

Anlage 5

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld“ eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit einer Onlineveranstaltung am 14.12.2020 sowie eines Aushangs im Bezirksrathaus Ehrenfeld und im Stadtplanungsamt, Außenstelle Ladenlokal 5, vom 14.12.2020 bis zum 18.01.2021 einschließlich durchgeführt. Schriftliche Anregungen konnten bis zum 18. Januar 2021 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Ehrenfeld gerichtet werden. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 96 Einzelstimmungen, sowie eine Online-Petition (Stimmungen Nr. 100) und eine Stellungnahme mit einer Unterschriftenliste (Stimmungen Nr. 50,51,84,101) eingegangen. Nachfolgend werden die einzelnen Themen der eingegangenen Stimmungen inhaltlich dokumentiert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stimmungen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

Die Stellungnahme 100 wird unterstützt von 1.239 Bürger*innen.

Die Stimmungen 50,51,84,101 werden unterstützt von insgesamt 731 Unterzeichnenden.

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

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein/teilweise	Stellungnahme der Verwaltung
A		Allgemeine Inhalte		
A.01	1	Es wird gefragt, wann mit der Fertigstellung der Gebäude an der Franz-Geuer-Straße zu rechnen sei.	--	Es kann noch kein genaues Fertigstellungsdatum genannt werden. Die Vorhabenträgerin geht von einer Fertigstellung im Jahr 2027 aus.
A.02	57	Es wird gefordert, dass die Planung sich nicht an einer kurzfristigen Gewinnmaximierung orientieren dürfe.	ja	Im Planverfahren sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Verwaltung ist bestrebt, dass ein nachhaltiges urbanes Quartier entsteht.
A.03	60;65;68;81	Es wird eine kreislaufgerechte Bauweise der Neubauten und die Rohstoffrückgewinnung beim Abbruch gefordert.	teilweise	Ressourcenschonende Baukonstruktionen werden angestrebt. Das Recycling der Abbruchmaterialien ist seit langem gesetzlich vorgeschrieben und wird umgesetzt. Eine kreislaufwirtschaftsgerechte

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein/teilweise	Stellungnahme der Verwaltung
				Bauweise und Rohstoffrückgewinnung ist ansonsten nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
A.04	1;8;21;87	Die Planung wird befürwortet.	Kenntnisnahme	
A.05	11	Es wird die Befürchtung geäußert, dass durch die Neuplanung bauliche Schäden an den bestehenden Häusern entlang der Pellenzstraße entstehen.	ja	Grundsätzlich muss der Verursacher für mögliche Schäden an der Bestandsbebauung aufkommen, die aufgrund seiner Bautätigkeit entstehen. Nach der Baugrunduntersuchung liegen keine Hinweise für ein höheres Risiko für die Gebäude im Umfeld vor. Es muss somit bei einer Bauausführung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht befürchtet werden, dass durch die Baumaßnahmen Schäden an Nachbargebäuden hervorgerufen werden. Vor Baubeginn erfolgt eine Bauzustandsfeststellung, aufgrund derer sich Bauschäden nachverfolgen lassen.
A.06	3;11;19	Es wird gefordert, die Entwürfe aus einer studentischen Seminararbeit zum Erhalt des Siemens-Gebäudes zu prüfen und ggf. in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Entwurfs wurde sich damit beschäftigt, welche alternativen Nutzungen für das Gebäude in Frage kommen.	nein	<p>Allgemein lässt sich zu den Chancen und Risiken eines Umbaus des Siemens-Gebäudes folgendes sagen:</p> <p>Eine Umnutzung wäre grundsätzlich möglich, aufgrund der Bautiefe von über 30 m und der großen unbelichteten Flächen im Inneren des Gebäudes würde dies jedoch erhebliche Eingriffe in den Bestand erfordern, um eine natürliche Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen, z. B. durch neu eingefügte Innenhöfe, zu bewirken.</p> <p>Die städtebaulich negativ zu bewertende Riegelwirkung zu den angrenzenden Grünflächen bliebe erhalten.</p> <p>Die Umnutzung speziell für Wohnzwecke ist bezogen auf die damit erzielbaren Nutzflächen voraussichtlich nicht nur kostspieliger als Abriss und Neubau, sondern würde ebenfalls einen erheblichen Mehraufwand bedeuten und wäre entsprechend nicht zweckmäßig. Der Erhalt des Gebäudes wäre nicht klimaneutral und würde sich auf die CO₂ – Bilanz des Gebietes sogar insgesamt negativ auswirken. Anders als es z. B. noch bei massiven Mauerwerksbauten der 1950er Jahre der Fall ist, lassen sich Betonskelettbauten des Bauwirtschaftsfunktionalismus der 1960er kaum im erforderlichen Umfang energetisch ertüchtigen.</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein/teilweise	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Aus der Begutachtung im Rahmen der Bearbeitung des Energiekonzepts zum Bebauungsplan liegt folgende Ersteinschätzung vor: Die ökologische Last des Neubaus wäre in 2 bis 4 Jahren durch die Umweltentlastung im Betrieb kompensiert. Die Außenhülle des Altbaus ist durch massive Wärmebrücken gekennzeichnet. Ein Austausch der Pfosten-Riegel-Fassade wäre erforderlich. Die Wärmedämmung der auskragenden Betonelemente wäre besonders aufwändig, und nur begrenzt wirksam.</p> <p>Die studentischen Entwürfe, die unter der Prämisse eines Erhalts des Bestandsgebäudes entwickelt wurden, sehen unterschiedliche Nutzungs- und Bebauungskonzepte vor, auf die im Folgenden noch weiter eingegangen werden soll.</p> <p>Umbau zu einem Kulturzentrum oder einer Markthalle: Das Bestandsgebäude hat eine BGF von rund 33.200 m². Ausgehend von einer maximal verträglichen BGF von 49.000 m² gemäß dem Einleitungsbeschluss zum Planverfahren wären hier in ergänzenden Neubauten also noch ca. 15.800 m² statt 40.000 m² BGF für Wohnen möglich. Damit würde das Wohnungsbauvolumen im Plangebiet so erheblich geschmälert, dass ein solches Konzept auch aus diesem Grund nicht weiterverfolgt werden sollte.</p> <p>Umbau als Wohngebäude: Die Konzepte sind durch große, innen liegende Erschließungsflächen oder/und neu in das Gebäude eingefügte Innenhöfe gekennzeichnet. Diese müssen aufgrund der vorhandenen Gebäudetiefe von über 30 m angelegt werden, damit eine Belichtung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet werden kann. Mit diesen Lösungen sind jeweils energetisch und kostenseitig ungünstige Grundrisslösungen verbunden. Teilweise werden aufwändige Einhausungen bzw. Vorhangfassaden zur Lösung der Wärmebrückenproblematik vorgeschlagen. Die damit verbundenen Baukosten stehen in keinem angemessenen Verhältnis zu der erzielbaren Wohnfläche und führen jedenfalls nicht zu preisgünstigen Wohnungen. Das Gebäude</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein/teilweise	Stellungnahme der Verwaltung
				hat Geschosshöhen von brutto 4,25 m. Diese übersteigen somit die erforderlichen Geschosshöhen für den Wohnungsbau um jeweils ca. 1 m. Damit sind erhebliche Mehraufwendungen für Beheizung und Belüftung im Vergleich mit Neubauten verbunden, oder die Decken müssen durchgehend abgehängt werden, was wiederum brandschutztechnisch problematisch ist. Die Einhaltung der Brandschutzanforderungen für den Wohnungsbau ist anhand der veröffentlichten Unterlagen nicht substantiell prüfbar, es sind jedoch erhebliche Abweichungen hinsichtlich der Rettungswegelängen / 2. Rettungswege erkennbar.
A.07	55	Es wird mangelnde Transparenz des Verfahrens und mangelnde Einbindung der Öffentlichkeit als Vorwurf formuliert.	nein	Das Verfahren wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB. Es bestand nach Bekanntmachung der Beteiligung, Veröffentlichung der Planung im Internet und Durchführung einer Online-Veranstaltung eine 34-tägige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen. Die Beteiligung wurde im Online-Format durchgeführt, da aufgrund der Corona Pandemie im Winterhalbjahr 2020/2021 eine Präsenzveranstaltung nicht umsetzbar war. In der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB besteht erneut die Möglichkeit, alle Planunterlagen und Gutachten einzusehen sowie dazu Stellung zu nehmen.
A.08	56	Dem Vorhabenträger wird „Klüngel“ unterstellt.	--	Die Stellungnahme ist nicht planungsrelevant. Planungsrelevante Belange sind insbesondere die unter § 1 (6) BauGB aufgeführten einzelnen öffentlichen und privaten Anforderungen an die Bauleitplanung. Bodenrechtliche Spannungen sind im Wege der planerischen Konfliktbewältigung zu lösen. Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist erforderlich.
A.09	60	Es wird bemängelt, dass durch einen privaten Bauherrn schnell hochgezogene, seelenlose Betonklötze erstellt werden sollen.	nein	Zur Gewährleistung der architektonischen Qualität wurde ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt und es wird auf der Grundlage des Siegerentwurfs ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, mit dem die Architekturqualität festgeschrieben wird. In der Bewertung der Arbeiten waren namhafte, vom Vorhabenträger unabhängige Fachpersönlichkeiten maßgeblich beteiligt. Ein wesentlicher

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein/teilweise	Stellungnahme der Verwaltung
				Aspekt der Entscheidungsfindung war neben der städtebaulichen die architektonische Qualität der Entwürfe.
A.10	15;46;56;63;67;71;72	Es wird bemängelt, dass kein Konzept für den Bauablauf und Baustellenverkehr vorliegt. Zudem dürfe keinesfalls die Stammstraße durch Baustellenverkehr befahren werden.	nein	Ein Konzept für den Bauablauf kann erst erstellt werden, wenn die Planung einen entsprechenden Stand erreicht hat. Dies ist zum Vorentwurf noch nicht der Fall. Der Vorhabenträger hat die Möglichkeit, Baustellenverkehre über die angrenzenden Straßen abzuwickeln. Überlastungen einzelner Straßenzüge durch eine Konzentration von Baustellenverkehren sollen dabei vermieden werden.
A.11	18	Es wird bemängelt, dass in den Initialvorträgen nicht die tatsächlich für die Anwohner interessanten Punkte behandelt wurden.	nein	Die Vorträge im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sollten eine allgemeine Information über den Stand der Planung vermitteln. Danach wurden konkrete Fragen beantwortet. Weitere Fragen werden nach der Veranstaltung schriftlich mit der Niederschrift beantwortet.
A.12	67	Es wird gefragt, ob bei einem Mietausfall aufgrund der Bautätigkeit Entschädigungen gezahlt werden bzw. in welchem Umfang mit Mietminderungen gerechnet werden muss.	--	Die Stellungnahme ist nicht planungsrelevant. Die Bautätigkeit auf benachbarten Grundstücken berechtigt im Allgemeinen nicht dazu, die Miete auf einem anderen Grundstück, auf dem keine Bauarbeiten stattfinden, zu mindern.
A.13	56;62	Es wird befürchtet, dass das Vorhaben zu einer weiteren Gentrifizierung in Ehrenfeld beitrage. Es wird angeregt, hier genossenschaftlichen Wohnungsbau umzusetzen.	nein	Das Vorhaben sieht Wohnungsbau auf einem bisher gewerblich genutzten Grundstück vor. Das Vorhaben folgt dabei den Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln. Hierbei sind 30% der Geschossfläche für Wohnen dem öffentlich geförderten Wohnungsbau vorbehalten. Mit dieser Anforderung, die das Vorhaben einhalten muss und gemäß der vorliegenden Planung einhält, soll der Gefahr eines Gentrifizierungsprozesses vorgebeugt werden. Zudem wird ein Gebiet überplant, in dem es heute keine Wohnungen gibt. Eine Verdrängung von Bewohner*innen durch Abriss und Neubau kann hier somit nicht erfolgen. Es werden ausschließlich neue Wohnungen als zusätzliches Wohnungsangebot geschaffen. Das Kooperative Baulandmodell, sieht keine Quote für Genossenschaftswohnungen vor. Für die seitens der Stadt Köln angestrebte soziale Durchmischung im Wohnungsneubau ist die vorgeschriebene Quote des öffentlich geförderten und nicht die Eigentumsform der Wohnungen der maßgebliche Faktor.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein/teilweise	Stellungnahme der Verwaltung
A.14	54	Es werden Bedenken geltend gemacht, dass die gesamte öffentliche und private Infrastruktur durch die Errichtung der neuen Wohnungen und den Zuzug neuer Bewohner*innen überlastet werde.	nein	<p>Das Plangebiet ist bisher als Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche einschließlich möglicher Staffelgeschosse/ Dachgeschosse von rund 49.000 m² im planungsrechtlichen Bestand. Die zulässige Geschossfläche im Plangebiet erhöht sich somit durch die Planung nicht. Da der bestehende Bebauungsplan seit 1971 rechtskräftig ist, kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur hinsichtlich der Ver- und Entsorgung entsprechend ausgelegt ist. Zudem werden durch das Verkehrsgutachten und die Erschließungsplanung die Anforderungen geprüft. Soweit es erforderlich ist, erfolgen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsmengen bzw. zur Erhöhung der Ver- und Entsorgungskapazitäten.</p> <p>Im Hinblick auf die soziale Infrastruktur werden Spielplatz- und Kindergartenversorgung im Plangebiet gewährleistet.</p> <p>Hinsichtlich der erforderlichen Grundschulplätze ist die Erweiterung der angrenzend gelegenen Grundschule Everhardstraße seitens der Stadt Köln beabsichtigt. Im Plangebiet wäre die Errichtung einer Grundschule mit einem erheblichen Verlust an Wohnbaupotenzial verbunden. Die Planungen für ein gemischt genutztes Quartier mit einem hohen Wohnungsanteil sind hier durch den Investor im Vertrauen auf den Einleitungsbeschluss vom Juni 2020 vorangetrieben worden. Die Verwaltung befürwortet wie schon zum Einleitungsbeschluss die Fortsetzung der Planung für den Wohnungsbau.</p>
A.15	61	Es wird befürchtet, dass im Plangebiet eigentlich die BlackRock Inc. investiere, diese sei Hauptaktionärin der Muttergesellschaft der Vorhabenträgerin Corpus Sireo und eine „Heuschrecke“. Die Stadt Köln solle das Grundstück erwerben, um hier preiswerten Wohnraum zu schaffen. Stattdessen mache sie einem „Großinvestor“ unverhältnismäßige Zugeständnisse.	--	Im Planverfahren sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Stadt Köln errichtet Wohnungen in der Regel nicht selbst. Sie hat sich vielmehr mit dem Kooperativen Baulandmodell ein Regelwerk gegeben, mit dem eine sozial gerechte Stadtentwicklung unter Berücksichtigung öffentlich geförderter Wohnungen erreicht werden soll. Im Plangebiet sind dazu u. a. 30% öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein/teilweise	Stellungnahme der Verwaltung
A.16	65;70	Es wird angeregt, im Plangebiet mehr als 30% geförderten bzw. 20% preisreduzierten Wohnraum umzusetzen.	nein	Die Quote von 30% gefördertem Wohnungsbau entspricht dem Ziel der Stadt Köln, mithilfe des Kooperativen Baulandmodells Quartiere mit einer aus unterschiedlichen Einkommensschichten stammenden Bevölkerung zu entwickeln.
A.17	53	Es wird gefragt, ob die 30% geförderter Wohnungsbau sich auf Wohneinheiten oder Wohnflächen beziehen.	--	Die 30% beziehen sich auf den Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der insgesamt im Plangebiet vorgesehenen Geschossfläche für das Wohnen.
A.18	41;43;49;66;69;	Es wird angeregt, die Versorgung mit Schulplätzen für das Plangebiet zu prüfen und nachzuweisen.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu A.14
A.19	79;80	Es bestehen Bedenken, dass die im Planverfahren tätigen Gutachter*innen und Sachverständigen nicht unabhängig seien und deren Ergebnisse nicht neutral überprüft werden.	nein	Die Sachverständigen sind durch ihre jeweiligen beruflichen Standards dazu verpflichtet, sachgerechte und den Tatsachen entsprechende Gutachten zu erstellen. Die Gutachten werden durch die Verwaltung geprüft und zudem im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB veröffentlicht.
A.20	90	Es wird gefragt, ob durch die Planung auch die Wohnfunktion im Bestand gestärkt werde.	ja	Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein gemischt genutztes Quartier die Wohnqualität im Umfeld verbessert und damit die Wohnfunktion auch im Umfeld des Plangebietes gestärkt wird.
A.21	90	Es wird gefragt, wie die Bauabschnitte/ Realisierungsabschnitte festgelegt werden.	--	Hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die notwendigen Festlegungen. Grundsätzlich ist eine Teilung in 2-3 Abschnitte vorgesehen. Die zeitliche Abfolge ist derzeit noch nicht festgelegt. Der geplante Kita Standort soll nach jetzigem Stand im ersten Bauabschnitt realisiert werden, um die Versorgung mit Kita-Plätzen für die Bewohner von Anfang an sicherzustellen.
A.22	54;	Es wird allgemein kritisiert, das Vorhaben sei nicht ausreichend visionär.	--	Die Äußerungen sind ohne bodenrechtliche Relevanz und können daher nicht in die Abwägung im Planverfahren eingestellt werden.
A.23	6;23;26;35;55;56; 62;63;73;77;78; 83;88	Es wird allgemein angeregt, die bestehenden Bedenken zu berücksichtigen, das Vorhaben nicht oder anders umzusetzen.	teilweise	Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden der Bezirksvertretung Ehrenfeld vorgelegt, die eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein/teilweise	Stellungnahme der Verwaltung
A.24	18	Es wird behauptet, die Frage nach einer „Ghettoisierung“ des Plangebiets bei 30% gefördertem Wohnungsbau sei nicht echt gewesen. Generell wird die Echtheit der im Chat-Format eingegangenen Fragen des Online-Beteiligungsformats angezweifelt. Es wird behauptet, Fragen und Anregungen seien „abgeblockt“ worden.	--	Beiträge mit gleichem Inhalt wurden zusammengefasst. Alle nicht behandelten Beiträge werden schriftlich im Anhang zur Niederschrift der Veranstaltung aufgeführt und beantwortet. Alle vorab und während der Veranstaltung eingegangenen Fragen sind in der Niederschrift dokumentiert. Aufgrund des begrenzten Zeitrahmens der Veranstaltung konnten nicht alle Fragen, die während des Livestreams eingingen, auch im Livestream angesprochen werden, Es wurde versucht, möglichst viele Themen innerhalb der verfügbaren Zeit anzusprechen. Insgesamt wurden im Livestream 12 Einzelthemen behandelt, wobei ähnliche bzw. gleichartige Beiträge zusammengefasst wurden. In dem Onlinechat sind insgesamt 294 Einzelbeiträge eingegangen.
A.25	90	Es wird angeregt, Erfahrungswerte aus anderen Vorhaben bezüglich einer möglichen Erhöhung von Nebenkosten für Mieter aufgrund der Erhaltungskosten der Dachbegrünung zu veröffentlichen.	nein	Die Kalkulation der Nebenkosten der Wohnungsnutzung liegt der Verwaltung nicht vor und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
A.26	14;15;62,63	Ab wann kann mit der Beantwortung der Fragen aus der Veranstaltung am 14.12.20 gerechnet werden und wo werden diese einsehbar sein?	--	Alle nicht live behandelten Beiträge aus dem Chat zur Online-Veranstaltung werden im Anhang zur Niederschrift der Veranstaltung aufgeführt und beantwortet. Diese ist Teil der Unterlagen für den Vorgabenbeschluss.
A.27	18	Die Bürgerbeteiligung am 14.12.20 wird kritisiert, da viele Fragen nicht durchgekommen seien.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu A.24 und 26

