

Anlage 4



Planunterlagen zur Machbarkeitsstudie Madaus Gartenland Arbeitstitel: Neubrücker Ring in Köln–Neubrück

Alle Abbildungen wurden, sofern nicht anders angegeben, erstellt von Mayer Lorenzen Architekten zusammen mit RMPSL Landschaftsarchitekten

Inhalt

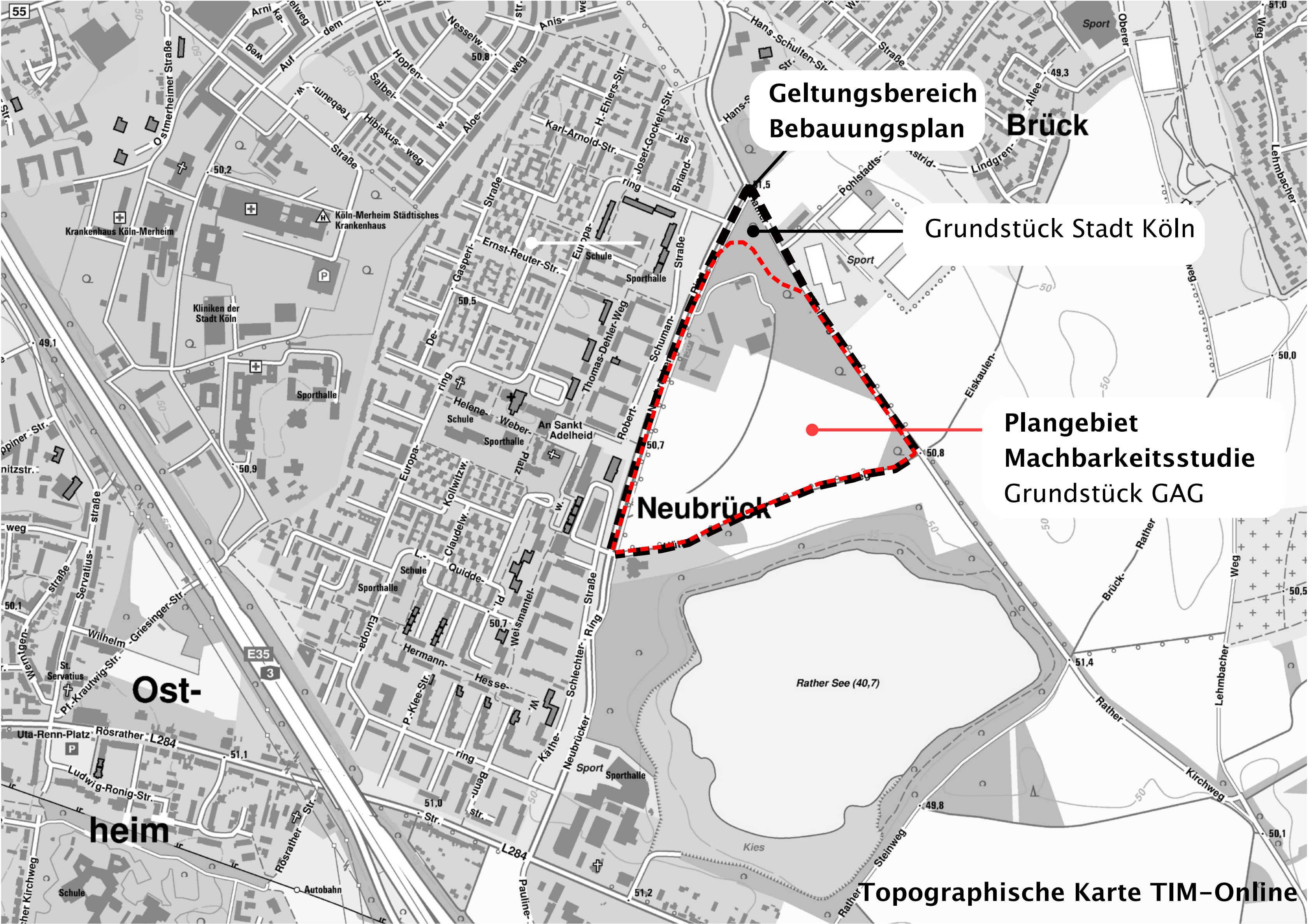
- I. Situation und Rahmenbedingungen
- II. Machbarkeitsstudie mit städtebaulich–freiraumplanerischem Konzept
- III. Ausblick

