

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1042	Details
eingereicht am: 12.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Auslegung des Bebauungsplans „Franz Geuer Straße“, in Köln Ehrenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachtrag und in Ergänzung zu meiner Stellungnahme Nr.: 1032 vom 10.02.26 bitte ich noch folgendes zu berücksichtigen:

Sie beschränken die erneute Stellungnahme ausdrücklich nur auf folgende Änderungspunkte gegenüber der ersten Offenlage:

1. neue,bzw. Überarbeitete Gutachten

2. Festlegung der Bereiche des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

3. Gebäudehöhenfestlegungen

zu 1.

die vorgegebene Zeit Änderungen gegenüber den ursprünglichen Fassungen der Gutachten ist unzureichend um darin die Grundlagen der wesentlichen Kriterien bei der Aufgabenstellung zu überprüfen. So ergab z.B. eine erste flüchtige Einsicht zu der Neufassung des Besonnungsgutachtens (August 2025) schon folgende Fragestellungen:

1. Bestandsbeschreibung Geländehöhe und Bestandsgebäude stimmen nicht mit den vorhandenen Örtlichkeiten überein und basieren auf Annahmewerten die keinen Bestandschutz haben

2. Eine sich nach dem bestehenden Baurecht herleitende Bebauung ist mit dem Aspekte der GRZ-

festsetzung zu überprüfen.

Ich betrachte die erneute Offenlage daher als gegenstandslos.

Zu 2.

Die Festschreibung der reinen Wohnnutzung für das gesamte Baufeld B (MU-West) und im Baufeld D (MU-Ost) ab dem I.Obergeschoss ist eine Klarstellung zur ersten Offenlage

Zu 3.

Die festgesetzten Gebäudehöhen i.V. mit der Spannweite der festgesetzten Vollgeschosse (bis zu VIII) leitet sich nicht aus dem bestehende Baurecht und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung für die Vorhabenfläche ist auf der bestehenden Rechtsgrundlage nicht städtebaulich begründet.

Die Gebäudehöhenfestlegungen werden aus dem Bedarf von zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen begründen, aus der sich die dargestellte bauliche Dichte ableitet. Mit der Verdichtung einhergehende Folgen, sowohl für die Vorhabenfläche als auch für die Bestandsbebauung im Geltungsbereich des anzupassenden Bebauungsplanes, müssen in der Abwägung nachvollziehbar begründet werden und dauerhaft die Sicherstellung der Wohnqualität nachweisen. Diese Nachweise liegen z.B. zum den Klimafolgeschäden, zur Verschattung, zur ausreichenden Belichtung und Belüftung, zum Ersatz von beseitigten Grünpflanzungen auf der Vorhabenfläche nicht oder in unzureichender Form vor.

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: M1051	Details
eingereicht am: 12.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur erneuten Offenlage der Planungen zum Bauvorhaben „Franz-Geuer-Straße“ möchten wir folgende Eingabe machen.

Sie erlauben uns eine Stellungnahme „nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs“, was insofern problematisch ist, als in diesen Änderungen und Ergänzungen nur ein Bruchteil der von uns in der ersten Offenlage angesprochenen Punkte überhaupt erwähnt, geschweige denn berücksichtigt wurde. Zentrale Fragen (wie etwa die Positionierung der Tiefgaragen und ihrer Einfahrten) werden nach wie vor völlig ausgeklammert, was die Vermutung nahelegt, dass die bisherige Praxis einer Planung unter dem Radar der betroffenen Öffentlichkeit unverändert fortgesetzt werden soll. Das ist für ein Verfahren, das nach rechtsstaatlichen Maßstäben stattfinden sollte und nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung der Interessen aller Beteiligter verlangt, schon sehr bedenklich.

Ihren Vorgaben folgend orientieren wir uns bei unser neuerlichen Eingabe an den geänderten Teilen des Entwurfs.

Sie schreiben: Die geplante Bebauungsdichte, insbesondere die achtgeschossigen Gebäude wurden als unverträglich kritisiert. In der Abwägung wird eine Reduzierung der Dichte nicht berücksichtigt. Die Hochpunkte sind zur Bezirkssportanlage und zu den dort benachbarten, teilweise noch wesentlich höheren Baukörpern orientiert. Eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen lösen diese nicht aus. Durch den Bebauungsplan werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bestandbebauung nicht beeinträchtigt, welches gutachterlich durch ein Belichtungs- und Besonnungsgutachten nachgewiesen wurde.

Wir fragen uns, wo es im Umfeld des Plangebiets „wesentlich höhere Baukörper“ geben soll, zu denen die achtgeschossigen Gebäude „orientiert“ sind. Sie können hier höchstens Gebäude jenseits der Venloer oder der Subbelrather Straße anführen (oder sogar jenseits der Inneren Kanalstraße). Hier kann hinsichtlich des Stadtbildes von einer „Orientierung“ aber in keiner Weise die Rede sein. Die tatsächlich „benachbarte“ Bebauung - also die Gebäude in der Stammstraße, der Pellenzstraße und der Franz-Geuer-Straße - werden durch die geplanten achtgeschossigen Bauten erheblich überragt. Das gilt noch mehr für den Gebäuderiegel, der den Block zwischen Stammstraße, Leostraße und Pellenzstraße verschließen soll. Wollen Sie ernsthaft behaupten, dass die hier geplanten 22,5

m hohen Gebäude, auf denen zusätzlich noch 2 m hohe Aufbauten möglich sind, keine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes bewirken werden? Wir fordern Sie noch einmal dazu auf, hier graphische Darstellungen vorzulegen, auf denen die Größenverhältnisse der Bestandsbebauung und der geplanten Neubauten klar erkennbar sind. Wir sagen es ganz deutlich: Durch die bisherige Verschleierungspraxis verletzen Sie wissentlich die Interessen und Rechte der Menschen im Viertel! Sie schreiben: Es wurden Befürchtungen hinsichtlich eines erheblich steigenden Verkehrsaufkommens und einer entsprechenden Lärmbelastung geäußert. Diese erweisen sich als unbegründet. Nach dem bestehenden Bebauungsplan 65460/06 wäre eine Wiederansiedlung einer gewerblichen Nutzung mit einem höheren 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 „Befürchtungen hinsichtlich eines erheblich steigenden Verkehrsaufkommens und einer entsprechenden Lärmbelastung“ sind keineswegs unbegründet. Wie wir bereits in unserer ersten Stellungnahme angeführt haben, war die Verkehrsbelastung durch die bisherige gewerbliche Nutzung (Siemens-Gebäude) vergleichsweise gering; es gab hier nur zu den „Stoßzeiten“ am Morgen und am späteren Nachmittag ein nennenswert höheres Aufkommen. Das waren die realen Verhältnisse - wir ziehen hier nicht etwa einen Vergleich mit der gegenwärtigen Situation, bei der in der Tat keinerlei Nutzung stattfindet. Eine erneute gewerbliche Nutzung des Areals, mit der Sie spekulativ argumentieren, müsste hinsichtlich des Verkehrsaufkommens gleichfalls auf das Wohnumfeld abgestimmt werden. Hier weisen wir noch einmal darauf hin, dass es durchaus die Möglichkeit gäbe, das Plangebiet verkehrstechnisch über die Fuchsstraße zu erschließen, wo niemand wohnt und wo sich bereits die Tiefgarage der Zentralmoschee befindet. In keiner Ihrer bisherigen textlichen Begründungen setzen Sie sich mit diesem Argument auseinander. Warum nicht?

Sie schreiben: Am östlichen Rand des Plangebiets wird angrenzend an die Bezirkssportanlage eine öffentliche Grünfläche von ca. 433 m² als Parkanlage neu hergestellt. Weitere ca. 1.780 m² vorhandene öffentliche Grünfläche werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Hier sind Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen vorgesehen. Im Plangebiet werden zudem 644 m² öffentlich zugängliche Grünflächen in den Erschließungskorridoren vorgesehen. Nach Abgleich mit dem bestehenden Angebot im Umfeld (Nähe Innerer Grüngürtel), kann die Forderung nach öffentlichen Grünflächen im Plan-gebiet verringert werden. Für die Differenz zum ursächlichen Mehrbedarf ist gemäß Kooperativem Baulandmodell ein Ablösebetrag zur Mehrbedarfsdeckung zu zahlen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Hier werden die realen Verhältnisse wieder einmal zugunsten des Vorhabenträgers verschleiert. Wenn ich den zitierten Passus richtig lese, liegen ausschließlich die genannten 644 qm innerhalb des Plangebiets; die zusätzlich genannten 433 qm Parkfläche und die „vorhandene“ Grünfläche von 1.780 qm wären auf die Forderungen nach dem Regelwerk des Kooperativen Baulandmodells also gar nicht anrechenbar. Und selbst wenn doch: Der in einer Stellungnahme des BUND vom Juli 2025 errechnete Grünflächenbedarf von 10.260 qm würde damit noch immer weit unterboten. In der neuerlichen textlichen Begründung wiederholen Sie in diesem Punkt nur alte Behauptungen, nach denen das Grünflächenangebot des benachbarten Grüngürtels als Ausgleich herangezogen werden könne. Auf die von vielen Seiten geäußerten Bedenken hinsichtlich der Zugehörigkeit dieses Bereichs zur Innenstadt (und nicht zu Ehrenfeld) gehen Sie mit keinem Wort ein, ebenso nicht

auf die Befürchtung, dass die stark befahrene Innere Kanalstraße hier besonders für Kinder, ältere oder gesundheitlich eingeschränkte Personen eine erhebliche Nutzungsbarriere darstellt. Auch der BUND hat in seiner Stellungnahme deutlich betont, dass ein pauschales Heranziehen der Flächen im Grüngürtel als Ausgleich zu fehlenden Grünflächen im Vorhabengebiet nicht statthaft ist. Wenn Sie schon kein Ohr für die Interessen der Bevölkerung haben - sollten Sie nicht zumindest die Bedenken einer anerkannten Umweltorganisation in Betracht ziehen? Der erwähnte „Ablösebetrag zur Mehrbedarfsdeckung“ ist bei Bauvorhaben dieser Größenordnung in der 2022 novellierten Form des Kooperativen Baulandmodells unseres Wissens nicht mehr dargestellt. Ganz gleich, ob diese neue Fassung für das gegenwärtige Bauvorhaben juristisch in Betracht zu ziehen ist - wenn die veränderten Vorgaben irgendeinen Sinn haben sollen, müsste man sie nicht zumindest zur Sprache bringen, wenn man schon dem Bauträger jede denkbare Entlastung gewähren möchte?

Abschließend noch ein Wort zur bisherigen Durchführung des Verfahrens und der erneuten Offenlage, die ohne öffentliche Ankündigung vorgenommen und daher von vielen betroffenen AnwohnerInnen gar nicht wahrgenommen wurde. Die Stadt Köln macht derzeit denkbar schlechte Erfahrungen mit der Praxis, ihre Bürgerinnen und Bürger vor vollendete Tatsachen zu stellen. Das belegt nicht nur die deutlich suboptimale Kommunikation hinsichtlich des Suchthilfezentrums; auch im Stadtbezirk 4 kochen ja derzeit die Wogen wegen der schlechten Einbindung der betroffenen AnwohnerInnen in die Planung des Bickendorfer Schulneubaus hoch. Wenn Sie weiterhin mit den Menschen so umgehen, wird das Vertrauen in die Stadtpolitik und ihre gewählten VertreterInnen unrettbar weiter schwinden. Wir können nur appellieren: Bitte reden Sie mit uns! Bitte reagieren Sie in irgendeiner Weise auf unsere Bedenken; bitte erklären Sie uns, warum unsere Einwände nicht berücksichtigt werden; bitte zeigen Sie uns, dass die gesetzlich geforderte Abwägung der Interessen tatsächlich stattgefunden hat - wenn es denn so ist. Bitte speisen uns nicht stattdessen mit den immer gleichen Formulierungen ab, die lediglich nach dem copy-and-paste-Prinzip aus älteren Entwürfen und Begründungen übernommen wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: M1049	Details
eingereicht am: 12.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Ein- reicher*in: [REDACTED] Im öffentlichen Be- reich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme Stellungnahme als 61-12.02.26.pdf Anhang:

Stellungnahme

Stellungnahme

Berechnung der Geschossflächen

Entgegen ihrer Behauptung, die Geschossfläche Wohnen sei ausschließlich in Vollgeschossen zu berücksichtigen und Sie auf dieser Grundlage eine Wohn-Geschossfläche von 35.000m² und einen Grünflächenbedarf von 8.945m² ermitteln, verweist die Umsetzungsanweisung des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) 4.2.2, Seite 14, ausdrücklich auf § 20 Absatz3 Satz1 BauNVO. Danach sind auch Geschossflächen in nicht Vollgeschossen zu berücksichtigen.