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
F		Freiraumplanung/ Grünordnung		
F.01	57	Die Lage der TG-Zufahrten wird bezüglich des Baumbestandes kritisch gesehen.	ja	Die Lage der Zufahrten wurde in Fortschreibung der Planung nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gegenüber dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung bereits so geändert, dass keine Bäume wegen

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				der Anlage von Zufahrten entfallen. Soweit Bäume nicht erhalten werden, hat dies andere Gründe als die Anlage von Zufahrten (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu F.08)
F.02	4;37;73	Es wird bemängelt, dass die Aspekte Bäume, Belichtung sowie das Klima außer Acht gelassen werden. Bauersatzpflanzungen sollen auch für die Bäume gelten, welche nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, da diese „als grüne Lunge“ des heutigen Bestandes fungieren.	ja	Es werden ein Grünordnungsplan, eine Freiraumplanung, ein Besonnungsgutachten und ein Klimagutachten erstellt, deren Ergebnisse in das Bauleitplanverfahren einfließen. Insgesamt ist der derzeitige Begrünungsanteil der gewerblichen Fläche im Bestand sehr gering. Ein Großteil des Plangebietes wird als Parkplatz genutzt und ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Im Grünordnungsplan wird eine Freiraumplanung für das Gebiet und die geplanten Freibereiche entwickelt. Die Planung sieht eine Entsiegelung im Plangebiet auf einer Fläche von rund 4.350 m ² vor. Weitere, mit Tiefgaragen unterbaute Flächen sowie Dachflächen werden intensiv begrünt. Damit wird im Vergleich mit der bestehenden Situation eine klimatische Verbesserung erreicht.
F.03	67;79;80	Es wird angeregt, die Gegenüberstellung von Bestand und Planung hinsichtlich der versiegelten Flächen und des Baumbestandes deutlicher darzustellen.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu F.02. Eine entsprechende Gegenüberstellung ist Bestandteil des Verfahrens. In der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB werden alle vorliegenden Umweltgutachten veröffentlicht.
F.04	36;37;54;71;72;82	Es wird angeregt, mehr öffentliche Grünflächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu schaffen, um ein akzeptables Stadtklima aufrecht zu erhalten. Es wird bemängelt, dass die öffentlichen Grünflächen nicht gemäß des „kooperativen Baulandmodells“ errichtet werden, sondern dessen Vorgaben deutlich unterschreiten.	teilweise ja	Gemäß kooperativem Baulandmodell ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, den aus einem Vorhaben ausgelösten Mehrbedarf öffentlicher Grünflächen zu decken. Bei einer Geschossfläche Wohnen in Vollgeschossen von ca. 35.000 m ² (mit der Annahme von 90 m ² je Wohneinheit) entspricht dies einem ursächlichen Mehrbedarf von ca. 8.950 m ² öffentlicher Grünfläche (GF Wohnen in Vollgeschossen / 90 m ² x 2,3 EW/WE x 10 m ² /EW). Nach Abgleich mit dem bestehenden Angebot im Umfeld, kann der ursächliche Bedarf an Grünfläche durchaus geringer sein. Durch den nahegelegenen Inneren Grüngürtel ist eine Abweichung vertretbar. Im aktuellen städtebaulichen Konzept werden rund 580 m ² öffentlich zugängliche Grünfläche dargestellt. Im Durchführungsvertrag wird die Stadt Köln mit der Vorhabenträgerin eine Ablösezahlung für die im Plangebiet nicht herstellbaren öffentlich zugänglichen Grünflächen vereinbaren.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
F.05	82	Es bestehen Bedenken bzgl. der Anrechnung von Dachflächen, da diese nur den Eigentümern zur Verfügung stünden und einen sehr hohen Wasser- und Pflegebedarf hätten.	--	Dachflächen werden nicht als öffentlich zugängliche Grünflächen angerechnet.
F.06	90	Es wird bezüglich der Anforderungen zu Grünflächenanteilen gefragt, wie sich diese im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ergeben: Werden hier einzelne auf Gebäude bezogene Grundstücke angelegt auf die sich die Anforderungen beziehen?	ja	Die Angaben zum Freiflächenanteil von 30% beim öffentlich geförderten Wohnungsbau beziehen sich auf die Freiflächen, die sich auf den Baugrundstücken befinden.
F.07	90	Es wird gefragt, ob bei der Freiraumplanung der hohe Versiegelungsgrad der angrenzenden Baugebiete mitberücksichtigt wurde.	nein	Die Planung sieht eine Entsiegelung im Plangebiet auf einer Fläche von rund 4.485m ² vor. Weitere, mit Tiefgaragen unterbaute Flächen sowie Dachflächen werden intensiv begrünt. Damit wird im Vergleich mit der bestehenden Situation eine klimatische Verbesserung erreicht, die auch den benachbarten Grundstücken zugutekommt.
F.08	1;41;90;	Es wird für den Erhalt der Bestandsbäume in der Stammstraße plädiert. Es wird eine Prüfung von Umpflanzungen der Bäume angeregt, falls eine Fällung unvermeidbar wäre. Es wird gefragt, ob für die Bewertung der baulichen Dichte im Hinblick auf die Umwelt- und Klimabelange eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorlag und ob hierbei der bestehende Baumbestand berücksichtigt wurde.		Aufgrund des Erhaltungszustandes und Wuchsbildes der Bestandsbäume ist ein Erhalt nicht für alle vorhandenen Bäume nachhaltig. Die aktuelle Planung sieht den Erhalt von 4 der 8 vorhandenen Bäume vor. Hierunter befindet sich der Baum mit dem besten Erhaltungszustand (einziger mit gutem Erhaltungszustand, vierter in der Reihe von Westen aus). Um den Erhalt zu ermöglichen, wird die Bauflucht um 5 m hinter die vorhandene Bauflucht des angrenzenden Bestandes zurückgesetzt. Es entsteht eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes, die für eine öffentlich nutzbare Fahrrad-Servicestation genutzt werden soll. Vier Bäume mit nur noch ausreichendem bis befriedigenden Erhaltungszustand werden entfernt. Damit wird eine Bebauung entlang der historischen Bauflucht ermöglicht. Die hier vorhandenen Bäume sind mit ihren Kronen ineinander gewachsen. Daher wäre eine erhebliche Einkürzung der Kronen und/ oder die Entfernung einzelner Bäume zugunsten einer Wohnbebauung hier selbst dann notwendig, wenn die Bauflucht zurückgesetzt würde. Die Anleiterbarkeit der Fassaden für die Feuerwehr lässt sich anders nicht gewährleisten. Die Bestandsbäume haben auch nicht einen solch guten Zustand, dass sie sich für eine Umpflanzung eignen würden. Es sind insgesamt drei Ersatzpflan-

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				zungen mit qualitativ hochwertigen, großen Bäumen im Straßenraum vorgesehen. Weitere Ersatzpflanzungen sollen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie im Umfeld (z. B. Fuchsstraße, Sportanlagen) erfolgen. Eine entsprechende Konzeption wird im Rahmen des Grünordnungsplanes entwickelt.
F.09	90	Der durch das Vorhaben ausgelöste Mehrbedarf an öff. Grünfläche von 9.890 m ² kann „nach Abgleich mit dem bestehenden Angebot im Umfeld geringer sein“. Was bedeutet in diesem Zusammenhang Umfeld? Nach welchen Kriterien bestimmt sich die notwendige Fläche?	nein	Durch den nahegelegenen Inneren Grüngürtel ist eine Abweichung vertretbar. Im aktuellen städtebaulichen Konzept werden rund 580 m ² öffentlich zugängliche Grünfläche dargestellt. Im Durchführungsvertrag wird die Stadt Köln mit der Vorhabenträgerin eine Ablöszahlung für die im Plangebiet nicht herstellbaren öffentlich zugänglichen Grünflächen vereinbaren. Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu F.04
F.10	90;	Es wird bemängelt, dass trotz der massiven Versiegelung auf den Mehrbedarf an öffentlicher Grünfläche verzichtet wird.	nein	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu F.04 und 09
F.11	90	Der begrünte Flächenanteil von 30% wird zur Hälfte als Dachbegrünung nachgewiesen. Sind die verbleibenden 15% auf unversiegeltem, natürlichem Gelände nachzuweisen?	ja	Es werden insgesamt min. 30% unversiegelte Flächen mit Bodenschluss geschaffen, davon ca. 4.485m ² als Entsiegelung. Weitere, begrünte Flächen können intensiv begrünte Bereiche über Tiefgaragen sein. Die Dachbegrünung wird hier nicht mitgerechnet.
F.12	90	Es wird angeregt, die ausgewiesene öffentliche Grünfläche zusätzlich zu den Ausgleichsflächen für Ersatzpflanzungen anzubieten.	ja	Ersatzpflanzungen sind in den öffentlich nutzbaren Grünflächen im Plangebiet sowie in der öffentlichen Grünfläche des Spielplatzes vorgesehen. Es handelt sich nach dem Planungsstand vom August 2021 um ca. 20 Bäume.
F.13	90	Es wird angeregt, die wesentlichen Verbesserungen bei der Neubebauung gegenüber dem Bestand in Bezug auf Ökologie-, Klima- und Umwelt- Belange deutlicher darzustellen.	ja	Die genaue Darstellung erfolgt im weiteren Verfahren mit dem zu erarbeitenden Grünordnungsplan.
F.14	4	Es wird befürchtet, dass der Grünstreifen inkl. altem Baumbestand, welcher von der Subbelrather Straße kommend, entlang der Bezirkssportanlage und an der Rückseite des Ditib-Saals vorbeiführt und an der Tankstelle endet, künftig zur Naherholung wegfallen wird. Der Blücherpark sowie Grüngürtel seien zu weit entfernt.	ja	Der besagte Grünstreifen liegt nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes und bleibt erhalten.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		Ein Wegfall des Grünstreifens und der Baumbestände hätte sowohl negative Auswirkungen auf die im Quartier lebenden Menschen, wie auch für Vögel, Kleinwild und Insekten, der durch neue Baumanpflanzungen nicht zu kompensieren sei.		
F.15	1;31;54;61;63;66; 82;90;	Es wird angeregt den Baumbestand in der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße zu erhalten, indem bspw. die Gebäude so weit von Grundstücksgrenzen abrücken. Dadurch könnten u. a. neue Aufenthaltsbereiche entstehen, welche den Bestand mit der Neuplanung verbinden.	nein	Franz-Geuer-Straße: Aus städtebaulichen Gründen soll an die bestehenden Gebäude in der Franz-Geuer-Straße und Pellenzstraße angebaut werden, an der Pellenzstraße springt danach die Bebauung zurück, um die bestehenden Bäume zu erhalten, ebenso wird die Bauflucht im Zusammenhang mit dem Quartiersplatz an der Franz-Geuer-Straße von der Straße um ca. 5,50 m zurückgesetzt. Stammstraße: Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu. F.08
F.16	90	Auf dem Siemensgelände ist in der Vergangenheit viel wertvoller Baumbestand gefällt worden. Hier wurden zum Teil Ersatzpflanzungen angelegt. Besteht die Verpflichtung zum Ersatz auch dann noch, wenn dieser Ersatz, der nicht unter die Baumschutzsatzung fällt, jetzt den Neubauten weichen muss?	ja	Wenn Ersatzpflanzungen beseitigt werden, ist für diese wiederum Ersatz zu leisten. Dies wird im Rahmen des Grünordnungsplanes geprüft und soweit erforderlich im Durchführungsvertrag geregelt.
F.17	90	Werden bei den Fällgenehmigungen für geschützte Bäume separate Flächen für die Ersatzpflanzungen festgelegt?	ja	Ersatzpflanzungen werden im weiteren Verfahren festgelegt.
F.18	46	Es wird gefragt, ob neue Baumanpflanzungen sowohl die Franz-Geuer-Straße wie auch die gesamte Leostraße betreffen.	nein	In der Leostraße sind keine Veränderungen durch den Bebauungsplan vorgesehen.
F.19	10;13	Welche Konsequenzen der 2 Tiefgaragen Einfahrten ergeben sich für die Franz-Geuer-Straße: - Welche Bäume werden gefällt? - Bleibt das Hochbeet erhalten? Was passiert mit den Bäumen am Ende der Straße?	--	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu F.01 und F.08. Das Hochbeet soll in die Neuplanung am Quartiersplatz integriert werden. Die Bäume außerhalb des Plangebiets sowie in der Pellenzstraße sind durch die Planung nicht berührt.
F.20	75	Wurde geprüft, ob die jetzt auf dem Parkplatz in Containern stehenden Bäume andernorts eingepflanzt werden können?	ja	Die entsprechende Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
F.21	6;26	Es wird angeregt, eine kleine Parkanlage in das neue Wohnquartier zu integrieren, um Umwelt- und klimapolitische Aspekte zu berücksichtigen. Diese könnte als neuer Treffpunkt für die „neuen und alten Bewohner“ im Viertel dienen. Auch wird kritisiert, dass Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im nahen Umfeld zu gering seien. Die im Konzept vorgesehenen Spielplätze werden als nicht ausreichend betrachtet, um den gesteigerten Bedarf zu erfüllen.	teilweise	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu F.04 Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln. Die darin festgelegten Richtwerte sind auf die Erfüllung des Bedarfs, wie er sich anhand statistischer Erhebungen ergibt, ausgelegt.
F.22	23;77;78	Es wird angeregt, die Begrünung von Dächern und Terrassen, sowie einen Kindergarten in die Planung zu integrieren.	ja	Die Planung berücksichtigt die genannten Elemente. Es ist eine 4-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Weiterhin ist extensive Dachbegrünung und auch intensive Dachbegrünung vorgesehen.
F.23	90	Es bestehen Bedenken, weil unklar sei, wer für die dauerhafte Unterhaltung und Pflege der Dachbegrünungen zuständig sein wird. Es wird zusätzlich gefragt, ob spätere Eigentümer dazu verpflichtet werden können, die Grünfläche zu pflegen und ob die Stadt Köln die Kontrolle über die Pflege übernimmt.	--	Die Pflege und Unterhaltung der Dachbegrünung obliegt den späteren Hauseigentümern/ Eigentümergemeinschaften. Dies gilt auch für private Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind. Die Stadt Köln ist auf privaten Grundstücken nicht für die Pflege zuständig. Es werden jedoch Pflege- und Erhaltungspflichten im Durchführungsvertrag vereinbart, deren Einhaltung auf dieser vertraglichen Grundlage auch überprüft wird.
F.24	65	Es wird angeregt, nicht nur Dachbegrünung, sondern auch Vertikalbegrünung in hoher Form vorzusehen.	teilweise	Fassadenbegrünungen eignen sich nur für Bereiche, in denen sie nicht regelmäßig zurückgeschnitten werden müssen (Freihalten von Fenstern, Fluchtwegen etc.). Geeignete Standorte werden in der weiteren Planung festgelegt.
F.25	11;57;	Die Gegenüberstellung der Versiegelung im Bestand und der Planung wird widersprochen. Die Planung soll weniger versiegelte Fläche erhalten.	nein	Der Bestand hat einen Versiegelungsgrad von ca. 93%. Der bestehende Bebauungsplan lässt für Neuplanungen einen Versiegelungsgrad von 80% zu. Die Planung sieht innerhalb des jetzt vorhandenen Baulandes / Plangebietes des VEP ca. 9% als künftige öffentliche Grünfläche (Spielplatz) vor. Es erfolgt eine Entsiegelung von ca. 23% des Plangebietes / ca. 4.485 m ² . Hieraus resultiert in Anlehnung an die Aufgabenstellung