I. Situation und Rahmenbedingungen

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

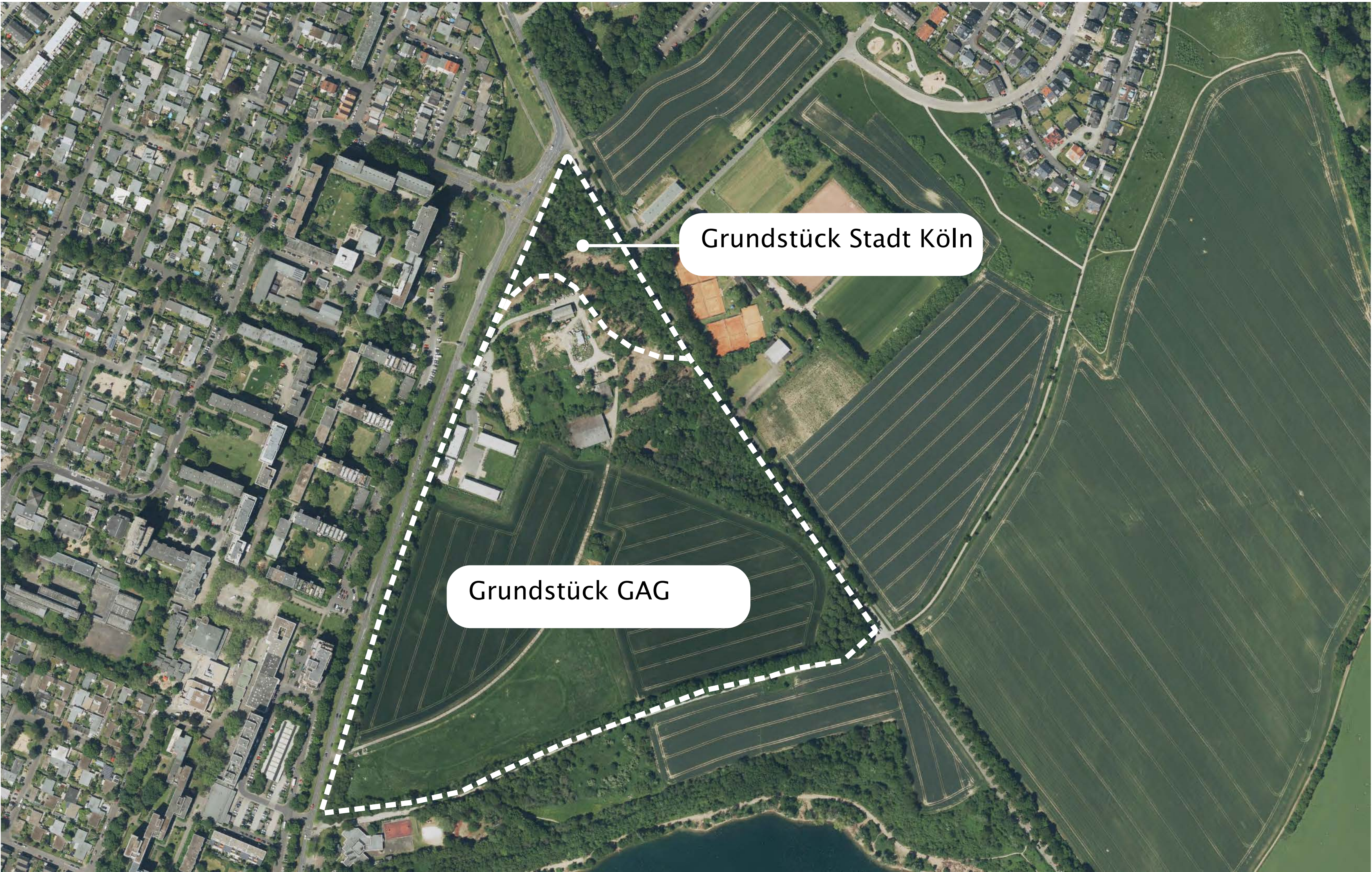
Plangebiet
Machbarkeitsstudie: ca. 163.850 qm
Geltungsbereich
Bebauungsplan: ca. 177.000 qm

Hinweis:
Die Machbarkeitsstudie wurde ausschließlich für die Flächen erstellt, die sich im Eigentum der GAG Immobilien AG befinden.
Die nördlich angrenzenden städtischen Flächen sollen in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans integriert werden, um den Erhalt der Bestandsvegetation zu sichern.