Laut Vorhabenplan beträgt die Gesamtgeschossfläche des Plangebietes 47.500m². Davon entfallen 15,5% (7.363m²) auf Gewerbe- und Sozialflächen. Somit ergeben sich 40.137m² Geschossfläche Wohnen. Dies entspricht 446 Wohneinheiten.

Vorgaben des KoopBLM zur Grünflächenbereitstellung

Ihren folgenden Aussagen kann nicht gefolgt werden:

1. Durch die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen werde dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen entsprochen; auf die Herstellung der Grünfläche werde weitgehend verzichtet.
2. Die nicht nachgewiesene Mehrbedarfsfläche solle gemäß KoopBLM abgelöst werden.
3. Die Verringerung der Grünfläche sei eine Vorgabe des Stadtplanungsamtes, getroffen ohne politischen Auftrag und ohne weitergehende Untersuchungen, etwa zur Klimafolgenabschätzung.

Dem entgegen steht die Umsetzungsanweisung des KoopBLM 2017, die unter 4.3.5, Seite 22 ausführt:

„Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf mit dem bestehenden Angebot gedeckt werden kann, bilden die grün- und freiraumplanerischen Gesamtkonzepte der Stadt in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.“

Diese Vorgaben rechtfertigen keinesfalls eine einseitige Priorisierung des Wohnungsbaus zulasten der Grünflächen, da sowohl der Flächennutzungsplan als auch die gesamtstädtischen Grünbedarfsplanungen dem entgegenstehen. Ebenso lässt sich daraus keine Begründung für die bauliche Nutzung der Gewerbeflächen ableiten.

Darüber hinaus schreibt das KoopBLM 2017 unter 4.3.5, Seite 22:

- Ab 218 Wohneinheiten ist eine öffentlich zugängliche Grünfläche herzustellen.
- Ab 435 Wohneinheiten ist eine öffentliche Grünfläche von mehr als 1 ha zwingend zu errichten.
- Eine Ablösung dieser Verpflichtung ist in der Fassung vom 10.05.2017 nicht vorgesehen.

Fehlende städtebauliche Abwägung

Es fehlen sämtliche Voruntersuchungen, die erforderlich wären, um die Auswirkungen der geplanten baulichen Dichte sowie die Verringerung der Grünflächen fachlich zu bewerten. Eine nachvollziehbare städtebauliche Abwägung ist daher nicht erkennbar.

Die Klarstellungen sollten in die weitere Abwägung der Belange einfließen und angemessen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1040	Details
eingereicht am: 12.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gutachten und umweltbezogene Informationen / Mobilitätskonzept

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Erstaunen habe ich Ihr Mobilitätskonzept zur Offenlegung der Baumaßnahme gelesen. Als direkte Anwohnerin der Pellenzstraße [REDACTED] wundere ich mich insbesondere darüber, auf welcher Grundlage die Verkehrssituation in der Umgebung ermittelt wurde. Die durchgeführten Untersuchungen beschränkten sich offenbar auf den Zeitraum von Dienstag bis Donnerstag. Aus meiner Sicht als betroffene Anwohnerin eines bereits heute deutlich fehlgeleiteten Verkehrskonzeptes im Bereich Venloer Straße / Franz-Geuer-Straße ist dieser Messzeitraum jedoch nicht geeignet, die tatsächliche Verkehrsbelastung realistisch abzubilden.

Die entscheidenden Überlastungssituationen entstehen regelmäßig durch das erhöhte Besucheraufkommen an Freitagen, Samstagen sowie an islamischen Feiertagen. Zu diesen Zeiten ist es mir häufig nicht möglich, meinen Stellplatz im Innenhof der Pellenzstraße 6 zu erreichen – obwohl es sich lediglich um drei Stellplätze handelt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner die geplante Tiefgarage erreichen sollen, wenn es in der Franz-Geuer-Straße zu den genannten Stoßzeiten bereits heute zu erheblichen Rückstaus bis in den Bereich der Inneren Kanalstraße kommt. Zudem ist für mich nicht nachvollziehbar, weshalb im Mobilitätskonzept keine Zufahrt über die Verlängerung der Fuchsstraße – zwischen Moschee und Shell-Tankstelle – vorgesehen ist. Dort wäre ausreichend Platz vorhanden, und die bestehende Einbahnstraßensituation der Venloer Straße könnte umgangen werden.

Ich bitte daher um eine nachvollziehbare Erläuterung der zugrunde liegenden Verkehrserhebung sowie um eine erneute Prüfung der tatsächlichen Verkehrssituation unter Einbeziehung der besonders belasteten Tage.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1039	Details
eingereicht am: 12.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gutachten und umweltbezogene Informationen / Grünordnungsplan

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit großer Bestürzung und erheblichem Unverständnis habe ich das Besonnungsgutachten sowie den Grünordnungsplan zur vorgesehenen Baumaßnahme zur Kenntnis genommen. Als unmittelbare Anwohnerin bin ich von dem Vorhaben direkt betroffen und werde die absehbaren Auswirkungen in besonderem Maße zu tragen haben.

Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt muss die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ein zentrales städtebauliches Ziel jeder Neuplanung sein. Die Schaffung neuen Wohnraums wird ausdrücklich begrüßt, darf jedoch nicht auf Kosten der Wohnqualität des bestehenden Wohnumfelds erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, wie ein 22,50 m hohes Gebäude – zusätzlich möglicher technischer Aufbauten – als angemessener baulicher Abschluss des Innenhofs begründet werden kann. Unter Berücksichtigung der natürlichen Geländehöhen im Innenhof führt die vorgesehene Höhenfestsetzung faktisch zur Errichtung eines Hochhauses.

Zudem werden die klimatischen Auswirkungen des geplanten Gebäuderiegels nicht dargestellt. Dies ist besonders kritisch, da die Stadt selbst eine zunehmende Hitzebelastung prognostiziert. Eine Anhörung und Abwägung der Belange, die den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes entspricht, ist nicht erkennbar erfolgt. Bestehende alte Platanen, die nachweislich zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen, sollen gefällt werden, während die vorgesehene Neubegrünung in keinem angemessenen Verhältnis zur geplanten Bebauungsfläche steht.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die grundsätzliche Frage, ob und in welchem Umfang die Bewahrung eines lebenswerten Wohnumfelds für bestehende wie auch zukünftige Anwohnerinnen und Anwohner ausreichend berücksichtigt wurde. Ich bitte daher nachdrücklich um eine Überprüfung der klimatischen und städtebaulichen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das unmittelbare Umfeld.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1037	Details
eingereicht am: 11.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Betreff: Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 66461/16 „Franz Geuer Straße“, Köln Ehrenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Verweis auf meine bisherigen Stellungnahmen, die ich vollumfänglich aufrechterhalte, nehme ich zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans wie folgt Stellung. Eine nachvollziehbare inhaltliche Auseinandersetzung mit meinen Einwendungen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Darüber hinaus wurden wesentliche Gutachten nach der ersten Offenlage überarbeitet, wobei die nun lediglich 14-tägige Beteiligungsfrist eine sachgerechte Prüfung nicht ermöglicht.

Zentraler Kritikpunkt bleibt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf Grundlage einer künstlich angehobenen Bezugsebene von 50,20 m ü. NN. Diese entspricht nicht der tatsächlichen, deutlich tieferliegenden natürlichen Geländeoberfläche meines Grundstücks. Die Wahl der unzutreffenden Bezugshöhe hat eine Verkürzung der Abstandsflächen zur Folge und führt zu einer erheblichen Unterschätzung der tatsächlichen Wirkung des Baukörpers auf die Bestandsbebauung. Dies hat eine deutliche Benachteiligung meines tieferliegenden Grundstücks zur Folge und berücksichtigt nicht die vorhandene Nutzung.

Die Planung lässt eine belastbare Untersuchung der Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung und Verschattung der hofseitigen Wohnräume in den Gebäuden Pellenzstraße 6 und 6a vollständig vermissen. Die bisher zulässige eingeschossige Grenzbebauung gewährleistet eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht und Luftzirkulation; diese städtebauliche Sicherung entfällt ersatzlos. Angesichts der nun festgesetzten Gebäudehöhen der Hauszeile entlang des Innenhofbereiches wäre eine detaillierte Belichtungs- und Belüftungsanalyse zwingend erforderlich gewesen. Zu den in den Unterlagen nachträglich zur Offenlage bearbeiteten Gutachten liegt eine erste Bewertungen der UNI -Köln vor: Demnach „stehen die vorliegenden Gutachten z.T. in einem deutlichen Widerspruch zu wissenschaftlichen, stadtklimatologischen Erkenntnissen, u.a. auch deshalb, da wesentliche Kriterien grundlegend vernachlässigt werden“. Quelle: Geographisches Institut ,Universität zu Köln, Nils Eingrüber.

In der für die Bebauung vorgesehenen Fläche, die unmittelbar an meine Grundstücke angrenzt, wird entlang des gesamten Grenzverlaufs eine Gebäudehöhe zwischen 66,70m und 72,70m ü. NN in Verbindung mit bis zu sieben Vollgeschossen festgesetzt,.

Da sich die Definition des Vollgeschosses aus Verweisen auf den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan sowie auf die damals geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben ergibt, bleibt weiterhin unklar, welche Geschosse tatsächlich als Vollgeschosse anzurechnen sind und welche konkreten Auswirkungen dies auf die zulässige Kubatur hat. Wesentliche Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke — insbesondere Abstandsflächen, Belichtung, Verschattung, Sichtbeziehungen und Einsichtschutz — können ohne klare Höhenbezüge und ohne Ansichts- und Schnittdarstellungen nicht abschließend beurteilt werden.

Bereits im Rahmen der ersten Offenlage wurde auf diese Unklarheiten hingewiesen; dennoch bleiben die nun vorliegenden Planunterlagen in zentralen Punkten intransparent und aus nachbarrechtlicher Sicht nicht entscheidungsreif. Für eine nachvollziehbare Prüfung und eine abschließende Bewertung sind daher eine eindeutige Festlegung der als Vollgeschosse geltenden Geschosse, maßstäbliche Ansichts- und Schnittdarstellungen entlang der gesamten gemeinsamen Grundstücksgrenze einschließlich der tatsächlichen Höhen der Nachbargebäude, die Darstellung der Geländehöhen auf meinen Grundstücken sowie Visualisierungen zu Schattenwurf, Sichtachsen und möglichen Staffellungen erforderlich. Es ist zudem auffällig, dass diese fehlenden Darstellungen erneut ausschließlich die Gebäudezeile betreffen, die den Innenhof begrenzt.