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				der Mehrfachbeauftragung ein Versiegelungsgrad von 70%, bezogen auf das heute vorhandene Bauland. Im Einzelnen liegen folgende gerundeten Werte vor: Bruttobauland: 18.935 m ² Öffentliche Grünfläche: 2020 m ² Nettobauland: 16.991 m ² Überbaut: 8.426 m ² / GRZ1 = 0,5 Zusätzlich versiegelt/ unterbaut ca. 5.000 m ² / GRZ2 = 0,79 Die GRZ2 liegt somit unter dem Orientierungswert von 0,8 für Urbane Gebiete. Eine darüber hinaus gehende Entsiegelung würde zu einer Reduzierung des geplanten Wohnungsangebots führen. Es wird empfohlen, der Schaffung dringend benötigten Wohnraums hierbei in der Abwägung gegenüber einer weiteren Entsiegelung den Vorrang zu geben. Der begrünte Flächenanteil im Bauland ist hierbei höher als der Anteil der unversiegelten Flächen, weil ca. 1.300 m ² / 7% begrünte Oberflächen über Tiefgaragen sind. Der Vegetationsflächenanteil im Bauland beträgt damit 30%.
F.26	90	Soll die schmale öffentliche Grünfläche zwischen den Erschließungswegen auch als Erholungsfläche für die angrenzende Baugebiete dienen?	ja	Die öffentlich zugänglichen Grünflächen können durch die Nachbarschaft genutzt werden.
F.27	79;80	Es wird eine Vogelkartierung und Prüfung der Auswirkungen auf die Tiere durch die Neuplanung angeregt.	ja	Eine artenschutzfachliche Untersuchung ist erfolgt und liegt gegenwärtig der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vor. Ist im Rahmen der Offenlage öffentlich zugänglich.
F.28	50;51;84;100;101;	Es wird gebeten, dass die geschützten Bäume nach § 2 Baumschutzsatzung erhalten werden sollen.		Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu F.08
F.29	75	Es wird gefragt, wie gesichert wird, dass der Altbaumbestand nicht durch Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen wird.		Während der Bauphase werden geeignete und standardisierte Maßnahmen zum Baumschutz ergriffen.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
I		Immissionsschutz		

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
I.01	20;37	Es werden die Bedenken mitgeteilt, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die Lage der Tiefgaragen-Zufahrten für die bestehende Bebauung unzumutbare Lärm- und Abgasimmissionen entstehen. Eine Verlagerung der Einfahrtmöglichkeiten zur Tiefgarage auf das Plangebiet wird angeregt.	ja	<p>Im Rahmen des Verfahrens erfolgt eine schalltechnische Untersuchung.</p> <p>Nach den vorliegenden Zwischenergebnissen entstehen in der Franz-Geuer-Straße, der Fuchsstraße und der Venloer Straße aufgrund der Abnahme des Verkehrsaufkommens im Vergleich mit dem genehmigten Bestand keine erhöhten Belastungen durch Verkehrslärm.</p> <p>Die Bebauung an der Stammstraße, Pellenzstraße sowie der Leostraße ist teilweise als Mischgebiet, und teilweise auch als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier steigen die Beurteilungspegel im Mischgebiet um höchstens 4,5 dB(A) am Tag und höchstens 2,3 dB(A) in der Nacht auf höchstens 61,8 dB(A) am Tag und 50,7 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden somit überschritten. Die Orientierungswerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden mit maximalen Beurteilungspegeln von 58,5 dB(A) am Tag und 48,3 dB(A) in der Nacht ebenfalls überschritten.</p> <p>Da es sich bei der Anlage zur DIN 18005 um Orientierungswerte handelt, kann hinsichtlich der zumutbaren Lärmbelastung und der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung unter anderem durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) näher bestimmt werden. Diese betragen für Mischgebiete 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht sowie für Wohngebiete 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Hiernach dürfen beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen (Straßen, Schienenwege) die vorgenannten Grenzwerte nicht überschritten werden. Da die Verkehrslärmschutzverordnung ausschließlich für die Immissionen eines Verkehrsweges (der neu gebaut oder wesentlich geändert wird) gelten und die DIN 18005 die Summe aller Verkehrslärmwirkungen betrachtet, ist es geübte Praxis, den Abwägungsspielraum auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zu</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>erweitern. Hier kann festgehalten werden, dass die Grenzwerte im Prognosefall an keiner Stelle überschritten sind.</p> <p>Es muss jedoch auch konstatiert werden, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte bis zu den vg. Grenzwerten nur dann gerechtfertigt ist, wenn in der Abwägung ausreichend gewichtige städtebauliche Gründe für die dieser Überschreitung zugrunde liegende Planung sprechen. Dies ist vorliegend der aus den folgenden wesentlichen Gründen der Fall:</p> <p>Das Siemens-Gelände ist im Bestand auch von der Stammstraße aus erschlossen. Die hier vorhandene Zufahrt wird derzeit nicht für den allgemeinen Verkehr genutzt. Es besteht jedoch unabhängig von der Planaufstellung jederzeit die Möglichkeit, das Grundstück für den Anliegerverkehr teilweise über die Stammstraße anzubinden. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Schalleintrag ist somit nicht erst planbedingt möglich.</p> <p>Da die vorgesehene Anbindung nur wohnbezogenen und nicht gewerblichen Verkehren dienen wird, ist sie dem Grunde nach zudem auch in Bezug auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet gebietsverträglich.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass die allgemein anerkannte Lärmimmissionsschwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht in der Venloer Straße mit der heutigen genehmigten Anbindung und Stellplatzzahl des Siemens-Geländes teilweise überschritten wird. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der östlichen Anbindung an der Stammstraße führt hingegen nirgendwo zu Belastungen, die auch nur in die Nähe dieser Schwellenwerte kommen. Es erscheint insofern geboten, bei einer Neuplanung wie sie hier vorgenommen wird durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Lärmbelastung an der Venloer Straße abnimmt.</p> <p>Um die Verkehrs- und Immissionssituation zu verbessern, werden mit einem Mobilitätskonzept Maßnahmen vorgesehen, die den PKW-Verkehr verringern können. Dies reicht jedoch allein nicht aus, um an der Venloer Straße die Unterschreitung der o.a. Schwellenwerte sicher zu erreichen. Die Änderung der heutigen Verkehrsfüh-</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>rung muss daher als weiterer Beitrag zur Verbesserung genutzt werden, auch wenn damit zusätzliche, jedoch ihrem Umfang nach zumutbare Zusatzbelastungen an anderer Stelle verbunden sind.</p> <p>Auswirkungen der Tiefgaragen auf die Nachbarschaft werden im weiteren Verfahren untersucht. Sofern sich dies als erforderlich erweist, erfolgen Schallschutzmaßnahmen.</p>
I.02	11;	Es wird bemängelt, dass geänderte Grenzen von Schallimmissionswerten in dem Block zwischen Pelrenz- und Stammstraße vorliegen.	ja	Durch die Änderung der Gebietskategorie im Plangebiet von Gewerbegebiet (GE) in Urbanes Gebiet (MU) entsteht grundsätzlich eine verbesserte Situation für die Umgebung. Ein Urbanes Gebiet hat aufgrund der darin zulässigen Wohnnutzung einen geringeren zulässigen Emissionsgrad als ein Gewerbegebiet.
I.03	67;75	Es bestehen Bedenken wegen der Lärm- und Staubbelastung in der Bauphase.	ja	Die zulässigen Belastungen und Arbeitszeiten sind durch § 11 BauO NRW, die Allgemeine Verwaltungsvorschrift (AVV) Baulärm sowie durch die Baustellenverordnung geregelt, diese Bestimmungen sind bei den Baumaßnahmen einzuhalten. Gegenstand der gesetzlichen Regelung in § 11 BauO NRW und den weiteren Vorschriften ist die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit.
I.04	13;67	Es werden Bedenken geäußert, dass sich die Änderung der Bebauungsstruktur lärmtechnisch negativ auf die Bestandsbebauung der unmittelbaren Umgebung auswirkt.	ja	<p>Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens ergeben sich für die benachbarte Bebauung weder durch den Verkehrslärm noch durch andere Lärmarten unzumutbare Belastungen (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu I.01).</p> <p>An der Franz-Geuer- und Venloer Straße ergeben sich Verbesserungen.</p> <p>Für die zum Blockinnenbereich orientierten Fassaden zwischen Pelrenzstraße und Stammstraße ergeben sich keine Pegelerhöhungen, sondern um bis zu 7 dB(A) verminderte Beurteilungspegel für Verkehrslärm und um bis zu 13 dB(A) Minderung bezüglich des Gewerbelärms. In allen anderen Bereichen der Nachbarschaft sind keinerlei Verschlechterungen zu erwarten.</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
I.05	10	Es wird gebeten, die Belüftungsmöglichkeiten sowie die entstehenden Lärmemissionen der Einfahrten der Tiefgaragen an der Franz-Geuer-Straße darzustellen.	ja	Auswirkungen der Tiefgaragen auf die Nachbarschaft werden im weiteren Verfahren untersucht. Sofern sich dies als erforderlich erweist, erfolgen Schallschutzmaßnahmen. Die Be- und Entlüftung wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant.
I.06	10;11;13;35;63;88 ;	Es wird angeregt, die Lage der Gastronomie am geplanten Quartiersplatz auf Grund der entstehenden Lärmemissionen der Nutzung sowie durch die Emissionen der Tiefgaragenzufahrten zu überdenken.	nein	Die gewerblichen Nutzungen im Urbanen Gebiet dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie sind somit grundsätzlich denselben Beschränkungen unterworfen wie in den angrenzenden Bestandsgebieten am geplanten Quartierplatz, die als Mischgebiete festgesetzt sind. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch eine Gaststätte im Urbanen Gebiet sind daher durch die Gebietskategorie ausgeschlossen. Es besteht kein Grund, an dem Quartiersplatz Gaststätten als Nutzung auszuschließen bzw. diese nur in anderen Bereichen des Plangebietes zuzulassen. Im Baugenehmigungsverfahren sind insbesondere die Betriebszeiten und Flächengrößen einer Außengastronomie zu beschränken, wenn sonst eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm zu erwarten wäre.
I.07	10;13;63	Es werden Bedenken geäußert, dass sich Asbest in den Gebäuden des Siemensgeländes befindet und bei der Sanierung der Altlast eine Gefahrensituation für die Bewohner und die Arbeiter entstehen könnte.	ja	Spezifische Asbestbelastungen des Bestandsgebäudes sind nach den bisher erfolgten Prüfungen nicht bekannt. Sollte dennoch während der Abbrucharbeiten Asbest vorgefunden werden, ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
I.08	5;92	Es wird angeregt sicherzustellen, dass durch die Bauarbeiten keine erheblichen Lärmimmissionen auf den Bestand ausgeübt werden.	ja	Die zulässigen Lärmemissionen sind durch die Baustellenverordnung beschränkt (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu I.03).
I.09	11;35;37;88;90	Es wird die Befürchtung geäußert, dass durch Ausweisung des Plangebietes als Urbanes Gebiet und die damit verbundenen erhöhten Immissionsrichtwerte sowie die konzeptionelle Anordnung der Gewerbeflächen negative Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten sind.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu I.02

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
I. 10	20;13	Es werden Bedenken geäußert, dass die gewerbliche Nutzung der Umgebung und die Festsetzung der Fläche als Urbanes Gebiet zu hohen Lärmbelastungen führen.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu I.02

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
K		Klima/ Energiebilanz		
K.01	11;20;37	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet als stark hitzebelastetes Gebiet eingestuft wird. Durch das Zusammenwirken von Einflussgrößen des urbanen Wärmehaushalts (hoher Versiegelungsgrad, wenig Vegetation, Abstrahlung von Wärme usw.) würde eine Wärmeinsel entstehen. Es wird befürchtet, dass bei einer 22 m hohen Blockrandbebauung im Sommer eine unzumutbare Hitze entstehen könnte.</p> <p>Auch der angrenzende Gebäudeblock zwischen Pelenz-, Leo- und Stammstraße würde durch die neue Bebauung von der Licht- und Frischluftzufuhr weitgehend abgeschnitten. Bisher dient die Freifläche auf dem Siemensgelände dazu, insbesondere im Sommer eine permanente Luftzufuhr zu gewährleisten.</p>	ja	<p>Das Plangebiet ist derzeit durch extreme Überwärmung gekennzeichnet.</p> <p>Im Umfeld stellt sich die Situation teils ähnlich, teils bei vorhandenen Begrünungen/ Baumbestand in den Innenhöfen auch günstiger dar. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens wirkt sich die Neuplanung sowohl für das Plangebiet als auch im Umfeld positiv aus. Vor allem der Ersatz der großen, asphaltierten Parkplatzflächen durch eine kleinteiligere Struktur mit unversiegelten Flächenanteilen und begrünten Flächen trägt dazu wesentlich bei.</p> <p>Da an Tagen sommerlicher Überhitzung stark erhitze Luft von dem Parkplatz in den Blockinnenbereich fließt und durch die Riegelwirkung des Bestandsgebäudes kaum kühlere Luft aus dem Grüngürtel nachströmen kann, ist eine signifikante Verschlechterung durch die Neubebauung nicht zu erwarten. Teilweise können auch Verbesserungen der Situation erwartet werden. Im Plangebiet liegen nach baulicher Realisierung unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage relativ gute bioklimatische Verhältnisse vor. Die Wärmebelastung an heißen Tagen kann tagsüber als stark eingestuft werden, was charakteristisch für dicht bebaute, urbane Gebiete ist. Die zur Anströmrichtung geöffneten Durchgänge schaffen in vielen Bereichen des Plangebiets gute Durchlüftungsverhältnisse, was sich positiv auswirkt. Der Rückbau des von der Siemens AG genutzten</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				Büro-/ Gewerbestandort fördert zusätzlich die Durchlüftung in Südost-Nordwest Richtung. Die Neubebauung wird nach dem heutigen Stand der Technik energieeffizient geplant.
K.02	90	Das Planungsgebiet ist als Hitzeinsel bekannt. Welche ökologischen, klimarelevante Aspekte sind bei der Aufgabenstellung zur Planung berücksichtigt worden?	ja	Bereits die Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung enthielt Anforderungen zu stadtklimatischen Maßnahmen. Zur Verbesserung insbesondere des sommerlichen Mikroklimas sollen folgende Anforderungen berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"> - Versickerung von Niederschlagswasser (Nachweis geeigneter Flächen) - Dachbegrünung - Begrünung der Tiefgaragen - Innenhofbegrünung - Baumpflanzungen an den Wegen
K.03	54	Es werden durch die Neuplanung und Zuwachs an Gebäudemasse mikroklimatische Auswirkungen auf die Umgebung befürchtet.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu K.01
K.04	67	Es wird darauf hingewiesen, dass unter Beachtung des Klimawandels, heißeren Sommer und der Tatsache, dass die Stadt Köln den Klimanotstand ausgerufen hat, die derzeitige Frischluftzufuhr/ Frischluftschneise für die Bestandsgebäude weiterhin erhalten bleiben soll.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu K.01
K.05	54;59	Es wird angeregt, den Erhalt des Siemensgebäudes zu prüfen und für eine verbesserte Durchlüftung einen Durchgang zu schaffen. Ein Erhalt hätte den Vorteil, klimaneutral (um)bauen zu können. Es wird weiter angeregt, das Vorhaben unter Berücksichtigung von klimagerechtem Bauen und Nachhaltigkeit als ein Leuchtturmprojekt für die Stadt Köln zu entwickeln.	nein	Der Erhalt des Gebäudes wäre nicht klimaneutral und würde sich auf die CO ₂ – Bilanz des Gebietes sogar insgesamt negativ auswirken. Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu A.06