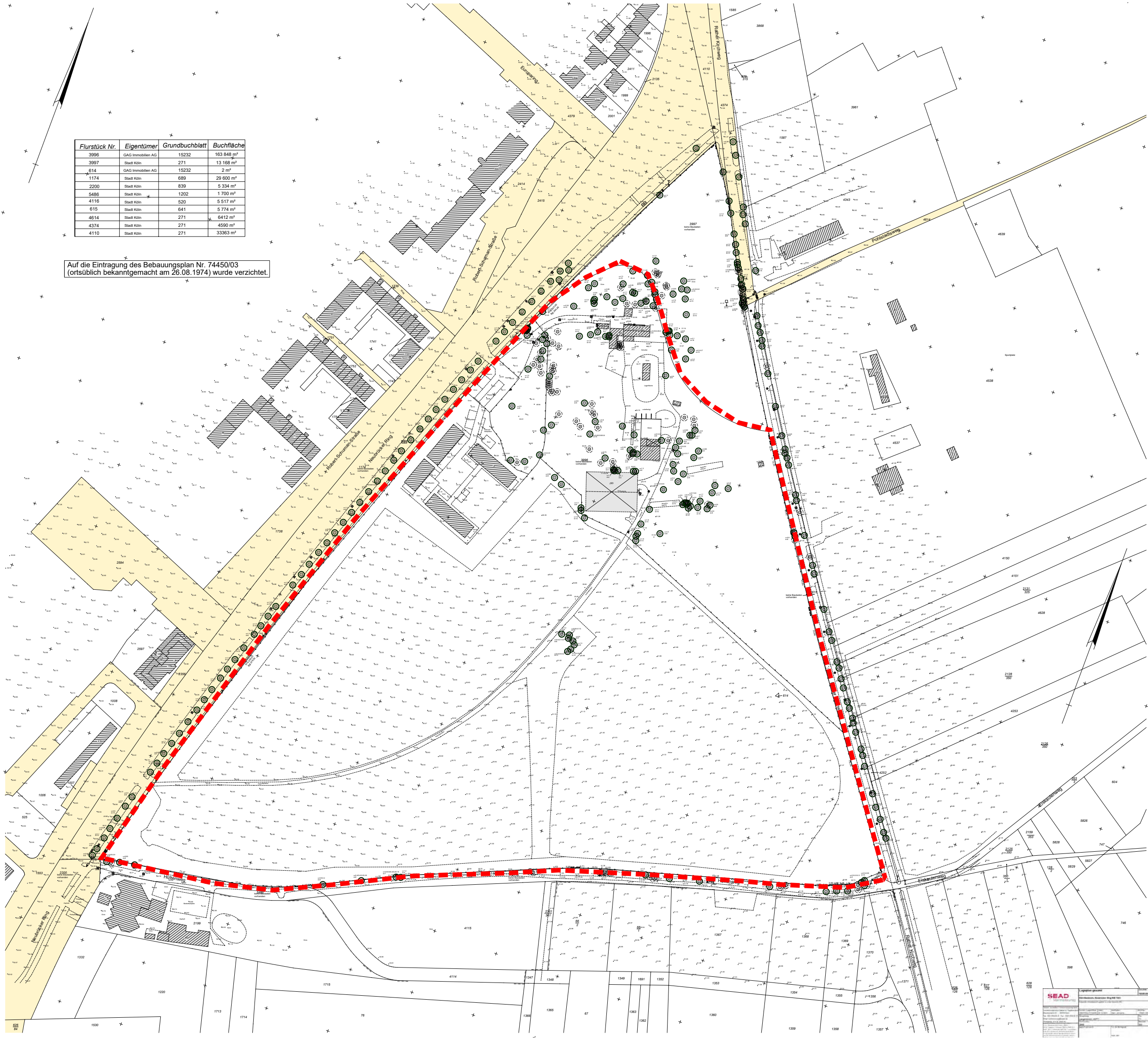


Lage und Nutzung des Plangebiets

- Juli 2000** Grundstücksankauf durch GAG
- Nutzung vormals:** Baumschule und Gartenbau mit zugehörigen Betriebsgebäuden
- Nutzung heute:** Landwirtschaft, Hundewiese, Jagd, Lagergebäude
- Befristet:** Flüchtlingsunterkunft

