

Vorbesprechung zur Vorstellung der Architektenentwürfe „Madaus Gartenland“

Aktueller Status der verschiedenen Projekte

Worauf sollten Sie bei der Vorstellung der Entwürfe am 8.9. besonders achten?

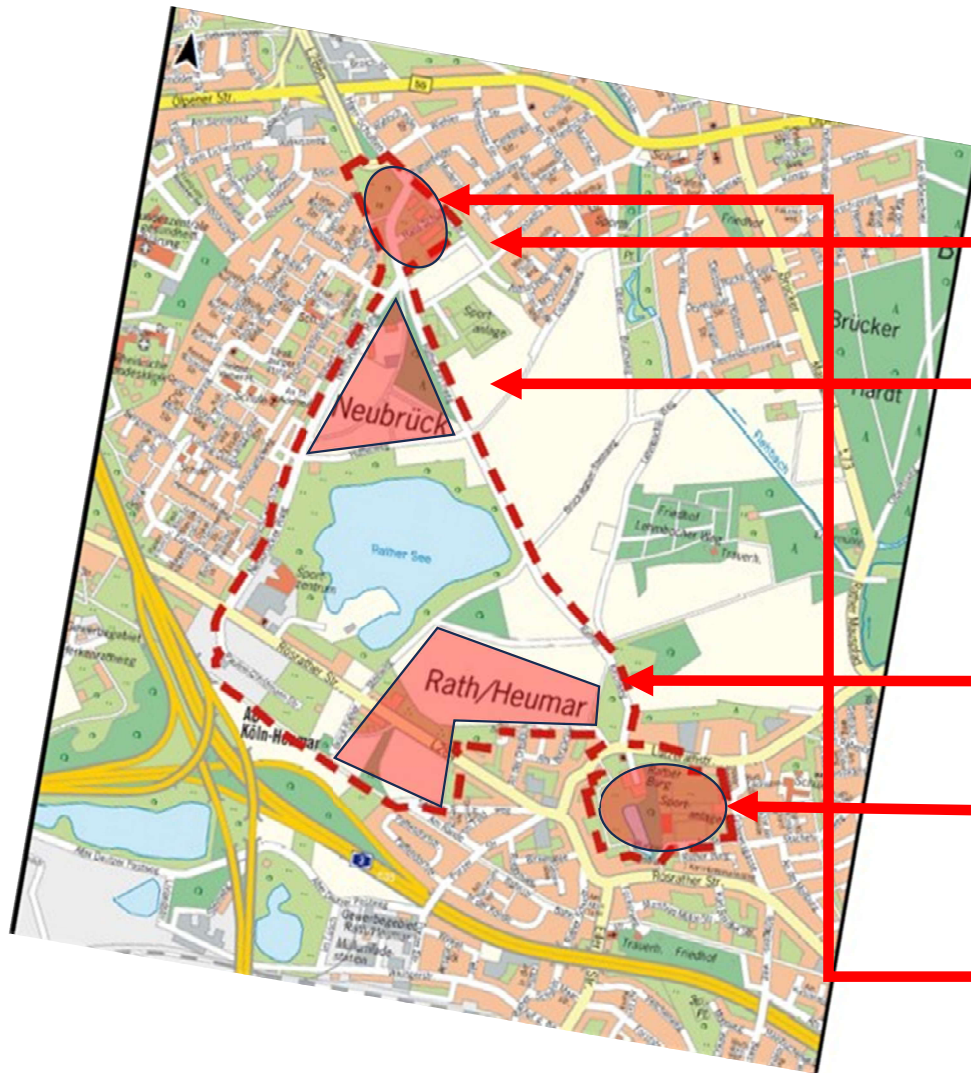
Was können wir wirklich bewegen?

