die genannten Vergünstigungen erzielten finanziellen Spielräume tatsächlich im Sinne des Gemeinwohls in das Projekt zurückfließen. Die Entscheidungen der Stadt Köln in diesem Zusammenhang erscheint aus Sicht der stellungnehmenden Person intransparent. Es bleibt unklar, ob und in welchem Umfang die gewährten Vorteile letztlich der Gewinnmaximierung des Investors dienen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 1.4
14.7	Es wird deutliche Kritik daran geäußert, dass im Rahmen der vorliegenden Planung auf den Nachweis öffentlicher Grünflächen innerhalb der Vorhabenfläche verzichtet wird. Dies widerspricht nach seiner Einschätzung dem grundlegenden Ziel des Kooperativen Baulandmodells, nämlich wohnungsnah und bedarfsgerechte Grünflächen für die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 1.4 Das Plangebiet war für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und nahezu vollständig versiegelt. Mit der Planung wird ein öffentlicher Spielplatz von über 1.500 m ² geschaffen und es werden weitere ca.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Bevölkerung zu schaffen. Die Freiraumnutzung im Stadtteil Ehrenfeld wird dadurch unmittelbar und erheblich eingeschränkt. Statt öffentlicher Grünflächen sieht die Planung lediglich die Anlage privater Grünbereiche auf den Dächern der Neubauten vor. Diese stehen ausschließlich den Mietparteien der jeweiligen Gebäude zur Verfügung und sind damit nicht allgemein zugänglich.		1.070 m ² öffentliche bzw. für die Öffentlichkeit jederzeit zugängliche Grünflächen geschaffen. Damit wird eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand erreicht. Die in der Stellungnahme benannten Dachgärten stellen ein zusätzliches Angebot dar.
14.8	Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Unterhaltskosten für diese Dachflächen von den Mieter*innen selbst getragen werden müssen – entweder direkt oder in Form einer Umlage über die Nebenkosten. In diesem Zusammenhang wird auch auf mögliche soziale Auswirkungen hingewiesen: Eine solche Kostenbelastung sowie die eingeschränkte Nutzbarkeit der Grünflächen wird zusätzliche finanzielle Barrieren schaffen und damit insbesondere den Zugang zu öffentlich gefördertem Wohnraum erschweren. Die vorgesehene Einschränkung der Freiraumnutzung wie auch die potenzielle Umlage der Kosten auf die Bewohnerschaft werden aus Sicht des Anwohners nicht allen gesellschaftlichen Schichten gerecht – und stehen somit im Widerspruch zu den Zielen sozial ausgewogener Stadtentwicklung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Kosten für die Unterhaltung privater Gemeinschaftsanlagen sind durch die Nutzungsberechtigten und nicht durch die Allgemeinheit zu tragen. Es werden 30% der Geschossfläche als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet.
14.9	Die Stadt Köln hat in den letzten Jahren ihre eigenen Planungen für Wohnbauflächen kontinuierlich reduziert. Dadurch ist die Stadt zunehmend von den Planungen privater Investoren abhängig geworden. Diese Abhängigkeit birgt nach Ansicht der Person das Risiko, dass die Stadt ihre autonomen Planungsziele aufgibt, um die Schaffung von Wohnraum sicherzustellen. Es entsteht der Eindruck, dass die Kontrolle über die eigenen Planungsprozesse zunehmend verliert.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Es handelt sich um eine allgemeine Kritik, die im Planverfahren als Belang nicht abgewogen werden kann.
14.10	Kritisch angemerkt wird zudem, dass die Kriterien der städtischen Überprüfung der wirtschaftlichen Angaben	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Es liegt ein Nachweis der erforderlichen Ersatzpflanzungen im Grünordnungsplan unter 5.5 vor.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	des Investors intransparent sind. Es sei für Außenstehende nicht nachvollziehbar, inwieweit die Stadt eigene Anforderungen formulieren kann. Gleichzeitig zeigt die Begründung des Vorhabens jedoch, dass die Stadt eine aktive Rolle im Planungsprozess anstrebt. Dazu gehört unter anderem die Zulassung von Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen, die lediglich durch eine allgemein gehaltene Begründung der Vegetationsschicht ausgeglichen werden, ohne dass ein Nachweis über die Begünstigung oder Kompensation der Natur gefordert wird. Dies ist besonders bemerkenswert im Zusammenhang mit dem fehlenden Nachweis der Ersatzpflanzungen aus der Baumfällgenehmigung. Bereits jetzt zeigt sich, dass reduzierte Vorgaben zu einer Herabsetzung des Klimaschutzes führen.		Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen erfüllt sind. Somit besteht kein Ausgleichserfordernis gemäß § 1a BauGB.
14.11	Aus Sicht der stellungnehmenden Person bleibt fraglich, inwieweit Nachhaltigkeit und umweltrelevante Aspekte in den vorliegenden Planungen tatsächlich berücksichtigt werden. Prognosen deuten auf zusätzliche Belastungen in den angrenzenden Wohngebieten hin. Das Planungskonzept konzentriert sich vor allem auf die unmittelbare Entwicklung der Vorhabenfläche, vernachlässigt jedoch die ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen, die für eine lebenswerte Stadt von entscheidender Bedeutung sind. Schließlich ist kritisch zu hinterfragen, wie das Planungsprojekt mit bestehendem Recht, insbesondere dem geltenden Bebauungsplan und den angrenzenden Baugebieten, in Einklang steht und wie Nachhaltigkeits- und Umweltbelange bei der weiteren Umsetzung berücksichtigt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Auswirkungen auf die Umwelt nach den gesetzlichen Vorgaben ermittelt, beschrieben und bewertet. Dazu sind Umweltgutachten erstellt worden, deren Ergebnisse in der Abwägung berücksichtigt werden und in den Unterlagen dargestellt sind.
15.	NN, 31.07.2025		
15.1	Die Stellungnahme macht geltend, dass die Anwohner*innen für den Erhalt der im Rahmen des Projektes zu fällenden Bäume über 2.000 Unterschriften gesammelt haben.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt	Siehe Stellungnahme 2.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Die Stadt Köln wird aufgefordert, die Bebauungspläne erneut zu prüfen und gegebenenfalls zu ändern.		