Die im Vorhabenplan vorgesehene bauliche Neuordnung – insbesondere die von der bisherigen Baugrenze abgerückte, mehrgeschossige Riegelbebauung zum MI-Gebiet greift prägend in die städtebauliche Struktur des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein. Zugleich zeigt sich, dass die Planung das Potenzial besitzt, die beiden angrenzenden Baugebiete stärker miteinander zu verknüpfen und eine städtebaulich kohärente Gesamtfigur zu entwickeln, die im bestehenden Bebauungsplan mit der Gestaltung der gemeinsamen Grenzbebauung angedacht wurde. Eine solche Einbindung kann ein positives Ziel der Planung sein, sofern sie maßstäblich erfolgt und die bestehenden nachbarlichen Strukturen respektiert. Die Neuordnung des Blockinnenbereichs eröffnet grundsätzlich die Chance, funktionale Bezüge zu stärken, und eine harmonische Verzahnung der Quartiere zu erreichen.

Damit diese städtebaulichen Potenziale jedoch tatsächlich wirksam werden können, müssen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschossigkeit im Gleichgewicht mit den berechtigten Erwartungen der angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümer stehen. Der Nachbarschutz beruht auf einem wechselseitigen Austauschverhältnis, das nicht erst bei eingetretenen Beeinträchtigungen greift, sondern bereits die planerischen Rahmenbedingungen schützt. Die vorgesehenen Abweichungen vom geltenden Planungsrecht beeinträchtigen das bestehende Gleichgewicht und untergraben die Vertrauensschutzfunktion des Bebauungsplans.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) ist nicht tragfähig begründet. Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine hiervon abweichende Gebietsfestsetzung wäre aufgrund des sich aus dem Flächennutzungsplan herleitenden Entwicklungsgebots nur auf Grundlage einer Änderung des Flächennutzungsplans zulässig. Eine solche Änderung wurde im laufenden Verfahren weder eingeleitet noch begründet.

Damit fehlt der Festsetzung eines MU Gebiets die erforderliche städtebauliche Grundlage. Dies gilt gleichermaßen für die vorgesehenen Gebäudehöhen und das damit verbundene Maß der baulichen Nutzung, die ohne eine wirksame und begründete Gebietsfestsetzung nicht nachvollziehbar hergeleitet werden können.

Zudem verpflichten die Vorgaben des Klimaanpassungsgesetzes NRW die Kommunen ausdrücklich dazu, die Entstehung von Hitzeinseln zu vermeiden, Frischluftströme zu sichern und klimatische Auswirkungen aktiv zu berücksichtigen. Die geplanten Gebäudehöhen führen jedoch zu einer vollständigen Verschattung des Innenhofs, verhindern die Luftzirkulation und erhöhen die thermische Belastung erheblich. Die klimatische Funktion des Innenhofs als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsraum würde damit aufgehoben. Die gesetzlichen Anforderungen werden eindeutig verfehlt.

Auch die von der Stadt angeführte „Klimaverbesserung durch „Entsiegelung“ ist nicht tragfähig. Das Vorhabengrundstück ist derzeit nahezu vollständig unversiegelt, nachdem der Bauherr sämtliche früheren Aufbauten entfernen ließ. Ein Bestandsschutz der früheren baulichen Anlagen kann daher nicht zur Rechtfertigung eines bestimmten Versiegelungsgrades herangezogen werden. Die Fläche besitzt vielmehr einen eigenständigen bodenrechtlichen Schutzanspruch, der in der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Die Gebäudehöhen und eine höhere bauliche Dichte mit dem Argument der Entsiegelung zu legitimieren, ist fachlich wie rechtlich unhaltbar.

Die vorhabenbezogene Planung weicht in wesentlichen Punkten erheblich vom geltenden Planungsrecht ab und berührt die Grundzüge der bestehenden Planung. Die vorgesehene Bruttogeschossfläche von rund 47.500 m² überschreitet die nach geltendem Recht zulässige Geschossfläche von 41.624 m² deutlich. Die geplanten Nutzungsmaße – eine GRZ von 0,55 sowie eine Geschossigkeit von bis zu sieben Geschossen – stehen im klaren Widerspruch zur prägenden Bestandsbebauung, die durch eine GRZ von 0,4 und eine viergeschossige Bauweise gekennzeichnet ist. Diese Abweichungen sind keine geringfügigen Modifikationen, sondern eine grundlegende Veränderung der bestehenden städtebaulichen Ordnung.

Insgesamt zeigt sich, dass die geplanten Gebäudehöhen weder städtebaulich noch rechtlich tragfähig begründet sind. Sie verletzen das Rücksichtnahmegebot, beeinträchtigen die nachbarlichen Belange in unzumutbarer Weise und stehen im Widerspruch zu den Anforderungen des Klimaanpassungsgesetzes NRW. Die erheblichen Auswirkungen auf Licht, Luft, Klima und Wohnqualität wurden nicht ausreichend ermittelt und nicht bewertet. Damit fehlt es an einer ordnungsgemäßen Abwägung, die Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Bebauungsplans ist.

Die angrenzenden Grundstückseigentümer dürfen darauf vertrauen, dass die städtebauliche Ordnung nicht ohne zwingende Gründe und ohne umfassende Abwägung aufgegeben wird. Die geplante Verdichtung und die erheblich gesteigerte bauliche Massivität überschreiten diesen Rahmen deutlich. Angesichts der grundlegenden Veränderung der städtebaulichen Struktur sowie der erheblichen Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist eine besonders sorgfältige Abwägung zwingend

erforderlich. Die Stadt ist verpflichtet, meine bestehenden Interessen als betroffene Angrenzerin einzubeziehen und den besonderen Vertrauensschutz des nachbarlichen Austauschverhältnisses zu gewährleisten.

Die sich aus den Gebäudehöhen herleitende baulichen Nutzung überschreitet das heute zulässige Maß deutlich und wirkt im Innenhofbereich überdimensioniert und bedrängend. Die Belichtung, die Zuluft und die räumliche Offenheit werden in unzumutbarer Weise eingeschränkt. Nicht nur die nahezu hochhausartige Gebäudehöhen führen zwangsläufig zu einer erheblichen Verschattung des Innenhofs und der neuen Eckbebauung. Dies ist besonders gravierend, da meine Wohnräume ausschließlich hofseitig belichtet werden und daher in besonderem Maße empfindlich auf bauliche Verdichtungen reagieren. Die unklare Baukörperausformung und die unzureichenden Untersuchungen zu Verschattung, Belichtung und Belüftung verhindern eine verlässliche Bewertung der Auswirkungen.

Vor diesem Hintergrund rege ich an, die Vorhabenplanung so zu überarbeiten, dass sie mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans in Einklang steht oder – sofern eine Abweichung beabsichtigt ist – eine formelle Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Diese muss eine transparente und vollständige Abwägung enthalten und die nachbarlichen Belange angemessen berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang bitte ich um die Vorlage vollständiger Gebäudeansichten und Schnittdarstellungen, die Durchführung einer Belichtungsuntersuchung für die Grundstücke Pellenzstraße 6 und 6a sowie eine nachvollziehbare Darstellung der GRZ und GFZ Berechnung unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen und der geplanten Grundstücksteilung. Zudem ist eine städtebaulich tragfähige Begründung für die Höhen und Geschossfestsetzungen der Riegelbebauung zum Innenhof des MI Gebiets erforderlich.

Schließlich bitte ich um eine Einladung zu einem Beteiligungsgespräch vor der endgültigen Festsetzung; sollten grundlegende Änderungen der Planung erfolgen, ist eine umfassende Umplanung unter Einbeziehung meiner Grundstücke notwendig.

Ich möchte hervorheben, dass ich die Schaffung neuen Wohnraums begrüße und die gemeinsamen Interessen an einem gesunden, qualitätsvollen Wohnumfeld teile. Die nun vorgesehene ausschließliche Wohnnutzung des Baufeldes B im öffentlichen Wohnungsbau entlastet meine Grundstücke zudem von den zuvor angedachten gewerblichen Immissionen, was ich positiv bewerte.

Gleichzeitig betreffen zentrale Themen wie Klimawandel, Besonnung, Belichtung, Belüftung und sommerlicher Hitzeschutz sowohl den Neubau als auch den bestehenden Wohnraum in gleicher Weise. Vor diesem Hintergrund bin ich zuversichtlich, dass wir uns darauf verständigen können, die städtischen Mindestanforderungen zur Besonnung im Neu- und Bestandswohnraum sicherzustellen. Die ausreichende Besonnung und Belichtung von Wohnräumen zählt zu den wesentlichen Qualitätsanforderungen im Wohnungsbau und stellt ein vorrangiges, schutzwürdiges Interesse aller Wohnbauflächen dar – unabhängig davon, ob es sich um Neubau oder Bestand handelt. Die im öffentlichen Wohnungsbau geforderten Standards zur Wohnraumqualität und zu einem gesunden Wohnumfeld dienen der langfristigen Nutzbarkeit und müssen ebenso für meinen bestehenden Wohnraum gewährleistet bleiben.

Ich unterstütze ausdrücklich eine Planung, deren Ziel es ist, Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, der nicht nur aufgrund eines Mangels vermietbar wäre, sondern dauerhaft hohe Wohnqualität

bietet. Dies ist im Eckbereich Pellenzstr/Planstr.1 sicher eine Herausforderung. Eine maßvolle, gut eingebundene und städtebaulich verträgliche Dimensionierung der Baukörper ist möglich und wünschenswert. Mit einer sorgfältigen Überarbeitung der Planung kann ein Ergebnis erreicht werden, das sowohl den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum erfüllt als auch die berechtigten Interessen der bestehenden Nachbarschaft wahrt. Ich bin überzeugt, dass eine solche Lösung im gemeinsamen Interesse liegt und im Rahmen eines transparenten Abwägungsprozesses realisiert werden kann.

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1033	Details
eingereicht am: 11.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Betreff: Stellungnahme zur Auslegung des Bebauungsplans „Franz Geuer Straße“, in Köln Ehrenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung an der Franz Geuer Straße steht exemplarisch für eine Stadtentwicklung, die sich von den Bedürfnissen der Menschen entfernt hat, die in dieser Stadt leben. Während Köln seit Jahren über Wohnungsnot, steigende Mieten, Hitzebelastung und den Verlust sozialer Durchmischung klagt, wird hier ein Projekt vorangetrieben, das all diese Probleme nicht nur ignoriert, sondern aktiv verschärft. Es ist ein Lehrstück dafür, wie Investoreninteressen zur Leitlinie kommunaler Planung werden – und wie die Stadt dabei ihre eigenen Ziele aus den Augen verliert.

Was hier entsteht, ist kein Beitrag zu einer lebenswerten, gerechten oder klimaangepassten Stadt.

Es ist ein Baukörper, der sich mit seiner Gebäudehöhe wie ein Fremdkörper in das Quartier schiebt, Bestandswohnungen verschattet, Innenhöfe abdunkelt und die ohnehin angespannte Hitzesituation weiter verschärft. Die geplanten Gebäudehöhen sind Ausdruck eines Denkens, das Dichte mit Qualität verwechselt. Dichte kann ein Gewinn sein – aber nur, wenn sie mit Freiräumen, Licht, Luft und sozialer Verantwortung einhergeht. Hier geschieht das Gegenteil: Es wird verdichtet, ohne Rücksicht auf die Menschen, die bereits dort wohnen, und ohne Rücksicht auf diejenigen, die dort künftig leben sollen.

Besonders irritierend ist die Haltung, mit der die unzureichende Wohnqualität im Neubau gerechtfertigt wird. Dass Wohnungen auch dann vermietbar seien, wenn sie kaum Sonne sehen, ist kein

Argument – es ist ein Offenbarungseid. Es zeigt, wie sehr sich die Stadt an einen Markt gewöhnt hat, in dem Menschen aus Mangel an Alternativen alles akzeptieren müssen. Eine Stadt, die so argumentiert, hat den Anspruch aufgegeben, Wohnraum zu schaffen, der ein gutes Leben ermöglicht. Sie verwaltet nur noch den Mangel – und verschärft ihn gleichzeitig.