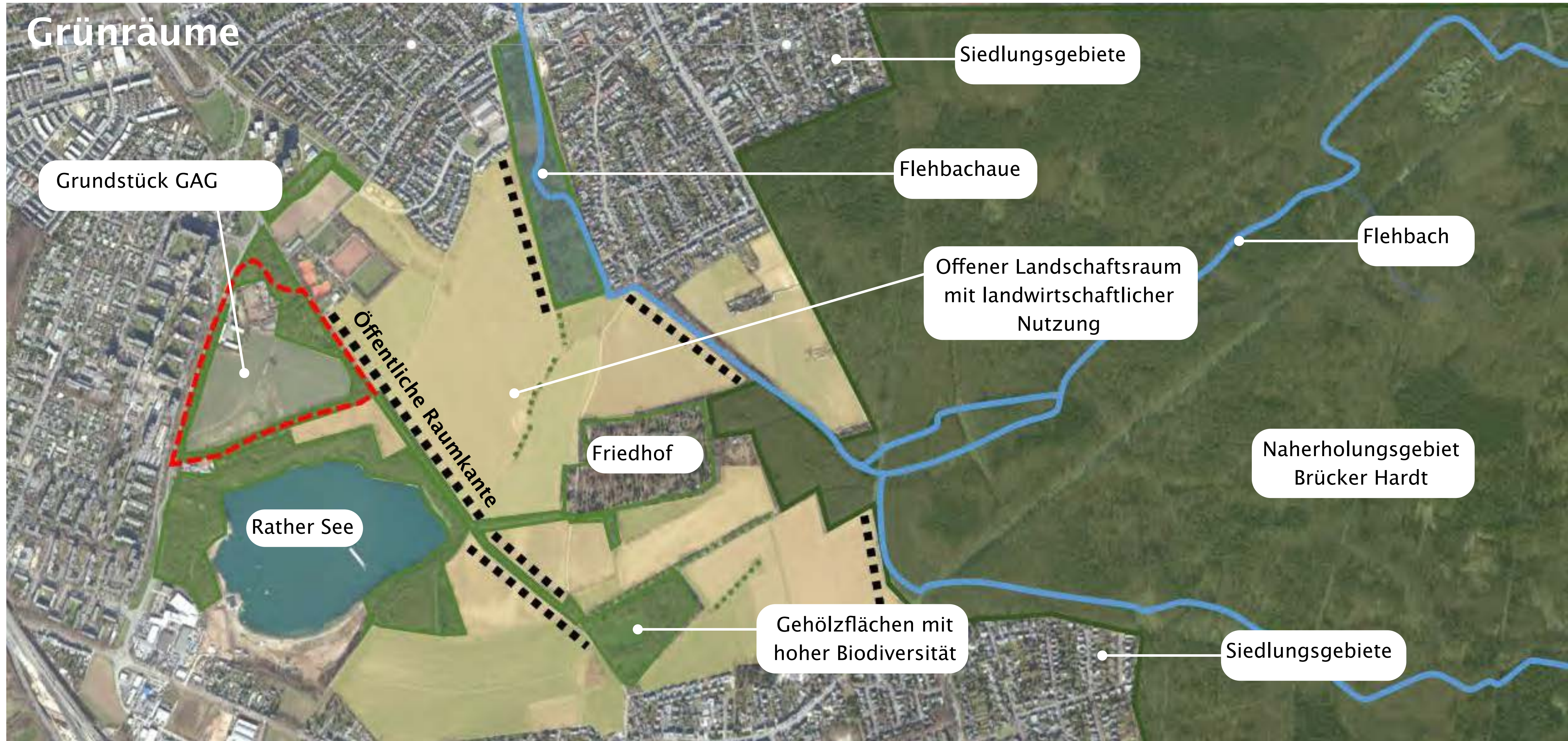


Lageplan



Lageplan (SEAD) vom 30.10.2023

Grünräume



Grün- und Freiräume



Regionalplanentwurf

Stand Okt. 2024

Der Regionalplanentwurf Stand 2024 sieht auf einem Teilgebiet des GAG-Grundstücks mit einer Fläche von rd. 94.000 m² die Festsetzung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs vor.

1. Siedlungsraum

a) Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

2. Freiraum

a) Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

b) Waldbereiche

c) Oberflächengewässer

d) Freiraumfunktionen

da) Schutz der Natur

db) Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

dc) Regionale GrünzügeRegionale Grünzüge

dd) Grundwasser- und Gewässerschutz

de) Überschwemmungsbereiche

3. Verkehrsinfrastruktur

a) Straßen unter Angabe der Anschlussstellen

aa) Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr

aa-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen

aa-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung

ab) Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr

ab-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen

ab-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung

ac) Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen (Bedarf und Planung)

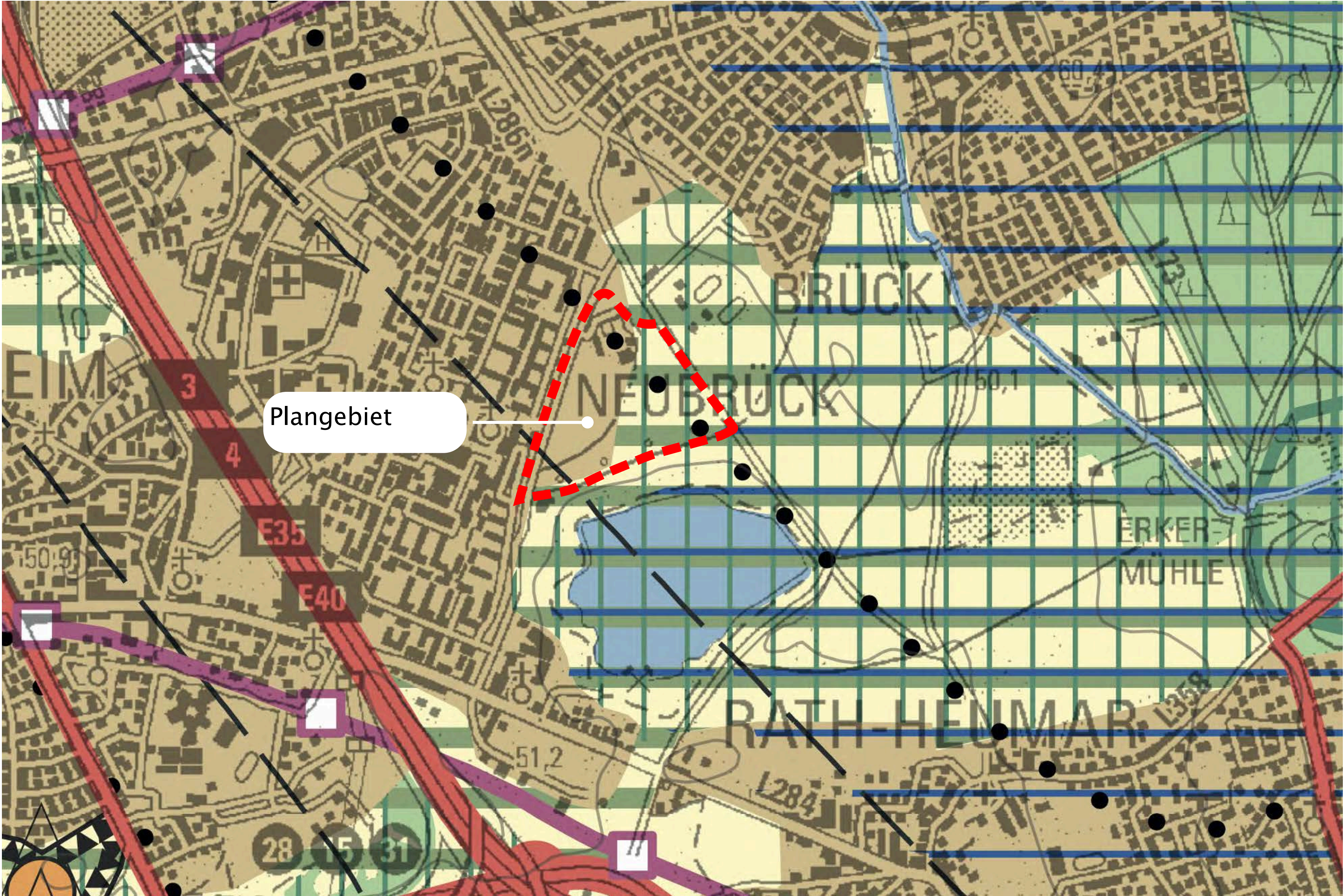
f) Lärmschutzbereiche gemäß Fluglärmschutzverordnung²