Fragen und Diskussion

Aktueller Status der verschiedenen Projekte



Stand und Fortgang der (Teil-)Projekte



252. Änderung des Flächennutzungsplans

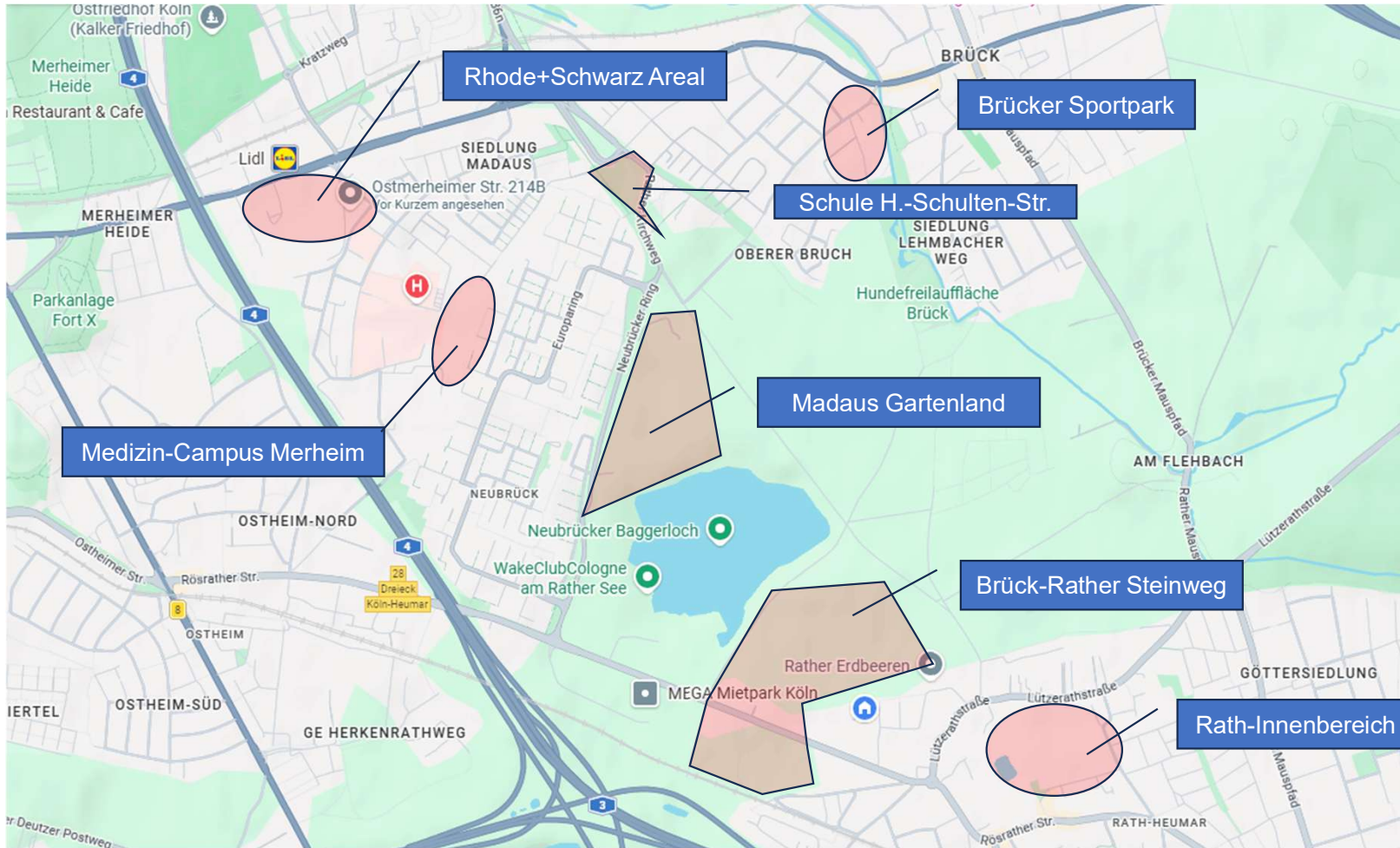
Bebauungsplan „Madaus Gartenland“

Bebauungsplan „Brück Rather Steinweg“

Bebauungsplan „Rather Burg“

Neu:
Bebauungsplan „Hans-Schulten Straße“

Das größere Bild: Bauprojekte im Umfeld



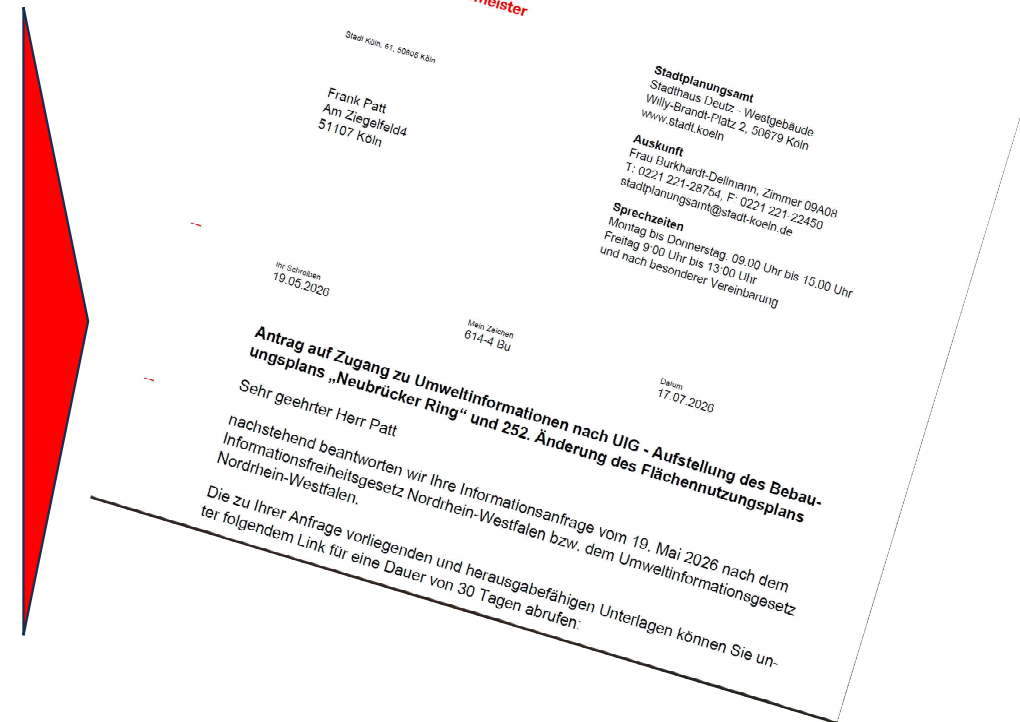
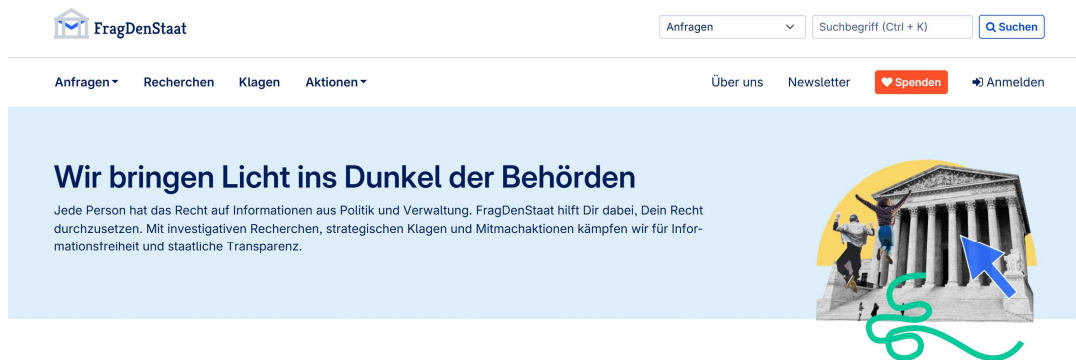
Stand und Fortgang der (Teil-)Projekte

Auskunft des Stadtplanungsamt vom 17.7.2026

Anfrage über

www.fragdenstaat.de

Die Stadt ist verpflichtet auf eine Anfrage nach UIG alle verfügbaren Dokumente innerhalb von 4 Wochen offen zu legen



- ✓ 8-seitige Ausarbeitung des Stadtplanungsamtes
- ✓ Übermittlung aller derzeit verfügbaren Gutachten

Stand und Fortgang der (Teil-)Projekte

Auskunft des Stadtplanungsamt vom 17.7.2026

252. Änderung des Flächennutzungsplans

22.05.2025	Aufstellungsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss
08.07.2025	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3(1) BauGB in Ostheim
15.09.2025	Landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung
29.10.2025	Antwort der Bezirksregierung: keine Bedenken
28.02.2026	Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentl. Belange nach §4 (1) BauGB
Ende 2026	Vorgabenbeschluss (geplant) durch den Stadtentwicklungsausschuss nach Vorberatung durch die Bezirksvertr. Kalk -> enthält Vorgaben für die weitere Ausarbeitung des Planentwurfs. „Den Beschlussunterlagen wird eine tabellarische Übersicht der Stellungnahmen aus früheren Beteiligungen beigelegt“
2027	Erneute Behördenbeteiligung nach §4 (2) BauGB Veröffentlichung (online) nach §3 (2) BauGB Feststellungsbeschluss durch den Rat Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt



Stand und Fortgang der (Teil-)Projekte

Auskunft des Stadtplanungsamt vom 17.7.2026

Bebauungsplanverfahren Neubrücker Ring/Madaus Gartenland



13.01.2025	Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentl. Belange nach §4 (1) BauGB
26.06.2025	Verfahrensleitender Beschluss über die Leitlinien des Qualifizierungsverfahrens durch Stadtentwicklungsausschuss
08.07.2025	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3(1) BauGB in Ostheim
28.05.2026 (21.05.2026)	Auftakt und Rückfragekolloquium des Planungsteams <i>Gesprächsangebot des „BÜNDNIS“ im Rahmen des Koloquiums an alle Planungsteams</i>
08.09.2026	Ende der Online-Vorstellung der Entwürfe und öffentliche Präsentation in Ostheim
14.09.2026	Jury prämiert den besten Entwurf
25.09.2026	Öffentliche Präsentation des Siegerentwurfs in Ostheim
Ende 2026	Vorgabenbeschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss nach Vorberatung durch die Bezirksvertr. Kalk -> enthält Vorgaben für die weitere Ausarbeitung des Planentwurfs. „Den Beschlussunterlagen wird eine tabellarische Übersicht der Stellungnahmen aus früheren Beteiligungen mit Empfehlungen der Verwaltung beigelegt“
2027	Erneute Behördenbeteiligung nach §4 (2) BauGB Veröffentlichung (online) nach §3 (2) BauGB Feststellungsbeschluss durch den Rat Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln / Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt

Stand und Fortgang der (Teil-)Projekte

Auskunft des Stadtplanungsamt vom 17.7.2026

Bebauungsplanverfahren „Brück-Rather Steinweg“

28.09.2023	Aufstellungsbeschluss durch Stadtentwicklungsausschuss
15.04.2024	Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentl. Belange nach §4 (1) BauGB
07.11.2024	Verfahrensleitender Beschluss über die Leitlinien des Qualifizierungsverfahrens durch Stadtentwicklungsausschuss

aktuell	Aufgabenstellung für das anschließende städtebauliche Qualifizierungsverfahren wird „... in den letzten Zügen vorbereitet“. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 (1) soll in das zweistufige Qualifizierungsverfahren integriert werden.
Ohne Datum	alle Schritte (Wettbewerb, Siegerentwurf, Vorgabenbeschluss, Ratsentscheid, Prüfung durch Bezirksregierung, Veröffentlichung) analog zum Projekt „Neubrücker Ring“ Erneute Behördenbeteiligung nach §4 (2) BauGB Veröffentlichung (online) nach §3 (2) BauGB Feststellungsbeschluss durch den Rat Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln / Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt



Stand und Fortgang der (Teil-)Projekte

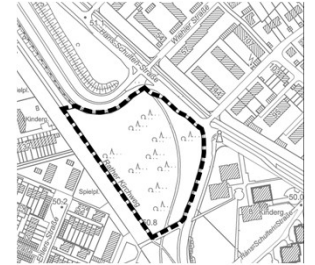
Bebauungsplanverfahren „Rather Burg / Sportplätze“