Gleichzeitig wird der Bestandswohnraum im Umfeld faktisch entwertet. Wer heute dort lebt, wird morgen mit dunkleren Zimmern, heißeren Sommern und weniger Aufenthaltsqualität konfrontiert sein. Das ist Verdrängung durch Verschlechterung – subtil, aber wirksam. Man muss niemanden direkt aus seiner Wohnung drängen, wenn man die Lebensbedingungen so weit verschlechtert, dass ein Verbleib unattraktiv wird. Genau das passiert hier.

Hinzu kommt ein grundlegendes stadtpolitisches Problem: Die Planung ignoriert die Realität der Klimakrise. Köln gehört zu den am stärksten hitzebelasteten Städten Deutschlands. Jeder zusätzliche Kubikmeter Beton, der Frischluftströme blockiert, jeder Innenhof, der verschattet wird, jede Fassade, die sich im Sommer aufheizt, verschärft die Situation. Eine Stadt, die sich ernsthaft klimafest machen will, kann nicht gleichzeitig Baukörper genehmigen, die wie Wärmespeicher wirken und die wenigen vorhandenen Kaltluftkorridore weiter einschnüren.

Es geht hier nicht um Fortschritt, sondern um Rückschritt. Nicht um Innenentwicklung, sondern um Überentwicklung. Nicht um Stadt für alle, sondern um Stadt für wenige. Die Planung ist Ausdruck einer Haltung, die glaubt, man könne Probleme lösen, indem man sie überbaut. Doch eine Stadt, die ihre eigenen Leitbilder – Klimaanpassung, soziale Durchmischung, gesunde Wohnverhältnisse – nur noch als rhetorische Kulisse nutzt, verliert ihre Glaubwürdigkeit.

Köln braucht dringend Wohnraum, aber nicht jeden Wohnraum um jeden Preis. Es braucht Wohnungen, die Licht bekommen, Freiräume, die atmen, Quartiere, die sozial stabil bleiben, und eine Planung, die sich an den Menschen orientiert – nicht an Renditeerwartungen. Die Franz Geuer Straße zeigt, wie weit wir davon entfernt sind. Wenn diese Art von Planung zur Norm wird, dann wird Köln nicht dichter, sondern härter. Nicht lebenswerter, sondern belasteter. Nicht gerechter, sondern gespalten.

Es ist Zeit, dass die Stadt sich entscheidet, wessen Interessen sie eigentlich vertritt: die der Investoren – oder die der Menschen, die hier leben und bleiben wollen.

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1032	Details
eingereicht am: 10.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 66461/16-Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Gelegenheit, mitten in der Karnevalszeit Stellung zu nehmen – ein Zeitpunkt, der immerhin gut zu einer Planung passt, die sich stellenweise eher nach Büttenrede als nach belastbarer Abwägung liest.

Die Konkretisierung der Gebäudehöhen ist untrennbar mit der Festsetzung der baulichen Ausnutzung verbunden.

Aus Ihrem Begründungstext ergibt sich mit bemerkenswerter Deutlichkeit, dass meine Einwendungen aus der ersten Offenlage offensichtlich folgenlos geblieben sind. Eine inhaltliche Auseinandersetzung ist – sofern sie überhaupt stattgefunden hat – jedenfalls nicht dokumentiert. Mit der Begründung zum Bebauungsplan, die der erneuten Offenlage beiliegt, wurden sämtliche Einwände pauschal abgetan. Besonders augenfällig wird dies an Punkten, die sich nicht einmal mit gutem Willen als „Randaspekte“ abtun lassen. So bleiben sämtliche Einwände zum Klimaanpassungsgesetz und zum kooperativen Baulandmodell unbeantwortet – einschließlich der daraus resultierenden Verpflichtung zur Herstellung einer qualifizierten Grünfläche sowie der Begründung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Lichte des Entwicklungsgebots des Flächennutzungsplans. Dass diese zentralen Fragen unkommentiert bleiben, ist bemerkenswert. Sie stehen stellvertretend für eine Vielzahl weiterer Punkte, auf die ich in meinen umfangreichen Stellungnahmen hingewiesen habe und auf die ich – zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen – ausdrücklich verweise.

Darüber hinaus erinnere ich an meine bislang unbeantworteten Anfragen auf Grundlage der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Köln vom 15.01.2026. Auch hier wäre eine Reaktion – oder zumindest der Versuch einer solchen – ein Zeichen ernsthafter Beteiligung gewesen.

Da ja der Karneval vor der Tür steht und die angesprochenen Punkte erfahrungsgemäß im allgemeinen Frohsinn erneut unterzugehen drohen, erlaube ich mir dennoch die Nachfrage: Wie genau stellen Sie sich dauerhaft funktionsfähige Baumpflanzungen auf einer Tiefgarage vor? Die planerische Annahme, dass Bäume ohne ausreichenden Wurzelraum, ohne gesicherte Wasserversorgung

und ohne langfristige Tragfähigkeit gedeihen, ist städtebaulich ambitioniert – allerdings eher im Sinne eines botanischen Experiments als einer belastbaren Planung.

Ebenso wenig wird nachvollziehbar dargelegt, weshalb die vorgesehenen Grünflächen mehr sein sollen als ein bloßer rechnerischer Ersatz für das zuvor vorhandene, funktionierende Grün, das der Bauherr im Vorgriff entfernen ließ. Die Behauptung eines Mehrwerts ersetzt dessen fachlichen Nachweis nicht. Gerade vor dem Hintergrund einer ohnehin schwer vermittelbaren Verdichtung wäre eine belastbare, fachlich fundierte Begründung das Mindeste gewesen.

Die fehlende inhaltliche Auseinandersetzung mit meinen Einwendungen stellt einen Abwägungsmangel im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB dar. Die Gemeinde ist verpflichtet, alle vorgebrachten Belange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Ein bloßes Übergehen oder pauschales Ignorieren von Einwendungen genügt diesen Anforderungen nicht. Die Rechtsprechung (u.a. BVerwG) stellt klar, dass Einwendungen nicht nur „zur Kenntnis zu nehmen“, sondern substantiell zu würdigen sind. Dies ist hier ersichtlich nicht erfolgt.

Sie leiten aus dem geltenden Recht ab, dass mangels Höhenfestsetzung eine Geschossigkeit von bis zu sieben Geschossen zulässig sei. Diese Interpretation ist nicht nur kühn, sie führt in Kombination mit den vorgesehenen Gebäudehöhen zu einer GFZ von rund 3,0 – und damit zu einer erheblichen Abweichung von der derzeit geltenden GFZ 2,2. Dass eine derart deutliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans berührt, liegt auf der Hand. Ebenso offensichtlich widerspricht dies der Bindung der Stadt Köln an das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans, der als übergeordnete Planung eine verbindliche städtebauliche Leitlinie vorgibt.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Gebäudehöhen ergibt sich ein wesentlicher Kritikpunkt: Die geplanten Dimensionen führen zu einer baulichen Massivität, die das geltende Planungsrecht deutlich überschreitet. Die daraus entstehende Baumasse wirkt insbesondere im Innenhofbereich des angrenzenden MI Gebiets nicht nur unverhältnismäßig, sondern regelrecht erdrückend. Sie entzieht dem Quartier Licht, Luft und räumliche Großzügigkeit und erzeugt eine bedrängende Wirkung, die sowohl städtebaulich als auch klimatisch als problematisch einzustufen ist.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die Stadt eine Gebäudehöhe von 72,70m ü.NN zuzüglich möglicher Aufbauten als angemessenen baulichen Abschluss dieses Innenhofs schon im Wettbewerbsverfahren begründet, ohne die klimatischen Auswirkungen des geplanten Gebäuderiegels untersucht zu haben. Dies ist umso bemerkenswerter, als die Stadt selbst eine zunehmende Hitzebelastung prognostiziert. Eine Anhörung und Belangabwägung, die den Anforderungen des Klimaanpassungsgesetzes genügt, ist nicht erkennbar erfolgt.

Eine nachvollziehbare Begründung, warum die Gebäudehöhenfestsetzungen den geltenden rechtlichen Rahmen überschreiten dürfen, fehlt vollständig. Damit liegt ein Abwägungsdefizit im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB vor, da die Gemeinde weder die Auswirkungen der erhöhten baulichen Dichte ermittelt noch bewertet hat. Die bloße Behauptung einer „zulässigen Gebäudehöhe und Geschossigkeit“ ersetzt weder eine rechtliche noch eine städtebauliche Rechtfertigung. Sie ist – mit Verlaub – kein Abwägungsvorgang, sondern eine Behauptung ohne Substanz.

Eine Planung, die Gebäudehöhen festsetzt, die Innenhöfe verschatten, Luftbewegungen blockieren und die thermische Belastung erhöhen, verstößt unmittelbar gegen die Anforderungen des Klimaan-

passungsgesetzes. Diese Vorgaben sind zwingende Abwägungsparameter, keine freiwilligen Empfehlungen. Die Gemeinde kann sich nicht auf „historische“ Argumente oder Planungsansätze aus früheren Jahrzehnten zurückziehen, wenn das geltende Recht eine klimawirksame, hitzereduzierende und gesundheitsorientierte Planung verlangt.

Die fehlende Klimafolgenbewertung stellt daher einen Ermittlungsfehler dar, der nach der Rechtsprechung des BVerwG zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen kann, weil wesentliche Belange nicht in die Abwägung eingestellt wurden.

Ihre Gebäudehöhenfestsetzung macht es erforderlich, dass sie in der Begründung unter Nr.6.13 zur Besonnung der neuen Wohnungen und der angrenzenden Bestandswohnungen Stellung beziehen. Sie räumen selbst ein, dass die städtischen Mindestanforderungen zur Besonnung unterschritten werden. Dass diese Unterschreitung dennoch akzeptiert wird, weil der Bauherr dies so wünscht, offenbart ein grundlegendes Missverständnis der rechtlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung. Alle berührten Belange sind gerecht und nachvollziehbar gegeneinander abzuwägen. Die Besonnung und Belichtung von Wohnräumen zählt nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG und des OVG NRW zu den schutzwürdigen Belangen der Wohnnutzung, die nicht ohne zwingende Gründe zurückgestellt werden dürfen. Eine Planung, die Mindestanforderungen unterschreitet, ist nur dann zulässig, wenn dies städtebaulich zwingend begründet wird. Eine solche Begründung fehlt vollständig.

Die implizite Logik Ihrer Begründung – „wo kein Kläger, da kein Problem“ – ist rechtlich unhaltbar. Das Bauplanungsrecht schützt nicht nur die Rechte aktueller Eigentümer, sondern auch die Interessen zukünftiger Bewohner. Die Annahme, Mieter auf dem angespannten Kölner Wohnungsmarkt hätten ohnehin keine Wahl, ersetzt keine rechtliche Bewertung. Sie dokumentiert vielmehr ein Abwägungsdefizit: Die Gemeinde stellt die Qualität des Wohnens hinter die Wünsche des Investors zurück.

Im Umkehrschluss bedeutet Ihre Argumentation: Unter normalen Marktbedingungen wären diese Wohnungen aufgrund ihrer mangelnden Besonnung nicht nachfragefähig.

Eine Planung, die Wohnraum schafft, der nur aufgrund eines Mangels an Alternativen vermietbar wäre, widerspricht dem Ziel einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Dies ist eine städtebaulich wie rechtlich fragwürdige Perspektive.