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
K.06	15;34;58;59;67;68;75;76	Es wird angeregt, auf den von der Stadt Köln ausgerufenen Klimanotstand mit einer ressourcensparenden Bauweise inkl. Erhalt und Umbau von Gebäuden zu reagieren. Das Siemensgebäude könnte durch Umnutzung in ein nachhaltiges Stadtquartier im Sinne von sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Aspekten eingegliedert werden.	nein	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu A.06 und K.05
K.07	59;90	Sind klimarelevante Daten als Grundlage bei den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Größe der Grünflächen berücksichtigt worden? Sind im Vorfeld Auswirkungen, die das Vorhaben auf das Stadtklima und die CO2 Bilanz haben, untersucht worden oder werden die noch untersucht?	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu K.01
K.08	15;82	Es wird angeregt, auf Dachflächen neben der Dachbegrünung auch solare Energiegewinnung vorzusehen. Auch umweltgerechtes/ energiesparendes Bauen unter Einbeziehung von Recyclingbaustoffen seien wünschenswert und zeitgemäß. Es wird auch angeregt, das neue Quartier ressourcensparend zu planen, d.h. inkl. einer Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser sowie einer energiesparenden und klimagerechten Beheizung der Gebäude.	ja	Im weiteren Verfahren wird ein Energiekonzept erstellt und im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert. Soweit dies erforderlich ist, werden Festsetzungen z. B. zum Ausschluss fossiler Brennstoffe getroffen. Das Energiekonzept sieht mindestens einen KfW-55-Standard für das Gesamtvorhaben vor. Durch zahlreiche Einzelmaßnahmen sollen Optimierungen erfolgen. Solarenergie wird für die Stromversorgung eingesetzt, eine Fernwärmeversorgung kommt hinzu. Durch den Einsatz von Photovoltaik auf den Dachflächen, sowie der Wärmeversorgung durch Fernwärme lässt sich das Quartier versorgungsseitig mittelfristig als CO2-neutrales Quartier ausgestalten (Fernwärme über erneuerbare Energie, Strom über Photovoltaik sowie über Anbieter von Ökostrom). Eine Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird wegen der damit verbundenen Hygieneprobleme nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird jedoch teilweise zur Bewässerung der Anpflanzungen und Grünflächen eingesetzt.
K.09	11;35;37;88;	Es bestehen Bedenken gegen die Schließung der südöstlichen Seite des Baublocks Pellenz-/ Leo-/ Stammstraße, weil dieser Baublock ein stark hitzebelasteter Bereich sei.	teilweise	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu K.01. Der gegenwärtige Zustand des Siemens-Geländes mit großen, unverschatteten Asphaltflächen führt zu einer erheblichen Aufheizung des Mikroklimas

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				im Bereich der angrenzenden Bebauung. Es werden Verbesserungen des Ausgangszustands, wie Gründächer, Reduzierung der Versiegelung, teilweise Versickerung von Oberflächenwasser geplant, die anstelle einer Verschlechterung des Ausgangszustandes eine Verbesserung erwarten lassen.
K.10	65	Es wird angeregt, die Gebäude energieeffizient, im Sinne einer Klimaschutzsiedlung, zu betreiben.		Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu K.08

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
P		Planungsrecht und Planverfahren		
P.01	23;46;62;77;78	Das durchgeführte Format der Bürgerbeteiligung wird kritisiert, da es den Eindruck erweckte, die Planung sei bereits finalisiert und es keine zeitliche Möglichkeit gab ausreichend Fragen stellen zu können.	nein	In der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Vorentwurfsunterlagen vorgestellt. Es wurde ausdrücklich auf die noch bevorstehenden, weiteren Planungsschritte verwiesen.
P.02	14;37;	Es wird bezweifelt, dass ein Verfahren gemäß § 13a BauGB und damit ein Verzicht auf einen Umweltbericht den hohen Ansprüchen an ein lebenswertes und ökologisch durchdachtes Wohnquartier und eine Stadtteilaufwertung gerecht werden kann. Kritisch angemerkt wird, dass auf die Konsequenzen eines § 13a Verfahrens nicht eingegangen wurde.	nein	Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB. Er enthält eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m². FFH-/ Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Der Plan liegt nicht im potenziellen Einflussbereich von Störfallbetriebsbereichen. Ein Umweltbericht wird im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erstellt. Im Planverfahren nach § 13a BauGB sind dennoch alle betroffenen Umweltbelange in die Abwägung einzustellen und entsprechend im Verfahren zu untersuchen.
P.03	23;39;54;74;77;78 ;86	Es wird auf die Untersuchung des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) zum Thema Unterschutzstellung des Siemensgebäudes hingewiesen und kritisiert, dass die Stadt den LVR nicht im Vorfeld der	nein	Im Vorfeld der Planung wurde der Stadtkonservator (Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege) einbezogen, der aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken gegen den Abriss des Siemens hatte.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Planung um Stellungnahme gebeten hat. Da der LVR eine Unterschutzstellung befürworte, sollten der Investor und die Stadt eine nachhaltige Planung für eine sozio-kulturelle Umnutzung des Bestandsgebäudes vorlegen sowie in einem geeigneten Verfahren neue Konzepte erarbeiten lassen. Hierbei sollten 30-prozentiger geförderter Wohnungsbau, Dach- und Fassadenbegrünung, Vermeidung von Verschattung der Nachbargebäude sowie Integration einer Kita Bestandteile sein.</p>		<p>Nach abschließender Stellungnahme des LVR, Amt für Denkmalpflege im Rheinland (ADR) vom März 2021 kommt der LVR zu der Auffassung, dass das Bestandsgebäude verschiedene interessante Bedeutungsebenen und erhaltungswürdige Substanz aufweist. Allerdings hat die intensive Prüfung ergeben, dass die Bedeutungsaspekte aus Sicht des LVR-ADR nicht dafür ausreichen, um das Objekt als Baudenkmal gemäß § 2 (1) und (2) Denkmalschutzgesetz NRW zu bewerten.</p> <p>Das Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Köln schließt sich der o.a. Bewertung einer ‚erhaltenswürdigen Bausubstanz‘ an und wird keine Unterschutzstellung einleiten.</p>
P.04	14;	<p>Es wird bemängelt, dass die Informationen in der Online-Veranstaltung unvollständig gewesen seien.</p> <p>So sei unter anderem nicht auf die Gebietsfestlegung als Urbanes Gebiet eingegangen worden. Außerdem sei nicht erwähnt worden, dass es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, das dem Investor eine vorzeitige Baugenehmigung vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ermöglichen würde. Während der Präsentation sei lediglich das Regelverfahren zum Bebauungsplan erwähnt worden. Fehler bei der Bürgerbeteiligung könnten gem. § 214 Abs. 2a BauGB als Verfahrensfehler gewertet werden. Zusätzlich fehlte der Hinweis auf eine Überschreitung der GRZ und der Verzicht zur Herstellung öffentlicher Grünflächen. Die Begründungen dazu wären für die ZuhörerInnen von Interesse gewesen.</p>	nein	<p>Die Veranstaltung war die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und diente der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Anschluss an den Vorgabenbeschluss erarbeitet. Der Bebauungsplan-Entwurf wird dann gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt, dabei hat die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und kann sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet. Aufgrund der Wichtigkeit des Vorhabens hat der Stadtentwicklungsausschuss entschieden, dass eine § 3 (1) -Beteiligung durchzuführen ist. Es liegt daher kein Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 2a BauGB vor. In der Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses wurde § 13a erwähnt, ebenso in den verteilten Flyern und im Aushangplakat. Die in der Veranstaltung vorgestellten Verfahrensschritte entsprechen denen des §13a Verfahrens. Verfahrensfehler sind in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>erfolgt, denn diese soll über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und es soll der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden.</p> <p>Hinsichtlich der GRZ wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu F.25 verwiesen, hinsichtlich der Grünflächen zu F.04.</p>
P.05	37	<p>Es wird angenommen, der Bebauungsplan erhöhe die Grundstücksausnutzung. Dazu wird ausgeführt: „Der bestehende Flächennutzungsplan beschreibt die Vorhabenfläche nicht nur allgemein als Wohnbaufläche, sondern spezifiziert sie noch weiter als ein "Besonderes Wohngebiet". Dies ist sonst nur im Bebauungsplanverfahren üblich. Dieses städtebauliche Ziel wurde auch während der Nutzung des Geländes durch die Firma Siemens aufrechterhalten und spiegelt bis heute die städtebauliche Entwicklung im Viertel wider, hier Wohnraum zu schaffen. Dieser Flächennutzungsplan soll nun für das Bauvorhaben angepasst werden; dabei begründet sich die beabsichtigte Änderung aus der vorgegebenen Bruttogeschossfläche in Höhe von 49.000 m² und einem "Urbanen Gebiet" (MU) mit höheren Lärmimmissionswerten und Bereichen, die ausschließlich Gewerbe vorbehalten sind. Die Baumasse liegt um ein Vielfaches über den Werten der angrenzenden Bestandswohngebiete. Die in der Beschlussvorlage beschriebene Überschreitung der im neuen Gebiet (MU) zulässigen Grundflächenzahl verdeutlicht den Anspruch einer außergewöhnlich hohen Grundstücksausnutzung.“</p>	nein	<p>Das Plangebiet ist bisher als Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche einschließlich möglicher Staffelgeschosse/ Dachgeschosse von rund 49.000 m² im planungsrechtlichen Bestand. Die zulässige Geschossfläche im Plangebiet erhöht sich somit durch die Planung nicht.</p> <p>Hinsichtlich der GRZ wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu F.25 verwiesen, hinsichtlich der Grünflächen zu F.04. Die anteilig geplanten gewerblichen Nutzungen im Urbanen Gebiet dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie sind somit grundsätzlich denselben Beschränkungen unterworfen wie in den angrenzenden Bestandsgebieten, die als Mischgebiete festgesetzt sind. Die möglichen Lärmemissionen des Plangebiets werden gegenüber der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gesenkt und nicht erhöht. Besondere Wohngebiete dürfen nur bei bestehenden bebauten Gebieten festgesetzt werden und nicht bei Neuplanungen.</p>
P.06	68	<p>Es wird folgendes gefragt bzw. angemerkt: „Welche Abstimmungen gab es von Juli bis Oktober 2019 zwischen dem Grundstückseigentümer Corpus Sireo und der Stadt Köln während der Mehrfachbeauftragung?“</p>	--	<p>Die Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung wurde durch das Stadtplanungsamt mit weiteren Fachdienststellen, unter anderem der Klimaschutzleitstelle, Umweltamt, Grünflächenamt, vor Beginn des Verfahrens abgestimmt.</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Welchen Beitrag hat hierbei der Klimabeirat oder generell die Überlegungen zum nachhaltigen Bauen geleistet?</p> <p>Aus welchem Grund beginnt die Partizipation der BürgerInnen erst mit der "frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit" zum Zeitpunkt, an dem das Verfahren bereits längst durch den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses eingeleitet wurde und zu dem bereits der Abriss des Gebäudes als Entwurfsgrundlage festzustehen scheint?"</p>		<p>Die Reihenfolge der Verfahrensschritte richtet sich nach dem Baugesetzbuch. Zunächst beantragt ein Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Daraufhin kann ein Einleitungsbeschluss zu dem Verfahren gefasst werden, auf den dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit folgt.</p>
P.07	18;54;66;100;	<p>Es wird appelliert, das Projekt in seiner jetzigen Form zu stoppen und unter Einbindung einer breiten Öffentlichkeit eine Neuevaluierung und die Entwicklung von Alternativplänen zu ermöglichen.</p>	nein	<p>Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 28.05.2020 den Beschluss für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Franz-Geuer-Straße" gefasst. Die Verwaltung ist an den Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses gebunden, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Ein Stopp des Planverfahrens und die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses müsste der Stadtentwicklungsausschuss fassen. Es gibt von Seiten der Bezirksvertretung Ehrenfeld als auch des Stadtentwicklungsausschusses bislang keine Willensbildung, das Planverfahren zu stoppen.</p>
P.08	46;52	<p>Wieso kommt es zu einer zeitlich nachgelagerten Beteiligungsoption für BürgerInnen und Parteien, wäre doch eine Integrierung von Anfang an in den Findungsprozess des Investors sehr viel sinnvoller und sozialraumverträglicher gewesen und auch die Thematik Schule wäre somit auch möglich gewesen?</p>	nein	<p>Der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens richtet sich nach dem Baugesetzbuch, die Öffentlichkeitsbeteiligung ist in § 3 BauGB geregelt. Die Vorhabenträgerin hat einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, der Stadtentwicklungsausschuss hat dem 28.5.2020 dem Antrag entsprochen und den Einleitungsbeschluss gefasst. Das Vorhaben wird auf der Grundlage des Ergebnisses eines im Vorfeld durchgeführten Qualifizierungsverfahrens entwickelt.</p>
P.09	18;23;44;54;75;77;78	<p>Es wird Unmut über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 14.12.20 geäußert, da der Informationsgehalt als zu gering empfunden und der Zeitpunkt unglücklich gewählt worden sei. Es sei keine Transparenz zur Planung hergestellt worden, der Dialog mit den Bürger*innen fehlte.</p> <p>In einer Zoom-Veranstaltung der SPD am 13. Januar sei rege zu vielen Punkten diskutiert worden.</p>	nein	<p>Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu A.24.</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		Auch sei der Eindruck entstanden, dass das Projekt möglichst schnell abgewickelt werden soll. Daher sei eine Nachbearbeitung wünschenswert, um Teilhabe und Diskussion rund um das Projekt zu ermöglichen.		Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Auslegung hat jede*r die Möglichkeit, weitere Stellungnahmen abzugeben, die in die Abwägung einzustellen sind.
P.10 (P.30 alt)	68	Es wird befürchtet, dass der neu gewonnene Wohnraum den derzeitigen Mietpreis weit überschreiten wird und die zunehmende Gentrifizierung verstärkt. Das derzeit recht heterogene Stadtviertel wäre damit gefährdet. Dabei sei klar, dass im Zuge des hier angewandten Kooperativen Baulandmodells 30 % sozialer Wohnungsbau eingeplant sind, jedoch ist davon auszugehen, dass die übrigen 70 % sehr hochpreisig frei finanziert werden. Eine stärkere Einflussnahme der Städte, um eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung und finanzierbaren Wohnraum zu schaffen, sei notwendig. Das Geschäftsmodell der Investoren dürfe nicht ausschlaggebend für die städtebauliche Entwicklung sein.	nein	Das Vorhaben muss im freifinanzierten Teil unter den gegebenen Marktbedingungen, insbesondere den derzeit hohen Bauland- und Baupreisen realisiert werden. Da die hohen Herstellungskosten der Wohnungen in die Kaufpreise eingehen bzw. sich mittelbar in den Mieten niederschlagen, ist ein entsprechend hohes Preisniveau zu erwarten. Dies gilt jedoch für alle frei finanzierten Wohnungsbauvorhaben, die derzeit realisiert werden. Mit der Errichtung der Neubauten werden jedoch keine Eingriffe in Wohnungsbestand vorgenommen und es werden keine Bewohner*innen aus dem Wohnungsbestand verdrängt.
P.11	9;44;	Es wird bemängelt, dass die BürgerInnen erst spät von den Plänen auf dem Grundstück erfahren haben. Es sollte auf eine frühzeitige Information zu Vorhaben (nicht erst nach einem durchgeführten Wettbewerb) und Beteiligungen sowie eine ausreichende Frist zur möglichen Abgabe der Stellungnahmen geachtet werden.	nein	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde fristgerecht vorab bekanntgemacht. Es konnten nach der Veranstaltung fünf Wochen lang Stellungnahmen bis zum 18.01.2021 abgegeben werden. Die übliche Frist zur Angabe von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beträgt zwei Wochen. Aufgrund der dazwischenliegenden Weihnachtszeit sowie der Corona-Pandemie wurde die Beteiligungsfrist auf fünf Wochen ausgedehnt, was aus Sicht der Verwaltung ausreichend war. Zum zeitlichen Ablauf der Verfahrensschritte siehe Stellungnahme der Verwaltung zu P.07, und P.08
P.12	7;9;22;57;89;90;91;93;94;95;96;97;98;99;	Es wird vermutet, dass der Vorhabenträger nicht an einem fairen Verfahren interessiert sei. Außerdem seien am 14.12.20 im Bezirksrathaus Ehrenfeld lediglich ein Aushangplakat zu sehen gewesen und keine Pläne etc. Es wird eine Verlängerung	teilweise	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient der Diskussion der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Dazu waren geeignete Materialien online und analog einsehbar. Die Beteiligungsfrist wurde in der Veranstaltung vom 14.12.2020 vom 04.01.2021 auf den 18.01.2021 verlängert. Wie auch bei anderen Bebauungsplan-