15.2	Darüber hinaus verlangt die Stellungnahme eine erneute Prüfung des gesamten Bauvorhabens, eine umfassende Stellungnahme der beteiligten Personen sowie die unverzügliche Aussetzung sämtlicher Baumfällungen. Ebenso müssen nach Ansicht der stellungnehmenden Person alle Arbeiten, die das Wurzelwerk der Bäume schädigen, bis auf Weiteres unterlassen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt	Siehe Stellungnahme 2.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt in einem förmlichen Rechtssetzungsverfahren gemäß Baugesetzbuch. In diesem Verfahren werden die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Rat der Stadt Köln entscheidet über die Stellungnahmen.
16.	NN, 31.07.2025		
16.1	Die Eigentümer*innen mehrerer Liegenschaften in der Nähe des Planungsgebiets weisen darauf hin, dass ihre Immobilien unmittelbar betroffen sind. Sie machen geltend, dass ihre Objekte durch die geplante Nutzungsänderung – insbesondere die sehr hohe bauliche Nachverdichtung sowie die gemischte Nutzung für Wohnen, Gewerbe und Einrichtungen der Kinderbetreuung – direkt betroffen sind. Dies betrifft insbesondere den Lieferverkehr sowie Zu- und Abgangverkehr zu den neu zu errichtenden Tiefgaragen. Nach Ansicht der Eigentümer*innen ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Grundstücks mit einer signifikanten Zunahme des motorisierten Verkehrs zu rechnen. Dies betrifft sowohl den Individualverkehr als auch den potenziellen Lieferverkehr. Die daraus resultierenden Verkehrslärm-Immissionen stellen eine erhebliche Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität der Mieter*innen dar. Zudem ist zu erwarten, dass sich durch die Verkehrsregelungen in der Umgebung auch Rückstaus auf angrenzenden Straßen bilden, die insbesondere während des Berufsverkehrs zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Wie mit diesen Mehrbelastungen umgegangen wird, ist dem Gutachten nicht zu entnehmen, und auch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind bislang nicht erkennbar vorgesehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 9.2, 12.3 und 12.7 Der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm-Straße für MI-Gebiete von 60 dB(A) am Tag wird an der Fassade der geplanten Bebauung an der Stammstraße sowie an der Franz-Geuer-Straße erreicht und eingehalten. Der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm-Straße für MI-Gebiete von 50 dB(A) in der Nacht wird an der Fassade der geplanten Bebauung an der Stammstraße sowie an der Bezirkssportanlage und Fuchsstraße geringfügig, um weniger als 1 dB(A) überschritten und an der Franz-Geuer-Straße um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird nicht erreicht. Unzumutbare Belastungen sind demnach nicht zu erwarten. Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen im baulichen Bestand wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
16.2	Die Eigentümer*innen führen weiter aus, dass das Rücksichtnahmegebot im Rahmen der Bauleitplanung verlangt, nachteilige Auswirkungen auf bestehende Nutzungen in der Umgebung zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Dies sei im vorliegenden Fall weder gewährleistet noch nachvollziehbar belegt. Die geplante Umnutzung stellt eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nachbarschaft dar und verletze ihre berechtigten Interessen als Eigentümer*innen und Vermieter*innen in Bezug auf die angrenzenden Wohnbebauungen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO beinhaltet kein Vermeidungsverbot bezüglich jeglicher nachteiligen Auswirkungen eines Vorhabens in seiner bestehenden Umgebung. In § 15 Satz 2 BauNVO ist vielmehr geregelt, dass Vorhaben dann unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies ist insbesondere ausweislich des Verkehrsgutachtens und des Schallgutachtens hier nicht der Fall. Mit der bisher noch geltenden Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet ist ein erheblich größeres Störpotential für die Umgebung verbunden als mit der geplanten überwiegenden Wohnnutzung.
16.3	Schließlich verweisen die Eigentümer*innen auf § 1 Abs. 7 BauGB, wonach öffentliche und private Belange gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen sind. Ihre Belange als direkt betroffene Nachbar*innen – insbesondere in Bezug auf Mieterschutz, Lärmimmissionen und wirtschaftliche Nutzungseinschränkungen – sind im bisherigen Verfahren offenkundig nicht ausreichend berücksichtigt. Eine Abwägung zugunsten der Eigentümer*innen ist nicht erkennbar.	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 deren Abwägungsbegründung und fasst auf Grundlage dessen den Satzungsbeschluss. Das Vorhaben wirkt sich auf bestehende Mietverhältnisse nicht aus und führt nicht zu Nutzungseinschränkungen auf den umgebenden Grundstücken.
16.4	Die Anwohner*innen machen geltend, dass sie eine umfassende Überprüfung der prognostizierten Lärmbelastung durch ein unabhängiges schalltechnisches Gutachten für erforderlich halten. Sie fordern außerdem, dass Lärmschutzmaßnahmen sowohl aktiv (beispielsweise durch Schallschutzwände oder Verkehrslenkung) als auch passiv (zum Beispiel durch Fenstersanierungen) berücksichtigt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Das Schallgutachten wurde durch ein qualifiziertes Fachbüro erstellt und durch die Umweltfachbehörden der Stadt Köln umfassend geprüft. Es enthält passive Schallschutzmaßnahmen sowie die Prüfung von aktivem Schallschutz. Für die Erarbeitung eines weiteren Gutachtens besteht kein Anlass.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
16.5	Darüber hinaus verlangen sie eine Überarbeitung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebots gegenüber der bestehenden Wohnnutzung. Gegebenenfalls ist zudem eine Reduzierung der zulässigen Nutzung oder die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen erforderlich. Abschließend weisen die Anwohner*innen darauf hin, dass sie sich die Geltendmachung weiterer rechtlicher Schritte im Falle einer unveränderten Verabschiedung des Bebauungsplans vorbehalten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 16.2
17.	NN, 31.07.2025		
17.1	Ein*e Eigentümer*in eines Grundstücks in Köln-Ehrenfeld weist darauf hin, dass ihr Bestandsgebäude in den Jahren 2018 bis 2020 energetisch saniert wurde. Gleichzeitig ist die Baulücke neben dem Haus durch einen Anbau geschlossen worden (Fertigstellung Januar 2021). Dadurch hat sie langfristige, erhebliche finanzielle Belastungen auf sich genommen, um in Ehrenfeld neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Eigentümer*in äußert, dass der am 18. Juni 2025 im Amtsblatt veröffentlichte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße“ sowohl ihre Interessen als auch die Interessen ihrer Mieter*innen in mehrfacher Hinsicht bedroht. Sie weist darauf hin, dass das geplante Bauvolumen mit bis zu acht Geschossen nicht zur bestehenden Bebauung passt. Der Großmaßstab des Projekts entzieht den Anliegern Sonne und Lebensqualität. Betroffen sind einerseits Bewohner*innen in den Erd- und Obergeschossen, die künftig kaum noch Tageslicht erhalten, sowie andererseits Hauseigentümer*innen („Kleinvermieter*innen“), die durch die maximale Ausnutzung der Flächen durch den Investor mit finanziellen Nachteilen rechnen müssen, deren Ausmaß derzeit nicht abschätzbar ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Bebauung weist überwiegend fünf bis sechs Geschosse mit Flachdach auf. Die Gebäudehöhen gehen dabei mit bis zu ca. 20 m nur unwesentlich über den angrenzenden Bestand hinaus, dessen Gebäudehöhen bis zu 18 m betragen. Die achtgeschossigen Hochpunkte sind zur Bezirkssportanlage und zu den dort benachbarten, teilweise noch wesentlich höheren Baukörpern orientiert. Die geplante Bebauung hält die Abstandsflächen ein und verletzt somit nachbarliche Belange dem Grunde nach nicht. Mit der räumlichen Zuordnung von Wohngebäuden zu vorhandenen Wohngebäuden können auch keine erheblichen Immissionsauswirkungen auf den Bestand eintreten. Für den Bebauungsplan wurde ein Besonnungsgutachten erstellt, um eine zusätzliche Prüfgrundlage bezüglich möglicher Verschattung auf den Bestand zu erhalten, siehe dazu Stellungnahme 17.2.