Ihre Herleitung der vorgesehenen Gebäudehöhen aus dem „alten Recht“ trägt fachlich nicht. Die bloße Möglichkeit, dass das frühere Siemens Gebäude theoretisch auch an der Stammstraße oder im Blockinnenbereich hätte stehen können, ist planerisch ohne Aussagekraft. Entscheidend ist, dass dies ausschließlich innerhalb der damals geltenden GRZ von 0,4 zulässig gewesen wäre – eine klare Begrenzung der überbaubaren Fläche, die Sie in Ihrer Argumentation vollständig ausblenden.

Vor diesem Hintergrund wirkt der nun verfolgte Ansatz, eine GRZ von über 0,5 – ergänzt durch weitere Ausnahmeregelungen – als Fortschreibung einer nachhaltigen Innenentwicklung zu deklarieren, geradezu widersprüchlich.

Ein Anspruch auf eine „Netto Null Bilanz“, der sich aus einer verantwortungsvollen Innenentwicklung ergeben müsste, wird damit faktisch aufgehoben. Die Planung konterkariert die eigenen städtebaulichen Leitbilder.

Ebenso wenig belastbar ist die Behauptung eines bestimmten Versiegelungsgrades des Siemens Geländes. Eine Dokumentation hierzu fehlt vollständig. Dies ist umso relevanter, als die tatsächlichen Gegebenheiten dem von Ihnen konstruierten Bild widersprechen: Teile der Siemens Tiefgarage wurden abweichend von der damaligen Baugenehmigung überhaupt nicht errichtet. Stattdessen entstanden dort Parkplatzflächen mit offener Pflasterung sowie Baumpflanzungen im gewachsenen Boden. Diese Flächen nun als Argumentationsgrundlage für eine massive Neubebauung heranzuziehen, ist planerisch wie rechtlich nicht haltbar.

Insgesamt zeigt sich, dass die Bezugnahme auf das alte Recht weniger der fachlichen Herleitung dient als der nachträglichen Rechtfertigung einer erheblichen baulichen Verdichtung, die mit den tatsächlichen historischen Gegebenheiten nur noch am Rande zu tun hat.

Die von Ihnen herangezogene Planung aus den 1970er Jahren wäre ohne Nachweis ausreichender Belichtung der Bestandsgebäude nicht einmal damals genehmigungsfähig gewesen. Und heute leben wir nicht mehr in den 70ern: Klimaschutz, Hitzebelastung, Frischluftströme und gesunde Wohnverhältnisse sind zentrale Anforderungen. Ihre Planung ignoriert diese Realitäten weitgehend.

Die Gebäudehöhen stehen in direktem Zusammenhang mit klimatischen Anforderungen:

- Sicherung von Frischluftschneisen
- Vermeidung von Hitzeinseln
- Gewährleistung ausreichender Belichtung und Besonnung

Es kann nicht Ziel einer zeitgemäßen Planung sein, Mindeststandards gerade so einzuhalten – oder, wie in Teilen Ihrer Planung, sogar zu unterschreiten. Genau dies geschieht jedoch an der Stammstraße und in den Innenhöfen der Neubauten. Die gegenseitige Verschattung der gegenüberliegenden Baufelder zeigt deutlich, dass die Grundzüge des geltenden Rechts berührt werden.

Besonders deutlich wird die Problematik an der Gebäudezeile zum MI-Gebiet:

Die geplante Höhe knapp unterhalb der Hochhausgrenze führt zu einer massiven Verschattung des Innenhofs. Die angrenzenden Wohnräume werden dauerhaft von jeglicher Besonnung abgeschirmt. Ein „gesundes Wohnumfeld“ sieht anders aus.

Da die städtebaulichen Zielsetzungen im Rahmen der bisherigen Bürgerbeteiligung ohnehin nie ernsthaft zur Diskussion standen, erspare ich mir weitere Illusionen über Gehör oder tatsächliche Einflussmöglichkeiten. Stattdessen widme ich mich einer Veranstaltung, bei der man wenigstens offen zugibt, dass am Aschermittwoch alles vergessen ist – und bereite mich auf die Karnevalssitzung vor.

Kölle Alaaf !!!

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1017	Details
eingereicht am: 09.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Franz Geuer Straße in Köln Ehrenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

es fällt mir nicht leicht, mitten in der Karnevalszeit erneut eine Stellungnahme zu verfassen – bereits frühere Beteiligungsschritte sind in die Weihnachtszeit, den Jahreswechsel und die Sommerferien gefallen. Man könnte fast meinen, man müsse das Amtsblatt ständig im Blick behalten, um nichts zu verpassen. Ich frage mich ernsthaft, wie sorgfältig die eingegangenen Rückmeldungen tatsächlich berücksichtigt werden. Wenn ich Ihre nun leicht ergänzte Begründung richtig verstehe, wurden meine bisherigen Hinweise offenbar nicht als relevant angesehen.

Die neuen Gebäudehöhen in der aktuellen Offenlage verstehe ich so, dass alle Baukörper diese Höhen einhalten müssen. Damit legen Sie faktisch fest, wie groß und massiv die Gebäude werden und wie viele Stockwerke sie haben dürfen. Auf dieser Grundlage entstehen dann über 430 Wohneinheiten.

Gerade diese große Zahl an Wohnungen erzeugt jedoch einen hohen Bedarf an wohnortnahen Grünflächen. Diesem Bedarf wollen Sie aber nicht nachkommen. Dabei hat die Stadt Köln selbst zuvor festgestellt, dass der Stadtteil schon heute deutlich zu wenig Grünflächen hat. Ihre Argumentation ist für mich deshalb nicht nachvollziehbar.

Die geplanten Gebäude sollen bis zu sieben Stockwerke hoch werden. Dadurch entstehen sehr große Nutzflächen. Diese Dimensionen gab es in der Nachbarschaft bisher nicht. Schon das frühere Siemensgebäude wirkte riesig und wurde von vielen als Fremdkörper im Stadtbild empfunden. Es stand jedoch weiter hinten auf dem Grundstück und war von großen Freiflächen umgeben.

Die neue Planung sieht nun vor, dass direkt an der Straße Gebäude entstehen, die genauso massiv wirken wie das Siemensgebäude – oder sogar noch größer. Warum das notwendig sein soll, ist für mich nicht nachvollziehbar. Eine solche Baumasse ist für das Stadtbild nicht erforderlich.

Der Stadtteil leidet schon heute im Sommer unter großer Hitze, und diese Belastung wird in Zukunft weiter zunehmen. Dort, wo jetzt noch freie Flächen sind, die Wind und Sonne durchlassen, sollen künftig große Neubauten stehen. Dass dies keine Auswirkungen auf das Klima im neuen Wohngebiet und in den angrenzenden Bereichen haben soll, kann ich nicht glauben. Wurden hierzu überhaupt

Klimagutachten erstellt, die den bestehenden Wohnungsbestand berücksichtigen?

Die geplanten Gebäudehöhen werden Innenhöfe und Straßen verschatten, die Luftzirkulation einschränken und damit die Wärmebelastung erhöhen. Auch der Schutz der bestehenden Wohnhäuser ist bei diesen Höhen nicht gegeben. Ohne eine genaue Bewertung der klimatischen Folgen gefährdet die Bebauung die Wohnqualität der Menschen, die heute schon hier leben. Das darf nicht einfach hingenommen werden.

All diese Punkte zeigen, wie wichtig es ist, dass sich im Rahmen der Planung alle Beteiligten zusammensetzen und austauschen.

Ich würde mich sehr freuen, wenn meine Bemühungen, mich einzubringen, auch inhaltlich berücksichtigt würden. Vielleicht war ich etwas zu optimistisch, aber ich bin davon ausgegangen, dass die Stadt Köln das Engagement ihrer Bürgerinnen und Bürger ernst nimmt. Die Erfahrungen, die ich bisher in diesem Verfahren gemacht habe, stärken mein Vertrauen in politische und gesellschaftliche Teilhabe jedoch nicht.

Im Gegenteil – ich fühle mich eher irritiert und zurückgelassen.

Ich war am 2. Februar in der Sitzung der Bezirksvertretung 4, weil der „Kölner Stadt-Anzeiger“ den Tagesordnungspunkt angekündigt hatte. Eine Vertreterin des Stadtplanungsamtes war ebenfalls anwesend. Trotzdem wurde dort mit keinem Wort erwähnt, dass die erneute Offenlage zu diesem Zeitpunkt bereits begonnen hatte. Auch in der Zeitung wurde weder vorher noch nachher darüber berichtet.

Dass ich überhaupt davon erfahren habe, war reiner Zufall. In meinem Freundeskreis wusste ebenfalls niemand Bescheid. Das wirft für mich die Frage auf, ob eine breite Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger überhaupt gewünscht ist.

Der Eindruck, den ich aus der Sitzung mitgenommen habe, war leider der, dass Nachfragen, die das Verfahren verlangsamen könnten, eher unerwünscht sind. Die fehlende Reaktion auf meine Einwendungen – ebenso wie auf die der Initiative „Stadtraum Ehrenfeld“ – verstärkt diesen Eindruck. Mit der erneuten Offenlage wirkt es so, als sei das Thema nun einfach abgeschlossen.

Abschließend möchte ich betonen, dass ich nicht den Eindruck gewonnen habe, dass bürgerschaftliches Engagement in diesem Verfahren wirklich geschätzt oder ernsthaft berücksichtigt wird. Rückmeldungen auf frühere Einwendungen blieben entweder ganz aus oder beschränkten sich auf pauschale Antworten, die inhaltlich nicht nachvollziehbar waren. Bis heute ist für mich nicht einmal erkennbar, ob meine Beiträge überhaupt zur Kenntnis genommen wurden.

Eine Beteiligung, die ohne erkennbare Resonanz bleibt, verfehlt ihren Zweck und untergräbt das Vertrauen in die Qualität und Transparenz des gesamten Planungsverfahrens. Unter diesen Bedingungen erscheint eine weitere Mitwirkung kaum sinnvoll.

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1016	Details
eingereicht am: 09.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Ein- Privatperson reicher*in: Im öffentlichen Be- Nein reich anzeigen: Dokument: Gutachten und umweltbezogene Informationen / Beson- nungsgutachten

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit großer Bestürzung und erheblichem Unverständnis habe ich das Besonnungsgutachten sowie den Grünordnungsplan zur vorgesehenen Baumaßnahme zur Kenntnis genommen. Als unmittelbare Anwohnerin bin ich von dem Vorhaben direkt betroffen und werde die absehbaren Auswirkungen in besonderem Maße zu tragen haben.

Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt muss die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ein zentrales städtebauliches Ziel jeder Neuplanung sein. Die Schaffung neuen Wohnraums wird ausdrücklich begrüßt, darf jedoch nicht auf Kosten der Wohnqualität des bestehenden Wohnumfelds erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, wie ein 22,50 m hohes Gebäude – zusätzlich möglicher technischer Aufbauten – als angemessener baulicher Abschluss des Innenhofs begründet werden kann. Unter Berücksichtigung der natürlichen Geländehöhen im Innenhof führt die vorgesehene Höhenfestsetzung faktisch zur Errichtung eines Hochhauses.

Zudem werden die klimatischen Auswirkungen des geplanten Gebäuderiegels nicht dargestellt. Dies ist besonders kritisch, da die Stadt selbst eine zunehmende Hitzebelastung prognostiziert. Eine Anhörung und Abwägung der Belange, die den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes entspricht, ist nicht erkennbar erfolgt. Bestehende alte Platanen, die nachweislich zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen, sollen gefällt werden, während die vorgesehene Neubegrünung in keinem angemessenen Verhältnis zur geplanten Bebauungsfläche steht.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die grundsätzliche Frage, ob und in welchem Umfang die Bewahrung eines lebenswerten Wohnumfelds für bestehende wie auch zukünftige Anwohnerinnen und Anwohner ausreichend berücksichtigt wurde. Ich bitte daher nachdrücklich um eine Überprüfung der klimatischen und städtebaulichen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das unmittelbare Umfeld.