NIX

Stand und Fortgang der (Teil-)Projekte

Neu: Bebauungsplanverfahren „Grundschule Hans Schulten Straße“, Vorlage 0408/2026



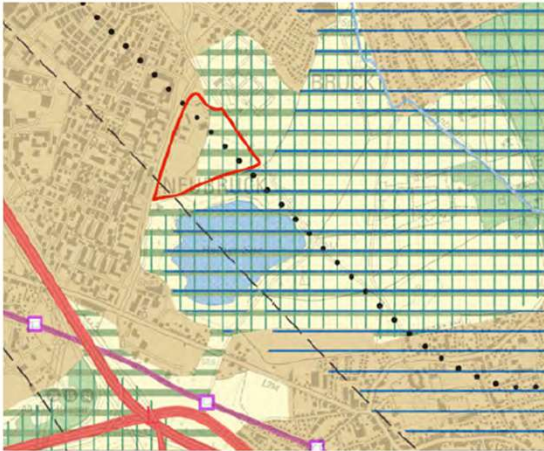
Aus der Beschlussvorlage zur Sitzung im Stadtentwicklungsausschuss vom 30.06.2026:

... Die Aufstellung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (**Bebauungsplan der Innenentwicklung**) erfolgen, da sie der **Wiedernutzbarmachung von Flächen**, der Nachverdichtung sowie weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Zudem wird eine **Grundfläche von unter 20.000 m²** gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO **festgesetzt (ca. 19.500 m² Grundstücksgröße)**. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird entsprechend § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. **Auf eine Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.** ...



Wie ist der aktuelle Status der Flächen?

Quelle: Aufgabenstellung der GAG an Planungsbüros, Mai 2026, S. 19



Rechtskräftiger Regionalplan | Bezirksregierung Köln



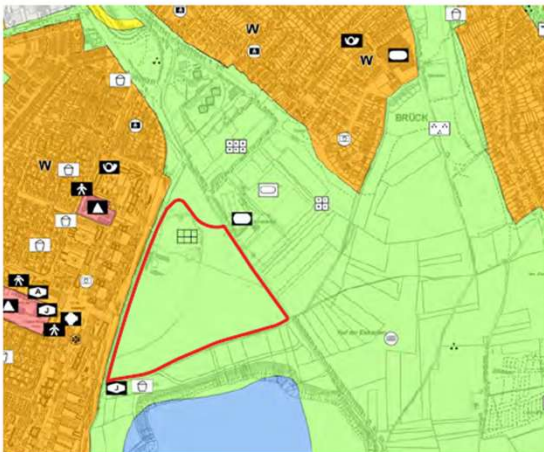
Landschaftsplan | Stadt Köln

(Derzeit) Rechtskräftiger Bebauungsplan

□ □

Der Bebauungsplan setzt das Gesamtgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft (keine Wohnungen)“ fest.

Das Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zur Umsetzung der Planung ist eingeleitet.



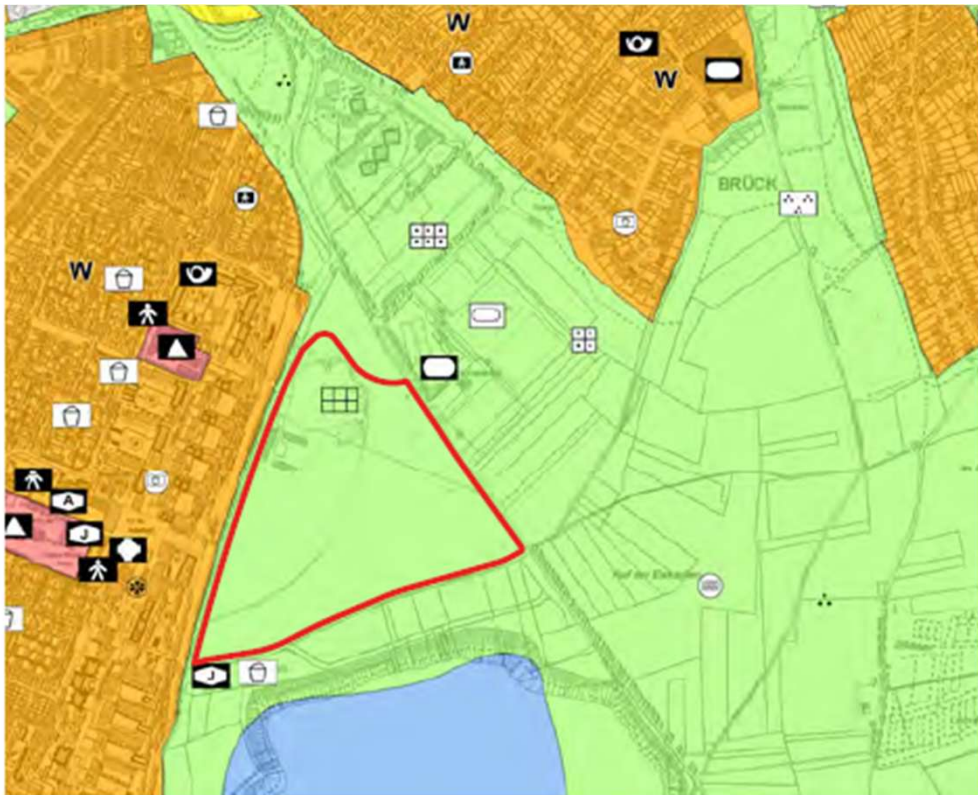
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan | Stadt Köln



Masterplan Stadtgrün, Stand des Ratsbeschlusses vom 23.03.2023 |

Wie ist der aktuelle Stand der Flächen?

Quelle: Aufgabenstellung der GAG an Planungsbüros, Mai 2026, S. 19



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan I Stadt Köln

Flächennutzungsplan

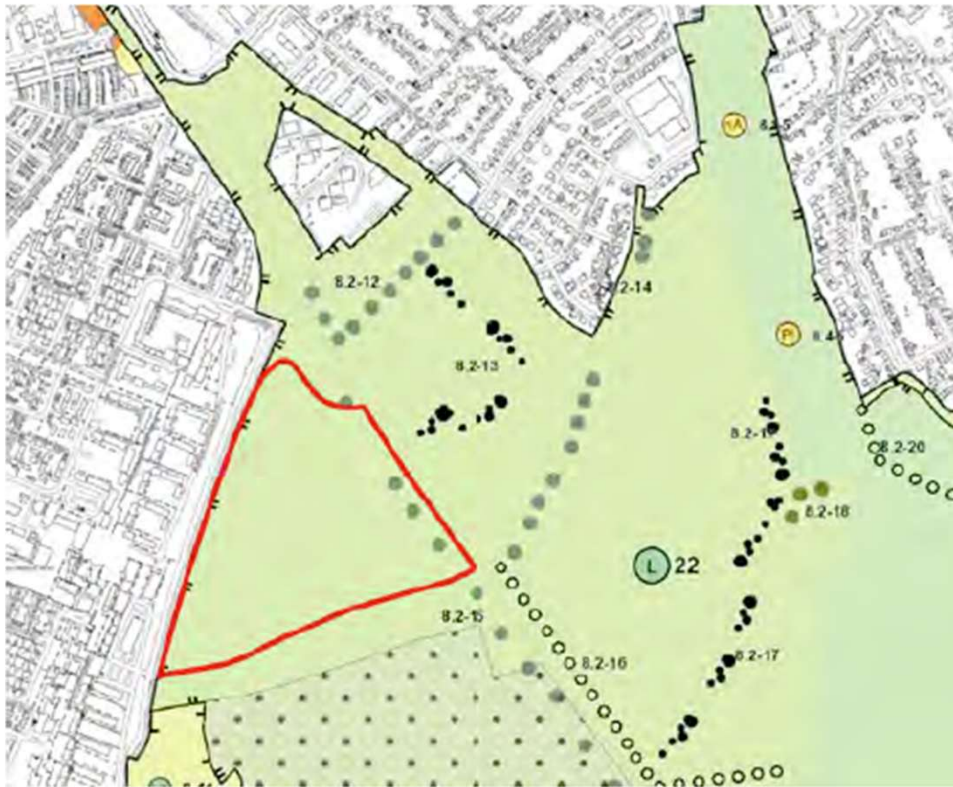
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Grünflächen mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung“ sowie im nördlichen Bereich als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenbetrieb“ dar. ...