fa) Tagschutzzone 1²

fb) Tagschutzzone 2²

fc) Nachtschutzzone²

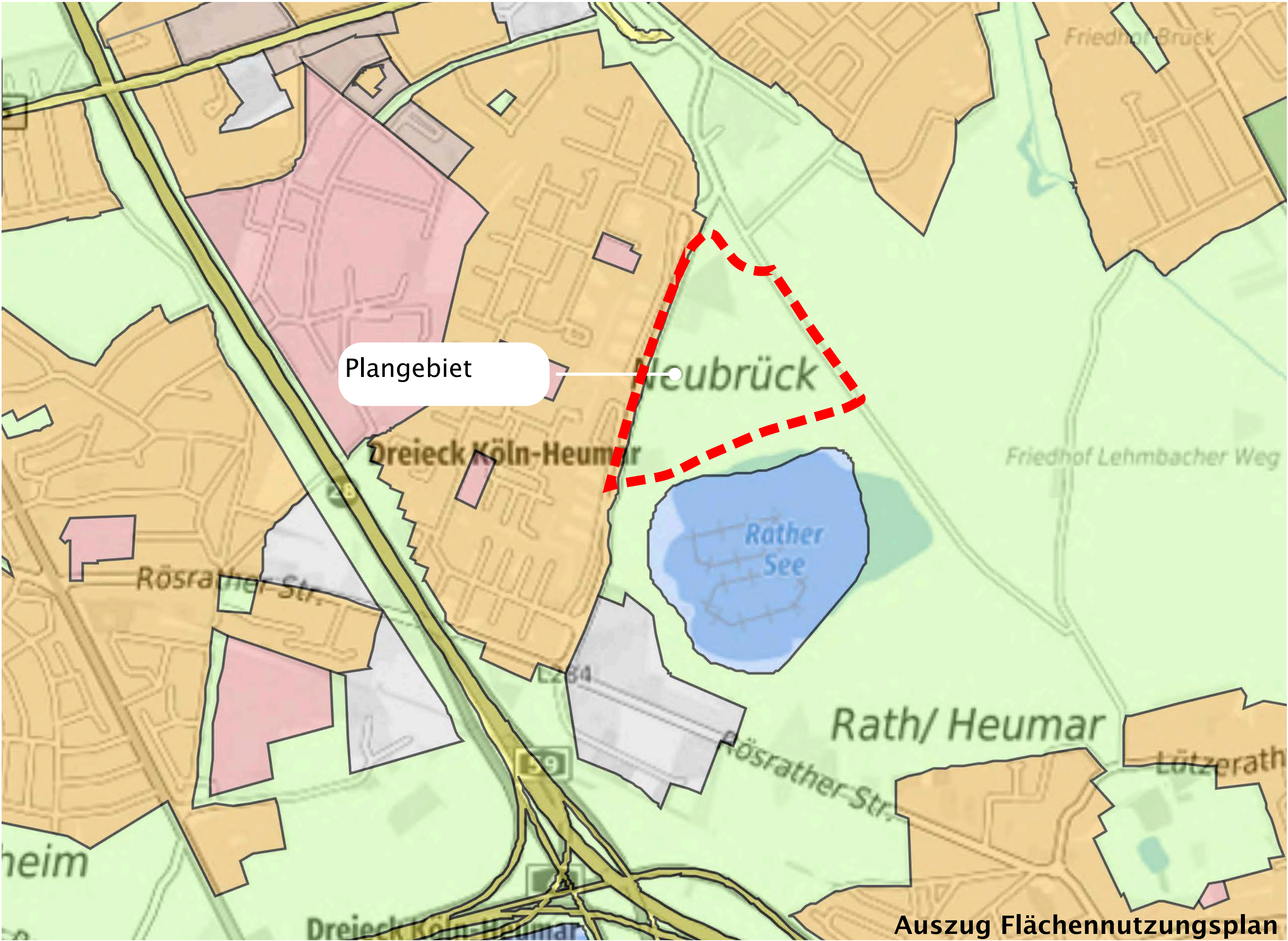
g) Erweiterte Lärmschutzzonen²



Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

- Wohnbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche
- Fläche für Hauptverkehrszüge
- Mischgebietsfläche
- Gewerbefläche
- Grünfläche
- Wasserfläche