Mit freundlichen Grüßen

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1015	Details
eingereicht am: 09.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Ein- Privatperson reicher*in: Im öffentlichen Be- Nein reich anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Erstaunen habe ich Ihr Mobilitätskonzept zur Offenlegung der Baumaßnahme gelesen. Als direkte Anwohnerin der Pellenzstraße ■ wundere ich mich insbesondere darüber, auf welcher Grundlage die Verkehrssituation in der Umgebung ermittelt wurde. Die durchgeführten Untersuchungen beschränkten sich offenbar auf den Zeitraum von Dienstag bis Donnerstag. Aus meiner Sicht als betroffene Anwohnerin eines bereits heute deutlich fehlgeleiteten Verkehrskonzeptes im Bereich Venloer Straße / Franz-Geuer-Straße ist dieser Messzeitraum jedoch nicht geeignet, die tatsächliche Verkehrsbelastung realistisch abzubilden.

Die entscheidenden Überlastungssituationen entstehen regelmäßig durch das erhöhte Besucheraufkommen an Freitagen, Samstagen sowie an islamischen Feiertagen. Zu diesen Zeiten ist es mir häufig nicht möglich, meinen Stellplatz im Innenhof der Pellenzstraße 6 zu erreichen – obwohl es sich lediglich um drei Stellplätze handelt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner die geplante Tiefgarage erreichen sollen, wenn es in der Franz-Geuer-Straße zu den genannten Stoßzeiten bereits heute zu erheblichen Rückstaus bis in den Bereich der Inneren Kanalstraße kommt. Zudem ist für mich nicht nachvollziehbar, weshalb im Mobilitätskonzept keine Zufahrt über die Verlängerung der Fuchsstraße – zwischen Moschee und Shell-Tankstelle – vorgesehen ist. Dort wäre ausreichend Platz vorhanden, und die bestehende Einbahnstraßensituation der Venloer Straße könnte umgangen werden.

Ich bitte daher um eine nachvollziehbare Erläuterung der zugrunde liegenden Verkehrserhebung sowie um eine erneute Prüfung der tatsächlichen Verkehrssituation unter Einbeziehung der besonders belasteten Tage.

Mit freundlichen Grüßen

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1014	Details
eingereicht am: 09.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gutachten und umweltbezogene Informationen / Grünordnungsplan

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit großer Bestürzung und erheblichem Unverständnis habe ich das Besonnungsgutachten sowie den Grünordnungsplan zur vorgesehenen Baumaßnahme zur Kenntnis genommen. Als unmittelbare Anwohnerin bin ich von dem Vorhaben direkt betroffen und werde die absehbaren Auswirkungen in besonderem Maße zu tragen haben.

Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt muss die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ein zentrales städtebauliches Ziel jeder Neuplanung sein. Die Schaffung neuen Wohnraums wird ausdrücklich begrüßt, darf jedoch nicht auf Kosten der Wohnqualität des bestehenden Wohnumfelds erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, wie ein 22,50 m hohes Gebäude – zusätzlich möglicher technischer Aufbauten – als angemessener baulicher Abschluss des Innenhofs begründet werden kann. Unter Berücksichtigung der natürlichen Geländehöhen im Innenhof führt die vorgesehene Höhenfestsetzung faktisch zur Errichtung eines Hochhauses.

Zudem werden die klimatischen Auswirkungen des geplanten Gebäuderiegels nicht dargestellt. Dies ist besonders kritisch, da die Stadt selbst eine zunehmende Hitzebelastung prognostiziert. Eine Anhörung und Abwägung der Belange, die den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes entspricht, ist nicht erkennbar erfolgt. Bestehende alte Platanen, die nachweislich zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen, sollen gefällt werden, während die vorgesehene Neubegrünung in keinem angemessenen Verhältnis zur geplanten Bebauungsfläche steht.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die grundsätzliche Frage, ob und in welchem Umfang die Bewahrung eines lebenswerten Wohnumfelds für bestehende wie auch zukünftige Anwohnerinnen und Anwohner ausreichend berücksichtigt wurde. Ich bitte daher nachdrücklich um eine Überprüfung der klimatischen und städtebaulichen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das unmittelbare Umfeld.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1013	Details
eingereicht am: 09.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Ein- Privatperson reicher*in: Im öffentlichen Be- Nein reich anzeigen: Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Erstaunen habe ich Ihr Mobilitätskonzept zur Offenlegung der Baumaßnahme gelesen. Als direkter Anwohner der Pellenzstraße ■ wundere ich mich insbesondere darüber, auf welcher Grundlage die Verkehrssituation in der Umgebung ermittelt wurde. Die durchgeführten Untersuchungen beschränkten sich offenbar auf den Zeitraum von Dienstag bis Donnerstag. Aus meiner Sicht als betroffene Anwohnerin eines bereits heute deutlich fehlgeleiteten Verkehrskonzeptes im Bereich Venloer Straße / Franz-Geuer-Straße ist dieser Messzeitraum jedoch nicht geeignet, die tatsächliche Verkehrsbelastung realistisch abzubilden.

Die entscheidenden Überlastungssituationen entstehen regelmäßig durch das erhöhte Besucheraufkommen an Freitagen, Samstagen sowie an islamischen Feiertagen. Zu diesen Zeiten ist es mir häufig nicht möglich, meinen Stellplatz im Innenhof der Pellenzstraße 6 zu erreichen – obwohl es sich lediglich um drei Stellplätze handelt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner die geplante Tiefgarage erreichen sollen, wenn es in der Franz-Geuer-Straße zu den genannten Stoßzeiten bereits heute zu erheblichen Rückstaus bis in den Bereich der Inneren Kanalstraße kommt. Zudem ist für mich nicht nachvollziehbar, weshalb im Mobilitätskonzept keine Zufahrt über die Verlängerung der Fuchsstraße – zwischen Moschee und Shell-Tankstelle – vorgesehen ist. Dort wäre ausreichend Platz vorhanden, und die bestehende Einbahnstraßensituation der Venloer Straße könnte umgangen werden.

Ich bitte daher um eine nachvollziehbare Erläuterung der zugrunde liegenden Verkehrserhebung sowie um eine erneute Prüfung der tatsächlichen Verkehrssituation unter Einbeziehung der besonders belasteten Tage.

Mit freundlichen Grüßen

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1012	Details
eingereicht am: 09.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gutachten und umweltbezogene Informationen / Mobilitätskonzept

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit großem Erstaunen habe ich Ihr Mobilitätskonzept zur Offenlegung der Baumaßnahme gelesen. Als direkte Anwohnerin der Pellenzstraße [REDACTED] wundere ich mich insbesondere darüber, auf welcher Grundlage die Verkehrssituation in der Umgebung ermittelt wurde. Die durchgeführten Untersuchungen beschränkten sich offenbar auf den Zeitraum von Dienstag bis Donnerstag. Aus meiner Sicht als betroffene Anwohnerin eines bereits heute deutlich fehlgeleiteten Verkehrskonzeptes im Bereich Venloer Straße / Franz-Geuer-Straße ist dieser Messzeitraum jedoch nicht geeignet, die tatsächliche Verkehrsbelastung realistisch abzubilden.

Die entscheidenden Überlastungssituationen entstehen regelmäßig durch das erhöhte Besucheraufkommen der Moscheebesucher besonders an Freitagen, Samstagen sowie an islamischen Feiertagen. Zu diesen Zeiten ist es mir häufig nicht möglich, meinen Stellplatz im Innenhof der Pellenzstraße 6 zu erreichen – obwohl es sich lediglich um drei Stellplätze handelt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner die geplanten Tiefgaragen erreichen sollen, wenn es in der Franz-Geuer-Straße zu den genannten Stoßzeiten bereits heute zu erheblichen Rückstaus bis in den Bereich der Inneren Kanalstraße kommt. Zudem ist für mich nicht nachvollziehbar, weshalb im Mobilitätskonzept keine Zufahrt und Tiefgarage über die Verlängerung der Fuchsstraße – zwischen Moschee und Shell-Tankstelle – vorgesehen ist. Dort wäre ausreichend Platz vorhanden, und die bestehende Einbahnstraßensituation der Venloer Straße könnte umgangen werden.

Ich bitte daher um eine erneute Prüfung der tatsächlichen Verkehrssituation unter Einbeziehung der besonders belasteten Tage.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1011	Details
eingereicht am: 09.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gutachten und umweltbezogene Informationen / Verkehrstechnische Untersuchung

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit großem Erstaunen habe ich Ihr Mobilitätskonzept zur Offenlegung der Baumaßnahme gelesen. Als direkte Anwohnerin der Pellenzstraße [REDACTED] wundere ich mich insbesondere darüber, auf welcher Grundlage die Verkehrssituation in der Umgebung ermittelt wurde. Die durchgeführten Untersuchungen beschränkten sich offenbar auf den Zeitraum von Dienstag bis Donnerstag. Aus meiner Sicht als betroffene Anwohnerin eines bereits heute deutlich fehlgeleiteten Verkehrskonzeptes im Bereich Venloer Straße / Franz-Geuer-Straße ist dieser Messzeitraum jedoch nicht geeignet, die tatsächliche Verkehrsbelastung realistisch abzubilden.

Die entscheidenden Überlastungssituationen entstehen regelmäßig durch das erhöhte Besucheraufkommen der Moscheebesucher besonders an Freitagen, Samstagen sowie an islamischen Feiertagen. Zu diesen Zeiten ist es mir häufig nicht möglich, meinen Stellplatz im Innenhof der Pellenzstraße 6 zu erreichen – obwohl es sich lediglich um drei Stellplätze handelt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner die geplanten Tiefgaragen erreichen sollen, wenn es in der Franz-Geuer-Straße zu den genannten Stoßzeiten bereits heute zu erheblichen Rückstaus bis in den Bereich der Inneren Kanalstraße kommt. Zudem ist für mich nicht nachvollziehbar, weshalb im Mobilitätskonzept keine Zufahrt und Tiefgarage über die Verlängerung der Fuchsstraße – zwischen Moschee und Shell-Tankstelle – vorgesehen ist. Dort wäre ausreichend Platz vorhanden, und die bestehende Einbahnstraßensituation der Venloer Straße könnte umgangen werden.

Ich bitte daher um eine erneute Prüfung der tatsächlichen Verkehrssituation unter Einbeziehung der besonders belasteten Tage.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

Originalstellungnahmen | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1009	Details
eingereicht am: 08.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Privatperson Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Im öffentlichen Be- reich anzeigen: Nein Dokument: Begründung / Gekennzeichnete Änderungen Begründung

Stellungnahme

Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Franz Geuer Straße in Köln Ehrenfeld

Im Rahmen der erneuten Offenlage wird darum gebeten, ausschließlich zu den markierten Änderungen Stellung zu nehmen. Zugleich bleibt völlig offen, ob die im ersten Beteiligungsverfahren eingereichten Einwendungen überhaupt berücksichtigt wurden. Der nahezu unveränderte Fortbestand der ursprünglichen Begründung lässt eine inhaltliche Auseinandersetzung nicht erkennen und erschwert eine sachgerechte Beteiligung.

Die nun vorgesehenen Gebäudehöhen sind ausschließlich durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets erklärbar. Diese Umwidmung führt zu einer erheblichen Erhöhung der baulichen Dichte, zu deutlich größeren Gebäudehöhen und zu einer Baumasse, die nicht mehr als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ gelten kann. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet ausdrücklich als Wohnbaufläche aus und legt damit die zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung fest. Eine Abkehr von diesem planerischen Leitbild ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplans verstößt gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB und ist rechtlich unzulässig.