17.2	Bezüglich der Gutachten zum Bebauungsplan verweist die Stellungnahme auf eine Besonnungsstudie der	Der Stellungnahme wird nicht	Das zitierte Gutachten kommt zu dem Ergebnis,

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Lohmeyer GmbH Bochum vom 23. September 2023. In dieser ist auf Seite 9 dargelegt, dass nach DIN 5034-1 (2011) ein Raum am 21. März bei Annahme eines wolkenlosen Himmels eine Mindestbesonnungsdauer von 4 Stunden erhalten sollte. Die Stadt Köln hat jedoch eine Mindestbesonnungsdauer von 2 Stunden festgelegt. Warum die Anforderungen an Tageslicht in Wohnräumen, das für das menschliche Wohlempfinden wesentlich ist, von der Stadt halbiert worden ist, ist in dem Gutachten nicht erläutert. Unter der Prämisse des reduzierten Anspruchs der Stadt Köln haben die Bochumer Gutachter*innen geprüft, ob mit dem aktuellen Planungsstand eine ausreichende Besonnung der Bestandsgebäude sichergestellt ist. Das Ergebnis zeigt, dass im Bereich bestimmter Straßenabschnitte (beispielsweise der Everhardtstraße und der Stammstraße) eine planungsbedingte Unterschreitung der von der Stadt Köln festgelegten Mindestbesonnung von 2 Stunden am 21. März vorliegt. Auf Seite 18 des Gutachtens kommen die Expert*innen auch auf das benachbarte Gebäude zu sprechen. Eine Eigentümer*in macht geltend, dass laut Bebauungsplan schräg gegenüber ihres Hauses ein Wohnturm mit acht Geschossen und einer Höhe von 26,5 Metern errichtet werden soll. Sie weist darauf hin, dass dies für zahlreiche Bewohner*innen ihres Hauses bedeutet, dass der Neubau ihnen Sonne und Tageslicht entzieht. In der Besonnungsstudie der Lohmeyer GmbH ist berechnet worden, dass die Südfassaden bestimmter Häuserabschnitte im unteren Drittel bis zur Hälfte der Fassaden eine planungsbedingte Minderung der Besonnung von mehr als 30 % bzw. mehr als vier Stunden erfahren. In den oberen Fassadenbereichen liegen die Reduktion bei bis zu 30 % beziehungsweise bis zu vier Stunden. In einem begrenzten Bereich ist die Besonnungsdauer unter	gefolgt.	dass es an der bestehenden Bebauung nicht zu unzumutbaren Minderungen der Tageslichtversorgung in Wohnungen kommt. Das Stadtplanungsamt hat sich in der Auseinandersetzung mit der Bewertung von Besonnung und Verschattung als Indikator für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der geltenden Normen DIN 5034 (2011) und DIN EN 17037 (2018) sowie DIN 5034 (2021) entschlossen, sich in der Bewertung an einem Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Berlin zu orientieren (Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04). Der Beschluss stellt fest, dass ein städtebaulicher Missstand regelmäßig nicht gegeben ist, solange zur Tag- und Nachtgleiche in mindestens einem Wohn- oder Aufenthaltsraum eine direkte Besonnung von mindestens zwei Stunden sichergestellt ist. Diese Bewertung soll einen Orientierungsrahmen bieten, um eine einheitliche Vorgehensweise bei der Bewertung der Ergebnisse von Besonnungsgutachten und den möglicherweise daraus abzuleitenden Maßnahmen / Festsetzungen zu gewährleisten. Mit der Realisierung der Planung ist nur an den Gebäuden Everhardtstraße 50 und Stammstraße 111 eine erstmalige, planungsbedingte Unterschreitung der Mindestempfehlung nach dem Positionspapier der Stadt Köln, wonach ein Wohnraum einer Wohnung am 21. März mindestens 2 h besonnt wird, verbunden. Diese Einschränkung gilt jedoch nur bei einem Vergleich des Ist-Zustands ohne eine Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stammstraße. Bei einer Bebauung nach dem heute bestehenden Baurecht, die die vorhandenen Gebäudehöhen im Umfeld aufnimmt und sich mit einer Gebäudehöhe von ca. 18 m in die Eigenart der näheren

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	zwei Stunden ausgewiesen. Auch die Ostfassade eines der Gebäude ist in der unteren Fassadenhälfte von einer Reduktion der Besonnung um mehr als 30 % betroffen. Die Eigentümer*in führt aus, dass eine Verwirklichung des Bebauungsplans dazu führt, dass Wohnraum in ihrem Gebäude nicht ausreichend besonnt wird. Sie zeigt sich insbesondere über eine Aussage im Gutachten verwundert, wonach im Erdgeschoss ihres Hauses nur Garagen vorhanden sind und daher das Kriterium zur Mindestbesonnungsdauer keine Anwendung findet. Sie weist darauf hin, dass dies falsch ist, da sich im Erdgeschoss neben den Garagen auch eine vermietete Wohnung befindet. In einer Tabelle des Gutachtens ist fälschlicherweise festgehalten, dass eine Bewertung der Besonnungsverhältnisse nicht erforderlich ist; dies habe sie als fehlerhaft zurückgewiesen und eine Korrektur gefordert. Die Eigentümer*in betont, dass eine Bebauung, die die Tageslichtverhältnisse in mehreren Bestandsgebäuden der Umgebung derart verschlechtert, dass nicht einmal die reduzierten Kriterien der Stadt Köln erfüllt werden, nicht durchgesetzt werden darf. Sie verweist auf frühere Fälle, in denen die Stadt Köln die Vermietung einer Wohnung wegen unzureichender Tageslichtversorgung untersagt hat, und stellt die Frage, ob Neubauten, die weniger als zwei Stunden Besonnung am 21. März erhalten, anders bewertet werden. Sie äußert weiter, dass langjährige Anwohner*innen nicht auf Kosten des Investors in dunklen Wohnungen leben dürfen. In den Stellungnahmen der Nachbar*innen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich immer wieder die Sorge geäußert, dass die Wohnqualität der Mieter*innen neuer Gebäude höher bewertet werden als die der bisherigen Bewohner*innen.		