Landschaftsplan

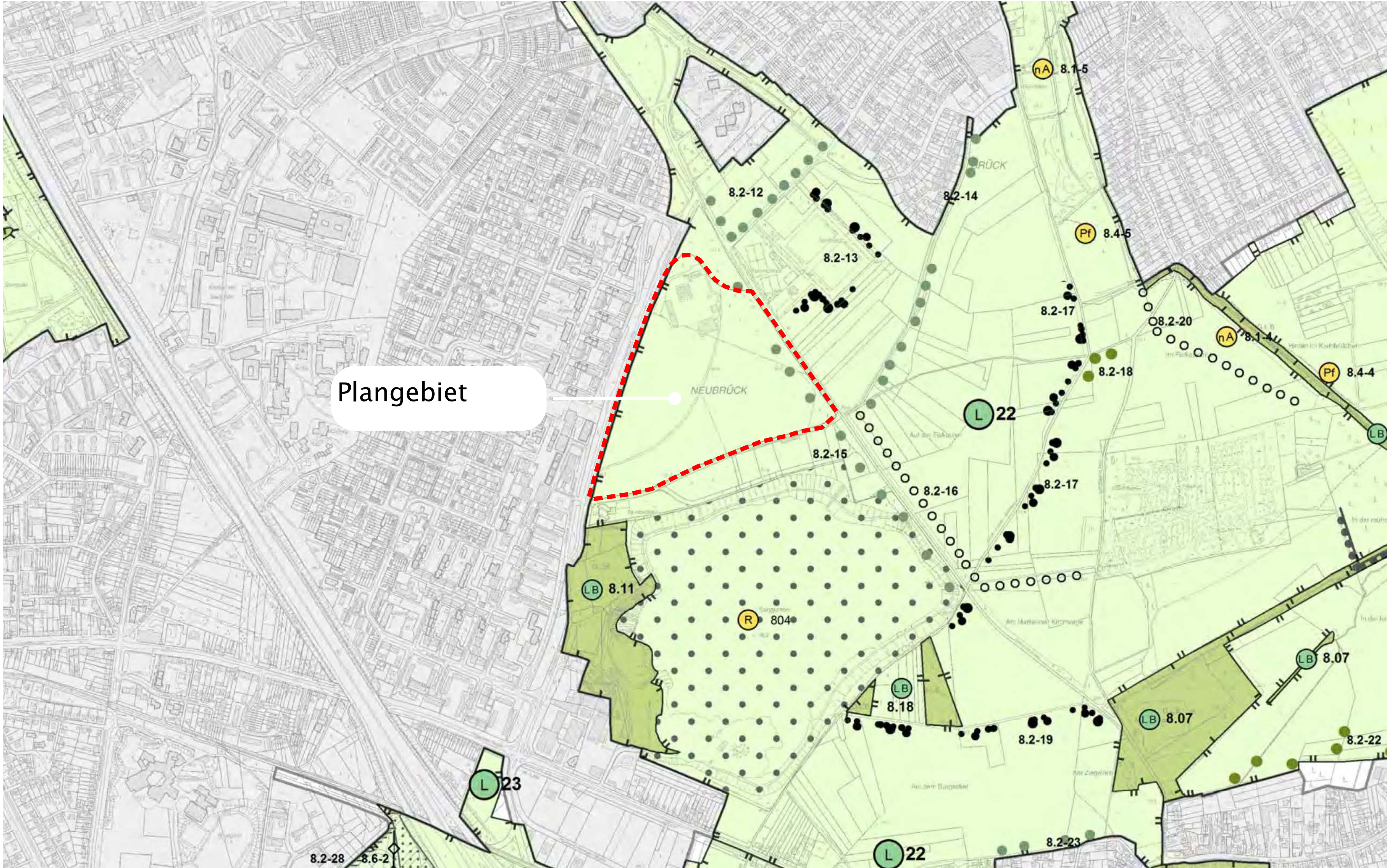
Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 22 des Landschaftsplans der Stadt Köln.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Naturdenkmal
- Geschützte Baumgruppe
- Geschützte Allee, Baumreihe

Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen

- Baumreihe
- Baumgruppe
- Einzelbaum
- Hecke
- Ufergehölz
- Heisterpflanzung
- Feldgehölzgruppe
- Waldmantel
- Wanderweg
- Schutzpflanzung
- Feldgehölz
- Rekultivierung, Renaturierung
- Wiese
- Pflegemaßnahme
- Natürliche Ausgestaltung