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>der Einspruchsfristen über den 04.01.21 hinaus gefordert.</p> <p>Es wird angeregt, die Vorstellung des Projektes schriftlich zur Verfügung zu stellen, um auch Personen ohne Internetzugang die Beteiligung zu ermöglichen.</p>		<p>verfahren üblich, gab es nur ein Aushangplakat, welches für Personen ohne Internetzugang im Bezirksrathaus Ehrenfeld sowie im Ladenlokal 5 im Stadthaus Deutz von außen einsehbar war.</p>
P.13	32	Der Moderator wies auf die Beantwortung aller Fragen in der Niederschrift hin. Diese sind jedoch online bei den Unterlagen zur Franz-Geuer-Straße nicht zu finden.	nein	Die Niederschrift wird mit der Beschlussvorlage zum Vorgabenbeschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld und dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt und ist im Zuge dessen im Ratsinformationssystem öffentlich zugänglich.
P.14	2	Es wird kritisiert, dass die Flyer zum Online-Dialog nicht allen Anwohnern angekommen seien.	nein	Die Flyer sind in allen an das Plangebiet angrenzenden Straßen verteilt worden. Hierbei handelte es sich insbesondere um die Franz-Geuer-Straße, die Everhardstraße, die Leostraße, die Pellenzstraße, die nahe dem Plangebiet gelegenen Teilabschnitte der Stammstraße, der Christian-Schult-Straße, der Gutenbergstraße, der Venloer Straße, der Subbelrather Straße sowie die Fuchsstraße. Es wurden insgesamt 1.500 Flyer verteilt.
P.15	5;92	Es wird darauf hingewiesen, dass die Schulleitung der KGS Everhardstraße noch keine offiziellen Informationen zur Planung erhalten hat. Es seien viele Punkte hinsichtlich der Sicherheit der SchülerInnen zu klären.	ja	Eine Beteiligung erfolgt im weiteren Verfahren.
P.16	90	Waren politische Gremien an der Konkretisierung der städtebaulichen Ziele beteiligt und bei der Aufgabenstellung zum Wettbewerb eingebunden?	ja	An beiden Jurysitzungen haben Vertreter*innen der Fraktionen aus Stadtentwicklungsausschuss und Bezirksvertretung teilgenommen. Dies kann auch im Aufstellungsbeschluss im Ratsinformationssystem der Stadt Köln öffentlich nachgelesen werden.
P.17	90	In der Bewertungskommission zum Wettbewerb war nur ein ausgewiesenes Stadtplanungsbüro stimmberechtigt. Für die Politiker hätten andere Städtebaubüros sicher Anregungen und viele Impulse gesetzt. Investor und Politik waren mehrheitlich bestimmend. Warum ist der städtebaulichen Bewertung des Vorhabens so wenig Bedeutung zugemessen worden?	nein	In der Jury waren mehrere namhafte Persönlichkeiten aus Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur als Fachmitglieder beteiligt. Die Jury setzte sich aus insgesamt sieben Fachpreisrichter*innen sowie sechs Sachpreisrichter*innen zusammen, davon fünf Vertreter*innen der BV Ehrenfeld.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
P.18	90	Wie wurden die subjektiven Bewertungskriterien „Qualität und Robustheit des Entwurfs“ und das Kriterium „Wirtschaftlichkeit“ untereinander gewichtet?	--	Die Qualität des städtebaulichen Entwurfes hat ausweislich des Protokolls der 2. Jurysitzung den Ausschlag für die Entscheidung gegeben.
P.19	90	Es wird gefragt: „Welche Qualitätskriterien wurden zugrunde gelegt, um die Stadtgestaltung und die Siedlungsentwicklung in einen räumlich funktionalen Bezug zur Vorhabenfläche zu setzen?“	--	Es wurden folgende Kriterien gemäß der Aufgabenstellung im Qualifizierungsverfahren zugrunde gelegt: „Die Jury wird ihr Urteil aus der Qualität der Arbeiten bilden und sich hierbei insbesondere an folgendem Bewertungsrahmen orientieren, die Reihenfolge der Kriterien hat dabei keinen Einfluss auf die Gewichtung: <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Gesamtkonzeption mit Darstellung von Bau- masse und Höhenentwicklung auch im Hinblick auf Qualität und Robustheit des städtebaulichen Entwurfes • Freiraumplanerische Einbindung, Gestaltqualität und Nutz- barkeit des Freiraumes • Verkehrliche Aussagen, Qualität des Erschließungssys- tems • Bewältigung der Lärmproblematik auch im Hinblick auf städ- tebauliche Integration und Realisierbarkeit • Umsetzungsfähigkeit des Gesamt-Entwurfes • Wirtschaftlichkeit • Einhaltung der Vorgaben
P.20	41;46;52;55;68;70 ;74;75;83	Es wird bemängelt, dass die Stadt Köln keine Vor- kaufsrechtssatzung erlassen habe bzw. kein Vor- kaufsrecht ausgeübt habe.	nein	Die Kriterien des § 24 BauGB ließen die Anwendung des allgemei- nen Vorkaufsrechts nicht zu. Das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB kann nur in einem Bebauungsplan auf unbebauten Grundstücken angewandt werden, bzw. beim Erlass einer Vorkauf- satzung. Vom Rat der Stadt Köln wurde keine entsprechende Sat- zung erlassen.
P.21	75	Es wird gefragt, warum der Investor bereits vor dem Beginn des Beteiligungsverfahrens einen Architekten- wettbewerb initiierte und warum bereits vor der Öff- entlichkeitsbeteiligung die Verwaltung tätig geworden ist.	--	Es ist gängige Vorgehensweise, dass ein Qualifizierungsverfahren in Abstimmung mit der Verwaltung vor der frühzeitigen Öffent- lichkeitsbeteiligung stattfindet. Gemäß dem Kooperativen Baulandmo- dell war die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens erforder- lich.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				lich. Die Verwaltung bereitet die Beschlüsse der zuständigen politischen Gremien vor und gibt eine Beschlussempfehlung ab. In diesem Fall hat die Verwaltung die Beschlussvorlage für den Einleitungsbeschluss erstellt und nach diesem Beschluss die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB vorbereitet.
P.22	61;82	Es wird angeregt, ein weiteres Qualifizierungsverfahren mit anderen, von der Stadt definierten, Zielen aufzusetzen und dabei das vorhandene Gebäude miteinzubeziehen und hierbei weitere Anregungen aus der Beteiligung zur Auflage zu machen.	nein	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu P.07
P.23	74	Es wird gefragt, warum die Stadtverwaltung nicht zusammen mit dem Bauvorhabenträger einen öffentlichen Wettbewerb mit Konzeptvergabe veranlasst habe. Die Stadt verschenke die Möglichkeit hier innovative, möglicherweise Prestige schaffende Wege mit alternativen, nachhaltigen und sinnvollen Konzepten zu gehen.	--	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu P.07, P.08, P.21 Eine Konzeptvergabe ist nur für städtische Grundstücke möglich, die durch einen Vorhabenträger erst noch erworben werden müssen. Das Plangebiet ist bereits Eigentum der Vorhabenträgerin.
P.24	57	Es wird angeregt, dass die Verwaltung dafür sorgt, dass Anwohner*innen nicht der Zugang auf das Siemensgelände verwehrt wird (Beispiel Gerling-Quartier).	ja	Das Quartier wird offen und in den Straßenräumen für alle zugänglich geplant. Es werden entsprechende Wegerechte für die Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt und durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten abgesichert oder eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Welche Variante festgesetzt wird, wird im weiteren Verfahren noch abgestimmt
P.25	11	Es wird gefragt, ob es von Seiten der Stadt Köln eine Zusage an den Investor gibt, in welchem Umfang er auf dem Vorhabengebiet bauen darf und warum mit der Vorgabe gearbeitet wurde, auf dem Areal 49.000 m ² Wohn- und Geschäftsfläche zu generieren?	nein	Abschließende Zusagen an die Vorhabenträgerin können vor dem Satzungsbeschluss nicht gegeben werden. Das Plangebiet ist bisher als Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche einschließlich möglicher Staffelgeschosse/ Dachgeschosse von rund 49.000 m ² im planungsrechtlichen Bestand.
P.26	39;54;68	Es wird angeregt, das Bestandsgebäude als Schule zu nutzen. Die Grundschule Everhardstr. könnte dort	nein	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu A. 06 sowie zu A.14

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		einziehen und das freie Schulareal als Kita genutzt werden.		
P.27	90	Es wird gefragt, ob Art und Maß der baulichen Nutzung grundstücksbezogen für einzelne Bauvorhaben in den Baufeldern festgesetzt werden.	ja	Die Festsetzungen beziehen sich gemäß der BauNVO auf das Baugebiet und sind im Falle von Realteilungen auf die neu entstehenden Grundstücke anzuwenden.
P.28	71;72	Es wird bemängelt, der Raum für kulturelle Belange wie Theater, Kinos oder Musik sei in Ehrenfeld immer weiter zurückgegangen. Dieses sei durch ähnliche Projekte passiert. Bestehende Einrichtungen (zum Beispiel Cinenova) seien unter Druck. Die Nutzung eines so großen Areals müsse diese Aspekte berücksichtigen. Das Konzept enthalte allerdings nur Wohnraum, Gewerbeflächen, eine Kita und Tiefgaragen. Es sei damit unvollständig und müsse abgelehnt werden.	nein	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.23
P.29	11	Es wird bemängelt, dass die Planung eine Versiegelung von 85 % vorsieht, was die Höchstgrenze im „Urbanen Gebiet“ um 5 % übersteigt. Andererseits werde eine Entsiegelung in Aussicht gestellt.	nein	Hinsichtlich der GRZ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu F.25