Umgebung einfügt, wären größere Bereiche der Bestandsfassaden durch eine Unterschreitung des Mindestkriteriums betroffen, als nach der aktuellen Planung. Die im Besonnungsgutachten fälschlicherweise fehlende Erwähnung einer Wohnnutzung auch im Erdgeschoss des Hauses Stammstraße 111 wurde im Gutachten ergänzt. Auf die oben beschriebene Bewertung der vorliegenden Besonnungsverhältnisse hat dies keinen Einfluss. Die Inhalte der DIN und DIN-EN können zur Bewertung der Verschattung herangezogen werden. Es handelt sich bei einer DIN aber nicht um eine rechtsverbindliche, zwingend anzuwendende Rechtsnorm. 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. Insbesondere die unteren Fassadenbereiche der Stammstraße 103 bis 109 würden durch eine Bebauung nach heutigem Baurecht stärker verschattet als durch das Vorhaben. Zu dem skizzierten Fall der Genehmigungsversagung kann hier nicht Stellung genommen werden. Grundsätzlich kann im Fall von geringer Besonnung von Plangebäuden auf planerische Minderungsmaßnahmen zurückgegriffen werden (z.B. Grundrissgestaltung, technische Lösungen, etc.).

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
17.4	Die Eigentümer*in fordert, dass sich die neue Bebauung in Höhe und Geschosszahl an der Bestandsbebauung orientieren muss.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 11.4. Es ist Gegenstand des Planverfahrens, die neue städtebauliche Struktur im Plangebiet festzulegen. Diese muss sich nicht gemäß § 34 BauGB an der Eigenart der näheren Umgebung orientieren, sofern nachbarschützende Belange gewahrt bleiben. Die geplante Bebauung hält die Abstandsflächen ein. Mit der räumlichen Zuordnung von Wohngebäuden zu vorhandenen Wohngebäuden können auch keine erheblichen Immissionsauswirkungen auf den Bestand eintreten.
17.5	Ein weiterer Kritikpunkt ist die geplante Tiefgarageneinfahrt auf der Straße, die bislang eine ruhige Einbahnstraße ist. Sie weist darauf hin, dass der zusätzliche Verkehr insbesondere in Stoßzeiten zu erheblichen Rückstaus führen wird und dass die Anwohner*innen unter Lärm, Licht und der Benutzung der Garagentore leiden werden. Zudem diene die Straße als Schulweg, sodass eine höhere Verkehrsdichte die Sicherheit der Kinder beeinträchtigt. Sie schlägt vor, die Tiefgarageneinfahrt auf alternative Straßen zu verlegen, beispielsweise über eine Verlängerung der benachbarten Straße oder die Planstraße B, gegebenenfalls auch über die Fuchsstraße.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Für das Grundstück der Vorhabenträgerin besteht ebenso wie für das Grundstück der Einwenderin selbst der Anspruch auf Erschließung über die Stammstraße. Ob durch die geplante Zufahrt unzumutbare Auswirkungen entstehen können, wurde im Planverfahren dennoch insbesondere durch das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten geprüft. Dies ist nicht der Fall. Anzumerken bleibt auch, dass die Fuchsstraße bereits jetzt hoch belastet ist und keine zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann.
17.6	Abschließend macht die Eigentümer*in geltend, dass die vor den Häusern stehenden Platanen verschwinden sollten, was sie kritisiert. Die Eigentümer*in betont nachdrücklich, dass dies verhindert werden müsse und forderte dazu auf, die alten Bäume zu schützen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.1
18.	NN, 31.07.2025		
18.1	Ein*e frühere Bewohner*in des Viertels berichtet, dass viele Freunde gemeinsam die vorliegenden Planungsunterlagen durchgesehen haben. Viele haben die Unterla-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 11.3 und 13.6

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	gen mit großem Ärger betrachtet und vieles nicht verstanden. Da die meisten im Urlaub sind, wurde darum gebeten, zumindest die frustrierte Stimmung weiterzugeben. Die Person führt aus, dass die Flächengrößen der einzelnen Baufelder, der Tiefgarage und der Anbauten völlig unklar dargestellt sind und nicht zum Text passen. Die genaue Lage von MU West und MU Ost ist unklar, und man habe sich darüber nicht einigen können. Es wird bemängelt, dass nur von einigen Baufeldern eine Ansicht vorliegt und dass die Lage der Quartiersgarageneinfahrt unklar ist.		
18.2	Die Stellungnahme weist darauf hin, dass offenbleibt, wie bei zeitlich versetzten Bauabläufen sichergestellt werden kann, dass die maximal zulässige Geschoss- und Grundfläche tatsächlich eingehalten wird. Soweit die Unterlagen verstanden werden, wird das Grundstück mit der Tiefgarage nahezu vollständig bebaut. Die Person äußert Besorgnis über diese extreme Bebauung, die es zuvor nicht gegeben hat, und bezeichnet sie als völlig unverhältnismäßig. Es wird berichtet, dass alle, mit denen gesprochen wurde, sich eine kleinteilige Umgebung wünschen, in der sich die Baukörper in das bestehende Wohnviertel einfügen, und dass Wohnraum und Gewerbe um jeden Preis keine Lösung sind.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.	In den Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung geprüft. Die Bebauung weist überwiegend fünf bis sechs Geschosse mit Flachdach auf. Die Gebäudehöhen gehen dabei mit bis zu ca. 20 m nur unwesentlich über den angrenzenden Bestand hinaus, dessen Gebäudehöhen bis zu 18 m betragen. Die achtgeschossigen Hochpunkte sind zur Bezirkssportanlage und zu den dort benachbarten, teilweise noch wesentlich höheren Baukörpern orientiert. Die geplante Bebauung hält die Abstandsflächen ein und verletzt somit nachbarliche Belange dem Grunde nach nicht.