Die Festsetzung eines MU Gebiets stellt keine Anpassung, sondern eine grundlegende Neuplanung dar, die die bisherigen Festsetzungen in ihren Grundzügen aufhebt. Aus den Höhenfestsetzungen ergibt sich eine Geschossigkeit von bis zu sieben Geschossen und eine GFZ von 3,0. Eine derart deutliche Erhöhung des baulichen Nutzungsmaßes berührt die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans und hätte zwingend eine umfassende erneute Beteiligung erfordert. Die Beschränkung auf ausgewählte Änderungen wird diesem Eingriff nicht gerecht.

Zudem bleiben die klimatischen Auswirkungen der massiv erhöhten baulichen Dichte unberücksichtigt, obwohl die prognostizierten Hitzebelastungen im Stadtteil eine besondere Sensibilität erfordern. Auch die Auswirkungen der Gebäudehöhen auf Belichtung und Besonnung des bestehenden Wohnraums werden nicht dargestellt. Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt ist die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ein zentrales städtebauliches Ziel. Neuer Wohnraum wird ausdrücklich unterstützt, doch darf er nicht auf Kosten der Wohnqualität der bestehenden Bewohnerschaft entstehen.

Schließlich ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht haltbar. Die geplanten Änderungen verändern die Nutzungsart, erhöhen die bauliche Ausnutzung erheblich und

definieren die überbaubaren Grundstücksflächen neu. Damit sind die Grundzüge der Planung berührt, sodass ein vereinfachtes Verfahren ausgeschlossen ist. Ein reguläres Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung und vollständiger Abwägung ist zwingend erforderlich.

Die vorgelegte Planung ist in ihrer jetzigen Form weder rechtlich noch städtebaulich tragfähig. Wir unterstützen ausdrücklich die Schaffung neuen, gesunden Wohnraums, fordern jedoch, die Planung in dieser Form nicht weiterzuverfolgen und zunächst die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans sowie ein reguläres Bauleitplanverfahren einzuleiten.

[REDACTED]
[REDACTED]

Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.

[REDACTED]

An das Stadtplanungsamt
der Stadt Köln

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

[REDACTED]

12.02.2026

Beantwortung meiner Bürgeranfrage vom 15.01.2026

***Ihr Schreiben vom 09.02.26 (Eingang 12.02.) ,
612-1RH***

Sehr geehrter Frau Herr,

sehr geehrte Frau Rheinschmidt,

vielen Dank für Ihre Rückmeldung. Diese enthält jedoch weder eine nachvollziehbare Begründung noch eine korrekte Darstellung der Sachverhalte. Im Folgenden nehme ich zu den wesentlichen Punkten Stellung.

Sie führen aus:

- Die Geschossfläche Wohnen sei ausschließlich in Vollgeschossen zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage ermitteln Sie eine Wohn-Geschossfläche von 35.000 m² und einen Grünflächenbedarf von 8.945 m².
- Durch die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen werde dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen entsprochen; auf die Herstellung der Grünfläche werde weitgehend verzichtet.
- Die nicht nachgewiesene Mehrbedarfsfläche solle gemäß KoopBLM abgelöst werden.
- Die Verringerung der Grünfläche sei eine Vorgabe des Stadtplanungsamtes, getroffen ohne politischen Auftrag und ohne weitergehende Untersuchungen, etwa zur Klimafolgenabschätzung.

Meine Klarstellung

Berechnung der Geschossflächen

Die Umsetzungsanweisung des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) 4.2.2, Seite 14, verweist ausdrücklich auf **§ 20 Absatz 3 Satz 1 BauNVO**. Danach sind **auch Geschossflächen in nicht Vollgeschossen** zu berücksichtigen.

Laut Vorhabenplan beträgt die **Gesamtgeschossfläche** des Plangebietes **47.500 m²**. Davon entfallen **15,5 % (7.363 m²)** auf Gewerbe- und Sozialflächen. Somit ergeben sich **40.137 m² Geschossfläche Wohnen**. Dies entspricht **446 Wohneinheiten**.

Vorgaben des KoopBLM zur Grünflächenbereitstellung

Die Umsetzungsanweisung des KoopBLM 2017 führt unter **4.3.5, Seite 22** aus:

„Grundlage für die Beurteilung, ob der ermittelte Mehrbedarf mit dem bestehenden Angebot gedeckt werden kann, bilden die grün- und freiraumplanerischen Gesamtkonzepte der Stadt in Verbindung mit dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen, die vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurden.“

Diese Vorgaben rechtfertigen **keinesfalls** eine einseitige Priorisierung des Wohnungsbaus zulasten der Grünflächen, da sowohl der Flächennutzungsplan als auch die gesamtstädtischen Grünbedarfsplanungen dem entgegenstehen. Ebenso lässt sich daraus keine Begründung für die bauliche Nutzung der Gewerbeflächen ableiten.

Darüber hinaus schreibt das KoopBLM 2017 unter **4.3.5, Seite 22**:

- **Ab 218 Wohneinheiten** ist eine **öffentlich zugängliche Grünfläche** herzustellen.
- **Ab 435 Wohneinheiten** ist eine **öffentliche Grünfläche von mehr als 1 ha** zwingend zu errichten.
- Eine **Ablösung** dieser Verpflichtung ist in der Fassung vom **10.05.2017 nicht vorgesehen**.

Fehlende städtebauliche Abwägung

Es fehlen sämtliche Voruntersuchungen, die erforderlich wären, um die Auswirkungen der geplanten baulichen Dichte sowie die Verringerung der Grünflächen fachlich zu bewerten. Eine nachvollziehbare städtebauliche Abwägung ist daher **nicht erkennbar**.

Ich hoffe, dass meine Klarstellungen in die weitere Abwägung der Belange einfließen und angemessen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Abwägungstabelle | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Nr.: 1004	Details
eingereicht am: 02.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution AWB Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Abteilung: Keine Abteilung Adresse: Maarweg 271 50825 Köln Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, sofern die Vorgaben zur Errichtung von Standplätzen für Abfallbehälter gem. § 10 der Abfallsatzung der Stadt Köln und die Erreichbarkeit dieser Standplätze entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) berücksichtigt werden.
Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang insbesondere den erforderlichen Bewegungsraum für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge.
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Teamleiter
Betriebliche Planung
AWB Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH
Maarweg 271
50825 Köln

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

¹ | [facebook.com/awbkoeln](https://www.facebook.com/awbkoeln) | [instagram.com/awbkoeln](https://www.instagram.com/awbkoeln)

¹ <http://www.awbkoeln.de>

Abwägungstabelle | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Nr.: 1031	Details
eingereicht am: 11.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution: StEB Köln Name des/der Einreicher*in: [REDACTED] Abteilung: Keine Abteilung Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme Datei: Merkblatt-Schutz-öffentlicher-Abwasseranlagen-2.pdf

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Rahmen der erneuten Offenlage zum Verfahren „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld nehme ich nachfolgend Stellung.

Aufgrund der neuen Entwicklungen zur Grundstücksteilung (bislang Baufeld A) ergibt sich die Erfordernis zur Überarbeitung der Grundstücksentwässerung.

Dies führt dazu, dass die bisher angenommene Entwässerung ggf. ebenfalls überarbeitet werden muss. Das betraute Ingenieurbüro erarbeitet derzeit die neue Entwässerungsplanung.

Ich möchte Sie jedoch bitten die nachfolgenden Aspekte meiner Stellungnahme für den weiteren Verlauf zu berücksichtigen, da sich diese ebenfalls auf den Durchführungsvertrag und die Erschließungsregelungen auswirken werden.

Die Anmerkungen zum Durchführungsvertrag nehme ich hier nachrichtlich mit auf, diese werden jedoch noch einmal ausführlicher in einer separaten Mail an Amt 61 übermittelt.

Abwägung / Empfehlung

k.A.

Ausstehend / Umzusetzen ist noch:

- Grundsatz der Versickerung des Niederschlagswasser für die privaten Grundstücke ist verpflichtend.
- Das Kanalanschlussscheinverfahren (KAS-Verfahren) ist für alle Grundstücke anzu-

wenden.

- Es muss aufgrund der Anpassung der Hydraulik ein erneuter Nachweis zur Regelentwässerung und zum Starkregen der öffentlichen Verkehrsfläche bei den StEB Köln eingereicht werden. Dies betrifft ebenfalls die Anpassungen rund um das Schachtbauwerk M2 in der Planstraße B.
- Aufgrund der erforderlichen Anpassung der privaten Entwässerung ergeben sich daraus ggf. veränderte Anschlusspunkte an die öffentlichen Kanalanlagen.
- Grundsätzlich sind die ausgesprochenen Einleitungsbegrenzungen in die öffentlichen Mischwasserkanäle (Anschlusspunkte K1-K4) weiterhin gültig und dürfen nicht überschritten werden.
- Dienstbarkeiten für gemeinsam genutzte Entwässerungseinrichtungen (Sammelanschlüsse und Rigolen / Versickerungsanlagen) müssen im Rahmen des KAS-Verfahrens und der wasserrechtlichen Genehmigungen nachgewiesen werden.
- Der Vorgang eines Gestattungsvertrages / einer Regelung für den Anschluss in der Fuchsstraße (Baufeld D2) ist zu prüfen.
- Das Merkblatt „Schutz öffentlicher Abwasseranlagen“ (s. Anhang) ist zwingend zu berücksichtigen.

Für den **Durchführungsvertrag** sehe ich die nachfolgenden Ergänzungen:

- Das Merkblatt „Schutz öffentlicher Abwasseranlagen“ (s. Anhang) ist zwingend zu berücksichtigen. Dies ist auch im

Durchführungsvertrag mit aufzunehmen.

- Im Bereich von Baumpflanzungen in der Nähe von öffentlichen Kanalanlagen sind Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen.
- Anforderungen Schacht M1 (Neuanschluss KA2): Zur Renovierung wurde ein Schlauchliningverfahren des Bestandskanals angewandt, was nun bei einem Neuanschluss die fachgerechte Planung und Baubegleitung erfordert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Redacted Signature]

Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR

Erschließung und Klimafolgenanpassung

Ostmerheimer Straße 555 - 51109 Köln

[Redacted Address Line]

[Redacted Address Line]

Abwägungstabelle | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Nr.: 1006	Details
eingereicht am: 05.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Stadt Köln DS322/44 - Amt für öffentliche Ordnung - Kampfmittelangelegenheiten Name des/der Einreicher*in: Jan-Momme Leipertz Abteilung: 322-44-Kampfmittelangelegenheiten Adresse: Willy-Brandt-Platz 3 50679 Köln Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme Datei: 5315000-2197-24_Karte.pdf

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
Kriegsluftbilder und andere Dokumente aus den Jahren 1939–1945 liefern überwiegend Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung. Auf der Fläche wurden bereits zwei Bombenblindgänger geborgen. **Vor einer Bebauung muss die Fläche untersucht werden.**

Ansprechpartner seitens der hiesigen Stelle ist Herr Leipertz (0221/221-32198, kampfmittel@stadt-koeln.de). Bitte geben Sie bei Korrespondenz mit mir das Aktenzeichen 2197/24 an.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jan-Momme Leipertz

Abwägung / Empfehlung

k.A.