Der Flächennutzungsplan muss zur Umsetzung des Vorhabens entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung geändert werden.

Das Verfahren zur Änderung ist eingeleitet.

Wie ist der aktuelle Stand der Flächen?

Quelle: Aufgabenstellung der GAG an Planungsbüros, Mai 2026, S. 19



Landschaftsplan I Stadt Köln

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Teil des größeren Landschaftsschutzgebiets L22, das sich zwischen Neubrück, Brück und Rath erstreckt.

...

Mit der Entwicklung des Gebiets sollen die **Belange des Naturschutzes** ... zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung **zurückgestellt werden**.

....

Die Festsetzungen des Landschaftsplans werden mit Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans außer Kraft gesetzt.

Darauf sollte bei der Vorstellung der Entwürfe besonders geachtet werden:

Leitlinien des Qualifizierungsverfahrens

Aufgabenstellung der GAG

Bürgereingaben

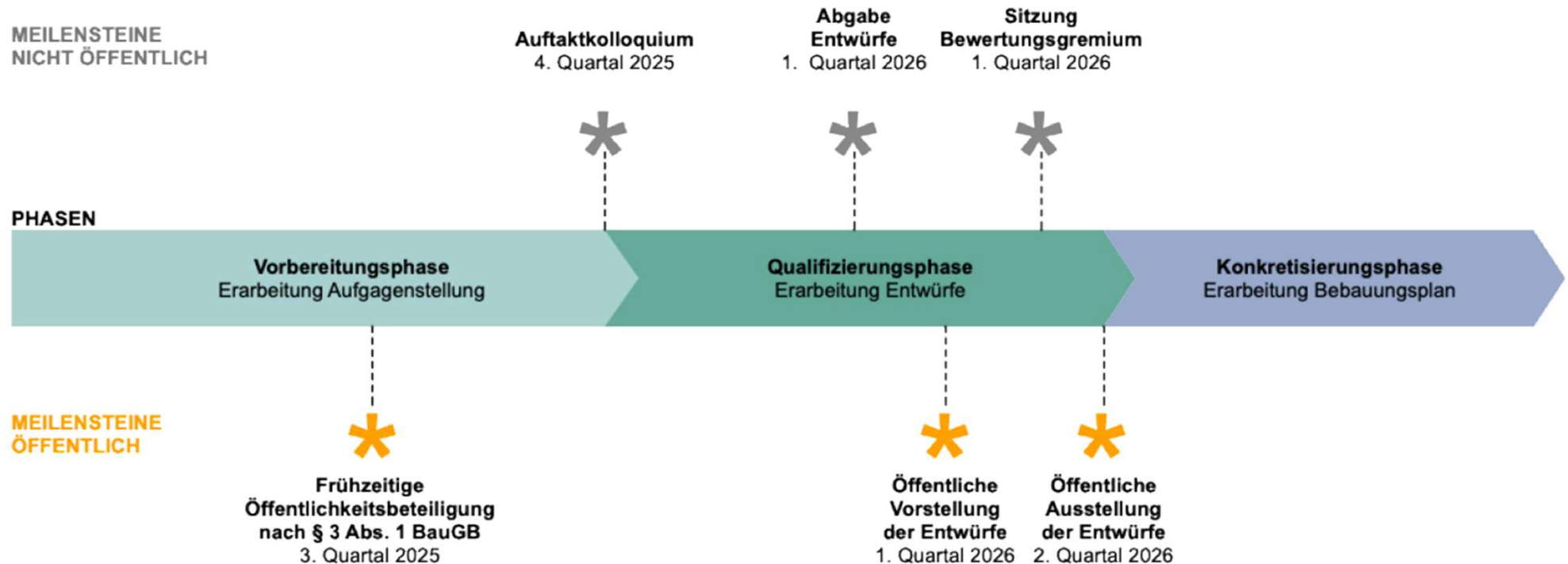
Zugrundeliegende Bedarfsplanung

Gutachten

Gültigkeit für die FNP-Änderung

Leitlinien des Qualifizierungsverfahrens

Vorlage 1425/2025



Leitlinien des Qualifizierungsverfahrens

Vorlage 1425/2025

Kapitel:

Städtebau/Nutzungen ...

Freiraum/Landschaftsraum ...

Erschließung/Verkehr/Mobilität ...

Nachhaltigkeit/Umwelt/Klima

- Zukunftsorientierte **Umsetzung von Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**
- **Verbesserung** der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet unter Berücksichtigung stadtklimatischer Belange
- **Förderung der Kaltluftentstehung und Durchlüftung** u. a. durch Berücksichtigung von Belüftungskorridoren, Einplanung von Grünanlagen und Wasserelementen sowie Minimierung der Versiegelung
- Integration von wassersensiblen und starkregenangepassten Belangen in die Planung unter der Leitidee des **Schwammstadtkonzeptes**

Fragen aus den Leitlinien des Qualifizierungsverfahrens (I)

Vorlage 1425/2025

Städtebau/Nutzungen

- Ist der Plan „**klimaoptimiert**“ und bietet eine **hohe Wohn- und Lebensqualität**?
- Sind die versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert
- Wie fügt sich das neue Quartier in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum ein?
- Wie wird **bezahlbares Wohnen** sichergestellt?
- Entsteht ein generationenübergreifendes Wohnraumangebot in **überschaubaren Nachbarschaften**?
- Werden lokale **Bedarfe für unterschiedliche Zielgruppen** und besondere Wohnformen berücksichtigt?

Freiraum/Landschaftsraum

- Entstehen **Begegnungs- und Naherholungsräume** für die Bewohner*innen des gesamten Stadtteils?
- Entstehen **qualitativ hochwertige** und naturnah gestalteten öffentliche **Grün- und Freiräume**?
- Wie werden bestehende Biotopstrukturen gestärkt?
- Wie entsteht eine Verflechtung mit den bestehenden Landschaftstypologien?
- Wie werden **Ausgleichsverpflichtungen** aus alten und neuen Bauprojekten berücksichtigt?

Fragen aus den Leitlinien des Qualifizierungsverfahrens (II)

Vorlage 1425/2025

Erschließung/Verkehr/Mobilität

- Wie wird die Forderung nach einem immissions- und autoarmen Quartier umgesetzt?
- Wie wird eine für alle Verkehrsarten und Verkehrsteilnehmenden verträgliche Erschließung bei gleichzeitig **hoher Aufenthaltsqualität** und **klimaangepasster Gestaltung** realisiert?
- Entstehen **attraktive Wegeverbindungen zum Zentrum Neubrücks**?
- Wird die ÖPNV-Anbindung inkl. der zukünftigen **Stadtbahnhaltestelle** berücksichtigt?
- Wie wird die **Vernetzung von Neubrück mit dem Grün- und Freiraum** der Umgebung sichergestellt?
- Erhält Neubrück einen **direkten Zugang zum örtlichen Fuß- und Radwegenetz** und den nahegelegenen Freizeitanlagen?
- Wie realisieren die Planer das geforderte **innovative Mobilitätskonzeptes mit zukunftsorientierten, umweltfreundlichen, multimodalen Mobilitätsformen**?

Nachhaltigkeit/Umwelt/Klima

- Wie werden auch für die Zukunft die **Erfordernisse von Klimaschutz und Klimaanpassung** umgesetzt?
- Die ökologischen und **kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sollen verbessert (!) werden**
- **Kaltluftentstehung und Durchlüftung sollen verbessert (!) werden**
- **Schwammstadtkonzept** soll umgesetzt werden

Aufgabenstellung der GAG an die Planungsbüros

46 Seiten
Herausgabe Mai
2026



Individualverkehr

GAG-Aufgabenstellung, S. 9

Ergebnisse erster Verkehrsuntersuchungen (Machbarkeitsstudie)

...