18.3	Weiterhin stellt die Person fest, dass die fast vollständige Bebauung des Grundstücks durch Begrünung optisch abgeschwächt wird, wie in der Planbegründung angegeben. Es werden Zweifel an der Glaubwürdigkeit dieser Darstellung geäußert und die fehlenden Vorgaben für die Erstbepflanzung sowie die langfristige Pflege kritisiert. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die geplanten Bäume auf oder neben der Tiefgarage nur einen begrenzten Wurzelraum haben, was ihre Vitalität gefährdet, und auf das	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Die Qualität der Pflanzungen wird über die Anforderungen, die bereits in den Festsetzungen enthalten sind gesichert. Diese sind durch die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vorgegeben, in der Pflanzqualitäten und erforderliche Pflegegänge verankert sind. Insbesondere wird es eine Anwuchs- und Entwicklungspflege geben. Sollten angepflanzte Bäume dennoch absterben, ist durch die Festsetzung gesichert, dass dieser ersetzt werden müssen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	ehemalige Siemensgelände verwiesen, wo der Baumbestand in den letzten Jahren vernachlässigt und schließlich vollständig entfernt worden ist. Die frühere Bewohner*in betont, dass dringend mehr Grünflächen im Stadtteil benötigt werden, die allen zur Verfügung stehen und ökologisch sowie nachhaltig gestaltet sind. Die Person weist darauf hin, dass dies entscheidend ist, um den negativen Einfluss der Gebäude auf das Mikroklima und die Biodiversität zu minimieren.		
18.4	Abschließend wird geäußert, dass die Kommunikation der zuständigen Stellen nicht nur frustrierend, sondern auch ratlos macht in Bezug auf die Entwicklung der Nachbarschaft, und dass der Stadtteil es verdient, sich lebenswert und blühend zu entwickeln. Viele Fragen bleiben offen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 14.9
18.5	Weiter wird erwähnt, dass noch eine weitere Stellungnahme als Anlage beigefügt wird (siehe Stellungnahme 19).	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Nicht erforderlich
19.	NN, 01.08.2025		
	Eine langjährig anwohnende Person berichtet, dass sie erfahren hat, dass drei alte Platanen der geplanten Baumaßnahme zum Opfer fallen sollen. Dies erfüllt sie angesichts der Klimakrise und der zunehmenden ökologischen Verödung der Innenstadt mit Entsetzen und Empörung. Sie führt aus, dass diese Bäume nicht nur das Stadtbild beleben und während der heißen Jahreszeiten als Schattenspender unschätzbar sind, sondern auch Nist- und Aufenthaltsorte für vielfältige Vögel sowie Kleinstlebewesen wie Eichhörnchen darstellen. Sie betont, dass es nicht akzeptabel ist, den Wert gewachsener Natur willkürlich zugunsten von Baumaßnahmen aufzugeben, die letztlich kommerziellen Interessen dienen. Abschließend verlangt sie eine schriftliche Stellungnahme und widerspricht als direkt betroffene Person der Maßnahme der Baumfällung auf das Schärfste.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.1 Die Entscheidung über die abgegebenen Stellungnahmen trifft der Rat der Stadt Köln. Nach Satzungsbeschluss wird denjenigen, die eine Stellungnahme im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB abgegeben habe, das Ergebnis der Entscheidung durch den Rat mitgeteilt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
20.	NN, 29.07.2025		
20.1	Es wird auf das Positionspapier für eine ökologische und soziale Wohnungsbauwende in Köln vom 20.02.2022 verwiesen. Zentrales Anliegen ist es, weiteren Boden- und Flächenverbrauch zu stoppen. Neben Aufstockungen auf den vorhandenen Gebäuden im Innenbereich, dem Erhalt und Sanierung von Bestandsgebäuden und dem gezielten Tausch von Wohnungen geht es auch um die Nutzung von Konversionsflächen für Wohnzwecke, soweit diese nicht für industrielle oder gewerbliche Nutzung benötigt werden. Insofern ist der vorliegende BPlan-Entwurf grundsätzlich mit den Forderungen des BUND vereinbar. Allerdings werden die Anforderungen einer doppelten Innenentwicklung deutlich verfehlt! Deren Ziel ist es, Flächenreserven im Bestand sinnvoll zu nutzen, aber auch gleichzeitig urbanes Grün zu entwickeln, vernetzen und qualitativ zu verbessern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 1.4
20.2	Keine Berücksichtigung des Klimaanpassungsgesetzes des Landes NRW (KIAng) vom 08.07.2021 Das KIAng NRW verlangt eine umfassende Berücksichtigung der klimatischen Auswirkungen von Bauvorhaben und deren Folgen für angrenzende Wohngebiete. Das Berücksichtigungsgebot verlangt, dass bei der Planung die stadtökologischen Rahmenbedingungen und die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung umfassend analysiert werden. Die vorgelegten Gutachten lassen dies weitgehend unberücksichtigt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Ein standortbezogenes Klimagutachten wurde 2021 erstellt und seitens der Stadt Köln geprüft und freigegeben. Darin wurde geprüft, ob es bei einer Realisierung des städtebaulichen Entwurfs im Plangebiet selbst und dem Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung zu negativen Auswirkungen auf die thermische Belastungssituation kommt und ob relevante klimaökologische Funktionen eingeschränkt werden. Das Klimagutachten prüft die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung und weist nach, dass negative Auswirkungen auf die Wärmebelastung und die Belüftung der benachbarten Wohnsiedlungen sind nicht zu erwarten sind. Eine großräumige Verschlechterung der thermischen Belastungssituation durch die Planung kann somit ausgeschlossen werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