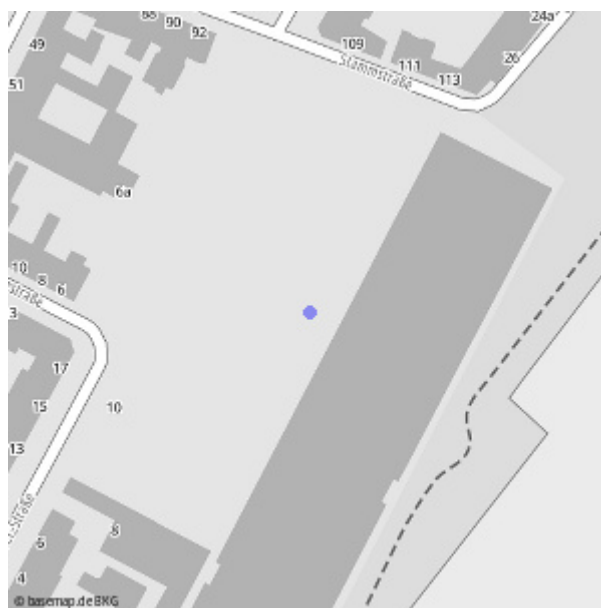


Abbildung 1: Kartenausschnitt
© basemap.de BKG

Abwägungstabelle | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Nr.: 1019	Details
eingereicht am: 10.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Stadt Köln DS52 - Sportamt Name des/der Einreicher*in: Anne Weber Abteilung: Keine Abteilung Adresse: Olympiaweg 7 50933 Köln Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme Datei: 2026-02-05_B-Plan_66461_16_Franz-Geuer-Str._erneute_Stellungnahme2_von52.pdf

Stellungnahme

61
612/1
z. H. Frau Rheinschmidt

Abwägung / Empfehlung

k.A.

**Benachrichtigung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange nach § 3 Absatz 2 in
Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB**

Erneute Veröffentlichung eines Bauleitplanentwurfs

**Bauleitplanentwurf Nr.: 66461/16, Arbeitstitel:
"Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld vom
28.01.2026**

Sehr geehrte Frau Rheinschmidt,

mit Schreiben vom 28.01.2026 stellten Sie den in der Zeit vom 29.01.2026 bis 12.02.2026 veröffentlichten oben genannten Planentwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Bitte um Kenntnisnahme digital bereit.

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

Jedoch ist mir bei Durchsicht der Unterlagen aufgefallen, dass in der Begründung (Anlage 5) auf

Seite 29 unter Punkt 5.8.2 Schallimmissionsprognosen h) Sportlärm nicht der letzte Stand der „Schalltechnischen Untersuchung“ benannt wurde. Der letzte Stand war vom 10.10.2022 / Druckdatum: 11.11.2024, worin unsere Nutzungen und Nutzungszeiten übernommen worden sind, die in den vorherigen Versionen noch nicht vollständig abgebildet waren.

Deshalb bitte ich um folgende Korrektur in der Begründung (Anlage 5):

*„Es bestehen Planungen mit dem Ziel einer Diversifizierung und Modernisierung des Angebots an Sportarten und einer Erhöhung der Qualität und Nutzungszeiten. Nach entsprechender fachlicher Abstimmung mit dem Sportamt der Stadt Köln wird der Schallimmissionsprognose der Planungsstand vom **Mai 2022***

10.10.2022 / Druckdatum: 11.11.2024 zugrunde gelegt.

*Dieser berücksichtigt zwei **Fußballplätze mit Trainings- und Ligabetrieb** mit einer gegenüber dem heutigen Zustand intensivierten Nutzung, die vorhandene Tennisanlage, einen Bolzplatz, einen Streetball-Platz, **eine Freifläche, Beachvolleyball und Beachsoccers** sowie die Zuschauerbereiche als Lärmquellen. ...“;*

damit das fachlich richtige Abstimmungsergebnis mit dem Sportamt aufgeführt wird und allen zur Verfügung steht.

Ich bitte um eine weitere Einbindung des Sportamts in das fortlaufende Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Stolz

Abwägungstabelle | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Nr.: M1044	Details
eingereicht am: 20.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Stadt Köln DS62 - Bauverwaltungsamt Name des/der Einreicher*in: Herr Weiler Abteilung: Keine Abteilung Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme Stellungnahme als Stellungnahme_von_62,_64,_66,_68_und_69_zu_dem_Bebauungspla Anhang: Geuer-Straße).pdf

Stellungnahme

Abwägung / Empfehlung

Stellungnahme im Bauleitplanverfahren

k.A.

hier: Bebauungsplan 66461/16

Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrter Herr Schüller,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 28.01.2026 verweise ich zu den erschließungsrechtlichen und beitragsrechtlichen Belangen von 62, auf die Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahmen.

Ergänzend hierzu bitte ich aufgrund der erneuten Veröffentlichung des o.g. Bauleitplanentwurfs zu dem Folgendes zu beachten:

Straßenrechtliche Anmerkungen

Die Hinweise zur Widmung wurden berücksichtigt. Die Planstraße B verbindet die Franz-Geuer-Straße mit der Stammstraße und wird allgemein als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete bauliche Ausgestaltung soll im Durchführungsvertrag geregelt werden. Es ist vorgesehen, die Nutzung der Fläche auf den Fuß- und Radverkehr zu beschränken. Gegen eine Widmung der Planstraße B mit der Beschränkung auf den Fuß- und Radverkehr bestehen nach einem entsprechenden Ausbau keine Bedenken.

Die weiteren Wegeverbindungen in dem Plangebiet sind als private Wegeverbindungen mit einem Wegerecht für die Allgemeinheit, das jeweils durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden muss (bei Erschließungsfunktion zusätzlich durch eine Baulast), geplant. Aus Gründen der Verkehrssicherungs- und

Unterhaltungspflicht muss vor Ort deutlich zu erkennen sein, welche Flächen öffentlich bzw. privat sind. Neu entstehende, öffentliche Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung und Abnahme gewidmet, sofern sie sich im städtischen Eigentum befinden und der Ausbau den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht. Flächen, die entgegen den planungsrechtlichen Festsetzungen ausgebaut werden, können nicht gewidmet werden.

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

Vordächer, Balkone und Gesimse sowie ebenerdige Terrassen sind straßenrechtlich nur außerhalb des zukünftig gewidmeten öffentlichen Straßenlands zulässig. Gemäß Anlage 5, Gliederungspunkt 5.4 ist vorgesehen, Vordächer bis zu 1,50 m über die Baugrenzen hinweg zuzulassen. Über öffentlichen oder zukünftig gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen wird dies jedoch abgelehnt.

Fassadenbegrünungen sind ausschließlich innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu realisieren. Private Leitungen im öffentlichen Straßenland werden nicht zugelassen. Werbeanlagen sowie die Standorte der Müllsammelplätze sind ebenfalls straßenrechtlich nur außerhalb des zukünftig gewidmeten öffentlichen Straßenlands zulässig.

Multifunktionszonen können nur dann im öffentlichen Straßenland verortet werden, wenn sie für die Allgemeinheit bestimmt sind. Ausschließlich private Nutzungen im öffentlichen Straßenland werden nicht zugelassen.

Hinsichtlich der Anbindung an die Fuchsstraße - einschlägig ist hier in der Anlage 5 der Gliederungspunkt 5.5.3 - wurde bereits in der Vergangenheit darauf hingewiesen, dass das an die Kindertagesstätte angrenzende Flurstück 1843 (Flur 70 der Gemarkung Ehrenfeld) planungsrechtlich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 65460/06 vom

06.09.1971 als „Öffentliche Grünfläche, Bezirkssportanlage" festgesetzt und nicht gewidmet ist. In den nun vorgelegten Unterlagen ist von dort jedoch keine Grundstückszufahrt für den Kfz-Verkehr vorgesehen, sondern nur eine Öffnung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr. Insofern bestehen hiergegen keine Bedenken.

- Erschließungsvertragsrechtliche Anmerkungen
620/3 bereitet aktuell die Erschließungsregelungen zu dem Durchführungsvertrag vor. In diesem Kontext wird Folgendes angemerkt:

- o Private Erschließungsfläche

Die Erschließungsregelungen werden nur die Planung und Herstellung der öffentlichen Anlagen und keine Regelungen zu privaten Verkehrsanlagen enthalten. Auch in dem Durchführungsvertrag sind keine Regelungen zur Planung, zum Ausbau und zur Durchführungssicherung enthalten.

- o Durchführungskosten

In der Anlage 5 sollte unter dem Gliederungspunkt 7.5 ergänzt werden, dass die Vorhabenträgerin auch die Kosten der Durchführung des o.g. Vorhabens auf der Grundlage des Durchführungsvertrages übernimmt.

Abwägungstabelle | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Nr.: M1043	Details
eingereicht am: 17.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Stadt Köln DS67 - Amt für Landschaftspflege und Grünflächen Name des/der Einreicher*in: Herr Faber Abteilung: 671-1 Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66461/16

Arbeitstitel: Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld

zu dem in der Betreffzeile genannten Bebauungsplan-Entwurf hat mein Amt unter anderem mit Schreiben vom 21.07.2025 Stellung bezogen. Schwerpunkt der Anregungen war der Erhalt der start klimaaktiven Straßenbäume.

Diese Thematik wird in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66461/16 auf Seite 4 aufbereitet. Dort wird ausgeführt, dass ein Zurücktreten der geplanten Bauflucht von der Straßenbegrenzungslinie unmittelbar zu einem Verlust an geplantem Wohnraum führen würde. Diesen Ausführungen kann nur teilweise gefolgt werden, da seitens des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen für die Baufelder D und B zum Erhalt von Straßenbäumen nicht alleinig ein geringfügiges Zurückspringen der Baugrenze von der Straßenkante angeregt wurde. Vielmehr wurde um ein geringfügiges Verschieben der Tiefgaragen und deren Ein-/und Ausfahrten um ca. 5 m gebeten. Dass Änderungen an der Lage der Tiefgaragen und ihrer Ein-/und Ausfahrten zu einer Reduzierung von geplantem Wohnraum führen, darf bezweifelt werden. Von daher werden die Inhalte der Stellungnahme vom 21.07.2025 vollumfänglich aufrechterhalten.
Mit freundlichen Grüßen.

Abwägung / Empfehlung

k.A.

Abwägungstabelle | "Franz-Geuer-Straße" in Köln-Ehrenfeld | Bauleitplanung Online

Nr.: 1036	Details
eingereicht am: 11.02.2026	Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher*in/Institution Stadt Köln DS512 - Abt. Kinderinteressen und Jugendförderung Name des/der Einreicher*in: Kimberley Büchel Abteilung: Keine Abteilung Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme Datei: 260211_3.2._Stellungnahme_Franz-Geuer-Str_512.pdf

Stellungnahme

51
512/1
Ohmstede
23789

Abwägung / Empfehlung

k1A.02.2026
Frau

1. Schreiben an:
612-1
Silke Rheinschmidt

ab:

Erneute Veröffentlichung eines Bauleitplanentwurfs. Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrte Frau Rheinschmidt,
im o. g. B-Planverfahren nimmt 512/1 zu den hier vorliegenden Unterlagen wie folgt Stellung:

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Darstellung der Baumstandorte auf der Spielfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan soll komplett entfernt werden.

6.4.3 Altlasten

Folgender Satz ist wurde im letzten Durchgang nicht korrekt angepasst.

„Sofern nicht durch nachfolgende Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV die Unbedenklichkeit des Bodens nachgewiesen wird, ist im Bereich

geplanter Grün-, Garten- oder Kinderspielflächen
ein Bodenaustausch der oberen 35 cm ~~oder ein~~
~~Bodenauftrag von einer mindestens 35 cm dicken~~
~~Schicht aus nachweislich unbelastetem Boden vor-~~
zunehmen.“

Der komplette Satzteil zum Bodenauftrag soll (wie
oben markiert) entfallen. Ansonsten wäre das ge-
schilderte Vorgehen gemäß Bodenschutzgesetz un-
zulässig.

Mit freundlichen Grüßen

Sylvia Ohmstede

Ende des Schreibens