

Öffentliche Beteiligung am 8. Juli 2025: Große Resonanz – viele offene Fragen

Bebauungsplan „Neubrücker Ring / Madaus-Gartenland“ und Änderung des Flächennutzungsplans Rath / Brück / Neubrück

Am 8. Juli 2025 fand in Köln-Ostheim die gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Thema war die geplante Bebauung des Madaus-Gartenlands („Neubrücker Ring“) durch die GAG sowie die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für angrenzende Freiflächen zwischen Rath, Brück und Neubrück. Veranstalter waren das Stadtplanungsamt und die GAG Immobilien AG. Die Beteiligung stieß auf große Resonanz – mit rund vier Stunden Dauer, vollem Saal und teils hitzigen, aber engagierten Debatten.

Struktur und Ablauf: Überfordernd und unübersichtlich

Geplant war ein Dreischritt aus Information, Thementischen und Plenumsdiskussion. Doch schon zu Beginn regte sich Unmut: Viele Besucher:innen forderten direkt eine gemeinsame Diskussion, sodass auf die Thementische verzichtet wurde. Zwar war das Format offen, doch mangelte es an klarer Struktur und souveräner Moderation. Zwischenrufe dominierten zeitweise über angemeldete Wortmeldungen. Der Moderator – ein Architekt – wurde vielfach als ungeeignet empfunden. Das Publikum beklagte fehlende Leitung, mangelnde Sachlichkeit und eine auffallend nervöse Stimmung auf Seiten der Veranstalter, besonders in der letzten Stunde.

Zentrale Kritikpunkte: Informationsdefizit, Intransparenz und Rollenunklarheit

Ein wiederkehrender Vorwurf betraf die intransparente Kommunikation über den Stand des Verfahrens. Obwohl die Stadt mehrfach betonte, man stehe „ganz am Anfang“ des Prozesses, wurde von vielen kritisch angemerkt, dass genau jetzt die entscheidenden Weichen gestellt würden. Die Reihenfolge der Planung – Regionalplan → Flächennutzungsplan → Bebauungsplan – wurde nicht klar vermittelt. Der neue Regionalplan sollte erst drei Tage nach der

Veranstaltung durch den Regionalrat beschlossen werden. Dennoch wurde bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Madaus-Gelände beschlossen. Für das Gebiet Brück-Rather-Steinweg ist dieser Schritt bereits im November 2024 erfolgt; hier hat allerdings noch keine Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden.

Die tatsächliche Bedeutung der Regionalplan-Entscheidung für die nachfolgenden Schritte wurde aus Sicht vieler gezielt verharmlost. Mehrere Stimmen berichteten von Aussagen seitens der Stadt wie: „Es steht fest, dass das Gebiet bebaut wird“ – ohne dass klar wurde, auf welches Gebiet sich dies bezieht. Faktisch kann nur dann gebaut werden, wenn sowohl Regionalplan als auch FNP und Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthalten – und auch dann entscheidet die Politik in jeder Stufe erneut.

Doppelte Themen – doppelte Verwirrung

Ein strukturelles Problem der Veranstaltung war die parallele Behandlung zweier Verfahren: Zum einen der Bebauungsplan für das Madaus-Gelände, zum anderen die Änderung des FNP für eine deutlich größere Fläche. Letztere blieb – obwohl formell gleichrangig behandelt – in der Diskussion weitgehend unterbelichtet. Viele Besucher:innen verließen die Veranstaltung mit dem Eindruck, es ginge nur um das konkrete Baugebiet am Neubrücker Ring. Dass für beide Verfahren eigene Stellungnahmen erforderlich sind, wurde von der Stadt nicht klar kommuniziert.

Haltung der Stadt: Schnell statt gründlich?

Kritik gab es auch am gewählten Zeitpunkt und an der Eile des Verfahrens. Die Stadt selbst räumte ein, dass das Format nicht optimal vorbereitet sei – man habe es dennoch bewusst vorgezogen, um Verzögerungen durch die anstehenden Kommunalwahlen zu vermeiden. Die gesetzlich erforderliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hätte auch in einem späteren Format erfolgen können. Stattdessen wählte man den frühesten möglichen Zeitpunkt – auf Kosten von Klarheit und Beteiligungsqualität. Viele deuteten dies als Versuch, die Pflichtbeteiligung früh und unauffällig „abzuhaken“.