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
S		Städtebau/ Architektur		
S.01	1	Es wird angeregt, die Verbindung zwischen der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße/ Everhardstraße in direkter Verlängerung der Franz-Geuer-Straße anzulegen.	nein	Der Vorschlag hätte zur Folge, dass der vorhandene Baublock im Nordwesten des Plangebiets keinen baulichen Abschluss durch eine vierte Blockseite erhalten könnte. Dieser Baublock würde sich damit weiterhin als Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge des Quartiers darstellen. Entsprechende Entwurfsansätze wurden im städtebaulichen Qualifizierungsverfahren geprüft und verworfen.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
S.02	1;8;21;52;79;80	Es bestehen Bedenken gegen die achtgeschossigen Gebäude, die als zu hoch und für das Quartier unpassend angesehen werden.	nein	Die achtgeschossigen Gebäude nehmen den Höhenmaßstab des bestehenden Siemens-Gebäudes, das eine Gebäudehöhe von über 26 m erreicht, auf. Die achtgeschossigen Gebäude sind an ihren vorgesehenen Standorten städtebaulich/ maßstäblich angemessen.
S.03	13;35;36;88	Es wird die Frage geäußert, aus welchen Gründen die Bebauung der Planung höher sein darf als die der Umgebung.	--	Die zulässigen Gebäudehöhen beurteilen sich im Plangebiet derzeit nachdem bestehenden Bebauungsplan und nach § 34 BauGB in den Bereichen, in denen der bestehende Bebauungsplan keine Höhenfestsetzungen trifft. An der Franz-Geuer-Straße sowie an der Stammstraße haben die bestehenden Gebäude eine Höhe von ca. 18-20 m, das Siemens-Gebäude selbst ist ca. 26 m hoch. An einzelnen Stellen erreichen die geplanten Staffelgeschosse Höhen von ca. 22 m, hierzu erfolgen Untersuchungen zur Verschattungswirkung. Die Bebauung hält die erforderlichen Abstandsflächen ein. Die achtgeschossigen Gebäudeteile erreichen eine Höhe von ca. 25 m und sind damit nicht höher als das heutige Siemensgebäude. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um Gebäude zuzulassen, die im Einzelfall auch höher sind als der angrenzende Bestand. Dies dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Die Dichte wird als verträglich für den Standort angesehen.
S.04	20;21;40;41;46;56;57;61;63;66;67;73;82;83	Es wird angeregt, die Neubebauung nicht höher als den Bestand zuzulassen.		Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.03
S.05	4;6;21;23;26;45;54;66;71;72;75;77;78	Es wird angeregt, die geplante Bebauung generell zwei Geschosse niedriger festzusetzen als jetzt geplant.	nein	Das Ziel der Planung ist es, einen wesentlichen Beitrag zum Wohnungsbau in Ehrenfeld zu leisten. Diesem Ziel würde eine Reduzierung der derzeit zulässigen Gebäudehöhen widersprechen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen auch dem allgemeinen städtebaulichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
S.06	20	Es wird angeregt, in der Planung die überbauten Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen zu reduzieren, um eine Verschlechterung der Grundstückssituation der Nachbarschaft nicht zu erreichen.	nein	Die mögliche Verschattung wird im weiteren Verfahren untersucht. Sofern die Verschattung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hat, muss die Planung angepasst werden.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				Die Gebäude müssen die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen einhalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.
S.07	20;37;46;63	Es bestehen Bedenken wegen der Verdichtung der geplanten Bebauung, es wird eine erdrückende Wirkung befürchtet.	nein	Von einer erdrückenden Wirkung der geplanten Bebauung kann nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur dann gesprochen werden, wenn sie die vorhandene Bebauung in Höhe und Volumen weit überschreiten würde. Es reicht nicht aus, wenn die zu errichtenden Gebäude lediglich höher und größer sind als einzelne Gebäude im Umfeld. Maßgeblich für die Feststellung der erdrückenden Wirkung eines Bauvorhabens ist die gesamte Bebauung in der Umgebung und nicht allein die Bebauung auf einzelnen Grundstücken.
S.08	4	Es wird befürchtet, dass sich auf dem öffentlichen Spielplatz Jugendliche und Drogensüchtige treffen.	ja	Gemäß dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, einen öffentlichen Spielplatz im Plangebiet zu errichten. Der geplante Spielplatz hat direkten Blickbezug zu den angrenzenden Wohnungen und liegt in Hörweite. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich aufgrund einer guten sozialen Kontrolle die befürchteten Fehlentwicklungen hier nicht einstellen werden.
S.09	1;35;88	Es wird bemängelt, dass die Gebäuderiegel der Pelenz-/ Leo- und Stammstraße weiter verdichtet und die bereits bestehende hohe Dichte und Versiegelung der Bestandssituation nicht beachtet wird.	nein	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.03 und S.06
S.10	1;13;20;37	Es besteht die Befürchtung, dass die Neuplanung die Frischluftzufuhr für den o.g. Baublock abschneidet.	ja	Das 184 m lange Siemensgebäude hat eine Riegelwirkung gegenüber den benachbarten Grünflächen und der von dort zu erwartender Frischluftzufuhr. Da die abriegelnde Wirkung des Siemensgebäudes zur Bezirkssportanlage entfällt, wird eine verbesserte Durchlüftung des Plangebiets und seiner Umgebung erwartet. Zur genaueren Prognose wird ein Klimagutachten erstellt. Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu K.01
S.11	1;15;20;	Es wird die Befürchtung geäußert, dass sich durch die Höhe, der geplanten Bebauung die Belichtung weiter verschlechtert und zu einer fehlenden Luftzufuhr beiträgt, durch die sich der Bestand stärker aufheizt.	ja	Im Rahmen der Planaufstellung werden die Verschattung und Durchlüftung gutachterlich geprüft. Sofern es im Verhältnis zum bestehenden Baurecht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				die vorliegende Planung kommen sollte, besteht die Veranlassung zur Änderung des Bebauungskonzepts.
S.12	20;23;37;46;56;67;77;78	Es wird angeregt, die Verschattungswirkung der geplanten Bebauung zu prüfen, es besteht die Befürchtung unzumutbarer Verschattungseffekte im Umfeld der Neubebauung.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.06
S.13	29	Es wird befürchtet, dass durch das achtgeschossige Gebäude eine unverträgliche Verschattung des bestehenden Spielplatzes an der Christian-Schult-Straße verursacht wird.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.06
S.14	10;37	Es wird bemängelt, dass durch die neu hinzukommende Bebauung eine Beeinträchtigung der Wohnruhe in dem angrenzenden Baublock Pellenz-/ Leo-/ Stammstraße entsteht.	nein	Im Verfahren erfolgte eine schalltechnische Untersuchung. Der entsprechende Baublock ist als Mischgebiet festgesetzt, faktisch dürfte es sich eher um ein Wohngebiet handeln. Angrenzend sind Wohnungen sowie Gebäude für nicht wesentlich störendes Gewerbe, wie es auch in einem Mischgebiet zulässig ist, geplant. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnruhe kann daraus nicht abgeleitet werden. Eine erhebliche Lärmentlastung entsteht dadurch, dass der vorhandene Parkplatz, der keinerlei Lärmschutzeinrichtungen für die benachbarte Wohnbebauung aufweist, künftig wegfällt.
S.15	37;90	Es wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der privaten Freiflächen nachträglich versiegelt wird.	nein	Die Planung ist mit den Freiflächenanteilen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen. Nachträgliche zusätzliche Versiegelungen sind durch die Festsetzung der Grundflächenzahl unzulässig.
S.16	20	Es werden Bedenken geltend gemacht, dass die geplanten Innenhöfe insbesondere dort, wo sie an den Bestand angrenzen, zu klein sind, um eine wirksame Begrünung zu ermöglichen.	nein	Die geplanten Innenhöfe sind überwiegend nicht unterbaut, sodass hier gute Wachstumsbedingungen für Pflanzen und Bäume bestehen. und insgesamt eine wirksame Begrünung ermöglicht wird. Angesichts der Folgewirkungen des Klimawandels sind zudem Innenhöfe, die im Sommer schattig bleiben, positiv zu sehen. Es wird weniger Bewässerung nötig als bei voll besonnten Flächen. Über eine Belichtungsuntersuchung werden die Lichtverhältnisse in den Baublöcken überprüft.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
S.17	37	Es werden Bedenken geäußert, dass die GRZ durch den hohen Versiegelungsgrad überschritten wird und diese aufgrund der hohen Anwohnerdichte unverhältnismäßig ist.	nein	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu F.25
S.18	79;80	Es wird gefordert, dass das Planvorhaben von einem Sachverständigen geprüft wird, um die Nachteile der dichten Bebauung für die Anwohner darzustellen.	ja	Gutachten werden zu den Themenbereichen Besonnung/ Belichtung, Stadtklima/ Durchlüftung, Schallimmissionen erstellt und von der Verwaltung geprüft.
S.19	37;82	Es wird angeregt, die Geschoss- und die Grundflächenzahl zu reduzieren und die Planung an den Bestand anzupassen.	nein	Bezgl. der GRZ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu F.25 Bezgl. der GFZ siehe Stellungnahme der Verwaltung zu A.14
S.20	79;80	Es werden Bedenken geäußert, dass bei der Neuplanung die Abstandsflächen nicht eingehalten werden.	ja	Die Abstandsflächen gemäß BauO NRW werden eingehalten.
S.21	11;20;37;90	Es wird angeregt, in der Planung die Annahme eines einheitlichen Höhenniveau zwischen Neuplanung und dem Bestand zu korrigieren, da die Parkplätze des Siemens Geländes ein halbes Geschoss über der Umgebungsbebauung befinden.	ja	Dies wurde bereits bei der Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung berücksichtigt. Die Planung verwendet die Straßenhöhen der Umgebung bzw. die Höhe der angrenzenden Bezirkssportanlage als Bezug.
S.22	46	Es wird kritisiert, dass bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Stellvertreter des Kulturbereiches eingeladen wurden.	nein	Aus Sicht der Verwaltung wurden die relevanten Akteure eingeladen. Dies waren die Vertreter*innen des Stadtplanungsamtes, der Vorhabenträgerin, des Architekturbüros, des Landschaftsplanungsbüros und des Verkehrsgutachters.
S.23	42;50;51;54;75;8;100;101	Es wird angeregt, Kultur und Kunst im Plangebiet zu etablieren.	ja	Nutzungen aus dem Kulturbereich sind im Urbanen Gebiet zulässig. Der Vorhabenträger prüft, ob preisgeminderte Kulturräume wirtschaftlich umsetzbar sind.
S.24	70	Die Errichtung eines kulturellen Treffpunktes, der die verschiedenen Generationen einbezieht, wird angeregt.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.23
S.25	75;82	Es wird gefordert, dass ein Kulturentwicklungsplan durchgeführt wird, um den durch die Planung entstehenden soziokulturellen Bedarf zu prüfen.	nein	Ein Kulturentwicklungsplan ist aufgrund der Größe des Plangebietes von rund 2 ha nicht erforderlich.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
S.26	1;17;42;60	Es wird angeregt, in der Planung Grünflächen, gastronomische/ kulturelle Nutzungen sowie die Wohnnutzung vorzuziehen und stattdessen Büro- und Gewerbenutzungen zu reduzieren.	ja	Die 20% Nicht-Wohnnutzung beinhalten auch gastronomische und kulturelle Nutzungen.
S.27	10;13	Es wird angeregt, die Gewerbeflächen auch außerhalb des Bereiches an der Franz-Geuer- Straße und der Pellenzstraße anzusiedeln.	nein	Aufgrund der größeren Nähe zur Venloer Straße sind Gewerbe, mit der dazu gehörenden teilweise öffentlich nutzbaren Tiefgarage am besten im Süden des Plangebietes anzusiedeln.
S.28	17;46;62;70;73;74;75;83	Es wird angeregt, auf der Fläche eine Grundschule zu errichten bzw. die bereits bestehende Grundschule Everhardstraße zu erweitern, da diese keine weitere Kapazitäten besitzt, um weitere Schüler aufzunehmen. Eine Prüfung der infrastrukturellen Gegebenheiten für die zuziehenden Anwohner wird gefordert.	nein	Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat in ihrer Sitzung am 13.05.2019 die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob der Bereich, der im Bebauungsplan 65460/06 als GE-Fläche ausgewiesen ist, als Fläche für einen Schulneubau geeignet ist. Das Ergebnis der Prüfung hat ergeben, dass in Ehrenfeld weitere Grundschulstandorte erforderlich sind und die Fläche grundsätzlich geeignet für eine Grundschule wäre. Aufgrund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ist der Investor aber zum jetzigen Projektstand nicht mehr in der Lage, eine Schule umzusetzen. Daher soll nach Ansicht der Verwaltung auf dem Grundstück keine Schule umgesetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist das Grundstück gut für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen geeignet. Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu A.14
S.29	58	Es wird angeregt, eine Teilfläche des Siemens-Gebäudes für die Nutzung als öffentliche Fläche bereitzustellen und die Grünanlagen der Umgebung einzubinden.	ja	Es sind ca. 2.000 m ² öffentliche Spielplatzflächen und weitere ca. 580 m ² öffentlich zugängliche Grünflächen vorgesehen.
S.30	39	Es wird angeregt, in den geplanten Gebäuden eine Kita unterzubringen.	ja	Eine vierzügige Kita ist geplant.
S.31	4;52;73;75;83	Es bestehen Bedenken, dass die bestehende (soziale und grün-blaue) Infrastruktur durch die Neuplanung weiter komprimiert wird.	nein	Das Plangebiet ist bisher als Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche einschließlich möglicher Staffelgeschosse/ Dachgeschosse von rund 49.000 m ² im planungsrechtlichen Bestand. Die

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>zulässige Geschossfläche im Plangebiet erhöht sich somit durch die Planung nicht. Da der bestehende Bebauungsplan seit 1971 rechtskräftig ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Infrastruktur allgemein auf die Ver- und Entsorgung des oben genannten Nutzungsumfangs, der bspw. ca. 1.200-1.400 üblichen Büroarbeitsplätzen auf dem Grundstück entspricht, ausgelegt ist. Versickerungsanlagen werden im weiteren Verfahren geprüft und wenn möglich vorgesehen.</p> <p>Anders stellt sich die Situation bei den Spielplätzen, Kindergartenplätzen und Schulplätzen dar, die auf die Versorgung der Wohnbevölkerung ausgerichtet sind. Spielplatz- und Kindergartenversorgung werden im Plangebiet gewährleistet.</p> <p>Hinsichtlich der erforderlichen Grundschulplätze siehe Stellungnahme der Verwaltung zu A.14</p>
S.32	10;15	Es wird darum gebeten, die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und die geplante Bevölkerungsdichte darzulegen.	ja	Nach dem Berechnungsschlüssel zum Kooperativen Baulandmodell ergeben sich aus ca. 39.000 m ² Bruttogeschossfläche für Wohnungen 432 Wohnungen mit 994 Bewohner*innen. (Berechnungsgrundlage: durchschnittliche WE mit 90 m ² und einer Belegungsdichte von 2,3 Personen)
S.33	62	Es wird angeregt, die Wohnungsanzahl und die Einwohnerdichte im Plangebiet zu reduzieren.	nein	Das Plangebiet eignet sich grundsätzlich für die vorgesehenen rund 39.000m ² Geschossfläche mit Wohnnutzung. Siehe Stellungnahmen der Verwaltung zu S.02, S.12- S.15, S.32
S.34	23;42;46;48;54;57;75;77;78	Es wird darum gebeten den Anteil der geförderten Wohnungen zu erhöhen und die Laufzeit der Förderung zu verlängern.	nein	Die Quote von 30% ist im Kooperativen Baulandmodell festgelegt. Die Bindungsfristen werden durch das Land und nicht durch die Stadt Köln festgelegt.
S.35	41;54;75	Es wird angeregt, zur Dämpfung eines Mietpreisanstiegs Genossenschaften an dem Projekt zu beteiligen.	nein	Genossenschaften werden durch den Vorhabenträger beim Verkauf der geförderten Wohnungen im Wettbewerb berücksichtigt. Eine Reservierung von Wohnungskontingenten für Genossenschaften ist jedoch nicht vorgesehen. Es sind 30% geförderte sowie 70% freifinanzierte Wohnungen vorgesehen.
S.36	1;18;35;37;88	Es wird angeregt, die Verortung der geförderten Wohnungen zu überdenken und diese nicht durch die	nein	Der geförderte Wohnungsbau ist mit Einbindung in die bestehende Quartiersstruktur inmitten der bebauten Umgebung und nicht an den Rändern geplant.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		Lage am Rand des Gebietes und der anliegenden Zufahrten der Tiefgarage zu benachteiligen.		
S.37	4;30;42;57;69;	Es wird gefordert, dass die die frei finanzierten und geförderten Wohnungen im Plangebiet nicht getrennt angesiedelt werden.	nein	Es erfolgt lediglich eine Trennung nach Hauseingängen/ Gebäuden und nicht nach Teilflächen im Quartier. Eine wohnungsweise Aufteilung ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsformen zwischen Eigentümergemeinschaften und Vermietungsgesellschaften praktisch kaum umsetzbar.
S.38	4;57	Es werden Bedenken geäußert, dass durch die hinzuziehende Bevölkerung eine Re-Ghettoisierung des Stadtteils gefördert wird.	nein	Der Rat der Stadt Köln hat mit dem kooperativen Baulandmodell einen Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen eine Vorgabe für Wohnungsbauvorhaben beschlossen. Hiermit wurde auf die sozialen und wirtschaftlichen Entwicklungen reagiert. Rund 40 Prozent der Kölner Bevölkerung sind aufgrund steigender Mieten nicht in der Lage, sich mit Wohnraum zu versorgen. Die Stadt erreicht mit dieser Vorgabe eine gute Durchmischung der Stadt aus unterschiedlichen Einkommensgruppen.
S.39	50;51;84;100;101;	Es wird gefordert, dass die Ausschreibung eines neuen Wettbewerbes erfolgt, um bezahlbare und nachhaltige Wohnfläche zu schaffen.	nein	Das Qualifizierungsverfahren wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt durchgeführt. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung war die Grundlage für die Einleitungsbeschluss, den der Stadtentwicklungsausschuss am 28.05.2020 gefasst hat. Die Verwaltung ist an diesen Beschluss gebunden.
S.40	70	Es wird angeregt, Wohnungen im Rahmen des Konzeptes „Housing first“ zu errichten.	Ggfs.	Housing First ist eine Form der Obdachlosenhilfe. Im Unterschied zu anderen Programmen müssen sich die Obdachlosen im Rahmen von Housing First nicht durch verschiedene Ebenen der Unterbringungsformen für unabhängige und dauerhafte Wohnungen „qualifizieren“, sondern können direkt in eine „eigene“ Wohnung ziehen. Ein Programm „Housing First“ betreibt die Stadt Köln seit 2020. Damit das Projekt erfolgreich verlaufen kann und zu keiner Konkurrenzsituation im angespannten Kölner Wohnungsmarkt führt, wird eine Kooperation mit der GAG Immobilien AG angestrebt. Mit ihr werden in Verbindung mit dem Liegenschaftsamt Verhandlungen über die Schaffung von zusätzlichem preiswertem Wohnraum für Alleinstehende geführt. Der Wohnraum soll möglichst gestreut in den

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				Quartieren entstehen. Es kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden, ob innerhalb des Siemens-Geländes entsprechende, einzelne Wohnungen angemietet werden.
S.41	30;54;70	Es wird angeregt, Wohnungsformen, die sich an verschiedene Altersgruppen richten, aber auch barrierefreie, für Familien und betreute Wohnmöglichkeiten für Senioren zu schaffen.	ja	Über die Integration besonderer Wohnformen wird in der weiteren Planung entschieden. Grundsätzlich ist ein Wohnungsangebot vorgesehen, das sich an alle Altersgruppen sowie insbesondere an Familien richtet und weitgehend barrierefrei ist.
S.42	65	Es wird angeregt, in der Planung Wohnungen zu errichten, die sich mit dem Thema zukünftiges Wohnen auseinandersetzen.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S. 41
S.43	1	Die Umsetzung des Konzeptes „desire lines“ (Mikael Colville-Andersen, Gaston Bachelard) wird angeregt.	teilweise	Es wird davon ausgegangen, dass der Begriff des „desire path“ gemeint ist: In einer dicht bebauten städtischen Struktur sind die Wegeführungen an den Baufluchten orientiert. Dies entspricht dem Bild der europäischen Stadt und steht im Gegensatz zu einer erst durch die Häufigkeit der Nutzung entstehenden Wegeführung als „desire path“. Sofern die fahrradfreundliche Planung im Sinne Colville-Andersens gemeint ist: In dem neuen Quartier wird dies als Baustein umgesetzt. Alle Wegeführungen sind mit dem Fahrrad nutzbar und lassen die individuelle (intuitive) Findung des besten/ schnellsten Weges zu.
S.44	54;56	Es wird angeregt, die Architektur der Gebäude an die Umgebungsbebauung anzupassen.	ja	Die geplante Bebauung folgt wie der umgebende Bestand den vorhandenen Straßenfluchten und damit der städtebaulichen Typologie Ehrenfelds. Die Gebäudehöhen nehmen die Firsthöhen des Bestandes auf und interpretieren die bestehende Höhensituation in zeitgemäßer Form mit Flachdach und Staffelgeschossen neu. Die Achtgeschoss im Osten nehmen Bezug auf die höheren Solitärgebäude am Grüngürtel.
S.45	69	Es wird angeregt, die äußere Gestaltung der Gebäude darzulegen.	ja	Ansichten der Gebäude werden dem Vorhaben- und Erschließungsplan bei der Offenlage beigefügt.
S.46	90	Es wird angeregt, die Straßenfront an der Pellenzstraße zu öffnen und eine Grünfläche an der Stelle zu etablieren.	nein	Die Planung nimmt die ortsübliche, straßenraumbildende Baustruktur in städtebaulich angemessener Form auf und bildet einen Quartiersplatz aus, der der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen wird. Die