Die Ergebnisse zeigen, dass die zusätzlichen Kfz-Verkehre, die durch das Vorhaben erzeugt werden, an allen untersuchten Knotenpunkten, außer am Knotenpunkt Neubrücker Ring/ Europaring Nord, mit einer ausreichenden oder besseren Verkehrsqualität abgewickelt werden können. ...

Konkrete Einschränkungen / Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Für alle neu geplanten Knotenpunkte zur Erschließung des Plangebiets sind aus verkehrstechnischer Sicht keine besonderen Maßnahmen zu treffen.

...

ÖPNV-Angebot

GAG-Aufgabenstellung, S. 10

Geplanter ÖPNV-Ausbau

....

Der Stadtentwicklungsausschuss hat mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Neubrücker Ring die Stadtverwaltung beauftragt, die **Stadtbahnanbindung Neubrücks in enger Abstimmung mit den KVB umzusetzen.**

...

Das ... Konzept muss den geplanten Ausbau des Stadtbahnnetzes berücksichtigen, jedoch auch unabhängig von dessen Umsetzung eine gut funktionierende, nachhaltige Erschließung ergeben.

...



Kaltluft und Hitzevermeidung

GAG-Aufgabenstellung, S. 15

Klima

Das Gelände stellt sich heute als überwiegend unbebaute Fläche dar, die ein hohes Potenzial zur Kaltluft-/ Frischluftentstehung hat.

Um die stadtklimatischen Wechselwirkungen beurteilen zu können und negative Auswirkungen auf den angrenzenden Stadtteil Neubrück zu vermeiden, **hat im Jahr 2023 das Büro Dr. Dütemeyer Umeltmeteorologie eine klimatologisch-lufthygienische Begutachtung des Plangebiets** durchgeführt. ...

Die Untersuchung ergab, dass bezüglich des Lokalklimas das Plangebiet als klimaaktive Fläche zwar eine klimatische Wohlfahrtswirkung aufweist, die jedoch aufgrund der Riegelwirkung der vorgelagerten Gehölzstreifen am Neubrücker Ring und der bestehenden Bebauung am Neubrücker Ring, sowie fehlender Ventilationsbahnen **keine Wirkung auf den nachgelagerten Bereich der benachbarten Bebauung in Neubrück hat.**

...

Unter Berücksichtigung der aktuellen klimatologischen Erkenntnisse ist nicht von einer Beeinträchtigung oder zusätzlichen Erwärmung der angrenzenden Bestandsquartiere auszugehen.

Voraussetzung ist, dass das neue Quartier keine klimatischen Nachteile hervorruft. Dies ist gewährleistet, wenn die Höhe der Neubebauung diejenige des Gehölzstreifens entlang des Neubrücker Rings nicht wesentlich überschreitet, die gesetzlichen Vorgaben zur Gebäudeenergetik eingehalten und in den Außenbereichen die Möglichkeiten der Boden- und Oberflächenaufheizung minimiert werden

Übergeordnete Zielsetzung der Bebauung

GAG-Aufgabenstellung, S. 26

... Gesucht wird ein ganzheitlicher Entwurf, der

- den **Eingriff in Natur und Landschaft minimiert** und möglichst innerhalb des Plangebiets ausgleicht
- sich sensibel in die bestehende Siedlungsstruktur und Landschaft einfügt, den Siedlungsraum angemessen abschließt und **keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes** verursacht,
- hochwertige ... Grün- und Freiräume schafft und sich mit dem bestehenden Viertel vernetzt
- Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt und die **Bestandsviertel nicht negativ beeinträchtigt**
- Gebäudetypologien in **flächensparender, verdichteter Bauweise für eine vielfältige Bewohnerschaft** integriert
- **zwingend kostensparendes und serielles / modulares Bauen ermöglicht,**
- ... Ideen für ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept anbietet und
- gleichzeitig eine wirtschaftliche Ausnutzung zulässt.

...

Besonderes Augenmerk ist auf eine kosten- und klimaoptimierte, energieeffiziente Bauweise zu legen, um die Anforderungen an ein nachhaltiges und resilientes Quartier zu erfüllen **und sozial angemessene Mieten** für weite Teile der Bevölkerung zu ermöglichen.

Anforderungen an Grün- und Freiflächen

GAG-Aufgabenstellung, S. 31ff

Allgemeine Zielsetzungen:

...

Insgesamt soll innerhalb des Plangebiets eine möglichst **großzügige Begrünung bei geringem Versiegelungsgrad** vorgesehen werden.

Die Anforderungen an eine klimaresiliente, wassersensible und naturnahe Quartiersentwicklung sind zu berücksichtigen, **ohne jedoch eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Flächen zu beeinträchtigen**. Ebenso sind Maßnahmen zur Durchlüftung, Kühlung an Hitzetagen sowie Steigerung der Biodiversität vorzusehen. Das Konzept der "Essbaren Stadt" soll möglichst umgesetzt werden.

Anforderungen im Detail

GAG-Aufgabenstellung, S. 27ff

Gebäudehöhen

... abgestufte Höhenentwicklung mit **maximal fünf Vollgeschossen** bevorzugt.

Punktuell ist eine Anhebung auf maximal sechs Vollgeschosse vorstellbar...

Wohnen

Der neu entstehende Wohnraum soll sich durch eine hohe Wohnqualität in überschaubaren Nachbarschaften auszeichnen.

... Insgesamt ist eine oberirdische Bruttogrundfläche (BGF R) von mindestens 63.000 m² für Wohnraum einzuplanen.

Das entspricht ca. 730 Wohneinheiten...

Anforderungen im Detail

GAG-Aufgabenstellung, S. 28ff

Wohnungsgrößen

Öffentlich gefördert

1-Zi-Wohnungen: 35 – 45 m² WF 20 %
2-Zi-Wohnungen: < 55 m² WF 30 %
2-Zi-Wohnungen: 55 – 62 m² WF 15 %
3-Zi-Wohnungen: 65 – 79 m² WF 20 %
4-Zi-Wohnungen: 80 – 94 m² WF 10 %
5-Zi-Wohnungen: 95 – 108 m² WF 5 %

50 : 50

Freifinanziert

1-Zi-Wohnungen: 35 – 45 m² WF 20 %
2-Zi- Wohnungen: < 55 m² WF 31 %
2-Zi- Wohnungen: 55 – 62 m² WF 10 %
3-Zi-Wohnungen: 65 – 79 m² WF 35 %
4-Zi-Wohnungen: 80 – 94 m² WF 4 %

Zusätzlich:

- 2 Kitas
- Genossenschaftliches Wohnen (50 Wohneinheiten)
- Mehrgenerationenwohnen (30 Wohneinheiten)
- Vollstationäre Pflegeeinrichtung (120 Plätze)
- Feuerwache

Ruhender Verkehr

GAG-Aufgabenstellung, S. 34ff



Quartiersgarage

... Pkw-Stellplätze für das Quartier sollen vorzugsweise in einer Quartiersgarage nachgewiesen werden...

.... offene Großgarage mit maximal fünf Vollgeschossen (Gebäudehöhe max. 15 m)...

... Entfernung von maximal 300 m zu den jeweiligen Vorhabengrundstücken ...

Stellplatzbedarf

– Wohnen: 0,5 St / WE

– Kita und Pflegeeinrichtung: 25 Stellplätze

... mindestens drei Stellplätze für Carsharing sowie Stellplätze und Ladesäulen für Fahrräder und Lastenfahrräder.,

... Besucherparkplätze ...

– Wohnen: ca. 5 bis maximal 10 % der für alle Wohnnutzungen erforderlichen Stellplatzzahl

– Kindertageseinrichtungen: jeweils 3-4 Stellplätze

– Pflegeeinrichtung: mindestens 2 Stellplätze

Ruhender Verkehr

GAG-Aufgabenstellung, S. 34ff



Fahrradstellplätze

...

gut erreichbare, diebstahlsichere und vor Wettereinflüssen geschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf den einzelnen Grundstücken ...