Auszug digitaler Landschaftsplan Köln, Änderungsstand vom 23.08.2006

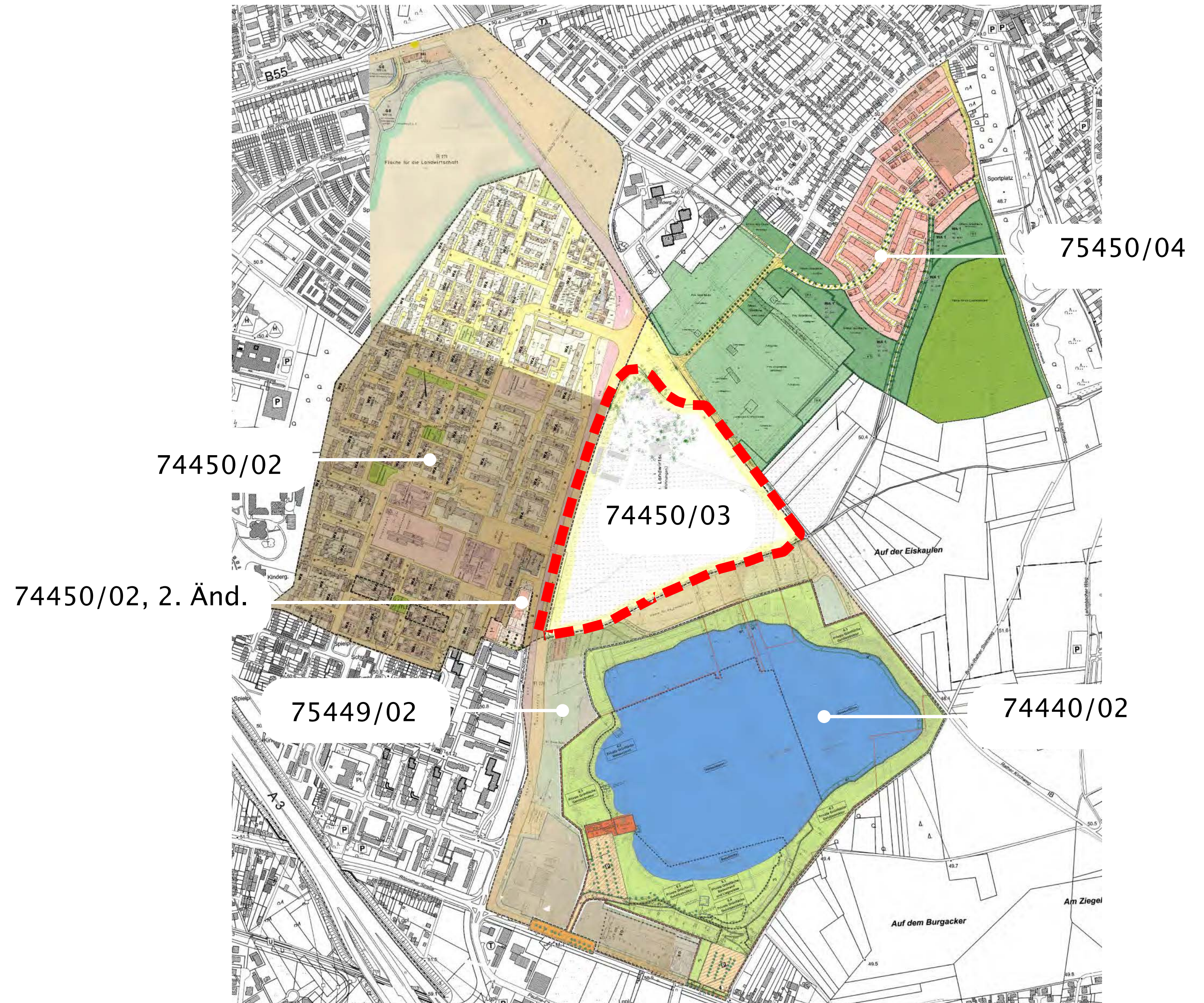
Bebauungspläne

Plangebiet:

- **74450/03**
„Rather Kirchweg, Grüner Weg u. gepl. Verbindungsstr. zw. Olpener Str. u. Rösrather Str.“
- **74459/07**
„Madausstraße“
(Externe Ausgleichsflächen im Plangebiet)

Angrenzend:

- **74450/02**
„Rather Kirchweg, Grüner Weg u. gepl. Verbindungsstr. zw. Olpener Str. u. Rösrather Str.“
- **74450/02, 2. Änderung**
„Heinrich-Lersch-Straße“
- **75450/04**
„Im Oberen Bruch“
- **75449/02**
„Westlich Brück-Rather Steinweg in Köln-Rath/Heumar“
- **74440/02**
„Rather See“



Übersicht Bebauungspläne

Ausgleichsflächen

Aus Bebauungsplan Nr. 74459/07
„Madausstraße“ in Köln-Merheim:

Externe Ausgleichsflächen zum Grün-
ordnungsplan vom 13.03.2001 und
Gegenstand des städtebaulichen Ver-
trags vom 02.05.2005:

M 6 + 7

= 16.802 m² Streuobstwiese

M 8 + M 9

= 3.081 m² Baumhecke

M 10– 12

= 12.135 m² Feldgehölz

Nachtrag vom 22.05.2007:

Erweiterung von M9 (bzw. M 12) um
= 71 m²



Masterplan Stadtgrün

Grundstück ist den Kategorien „Potenzialgrün“ (geringste Schutzkategorie) und „Immergrün“ (höchste Schutzkategorie) zugeordnet.
Konflikt zu Regionalplan im Masterplan dargestellt.