Vertrauen in Gutachten und Planungsgrundlagen erschüttert

Mehrere Aussagen von Fachleuten wurden kritisch hinterfragt. Insbesondere Aussagen zur Kaltluftproblematik durch Baumreihen und zur angeblichen

klimaneutralen Bauweise stießen auf Unverständnis. Die von Prof. Dütemeyer vertretene These, wonach das Quartier keine zusätzliche Erhitzung verursache, weil die bestehende Baumallee am Neubrücker Ring bereits die Kaltluftzufuhr blockiere, wurde vielfach bezweifelt. Erwärmung durch neue Menschen, Autos und Flächenversiegelung wurde kaum thematisiert.

Die vorgelegte Machbarkeitsstudie war nicht mit einem Bebauungsplan gleichzusetzen, enthält aber teils konkrete Angaben: Fünfgeschossige Bebauung, 850 Wohneinheiten, Seniorenheim, mögliche Schule, Tiefgarage. Es fehlen jedoch belastbare Untersuchungen zu Flora/Fauna, Verkehrsfolgen, Regenwasserversickerung und Stadtklima. Auch eine umfassende Klimaanalyse ist nicht enthalten.

Inhaltliche Details und offene Fragen zu Madaus-Gartenland

Zahlreiche Wortmeldungen kritisierten, dass Flächen als "aufgewertete Grünflächen" bezeichnet wurden, obwohl tatsächlich wertvolle Ackerflächen versiegelt und durch kleinere Parks ersetzt würden. Die geplanten Zuwege, Spielflächen und vermeintlichen Grünachsen erscheinen laut Besucher:innen eher als beschönigende Umschreibungen.

Gleichzeitig wurde hervorgehoben, dass das Projekt auch Chancen bietet: Senior:innen könnten im Viertel bleiben. Doch Aspekte wie Parkraum für Besucher:innen, Einbindung des Jugendzentrums oder eine wirkliche Nahversorgung fehlen bisher in den Planungen.

Kritik und Stellungnahmen zur Fläche Brück-Rather-Steinweg

Auch für das zweite Verfahren wurden aus dem Publikum kritische Punkte eingebracht: Die Funktion der Kaltluftschneisen wurde durch eine Fachfrau (Klimaexpertin) ausführlich dargestellt. Zudem wurde an den Klimanotstand der Stadt Köln erinnert. Die geplanten Sportflächen erhöhen laut Anwohner:innen die bestehende Lärmbelastung durch Nachtflug und Wakeboard-Anlage.

Formale Informationslage: Lücken und Versäumnisse

Die Stadt kündigte an, eine Projektwebsite zu erstellen. Dort soll auch das Protokoll der Veranstaltung veröffentlicht werden. Allerdings wurde offen eingeräumt, dass dieses Protokoll **nicht vor Ende der Frist zur Stellungnahme** vorliegen wird – ein gravierendes Versäumnis, das fundierte Einwendungen erheblich erschwert.

Demokratischer Frust und politischer Appell

Ein wiederkehrendes Thema war das Gefühl, politisch nicht wirklich gehört zu werden. Viele empfanden die Veranstaltung als einseitig – Entscheidungen schienen bereits gefallen, während Bürgerfragen nach dem „Ob“ der Bebauung kaum beantwortet wurden. Politikvertreter waren teils nur kurz anwesend, was negativ auffiel. Einzelne Bezirksvertreter traten lautstark und provokant auf – auch das hinterließ bleibenden Eindruck. Mehrere Stimmen äußerten, dass die Kommunalwahl 2025 eine Gelegenheit sein müsse, hieran etwas zu ändern.

Fazit und Ausblick

Trotz (oder gerade wegen) der chaotischen Abläufe war die Veranstaltung für viele ein Weckruf. Das starke Engagement der Bürger:innen, der Austausch untereinander und die deutliche Kritik zeigen, dass das Thema die Menschen bewegt. Die Ankündigung weiterer Beteiligungen – u. a. im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens – wird begrüßt, muss aber glaubwürdig umgesetzt werden.

Die zentrale Botschaft: Die Beteiligung ist noch möglich, aber sie braucht informierte, strukturierte Formate – und eine ehrliche Kommunikation über das, was tatsächlich noch offen ist.