- **Wohnen: 2 FSt je Wohneinheit**
- Pflegeeinrichtung: mindestens 6 FSt
- Kindertageseinrichtungen: ca. 17 FSt je Einrichtung, davon 8 FSt für Besucher
- Mindestens 10% der Fahrradstellplätze sind für Spezialfahrräder vorzusehen.
- Mindestens die Hälfte der Fahrradstellplätze wettergeschützt in Kellergeschossen oder oberirdischen Bauwerken

Schön soll's werden, aber:

GAG-Aufgabenstellung, S. 38f

4.7 Kostenoptimiertes bauen

...

- geometrisch **einfache Baukörper** (mit einer Mindesttiefe von i.d.R. 14 - 15 m)
- den **Verzicht auf Loggien**, auskragende Bauteile und übermäßige Vor- und Rücksprünge
- konsequente **Stapelung identischer** oder weitgehend identischer **Grundrisse**,
- den **Verzicht auf unnötige Rundungen, Schrägen** und komplexe Sonderlösungen
-

Bei der Gebäudeplanung sind zudem folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Minimierung der Verkehrs- und Erschließungsflächen
- Reduzierung der Anzahl der Treppenhäuser
- ...
- Verhältnis von Wohnfläche zu Bruttogrundfläche (BGF-R Regelfall) von mindestens 0,73

Ihre / Eure Bürgereingaben



Berücksichtigung der Bürgereingaben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sommer 2025

Seit über einem Jahr liegen etwa 500 Eingaben von Bürgerinnen und Bürgern zum Bebauungsplan Madaus Gartenland sowie zur geplanten 252. Änderung des Flächennutzungsplans auf dem Tisch.

BauGB, §3 Abs 2:

„... Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. ...“

Auskunft des Stadtplanungsamtes vom 17.7.2026:

„... Das Stadtplanungsamt befindet sich derzeit in der Auswertung dieser eingegangenen Stellungnahmen inklusive der Fragen. ... Die Fragen werden wie andere eingegangene Stellungnahmen fachlich und rechtlich geprüft und in eine sogenannte Abwägungstabelle überführt ...“

Frage an die Planungsbüros

Wie konnten diese seit über einem Jahr nicht ausgewerteten Stellungnahmen in der Planung berücksichtigt werden?



Frage an die Jury

Wie kann beurteilt werden, welche Entwürfe die Stellungnahmen der Bürger berücksichtigen (oder ist dies gar kein Kriterium?)

So kann man es auch sehen:

GAG-Aufgabenstellung, S. 23f



3.3 Bauleitplanverfahren BP und FNP

....

Im Juli 2025 wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

Über die Planungen wurde in einer gemeinsamen Abendveranstaltung informiert, die auf sehr große Resonanz stieß. Neben den Planungsgrundlagen wurden die Strukturkonzepte „Madaus-Gartenland“ und „Brück-Rather Steinweg“, die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Machbarkeitsstudie „Madaus Gartenland“ vorgestellt.

Im Anschluss wurden Fragen zum Verfahren beantwortet sowie Hinweise und Anregungen aufgenommen.

...

Gutachten



Welche Gutachten werden in der Planung berücksichtigt?

Auskunft des Stadtplanungsamt vom 17.7.2026

Im Auftrag der GAG

- RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: **Artenschutzprüfung Stufe I** (Vorprüfung), 21.02.2025
- Kölner Büro für Faunistik, Untersuchungskonzept **Artenschutz**, 07.01.2026
- Dr. Hemling & Gräfe GmbH Dr. Hemling & Gräfe GmbH: Bericht zur orientierenden **Baugrunderkundung** / Machbarkeitsstudie, 20.12.2023
- Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie:
Klimatologisch-lufthygienische Beratung und Begutachtung zum Bauentwicklungsprojekt „Madaus-Gelände“ ...
Phase 1: Grundlagen, 17.03.2023
Phase 2: Machbarkeitsstudie, 08.11.2023
- ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH Vorabschätzung: - **Lärmeinwirkungen** STR, SCH, FLG, SPO
Projekt: Entwicklung Grundstück in 51109 Köln-Neubrück, Stellungnahme, 09.02.2024

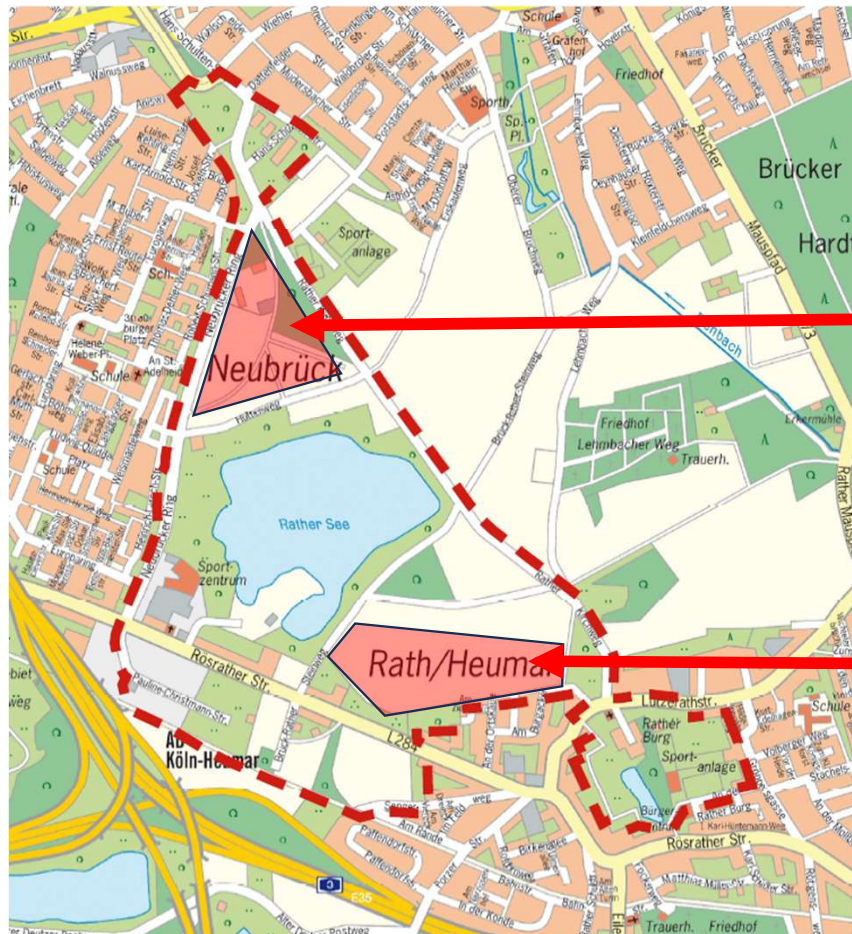
Im Auftrag der KEG

- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: **Klimaökologische Begleitung eines Stadtentwicklungsprojektes** in der Region Köln Potentialraum Rath – Analyse des Status Quo, August 2022

Im Auftrag der Stadt

- **NICHTS !**

Die Folgen der Änderung des Flächennutzungsplans soll anhand der Gutachten im Auftrag der Bauträger bewertet werden!



- - - Änderung Flächennutzungsplan

Betrachtungsraum GAG

Betrachtungsraum KEG

Die Gutachtenlage ist absolut unzureichend

KLIMA

Beispiel:

Widersprüche in den Klimagutachten Düttemeier (GAG) und GEO-Net (KEG).