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				Planung einer Grünfläche an dieser Stelle war Inhalt von Planungsalternativen, die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung entwickelt wurden, aufgrund der oben genannten und weiterer städtebaulicher Gründe durch die Jury jedoch nicht ausgewählt wurden.
S.47	8;20;21	Die Planung wird als Bereicherung wahrgenommen.	--	Nicht erforderlich.
S.48	20	Es wird bemängelt, dass in der Planung der Bebauung die Individualität des Viertels und die Aspekte des Klimaschutzes keine Beachtung finden.	nein	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu K.01-K.10
S.49	37	Es wird um Auskunft gebeten, ob die geplanten Dachgärten dauerhaft gepflegt werden und ob eine Kontrolle seitens der Stadt zur Sicherung der Pflege stattfindet.	ja	Die Vorhabenträgerin wird zum Erhalt der Dachbegrünungen/ Dachgärten im Durchführungsvertrag verpflichtet. Kontrollen können ggfs. anlassbezogen erfolgen.
S.50	37	Es wird bemängelt, dass in der Planung die Topographie und die umgebende Bebauung sowie deren Wohnqualität nicht beachtet werden.	ja	Die geplante Bebauung folgt wie der umgebende Bestand den vorhandenen Straßenfluchten und damit der städtebaulichen Typologie Ehrenfelds. Die Gebäudehöhen nehmen die Firsthöhen des Bestandes auf und interpretieren die bestehende Höhensituation in zeitgemäßer Form mit Flachdach und Staffelgeschossen neu (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.03)). Auf die Berücksichtigung der Wohnqualität in der Umgebung gehen zahlreiche Fachgutachten ein, so insbesondere das Verkehrsgutachten, das Schallgutachten, das Belichtungsgutachten und das Klimagutachten. Der Schutz der umgebenden Bebauung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch eine Neubebauung ist ein Ziel der Abwägung im Bebauungsplanverfahren.
S.51	1	Es wird angeregt, die Fläche gegenüber den Garagen und die Wandgestaltung an den Garagen zu erhalten.	nein	Da die Umgebung des Plangebietes nahezu ausschließlich durch grenzständige Gebäude in der geschlossenen Bauweise geprägt ist, sollen auch die Neubauten zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes an die Grenzen gebaut werden, das gilt auch für das Gebäude, mit dem an das angesprochene Garagengrundstück angebaut wird. Die Garagen/ Hallen selbst bleiben dabei unangestastet, so auch die Wandgestaltung zur Franz-Geuer-Straße. Auch Eingriffe in den vor dem Grundstück der Garagen befindlichen Straßenbereich sind nicht vorgesehen.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
S.52	90	Es wird gebeten darzustellen, ob bei der Berechnung des öffentlichen Spielplatzes auch die Bestandsbebauung berücksichtigt wurde.	--	Die Flächenermittlung für den öffentlichen Spielplatz erfolgt für den Bedarf, der aus der Neubebauung entsteht gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells.
S.53	27	Es wird angeregt, zu konkretisieren, ob der neue öffentliche Spielplatz den bereits bestehenden Spielplatz ersetzen soll.	--	Der neue öffentliche Spielplatz wird zusätzlich zum Bestand angelegt.
S.54	23;54;61;64;77;78;84	Die Durchführung eines Konzeptes zur Umnutzung des Bestandsgebäudes unter den Punkten Umweltschutz, sozial-kulturelle Durchmischung und Verteilung einer wohnlichen und gewerblichen Nutzungsverteilung wird angestrebt.	nein	Das Bestandsgebäude hat keinen Denkmalwert (Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu P.03. Der Erhalt des Gebäudes wäre nicht klimaneutral und würde sich auf die CO ₂ – Bilanz des Gebietes sogar insgesamt negativ auswirken (Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.55, K.05).
S.55	52;75	Es wird angeregt, dass erst nach erfolgter Nutzungsprüfung der Gebäudeabriss fortzuführen ist.	--	<p>Eine Prüfung ist mit folgenden wesentlichen Ergebnissen erfolgt:</p> <p>Eine Umnutzung wäre grundsätzlich möglich, würde jedoch wegen der Bautiefe von über 30 m und der großen unbelichteten Flächen im Inneren des Gebäudes erhebliche Eingriffe in den Bestand erfordern, um eine natürliche Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen, z. B. durch neu eingefügte Innenhöfe, zu erreichen.</p> <p>Die städtebaulich negativ zu bewertende Riegelwirkung zu den angrenzenden Grünflächen bliebe erhalten.</p> <p>Die Umnutzung für Wohnzwecke ist bezogen auf die damit erzielbaren Nutzflächen voraussichtlich teurer als Abriss und Neubau. Der Erhalt des Gebäudes wäre nicht klimaneutral und würde sich auf die CO₂ – Bilanz des Gebietes sogar insgesamt negativ auswirken. Anders als es z. B. noch bei massiven Mauerwerksbauten der 1950er Jahre der Fall ist, lassen sich Betonskelettbauten des Bauwirtschaftsfunktionalismus der 1960er kaum im erforderlichen Umfang energetisch ertüchtigen.</p> <p>Aus der Begutachtung im Rahmen der Bearbeitung des Energiekonzepts zum Bebauungsplan liegt folgende Ersteinschätzung vor:</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				Die ökologische Last des Neubaus wäre in 2 bis 4 Jahren durch die Umweltentlastung im Betrieb kompensiert. Die Außenhülle des Altbaus ist durch massive Wärmebrücken gekennzeichnet. Ein Austausch der Pfosten-Riegel-Fassade wäre erforderlich. Die Wärmedämmung der auskragenden Betonelemente wäre besonders aufwändig, und nur begrenzt wirksam.
S.56	19;23;50;51;55;60;66;70;71;72;74;77;78;81;84;100;101	Es wird angeregt, unter Umweltschutz- und kulturellen Belangen die verschiedenen baulichen Möglichkeiten (Sanierung, Umbau, Erweiterung, Abriss und Neubau) des Siemens-Gebäudes zu prüfen.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.55
S.57	10;11;13	Es wird gebeten darzulegen, ob eine Prüfung der Erhaltenswürdigkeit des Gebäudes erfolgt ist.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.55
S.58	71;72;	Es wird angeregt, Gebäude zu erhalten und entsprechend nachzuverdichten und ein Konzept zur Begrünung des Parkplatzes einzubinden	nein	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu S.55

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
V		Verkehr		
V.01	25;47;56;67;	Es wird angeregt, Maßnahmen zu treffen, damit die Parkplatzsituation der Bewohner im Viertel in den umliegenden Straßen nicht verschlechtert wird.	ja	Zur Verbesserung des Quartiersparkens werden in einer der Tiefgaragen künftig öffentlich nutzbare Stellplätze eingerichtet. Die Zu- und Abfahrt hierfür erfolgt über die Franz-Geuer-Straße. Insgesamt werden 12 fest zugewiesene Stellplätze für Besucherparken und Carsharing bereitgestellt. Weitere Stellplätze für Besucher können dann mit Hilfe einer APP im Bereich der Gewerbestellplätze (gesamt 98 Stellplätze) untergebracht und bewirtschaftet werden. Es wird dabei die Annahme getroffen, dass die Stellplätze für Gewerbe sowie Besucher nie zeitgleich belegt sind.
V.02	13;62;67;75;79;82	Es wird die Befürchtung geäußert, dass nicht genügend Stellplätze für die hinzuziehende Wohnbevölkerung vorhanden sind.	nein	Es wird derzeit mit den Stellplatzschlüsseln gemäß der am 17.03.2022 beschlossenen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Köln gerechnet. Diese ist (Stand April 2022) bislang noch

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>rung entstehen. Es wird angeregt, einen möglichst hohen Stellplatzschlüssel (bis zu 1,0 Stellplätze je Wohnung) anzuwenden. Modelle der Stellplatzreduzierung durch Mobilitätskonzepte werden als unrealistisch in Zweifel gezogen.</p>		<p>nicht bekannt gemacht, und daher noch nicht rechtskräftig. In der beschlossenen Fassung werden unter anderem zunächst je Wohnung unter 50 m² Wohnfläche 0,5 Stellplätze, für Wohnungen mit 50 bis 75 m² 0,67 und für größere Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung zugrunde gelegt. Für gewerbliche und andere Nutzungen gelten unterschiedliche Schlüssel je nach Nutzung. Die vorgenannten Werte werden gemäß Satzungsentwurf generell mit dem Faktor 0,7 reduziert. Sofern die rechtswirksame Satzung andere Ansätze enthalten sollte, werden diese den Stellplatznachweisen zugrunde gelegt.</p>
V.03	6;10;11;26;27;56;67;75;85;90	<p>Es werden Bedenken mitgeteilt, dass die Planung zu einer Überlastung des angrenzenden Straßennetzes durch den Autoverkehr führt.</p>	nein	<p>Das Verkehrsaufkommen des Plangebiets sinkt im Verhältnis zum Bestand von ca. 2.000 Fahrzeugbewegungen täglich auf ca. 1.400. Die potenzielle Verkehrserzeugung aus der bisher vorhandenen Bebauung sowie die Verkehrserzeugung der geplanten Bebauung wurden nach einem standardisierten Berechnungsverfahren durch den Verkehrsgutachter ermittelt.</p>
V.04	50;51;75;84;100;101	<p>Es wird angeregt, eine Quartiersgarage zu errichten.</p>	ja	<p>Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu V.01</p>
V.05	6;25;26;28;33;54;61;63;71;72;	<p>Es bestehen Bedenken gegen die Anbindung einer Tiefgarage an die Stammstraße, da ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht.</p>	nein	<p>Die Stammstraße ist eine öffentliche Anliegerstraße. Es sollen ca. 100 Stellplätze über die Stammstraße erschlossen werden. Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens sind Verkehrsstärken von weniger als 100 Fahrzeugen pro Stunde insgesamt prognostiziert. Diese lassen sich in den vorhandenen Straßenquerschnitten abwickeln. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beträgt z.B. in der Stammstraße angrenzend an das Plangebiet 28 Fahrzeuge in der Stunde (bei gesamt 47). Zur Schulwegsicherung ist ein verkehrsberuhigter Umbau des Teilstücks der Stammstraße vorgesehen, das an das Plangebiet angrenzt.</p>
V.06	6;25;26;62;71;72;73;	<p>Es besteht die Befürchtung, dass durch die Anbindung an die Stammstraße der Schulweg zur Grundschule Everhardstraße unsicherer wird.</p>	nein	<p>Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 20-30 Fahrzeugen in der Stunde führt nicht zu erhöhten Fahrgeschwindigkeiten und kann durch die vorhandenen Straßenquerschnitte verkehrssicher abgewickelt werden. Die Verkehrsführung in der Everhardstraße wird nicht verändert.</p>