20.3	Erhebliche Abweichungen von den Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells Für das rund 2 ha große Planungsgebiet findet das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) Köln in der Fassung vom 10.05.2017 Anwendung. Danach ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, den aus einem Vorhaben ausgelösten Mehrbedarf an Grünflächen herzustellen. Bei einer Geschossfläche Wohnen in Vollgeschossen von ca. 35.000 qm (Annahme 90 qm je Wohneinheit) entspricht dies einen Mehrbedarf von ca. 8.950 qm Grünfläche (GF Wohnen in Vollgeschossen/90 qm x 2,3 EW/WE x 10 qm/EW), die als private, öffentlich zugängliche Fläche hergestellt werden müsste. Warum die Geschossfläche Wohnen nach dem Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes vom Oktober 2022 ausschließlich in Vollgeschossen und damit gegen die Vorgaben des KoopBLM erfolgt, wird nicht begründet. Die vorliegende Geschossflächenermittlung deckt sich auch nicht mit den Anforderungen der Baunutzungsverordnung zur Geschossflächenberechnung auf die sich Geschossfläche Wohnen im KoopBLM ausdrücklich bezieht. Die Gesamtbruttogeschossfläche (GF) des Vorhabengebietes beträgt nach den städtebaulichen Kerndaten (Anlage 5, S. 9, 10) 47.500 qm, davon sind 7.363 qm GF Gewerbefläche, verbleiben 40.137 qm GF Wohnen. In der Begründung zum BPlan-Entwurf (Anlage 5, S. 9, 10) werden Wohnnutzungen in den Vollgeschossen (Erd-, Obergeschosse) eingeschränkt und gewerbliche Nutzungen vorgegeben. Zusätzlich ist in den nicht anzurechnenden Staffelgeschossen ausschließlich Wohnraum vorgesehen, was die beträchtliche Differenz der GF Wohnen von 35.000 qm in Vollgeschossen und 40.137 qm in allen Ge-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.4 und 13.2

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	schossen erklärt. Daraus ergibt sich bei einer Wohnungsgröße von 90 qm die Zahl von 446 Wohneinheiten (WE), eine zu erwartende Einwohnerzahl von 1.026 und ein Mehrbedarf an öffentlich zugänglicher Grünfläche von 10.260 qm. Die Umsetzungsanweisung des KoopBLM vom 10.05.2017 schreibt ab der 435. Wohneinheit die Errichtung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche (> 1 ha) zwingend vor. Die im Erschließungsplan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen setzen sich aus acht Kleinflächen ohne Bemaßung zusammen (geschätzt jeweils ca. 10-60qm) Darüber hinaus sind vereinzelt schmale Grünstreifen entlang der Wege durch das Plangebiet zu erkennen. Diese können aber nicht als (Bestandteile einer) zusammenhängende Grünfläche angesehen werden. Weitere Grünflächen auf Tiefgaragendächern sind nach KoopBLM nicht als öffentliche Grünfläche zu berücksichtigen. Es ist einerseits erforderlich, die Berechnungen für den Grünflächenbedarf zu korrigieren und dabei alle relevanten Wohnflächen zu berücksichtigen. Andererseits muss eine zusammenhängende Grünfläche vom geforderten Ausmaß bereitgestellt werden. Hieran ändert auch die Entscheidung des Stadtplanungsamtes zur Verringerung der Grünfläche im Vorfeld des 2019 stattgefunden Wettbewerbsverfahrens nichts. Zudem wurde bei der weiteren Detaillierung der Planung die Größe der anerkegnbaren öffentlich zugänglichen Grünfläche auf ca. 580 qm weiter verringert. Wohnraum und Grünfläche sind im KoopBLM jedoch gleichwertige Belange. Der Mehrbedarf wird weder auf der Vorhabenfläche noch im Grüngürtel gedeckt. Aus Sicht der Stadt Köln ist die Abweichung von den Anforderungen an die öffentlichen Grünflächen zwar vertret-		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	bar. Für diese Bewertung wurde aber eine nicht nachvollziehbare Abwägung in Bezug auf das bereits vorhandene Angebot im nahegelegenen Inneren Grüngürtel getroffen. Dabei wurde seitens der Stadt Köln weder die wohngebietsbezogene Auslastung dieser Grünfläche ermittelt, noch wurde die dort verfügbaren Ausgleichsflächen benannt. Der Innere Grüngürtel deckt in erster Linie den Bedarf der Einwohner des angrenzenden Innenstadtbezirks und hat darüber hinaus einen gesamtstädtischen Einzugsbereich für die erholungsrelevante Freiraumversorgung.		
20.4	Die gesamtstädtischen sowie die spezifischen Umweltbelange des Stadtbezirks Ehrenfeld und der angrenzenden Nachbarschaften wurden in den vorgelegten Gutachten nicht nachvollziehbar ermittelt. Die Verträglichkeit der zunehmenden Hitzebelastung in diesem ohnehin stark belasteten Stadtteil setzt voraus, dass ausreichend öffentliche Grünflächen zur Klimaregulierung für diesen Stadt- raum zur Verfügung stehen.	Der Stellung- nahme wird nicht gefolgt.	Das vorhandene Klimagutachten analysiert im ersten Bewertungsschritt das Lokalklima und stellt dies, unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünflächen im Umfeld, in einer Klimatopkarte dar. Die Begründung stellt die vorhandene städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünflächen im Um- kreis im Kapitel 3.2 dar. Der Bebauungsplan folgt mit der Entsiegelung im Plangebiet, der Schaffung boden- gebundener Baumpflanzungen, den Retentionsdä- chern und der Versickerung des Niederschlagswassers den wesentlichen Empfehlungen des Klimagutachtens zum Bebauungsplan.
20.5	Der Verweis auf die Begrünungsanforderungen unter Punkt 7.1d der textlichen Festsetzungen reicht nicht aus, um eine Sicherstellung einer qualitätsvollen Begrünung zu garantieren. Hier wird lediglich eine Vegetationstrag- schicht von 60 cm gefordert, welche eine nachhaltige Be- pflanzung nicht ermöglicht. Für die Pflanzung von Bäu- men auf Tiefgaragen ist sogar eine Schichtdicke von 1,20 m erforderlich. Zudem sind die Regelungen zur Bepflan- zung unzureichend, da Angaben zu Anzahl und Umfang der Baumpflanzungen sowie zu Größe und Art von Sträu- chern und Hecken fehlen. Schottergärten oder nur mini- mal bepflanzte Flächen werden nicht explizit ausgeschlos- sen, was die Qualität der Begrünung weiter gefährdet. Der	Der Stellung- nahme wird ge- folgt.	Die qualitativen Anforderungen an die Begrünung wer- den durch den Bezug zu der Satzung zur Erhebung der Kostenerstattungsbeträgen (Hinweis Nr. 7 im Bebau- ungsplan) in den textlichen Festsetzungen sicherge- stellt. Dort sind qualitative Pflanzstandards der Stadt Köln definiert. Die weitere Festlegung der technischen Anforderungen an die Begrünung erfolgt je Bauabschnitt mit der Frei- anlagenplanung, die gemäß den Regelungen im Durchführungsvertrag mit dem Amt für Landschafts- pflege und Grünflächen der Stadt Köln abzustimmen und durch dieses freizugeben ist.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	vorgelegte Grüngestaltungsplan enthält zwar Ersatzpflanzungen in Zusammenhang mit der Baumfällgenehmigung, bleibt jedoch in der Gesamtbetrachtung der Begrünungsanforderungen unzureichend. Eine umfassendere Regelung und genau Festlegung der Bepflanzungsmaßnahmen wären notwendig, um einen ökologisch ausreichenden Standard zu gewährleisten.		Sogenannte Schottergärten sind gemäß § 8 (1) BauO NRW gesetzlich verboten. Einer zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierzu also nicht.