Beide im krassen Widerspruch zu vielfachen Ausarbeitungen der vergangenen Jahre

2012 Integrierte Raumanalyse Köln-Ost des Stadtplanungsamt der Stadt Köln, S. 95

„Auch die Stadtteile Rath Heumar, Brück und Holweide im Plangebiet profitieren von dem nächtlichen Kaltluftstrom. Die thermische Belastung diese Stadtteile wird gesenkt, eine Abkühlung und Belüftung erfolgt...“

2013 Studie „Klimawandelgerechte Metropole Köln...“ des LANUV NRW

„In Köln ist darauf zu achten, dass insbesondere die Kaltluft-Austauschgebiete (Frischlufschneisen) weitestgehend von Bebauung freigehalten werden. Dies betrifft die Freiflächen um die Kölner Vororte im Osten (Höhenhaus, Dellbrück, Brück, Rath/Heumar)...“

2019 „Klimanotstand“

„Der Rat der Stadt Köln hat am 9. Juli 2019 den „Klimanotstand“ erklärt und damit bestätigt, dass die Eindämmung des Klimawandels in der städtischen Politik eine hohe Priorität besitzt und künftig bei allen Entscheidungen grundsätzlich zu beachten ist...“

2020 „Zielkarte Grün und Klima“ des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln

Erhalt der Kaltluftschneise als strategisches Klimaziel

2023 „Masterplan Stadtgrün“ des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen

„Die verschiedenen landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Stadtteils Rath-Heumar gilt es, zu erhalten und eine Bebauung zu verhindern. ... Darüber hinaus sollten Frischluftschneisen erhalten bleiben sowie neue Retentionsflächen geschaffen werden ...“

2024 „Stadtklimaprojektionen ... als Grundlage für die Anpassung an den Klimawandel in Köln“ des Deutschen Wetterdienstes

Des Weiteren sollte in Köln die Kühlwirkung nächtlicher Kaltluftzufuhr aus dem Umland durch Flurwinde und den Rheintalwind ... planerisch geschützt werden. Hierbei sind siedlungsrelevante Gebiete mit starker nächtlicher Kaltluftbildung und große zusammenhängende Kaltluftentstehungsgebiete von Bebauung frei zu halten (Zeiske, 2022) und das Eindringen der Kaltluft in die Stadt durch den Schutz von vorhandenen Ventilationspfaden zu begünstigen ...“

2024 Sachstandsbericht des Stadtplanungsamtes vom 30.1.2024

Die Gutachtenlage ist absolut unzureichend

KLIMA

Beispiel:

2024 Sachstandsbericht des Stadtplanungsamtes vom 30.1.2024

„Das Plangebiet „Brück-Rather Steinweg“ ist derzeit unversiegelt bzw. unbebaut und bildet im Verbund mit den angrenzenden Freiflächen eine klimaaktive Freifläche, die die Kaltluftversorgung im Bereich Köln-Brück, -Neubrück und Rath-Heumar gewährleistet.

Die Flächen sind derzeit hindernisfrei und nicht durch größere Straßen, Wohn- und Industriegebiete zerschnitten, was eine hohe Wertigkeit der Flächen für das Stadtklima in den umliegenden Stadtteilen ausmacht.

Die vorliegenden Freiflächen östlich und nördlich des Brück-Rather Steinwegs haben aus stadtklimatischer Sicht eine sehr hohe Bedeutung für die unmittelbar angrenzende Wohnbevölkerung in den Stadtteilen Brück und insbesondere in den Stadtteilen Neubrück und Rath-Heumar während austauscharmer Wetterlagen ...“

Die Gutachtenlage ist absolut unzureichend

LÄRM

Beispiel:

DeWeyMuller: Leitlinien zum Qualifizierungsverfahren, S. 4 vom 12.05.2025

Entwicklung attraktiver Wegeverbindungen über den Neubrücker Ring zum bestehenden Quartierszentrum Neubrücks unter der Berücksichtigung ÖPNV-Anbindung inkl. der zukünftigen Stadtbahnhaltestelle

ADU cologne: Lärmeinwirkungen STR, SCH, FLG, SPO, S. 6 vom 9.2.2024

„.... Auf Nachfrage beim Stadtplanungsamt gibt es derzeit keinerlei konkrete Termine für Vorplanungen und somit auch kein Planfeststellungsverfahren für die Realisierung der Bahntrasse.

Aus diesem Grunde brauchen mögliche künftige Einwirkungen durch die Trasse für das Grundstück „Madaus Gartenland“ nicht berücksichtigt werden.“

Zugrundeliegende Bedarfsplanung



Bedarfsgerechte Planung: Was braucht Köln wirklich?



Wohnen. Bezahlbar. Machen.

Bis zu 170.000! Um diese Zahl an Menschen soll Köln in den nächsten 20 Jahren wachsen. Das heißt: 3,5 Mal ein ausverkauftes Rheinenergiestadion, 8,5 Mal eine volle Lanxess-Arena und bis zu 200 Mal ein voller Saal im Gürzenich!



Bevölkerungsvorausberechnung für Köln 2025 bis 2045

Mit kleinräumigen Berechnungen
bis 2035

Kölner Statistische Nachrichten 12/2025

„Bis zum Jahr 2035 steigt die Kölner Gesamtbevölkerungszahl in der Basisvariante auf 1.102.700.

Das bedeutet eine Zunahme um 12.200 Personen beziehungsweise um 1,1 Prozent im Vergleich zu 2024 (1.090.473).

Im Jahr 2045 liegt die
vorausberechnete
Bevölkerungszahl bei 1.100.500
(+0,9 %)...“

15,6%



Stadt Köln

Amt für Stadtentwicklung und
Statistik

Die Zahlen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik sind absolut nachvollziehbar

<u>Geburtenentwicklung</u>	↓
<u>Zuzüge (Umland)</u>	↓
<u>Lebenserwartung</u>	↑
<u>Sterblichkeit (Boomer)</u>	↑
<u>Flüchtlinge (Neue/Rückzug)</u>	↓
Per Saldo nur minimales Bevölkerungswachstum	



Frage an Stadt und Verwaltung:

**Sind diese Entwicklungen
in der Projektierung berücksichtigt?**

Darauf sollte bei der Vorstellung der Entwürfe besonders geachtet werden:

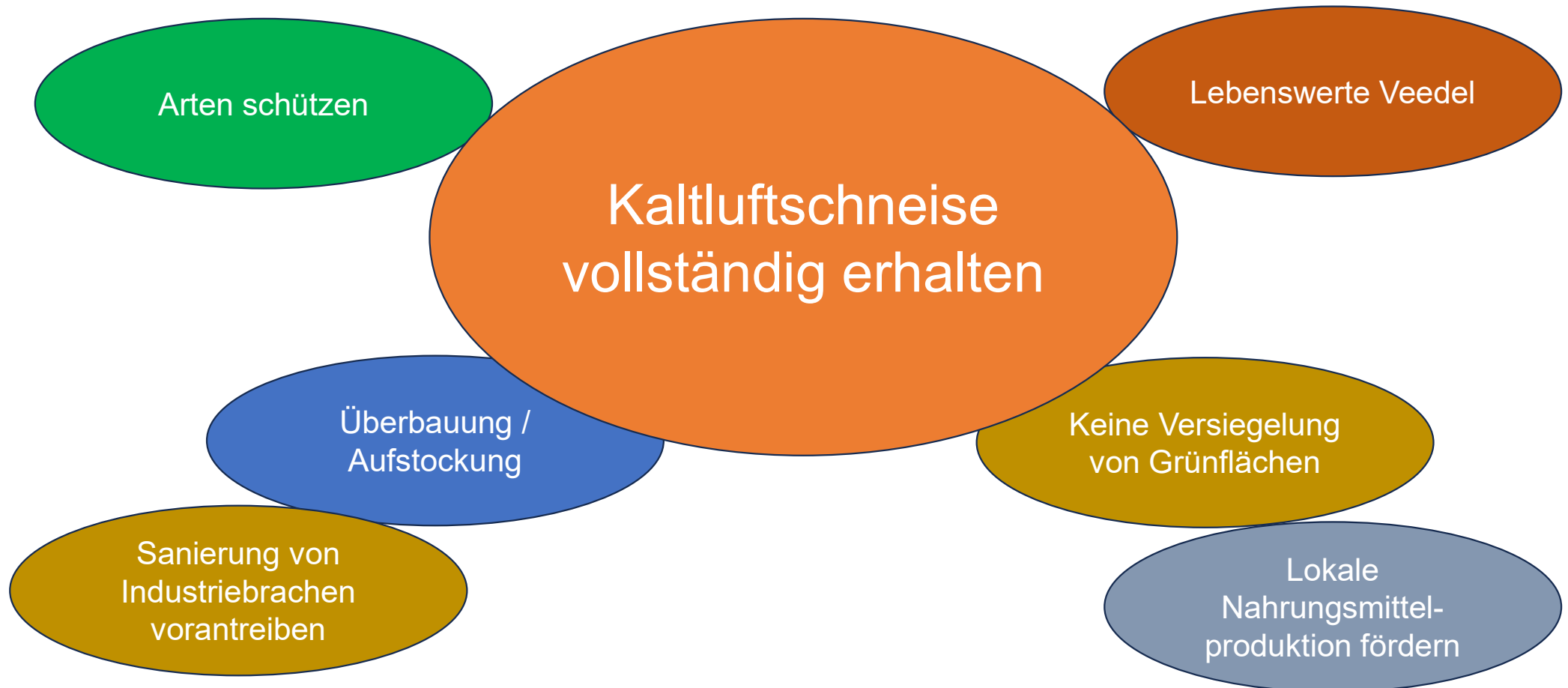
- System zum Vergleich der Architektenentwürfe
(Christian)