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				Für die Stammstraße wird angrenzend an das Plangebiet ein verkehrsberuhigter Ausbau geplant. Maßgaben der Schulwegsicherung werden hierbei beachtet.
V.07	1;10;11;13;24;25;27;38;41;46;52;57;75;85;87	Es wird angeregt, die Anbindung einer oder mehrerer Tiefgaragen sowie für die Kita über die Fuchsstraße zu planen.	teilweise	Der Knoten Fuchsstraße/Venloer Straße hat nur geringe Leistungsfähigkeitsreserven, weshalb die Anbindung einer oder mehrerer Tiefgaragen hier nicht möglich ist. Eine Anbindung der Kita über die Fuchsstraße wird im weiteren Verfahren geprüft und wenn möglich umgesetzt.
V.08	1	Es wird angeregt, die Fußwege vom Plangebiet bis zu den Haltestellen des ÖPNV breiter/ benutzerfreundlicher auszubauen.	teilweise	Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Verbreiterung der Gehwege, die an das Baugebiet angrenzen vorgesehen. Maßnahmen in größerer Entfernung zum Plangebiet können durch den Bebauungsplan nicht festgelegt werden.
V.09	1	Es wird angeregt, die Barrierefreiheit in allen Bereichen sicherzustellen.	ja	Die Barrierefreiheit wird für alle neu geplanten Gebäude und Anlagen gewährleistet.
V.10	46;73;75;82	Es wird angeregt, ein Mobilitätskonzept, das über die Förderung des Radverkehrs hinausgeht, zu erstellen.	ja	Ein Mobilitätskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt.
V.11	46	Es wird bemängelt, dass die Bewertungen von EMIG-VS, wonach 70 Prozent des ursprünglichen Kfz-Verkehrs erreicht werden würden, nicht in unterschiedlichen Szenarien erfolgt seien. Zudem sollten diese den BürgerInnen vorgelegt werden. Es würden keine Angabe über die Zählstände und Zähltage (N-Wert und KW) der Erhebung gemacht, weshalb die Aussagen nicht nachvollziehbar seien. Die Prämisse sollte lauten, PKW vermeiden und den Modal Split hin zu mehr ÖPNV und Fahrradverkehr lenken – nicht zu erreichen jedoch bei einer großen Menge an TG-Stellplätzen	ja	Die Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung enthielten eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Bearbeitungsstandes zum Verkehrsgutachten. Das vollständige Gutachten mit allen Zählergebnissen und Berechnungen wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zugänglich gemacht (u. a. durch Veröffentlichung im Internet). Zur Berechnung der notwendigen Stellplätze s. Stellungnahme der Verwaltung zu V.02 Ein Mobilitätskonzept, das konkrete Maßnahmen zur Verringerung des MIV-Anteils am Modal Split enthält, wird im weiteren Verfahren erstellt.
V.12	75	Es werden Zweifel an der Fachkompetenz des Verkehrsplanungsbüros im Hinblick auf die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten geäußert.	nein	Das bearbeitende Büro ist als Fachbüro für Verkehrs- und Mobilitätsplanung anerkannt. Das Mobilitätskonzept wird von der Verwaltung umfassend geprüft.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
V.13	62;79;80;	Die Angaben des Verkehrsgutachtens werden als unrealistische Annahmen betrachtet und sollen durch unabhängige Fachleute überprüft werden.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu V.12
V.14	67	Es wird angeregt, in der Verkehrsuntersuchung den teilweisen Leerstand des Siemens-Geländes und die damit verbundene verminderte Verkehrserzeugung als Analysefall im Bestand heranzuziehen.	nein	Als Analysefall wurde die genehmigte Nutzung der vorhandenen 472 Stellplätze zugrunde gelegt. Da diese Nutzung jederzeit wieder aufgenommen werden kann, wenn das Vorhaben nicht zustande kommen sollte, ist diese Vergleichsbetrachtung im Hinblick auf den Bestand aussagekräftig für den Vergleich der zu erwartenden Verkehrsmengen.
V.15	73	Es wird angeregt, Emissionsprüfungen der zusätzlichen Verkehre in der Franz-Geuer-Straße zu erstellen, da diese extrem steigen werden.	ja	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu V.03. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Immissionen, die durch Schall und Luftschadstoffe entstehen, gutachterlich untersucht.
V.16	41;47	Es wird angeregt, ein umfassendes Mobilitätskonzept zu erstellen, das Zufahrten, Durchfahrten, aber auch Abstellmöglichkeiten für alle Arten von Fortbewegungsmitteln im gesamten Umfeld des Siemens-Geländes berücksichtigt und auf dem Siemens-Gelände die Möglichkeit bietet, als Nichtbewohner einen PKW-Stellplatz anmieten zu können.	teilweise	Mobilitätsmaßnahmen können nur für das Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgelegt werden, wo sie im Durchführungsvertrag festgelegt werden können. Zur Verbesserung des Quartiersparkens werden in einer der Tiefgaragen künftig öffentlich nutzbare Stellplätze eingerichtet. Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu V. 01
V.17	1	Es wird angeregt, die Radverkehrsführung möglichst geradlinig und intuitiv erkennbar zu planen.	ja	Die Radverkehrsführung wird mit guter Einsehbarkeit der neu entstehenden Straßenräume und frei von Hindernissen geplant.
V.18	1;69	Es wird angeregt, die Fahrradabstellplätze nicht nur im Plangebiet, sondern auch darüber hinaus einzurichten.	teilweise	Es können nur Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt werden. Die Einrichtung weiterer Fahrradabstellplätze außerhalb des Geltungsbereichs wird vom Fachamt geprüft.
V.19	82	Es werden Bedenken geäußert, dass das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes nicht mit dem Radverkehrskonzept für Ehrenfeld zusammenpasst.	ja	Die Abstimmung mit dem Radverkehrskonzept ist erfolgt. Streckenführung und Querschnittsbreiten im Plangebiet entsprechen dem Radverkehrskonzept.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
V.20	57	Es wird angeregt, den Autoverkehr in der Planung deutlich weniger zu berücksichtigen als dies bisher der Fall ist bzw. überhaupt nicht zu berücksichtigen.	nein	In der Abwägung im Bebauungsplanverfahren müssen die unterschiedlichen (öffentlichen und privaten) Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Dazu gehört auch die Berücksichtigung des Autoverkehrs. Zukünftiger Autoverkehr durch das Vorhaben soll durch die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept minimiert werden.
V.21	69;75	Es wird angeregt, Mietertickets für die Bewohner*innen im Plangebiet anzubieten.	ja	Das Angebot von Mieter*innen-Tickets wird im weiteren Verfahren im Mobilitätsgutachten/ Mobilitätskonzept geprüft.
V.22	67;82	Es wird angeregt, für die TG-Zufahrten zusätzliche Fläche im Plangebiet bereitzustellen. Der Rückstau vor den Zufahrten führe zu unzumutbaren Belastungen der Anwohner im Bestand.	nein	Die vorhandene Rückstaulänge vor der bestehenden Schranke von ca. 30 m (6 PKW) wurde für die Zufahrt zu insgesamt 472 Stellplätzen in den 1960er Jahren angelegt. Aufgrund starrer Arbeitszeitmodelle und eines hohen Anteils der PKW-Nutzung am Gesamtverkehr kann nach der Fachliteratur davon ausgegangen werden, dass hier in der morgendlichen Spitzenstunde über 50% des gesamten Zufahrtsverkehrs, somit über 200 Fahrzeuge, abzuwickeln waren. Die größte der geplanten Tiefgaragen soll ca. 160 Stellplätze haben und nimmt Stellplätze für Wohnungen auf. Hier kann nach den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (HSV) als einschlägiger Grundlage für die Spitzenstunde am Nachmittag ein Anteil am Verkehrsaufkommen von 14%, entsprechend ca. 22 Fahrzeugen angesetzt werden. Die geplante Rückstaulänge von 6 m (ein PKW) reicht aus.
V.23	4;5;10;11;13;15;38;62;83;92	Es wird angeregt, die bestehende Durchfahrtssperre in der Everhardstraße zu erhalten.	ja	Die Verkehrsführung in der Everhardstraße wird nicht verändert.
V.24	12	Derzeit werde geplant, dass die gesamte Venloer Straße zur Einbahnstraße wird. Es wird angeregt, beide Fahrrichtungen von der Inneren Kanalstraße bis zur Franz-Geuer-Straße beizubehalten, um die Anbindung des Plangebiets zu gewährleisten.	ja	Die Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft und ggf. berücksichtigt.
V.25	1	Es wird angeregt, einen Wendekreis am Ende der Franz-Geuer-Straße anzulegen, da hier häufig Fahrzeuge (Parksuchverkehr etc.) wenden.	teilweise	Eine Neuordnung des Straßenraums wird im weiteren Planungsfortschritt detailliert geplant. Dabei wird die Wendemöglichkeit als Wendehammer so wie heute vorhanden berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
V.26	75	Es wird angeregt, keine Veränderung der vorhandenen öffentlichen Stellplätze in den angrenzenden Straßen vorzunehmen.	teilweise	Eine Neuordnung der Stellplatzsituation wird erst im weiteren Planungsfortschritt detailliert geplant. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts müssen, wenn überhaupt, nur wenige Stellplätze entfallen. Zur Verbesserung des Quartiersparkens werden in einer der Tiefgaragen künftig öffentlich nutzbare Stellplätze eingerichtet. Die Zu- und Abfahrt hierfür erfolgt über die Franz-Geuer-Straße.
V.27	75	Es wird angeregt, die Durchwegung in Richtung Innere Kanalstraße gemäß dem Sportentwicklungsplan umzusetzen.	ja	Der Bebauungsplan sieht insgesamt 3 Anbindungen des Plangebietes an die vorhandenen, bzw. gemäß Sportentwicklungsplan verbesserten Durchwegungen der Bezirkssportanlage vor. Die Anbindung zu der bereits neu hergestellten, signalisierten Querung der Inneren Kanalstraße hin zum Inneren Grüngürtel erfolgt in Verlängerung der Stammstraße, wie bereits im Bestand vorhanden. Eine Anbindung zur Bezirkssportanlage in Verlängerung der Pellenzstraße zur Fuchsstraße sowie in der Mitte des Plangebietes kommen hinzu.
V.28	23;77;78	Eine Wiederöffnung der Franz-Geuer-Straße in Richtung Everhardstraße wird ebenso wie die Durchwegung zur Bezirkssportanlage befürwortet.	ja	Diese Durchwegungen sind in der Planung vorgesehen.
V.29	59;60	Es wird angeregt, das Plangebiet direkt von der Inneren Kanalstraße anzubinden.	nein	Der Bau einer Straße durch die Bezirkssportanlage würde die Nutzung der Sportanlage erheblich erschweren und ist aufgrund des Denkmalschutzes für die Sportanlage nicht zulässig.
V.30	5;10;13;66;75;92	Es wird um Angaben zur Führung des Baustellenverkehrs gebeten.	ja	Ein Konzept für die Baustellenlogistik wird im Baugenehmigungsverfahren erstellt. Hierbei wird insbesondere die Nutzung der Fuchsstraße ein wesentlicher Aspekt sein.
V.31	1	Es wird bemängelt, dass in den Unterlagen der Bahnhof West fälschlicherweise als S-Bahn-Station verzeichnet ist.	ja	Die Angabe wird korrigiert.
V.32	1	Es wird angeregt, die Verbindung zwischen der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße als Fahrradstraße anzulegen.	teilweise	Die Durchfahrt durch diese Verbindung ist nur für den Radverkehr vorgesehen, es wird keine Verbindung für den Autoverkehr geben. Es erfolgt kein Ausbau als reine Fahrradstraße, da es sich bei der

Lfd. Nr.	Anregung betrifft Stellungnahme Nr.	Anregungen nach Einzelthemen	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				angesprochenen Verbindung nicht um eine Schnellverkehrsstrasse gemäß dem Radverkehrskonzept handelt und der Straßenzug auch der Erreichbarkeit der angrenzenden Gebäude für den Fußverkehr dient. Die Hauptradverkehrsführung gemäß dem Radverkehrskonzept verläuft über die Stammstraße.
V.33	15	Es wird angeregt, dass die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze dargelegt wird.		Zum Zeitpunkt der Beteiligung sind 374 unterirdische Stellplätze in der Planung vorgesehen.

..

Stellungnahme, die nicht fristgerecht eingegangen ist (betrifft Stellungnahme Nr. 86)

Lfd. Nr	Themen aus Stellungnahme Nr. 86	Anregungen	Berücksichtigung ja/ nein	Stellungnahme der Verwaltung
A.06	Allgemein	Es wird gefordert, die Entwürfe aus einer studentischen Seminararbeit zum Erhalt des Siemens-Gebäudes zu prüfen und ggf. in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Entwurfs wurde sich damit beschäftigt, welche alternativen Nutzungen für das Gebäude in Frage kommen.	nein	<p>Allgemein lässt sich zu den Chancen und Risiken eines Umbaus das folgende sagen:</p> <p>Eine Umnutzung wäre grundsätzlich möglich, würde jedoch wegen der Bautiefe von über 30 m und der großen unbelichteten Flächen im Inneren des Gebäudes erhebliche Eingriffe in den Bestand erfordern, um eine natürliche Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen, z. B. durch neu eingefügte Innenhöfe, zu erreichen.</p> <p>Die städtebaulich negativ zu bewertende Riegelwirkung zu den angrenzenden Grünflächen bliebe erhalten.</p> <p>Die Umnutzung für Wohnzwecke ist bezogen auf die damit erzielbaren Nutzflächen voraussichtlich teurer als Abriss und Neubau. Der Erhalt des Gebäudes wäre nicht klimaneutral und würde sich auf die CO₂ – Bilanz des Gebietes sogar insgesamt negativ auswirken. Anders als es z. B. noch bei massiven Mauerwerksbauten der 1950er Jahre der Fall ist, lassen sich Betonskelettbauten des Bauwirtschaftsfunktionalismus der 1960er kaum im erforderlichen Umfang energetisch ertüchtigen.</p> <p>Aus der Begutachtung im Rahmen der Bearbeitung des Energiekonzepts zum Bebauungsplan liegt folgende Ersteinschätzung vor: Die ökologische Last des Neubaus wäre in 2 bis 4 Jahren durch die Umweltentlastung im Betrieb kompensiert. Die Außenhülle des Altbaus ist durch massive Wärmebrücken gekennzeichnet. Ein Austausch der Pfosten-Riegel-Fassade wäre erforderlich. Die Wärmedämmung der ausragenden Betonelemente wäre besonders aufwändig, und nur begrenzt wirksam.</p> <p>Die studentischen Entwürfe, die unter der Prämisse eines Erhalts des Bestandsgebäudes entwickelt wurden, sehen unterschiedliche Nutzungs- und Baukonzepte vor, auf die im Folgenden noch weiter eingegangen werden soll.</p> <p>Umbau zu einem Kulturzentrum oder einer Markthalle:</p>

Lfd. Nr	Themen aus Stellungnahme Nr. 86	Anregungen	Berücksichtigung ja/ nein	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Das Bestandsgebäude hat eine BGF von rund 33.200 m². Ausgehend von einer maximal verträglichen BGF von 49.000 m² gemäß dem Einleitungsbeschluss zum Planverfahren wären hier in ergänzenden Neubauten also noch ca. 15.800 m² statt 40.000 m² BGF für Wohnen möglich. Damit würde das Wohnungsbauvolumen im Plangebiet erheblich geschmälert. .</p> <p>Umbau als Wohngebäude: Die Konzepte sind durch große, innen liegende Erschließungsflächen oder/und neu in das Gebäude eingefügte Innenhöfe gekennzeichnet. Diese müssen aufgrund der vorhandenen Gebäudetiefe von über 30 m angelegt werden, damit eine Belichtung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet werden kann. Mit diesen Lösungen sind jeweils energetisch und kostenseitig ungünstige Grundrisslösungen verbunden. Teilweise werden aufwändige Einhausungen bzw. Vorhangfassaden zur Lösung der Wärmebrückenproblematik vorgeschlagen. Die damit verbundenen Baukosten stehen in keinem angemessenen Verhältnis zu der erzielbaren Wohnfläche und führen jedenfalls nicht zu preisgünstigen Wohnungen. Das Gebäude hat Geschosshöhen von brutto 4,25 m. Diese übersteigen somit die erforderlichen Geschosshöhen für den Wohnungsbau um jeweils ca. 1m. Damit sind erhebliche Mehraufwendungen für Beheizung und Belüftung im Vergleich mit Neubauten verbunden, oder die Decken müssen durchgehend abgehängt werden, was wiederum brandschutztechnisch problematisch ist. Die Einhaltung der Brandschutzanforderungen für den Wohnungsbau ist anhand der veröffentlichten Unterlagen nicht substantiell prüfbar, es sind jedoch erhebliche Abweichungen hinsichtlich der Rettungsweglängen / 2. Rettungswege erkennbar.</p>
A.23	Allgemein	Es wird allgemein angeregt, die bestehenden Bedenken zu berücksichtigen, das Vorhaben nicht oder anders umzusetzen.	teilweise	Die Planung muss den Abwägungsgrundsätzen des § 1 BauGB entsprechen. Dies erfordert eine gerechte Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden der Bezirksvertretung Ehrenfeld vorgelegt, die eine Beschlussempfehlung für den Stadtent-

Lfd. Nr	Themen aus Stellungnahme Nr. 86	Anregungen	Berücksichtigung ja/ nein	Stellungnahme der Verwaltung
				wicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.
P.03	Planungsrecht und Planverfahren	Es wird auf die Untersuchung des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) zum Thema Unterschutzstellung des Siemensgebäudes hingewiesen und kritisiert, dass die Stadt den LVR nicht im Vorfeld der Planung um Stellungnahme gebeten hat. Da der LVR eine Unterschutzstellung befürwortet, sollten der Investor und die Stadt eine nachhaltige Planung für eine sozio-kulturelle Umnutzung des Bestandsgebäudes vorgelegen sowie in einem geeigneten Verfahren neue Konzepte erarbeiten lassen. Hierbei sollten 30-prozentiger geförderter Wohnungsbau, Dach- und Fassadenbegrünung, Vermeidung von Verschattung der Nachbargebäude sowie Integration einer Kita Bestandteile sein.	nein	Im Vorfeld der Planung wurde der Stadtkonservator (Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege) einbezogen, der aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken gegen den Abriss des Siemens hatte. Nach abschließender Stellungnahme des LVR, Amt für Denkmalpflege im Rheinland (ADR) vom März 2021 kommt dieser zu der Auffassung, dass das Bestandsgebäude verschiedene interessante Bedeutungsebenen und erhaltungswürdige Substanz aufweist. Allerdings hat die intensive Prüfung ergeben, dass die Bedeutungsaspekte aus Sicht des LVR-ADR nicht dafür ausreichen, um das Objekt als Baudenkmal gemäß § 2 (1) und (2) Denkmalschutzgesetz NRW zu bewerten. Das Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Köln schließt sich der o.a. Bewertung einer ‚erhaltenswürdigen Bausubstanz‘ an und wird keine Unterschutzstellung einleiten.
S.28	Städtebau	Es wird angeregt, auf der Fläche eine Grundschule zu errichten bzw. die bereits bestehende Grundschule Everhardstraße zu erweitern, da diese keine weiteren Kapazitäten besitzt, um weitere Schüler aufzunehmen. Eine Prüfung der infrastrukturellen Gegebenheiten für die zuziehenden Anwohner wird gefordert.	nein	Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat in ihrer Sitzung am 13.05.2019 die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob der Bereich, der im Bebauungsplan 65460/06 als GE-Fläche ausgewiesen ist, als Fläche für einen Schulneubau geeignet ist. Das Ergebnis der Prüfung hat ergeben, dass in Ehrenfeld weitere Grundschulstandorte erforderlich sind und die Fläche grundsätzlich geeignet für eine Grundschule wäre. Aufgrund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ist der Investor aber zum jetzigen Projektstand nicht mehr in der Lage, eine Schule umzusetzen. Daher soll nach Ansicht der Verwaltung auf dem Grundstück keine Schule umgesetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist das Grundstück gut für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen geeignet. s. auch die Stellungnahme der Verwaltung zu A.14.

Lfd. Nr	Themen aus Stellungnahme Nr. 86	Anregungen	Berücksichtigung ja/ nein	Stellungnahme der Verwaltung
S.31	Städtebau	Es bestehen Bedenken, dass die bestehende (soziale und grün-blaue) Infrastruktur durch die Neuplanung weiter komprimiert wird.	nein	<p>Das Plangebiet ist bisher als Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche einschließlich möglicher Staffelgeschosse/ Dachgeschosse von rund 49.000 m² im planungsrechtlichen Bestand. Die zulässige Geschossfläche im Plangebiet erhöht sich somit durch die Planung nicht. Da der bestehende Bebauungsplan seit 1971 rechtskräftig ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Infrastruktur allgemein auf die Ver- und Entsorgung des oben genannten Nutzungsumfangs, der bspw. ca. 1.200-1.400 üblichen Büroarbeitsplätzen auf dem Grundstück entspricht, ausgelegt ist. Versickerungsanlagen werden im weiteren Verfahren geprüft und wenn möglich vorgesehen.</p> <p>Anders stellt sich die Situation bei den Spielplätzen, Kindergartenplätzen und Schulplätzen dar, die auf die Versorgung der Wohnbevölkerung ausgerichtet sind. Spielplatz- und Kindergartenversorgung werden im Plangebiet gewährleistet.</p> <p>Hinsichtlich der erforderlichen Grundschulplätze siehe die Stellungnahme der Verwaltung zu A.14.</p>