20.6	Vorgaben zu Baudurchführung und -material Es fehlen verbindliche Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Bebauung. Vorgaben hierzu wie die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln werden zwar im Begründungsdokument aufgeführt, sollen aber zum Zwecke der Verbindlichkeit im Bebauungsplan festgesetzt werden. Konkret betrifft dies: Nutzung von Passivhaus-Standards (mindestens KFW-Effizienzkategorie 40) zur Reduzierung des Heiz- und Kühlbedarfs Verpflichtende Integration von Solarenergie auf Dächern und Fassaden. Diese soll Vorrang gegenüber Begrünungsmaßnahmen haben, kann aber durch solche ergänzt werden. Daneben sollte festgesetzt werden, dass vorrangig recycelten oder ersatzweise recycelbaren Baumaterialien beim Bau verwendet werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Einhaltung der Klimaschutzleitlinien wird im Durchführungsvertrag geregelt. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.
20.7	Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen in jedem Fall heimische und standortgerechte Baumarten gewählt werden, die heimischen Tieren Nahrung und Lebensraum bieten. Ebenfalls sollen für Hecken und Gehölze heimisch, standorttypische, fruchttragende Arten gewählt werden und auch dies textlich festgesetzt werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Siehe Stellungnahme 20.5

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
20.8	Beleuchtung Nächtliche Beleuchtung (Lichtverschmutzung) hat vielfache negative Auswirkungen auf Tiere wie Fledermäuse und Insekten aber auch Menschen. Die Stadt Köln selbst weist auf ihrer Webseite drauf hin. Die schädlichen Effekte führen v. a. bei Insekten und Fledermäusen zu erhöhten Mortalitätsraten („Insektensterben“). Damit ist die Notwendigkeit umfassender Vorgaben zur nächtlichen Beleuchtung gegeben, idealerweise durch ein Beleuchtungskonzept. Die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Lichtverschmutzung sind zwar richtig, aber nicht ausreichend. Es fehlen z.B. Vorgaben zur Farbtemperatur: diese sollte z.B. mit einer Spanne von 1700 bis 2200 K und mit sehr geringen Ultraviolett- und Blauanteilen im Lichtspektrum festgelegt werden. Solches Licht wird auch von Menschen als angenehm empfunden. Nächtliche Beleuchtung ist außerdem auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und sollte daher derart konkretisiert werden, dass Beleuchtung nur dort erfolgen soll, wo sie nachgewiesener Weise als zwingend erforderlich ist. Das Licht sollte nur bedarfsweise z.B. durch Bewegungsmelder eingeschaltet werden und die Lichtleistung so gering wie nötig sein. (Beim Einschalten von LED muss dabei das kurzfristige Aufschalten der maximal möglichen Helligkeit vermieden werden, dass sie nicht bereits auf kleine Tiere, Wind u.ä. reagieren. Grundsätzlich sind also nach den Prinzipien der Sparsamkeit bei einer tierschonenden Beleuchtung darauf zu achten, dass diese – Nur dort erfolgen soll, wo sie zwingend erforderlich ist	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.	Festsetzungen in Bebauungsplänen sind gemäß § 1 BauGB auf das zu beschränken, das städtebaulich begründet ist. Zudem müssen sie eindeutig sein. Eine städtebauliche Begründung ist für die angeregten Festsetzungen zur Beleuchtung nicht hinreichend gegeben. Es wurde daher ersatzweise ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser wird mit der angeregten Angabe zur Farbtemperatur ergänzt. Der Begriff des „notwendigen Mindestmaßes“ für die Beleuchtung ist nicht eindeutig und kann daher im Bebauungsplan nicht verwendet werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	– Nicht über die notwendige Intensität hinausgeht – Nur im tatsächlichen benötigten Zeitraum (bzgl. Tages- und Jahreszeit) erfolgt – Eine Anstrahlung von Naturobjekten und Bauwerken vermeidet – Nicht nach oben gerichtet ist, sondern unterhalb der Horizontalen bleibt – Nicht durch Leuchten erfolgt, deren Temperatur 60°C übersteigt Kurzwellige Lichtanteile minimiert bzw. darauf verzichtet und stattdessen warmweiße oder gelbliche Lichtanteile mit Farbtemperaturen zwischen 1700 und 2200 K unter Verzicht auf (ultra-) violette oder blauanteilsreiche Lichtanteile		
20.9	Schlussbemerkung Es wird angeregt, die Naturschutzverbände bei künftigen Vorhaben zusammen mit den Trägern öffentlicher Belange förmlich zu beteiligen und über solche Vorhaben zu informieren. Davon abgesehen ist der Naturschutzbeirat bei der Unteren Naturschutzbehörde immer zwingend zu beteiligen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.	Die Beteiligungen gemäß § 4 (1) und (2) sind auf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Träger öffentlicher Belange erfüllen öffentliche Aufgaben aufgrund gesetzlicher Zuweisung, Umweltschutzverbände widmen sich dem Umwelt- und Naturschutz als öffentliche Aufgabe, aber es besteht keine Zuweisung dieser Aufgabe durch den Gesetzgeber. Die Beteiligung der Naturschutzverbände erfolgt daher im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB. Anerkannte Naturschutzverbände Die Beteiligung des Naturschutzbeirates erfolgt durch die UNB im eigenen Wirkungskreis.