Unsere Forderungen / Unsere Positionen



(Kern-)Positionen des BÜNDNIS FÜR DIE FELDER



(Kern-)Positionen des BÜNDNIS FÜR DIE FELDER

Klima ernst nehmen:

Hitzeschutzpläne, Masterplan Stadtgrün oder Studien zu Anpassung der Stadt an den Klimawandel müssen ernst genommen werden und dürfen nicht hinter Gefälligkeitsgutachten im Auftrag der Bauträger zurückstehen

Ende der Salami-taktik:

Die Gesamtfläche des Kölner Ostens muss ganzheitlich betrachtet werden.
Ein Rückschluss auf die Gesamtfläche aus Betrachtung einzelner Teilflächen und die scheibchenweise Genehmigung von Bebauungsplänen ist Betrug am Bürger

Aber: Was können wir denn wirklich tun?

Frag die KI:

Welche rechtlichen Möglichkeiten gibt es, eine Änderung des Flächennutzungsplans in NRW zu verhindern?

Antwort

Um eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) in Nordrhein-Westfalen (NRW) zu verhindern, gibt es **keinen direkten Klageweg für Privatpersonen**, da der FNP nur ein vorbereitender Plan ohne direkte Gesetzeskraft für Bürger ist. Sie können die Änderung jedoch **über das laufende Planungsverfahren, Eingaben bei der Aufsichtsbehörde oder über den anschließenden Bebauungsplan ausbremsen**

Aber: Was können wir denn wirklich tun?

1. Die Beteiligung im Planungsverfahren (Wichtigste Stufe)

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass Bürger aktiv an der Planung beteiligt werden müssen. Dies ist die effektivste Phase, um Fehler der Gemeinde aufzudecken.

- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Gemeinde stellt die ersten Entwürfe vor (oft in einer Bürgerversammlung). Nutzen Sie dies, um frühzeitig Gegenwind zu organisieren.

- **Formelle Einwendungen während der Offenlage:** Der Planentwurf wird für **einen Monat** öffentlich im Rathaus oder im Internet ausgelegt. In dieser Zeit müssen Sie eine schriftliche Stellungnahme einreichen.



- **Der Hebel – Fehler in der Abwägung:** Die Gemeinde muss alle Interessen (Umweltschutz, Lärm, Eigentum) gerecht gegeneinander abwägen. Wenn Sie nachweisen, dass wichtige Belange (z.B. geschützte Tierarten, unzumutbarer Lärm oder Hochwasserschutz) ignoriert wurden, ist die Planung fehlerhaft.

Aber: Was können wir denn wirklich tun?

2. Aufsichtsbeschwerde bei der Bezirksregierung

Ein Flächennutzungsplan wird erst wirksam, wenn die übergeordnete Behörde ihn genehmigt. In NRW ist das die jeweils zuständige **Bezirksregierung** (z. B. Köln, Düsseldorf, Arnsberg, Münster oder Detmold).

- Sie können während des Verfahrens eine Sach- und Rechtswidrigkeitsanzeige bei der Bezirksregierung einreichen.
- **Der Hebel:** Die Bezirksregierung prüft, ob die Gemeinde das Verfahren korrekt durchgeführt hat und ob die Änderung gegen Gesetze oder den Regionalplan verstößt. Liegen schwere Fehler vor, muss sie die **Genehmigung versagen**.

3. Der indirekte Klageweg: Den Bebauungsplan angreifen

Da der FNP für Bürger keine direkte Wirkung hat, können Sie ihn nicht direkt vor dem Verwaltungsgericht beklagen. Allerdings baut der spätere, verbindliche **Bebauungsplan** (B-Plan) auf dem FNP auf (sogenanntes *Entwicklungsgebot*).

- **Normenkontrollklage (§ 47 VwGO):** Sobald die Gemeinde den konkreten Bebauungsplan beschließt, können betroffene Nachbarn oder Eigentümer vor dem **Oberverwaltungsgericht (OVG) NRW** in Münster klagen.
- **Der Hebel:** Ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Vorfeld fehlerhaft gewesen, führt dies meist dazu, dass auch der Bebauungsplan unwirksam ist (Fehlerfortpflanzung).

Zusammenfassend

Zusammenfassung: Wo stehen Sie im Verfahren?

Phase	Ihre Möglichkeit	Wirkung
Planung läuft	Einwendung zur Offenlage einreichen	Zwingt die Gemeinde zur Prüfung Ihrer Argumente
Beschluss gefasst	Beschwerde bei der Bezirksregierung	Kann die Genehmigung des Plans blockieren
Bebauungsplan folgt	Normenkontrollklage beim OVG NRW	Kann das gesamte Bauprojekt gerichtlich kippen

Wie geht es weiter??

Auf die "Förmliche Offenlage" (Stufe 2) vorbereiten

Sobald die Gemeinde die Stellungnahmen ausgewertet und den Plan angepasst hat, beschließt der Rat die **förmliche Offenlage** (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der geänderte Entwurf liegt dann erneut für **mindestens 30 Tage** öffentlich aus.

Wichtig: Sie müssen in dieser zweiten Phase unbedingt erneut schriftlich Einwendung erheben!

Strategie für die Einwendung: Nicht emotional ("Wir wollen dort keine Häuser"), sondern rein **planungsrechtlich**:

- Mangelnde Prüfung von Standort-Alternativen im Stadtgebiet (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Unwiederbringliche Zerstörung geschützter Biotope und Artenvorkommen (konkrete Arten benennen).

Große Naturschutzverbände einschalten:

Anerkannte Verbände wie der [BUND NRW](#) oder der [NABU NRW](#) haben im Gegensatz zu Privatpersonen ein **formelles Klagerecht (Verbandsklage)**. Wenn diese Verbände gravierende Mängel im Umweltbericht oder beim Artenschutz sehen, können und werden sie den späteren Bebauungsplan gerichtlich stoppen.

Untere Naturschutzbehörde kontaktieren:

Schreiben Sie die Naturschutzbehörde des Kreises/der Stadt an und weisen Sie auf das Vorhaben hin. Oftmals stehen diese Behörden solchen politischen Wohnbau-Wünschen in Schutzgebieten selbst sehr kritisch gegenüber.

Zusammenfassung

**Es ist noch lange
nichts
entschieden
!**

Was brauchen wir?

Kleingeld für Öffentlichkeitsarbeit (Banner / Flyer / Plakate)



Unterstützung / Expertise um all das umzusetzen



Großgeld, falls wir klagen wollen / müssen
-> Crowd Funding?



Fragen und Diskussion



Vielen Dank für Ihren Besuch

Wir sehen uns

am

Dienstag, den 8.9.2026

17:00-20:00 Uhr

Aula Schulzentrum Ostheim

Hardtgenbuscher Kirchweg 100