21	NN, 30.07.2025		
21.1	Anpassung des Flächennutzungsplans Die Darstellung als besonderes Wohngebiet (WB) im Flächennutzungsplan unterstreicht die Absicht der Stadt Köln, das Wohnen im Bestand zu stärken. Die geplante Umwidmung zum urbanen Gebiet (MU) droht jedoch, den sensiblen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Im Urbanen Gebiet (MU) sind nur solche gewerbliche und andere Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Zudem wird im Bebauungsplan überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Insofern ist die Befürchtung, dass es zu einer Konzentration

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	Charakter der angrenzenden Wohngebiete zu beeinträchtigen und widerspricht somit den städtebaulichen Leitlinien, die die Stadt durch ihr bestehendes Planungsinstrumentarium verfolgt. Ein MU-Gebiet, das zwischen MI- und Kerngebieten (MK) eingeordnet wird, birgt die Gefahr, dass es eine zentrierte gewerbliche Nutzung zulässt, die in ihrer Konzentration das angrenzende Wohnumfeld erheblich stören könnte. Die Unterscheidung der Gebietsarten ist nicht nur ein planerisches Instrument, sondern auch eine wichtige rechtliche Grundlage, die die städtebauliche und soziale Integrität im Stadtbezirk Ehrenfeld und im bestehenden Bebauungsplan sichert.		gewerblicher Nutzungen mit erheblicher Störwirkung kommen könnte unbegründet.
21.2	Um die Entwicklung von Wohnflächen aktiv zu fördern, hat die Stadt Köln bei den Wohngebäuden des MI-Gebiets bereits Maßnahmen ergriffen. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans schließen störende Nutzungen aus, um die Lebensqualität der bestehenden Wohnbebauung nicht zu gefährden. Diese Festsetzungen sind nicht willkürlich, sondern basieren auf den Erfordernissen eines besonderen Wohngebiets und untermauern das übergeordnete Ziel des Flächennutzungsplans mit seiner Darstellung als WB-Fläche.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der Bebauungsplan Nr. 65460/06, 1. Änderung schließt in den Mischgebieten, die an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Franz-Geuer-Straße angrenzen als einzige emittierende Nutzung Vergnügungsstätten aus. Alle weiteren im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen sind auch nach dem Bebauungsplan zulässig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Franz-Geuer-Straße sind Vergnügungsstätten ebenfalls nicht zulässig. Ein Nutzungskonflikt aufgrund der Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann deshalb nicht entstehen.
21.3	Ergänzend dazu wurde in Ehrenfeld durch den Rat der Stadt Köln eine Milieuschutzsatzung beschlossen, die einen weiteren Schutzmechanismus etabliert und die Nutzungseinschränkungen zugunsten der bestehenden Wohnnutzung noch weiter verschärft.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Franz-Geuer-Straße befindet sich ebenso wie die angrenzenden Baugebiete im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung Ehrenfeld-Ost. Daran ändert sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nichts. Die Satzung gilt weiterhin.
21.4	Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Nutzung eines urbanen Gebiets auf den Charakter des angrenzenden Mischgebiets sowie auf die Wohn- und Nutzungsquali-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der Schutzanspruch der angrenzenden Baugebiete wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Franz-Geuer-Straße nicht gemindert. Die Nut-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	tät sind nicht zu vernachlässigen. Die vorliegenden Lärm-schutzprognosen für das MU-Gebiet zeigen, dass die Im-missionswerte signifikant höher sind als die Richtwerte für das WB/MI sowie die notwendigen Immissionsgrenzwerte für gesundes Wohnen. Diese Diskrepanz unterstreicht die Unvereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den geltenden Vorschriften und dem von der Stadt verfolgten Schutzziel.		zungen im Urbanen Gebiet müssen diesen Schutzan-spruch beachten und auf die angrenzend vorhandenen, schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht nehmen (§ 15 BauNVO).
21.5	Ein urbanes Gebiet, das durch eine wesentliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gekennzeichnet ist, stellt eine qualitative und rechtliche Beeinträchtigung des Erhaltungsanspruchs der charakteristischen Merkmale des angrenzenden MI-Gebiets dar. Die Stadt Köln ist sowohl durch das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans als auch durch die Vorgaben des rechtsverbindlichen Be-bauungsplans an klare rechtliche Rahmenbedingungen ge-bunden.	Der Stellung-nahme wird nicht gefolgt.	Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plan-gebiet als "Besonderes Wohngebiet" (WB) dar. Beson-dere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, so-wie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke. Die Festset-zung eines Urbanen Gebietes (MU) ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt, da das Nutzungs-spektrum eines Besonderen Wohngebietes (WB) durch die Planung nicht eingeschränkt oder anderweitig abwei-chend festgesetzt wird. Eine Berichtigung des FNP ge-mäß § 13a BauGB ist hier nicht erforderlich.
21.6	Anpassung des Genehmigungsverfahrens Die angestrebte städtebauliche Verdichtung muss aufgrund der Pflicht zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden infrage gestellt werden. Eine ungeprüfte Aufsto-ckung der baulichen Ausnutzung, wie sie die geplante Neu-regelung der überbaubaren Grundstücksflächen vorsieht, widerspricht den Prinzipien einer achtsamen und nachhal-tigen Stadtentwicklung. Zudem gefährdet sie die in den letz-ten Jahren erzielten Fortschritte im Wohnungsbau und der Lebensraumgestaltung, die gemeinschaftlich erreicht wur-den. Da im vorliegenden Fall Regelungen getroffen werden, die die städtebaulichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Be-	Der Stellung-nahme wird nicht gefolgt.	Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Die zulässige Grundfläche beträgt we-niger als 20.000 m². FFH- und europäische Vogelschutz-gebiete werden durch die Planung nicht berührt. Eine Be-troffenheit durch benachbarte Betriebe und Anlagen i. S. d. 12. BImSchV (sogenannte Störfallbetriebe) besteht nicht.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Stellungnahme der Verwaltung
	bauungsplans neu definieren, ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren gemäß § 13a BauGB nicht mehr gerechtfertigt. Die durch die textlichen Festsetzungen des VEP ermöglichte erhöhte bauliche Ausnutzung der Grundfläche erfordert eine umfassende Prüfung im Rahmen eines regulären Genehmigungsverfahrens. Nur so können die Rechte der betroffenen Grundstückseigentümer geschützt und die im Flächennutzungsplan festgelegten Entwicklungsziele eingehalten werden. Die Stadt Köln muss letztlich die vielschichtigen Aspekte der Planung in Einklang bringen, um die Identität und Lebensqualität der Stadtteile nicht zu gefährden.		