- Innenbereich Landschaftsplan
- Wasserfläche
- Immergrün
- Zukunftsgrün
- Potentialgrün
- Leitbild Grün_VS_FNP
- Leitbild Grün_VS_B-Plan
- Leitbild Grün_VS_Regionalplan Entwurf
- Stadtgrenze
- Stadtbezirk



Auszug Masterplan Stadtgrün, Anlage 10, Konfliktkarte

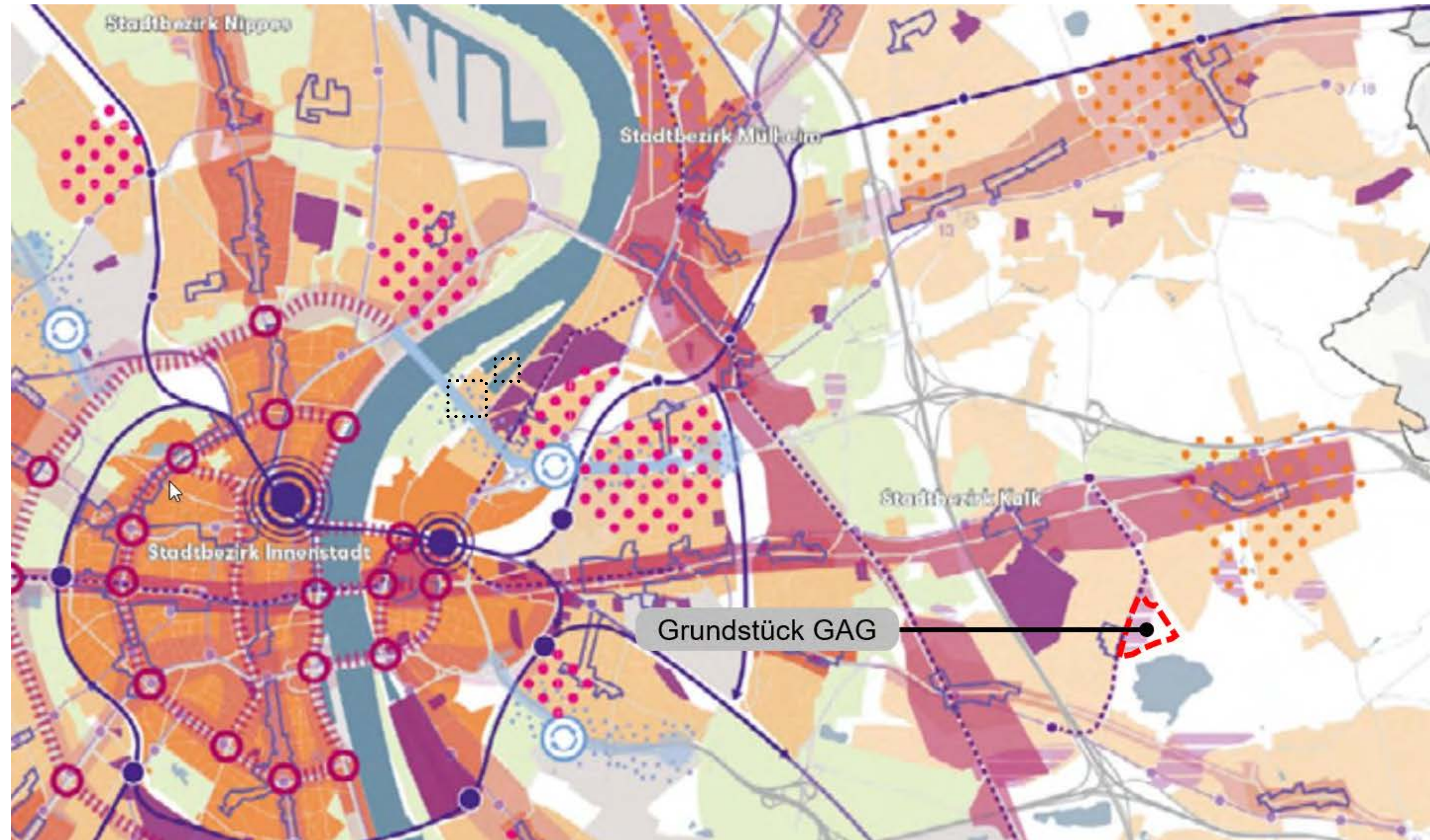


Zielkarte Wohnen weist Teilfläche des Grundstücks als Optionsfläche Regionalplanüberarbeitung (ASB) aus.

Sonstige Aspekte und Aufgaben:

- Nutzungsmischung und städtebauliche Qualität
- Quartiere mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Breit gefächertes Wohnraumangebot
- Insbesondere an den Trassen des ÖPNV Entwicklungspotenziale mobilisieren.

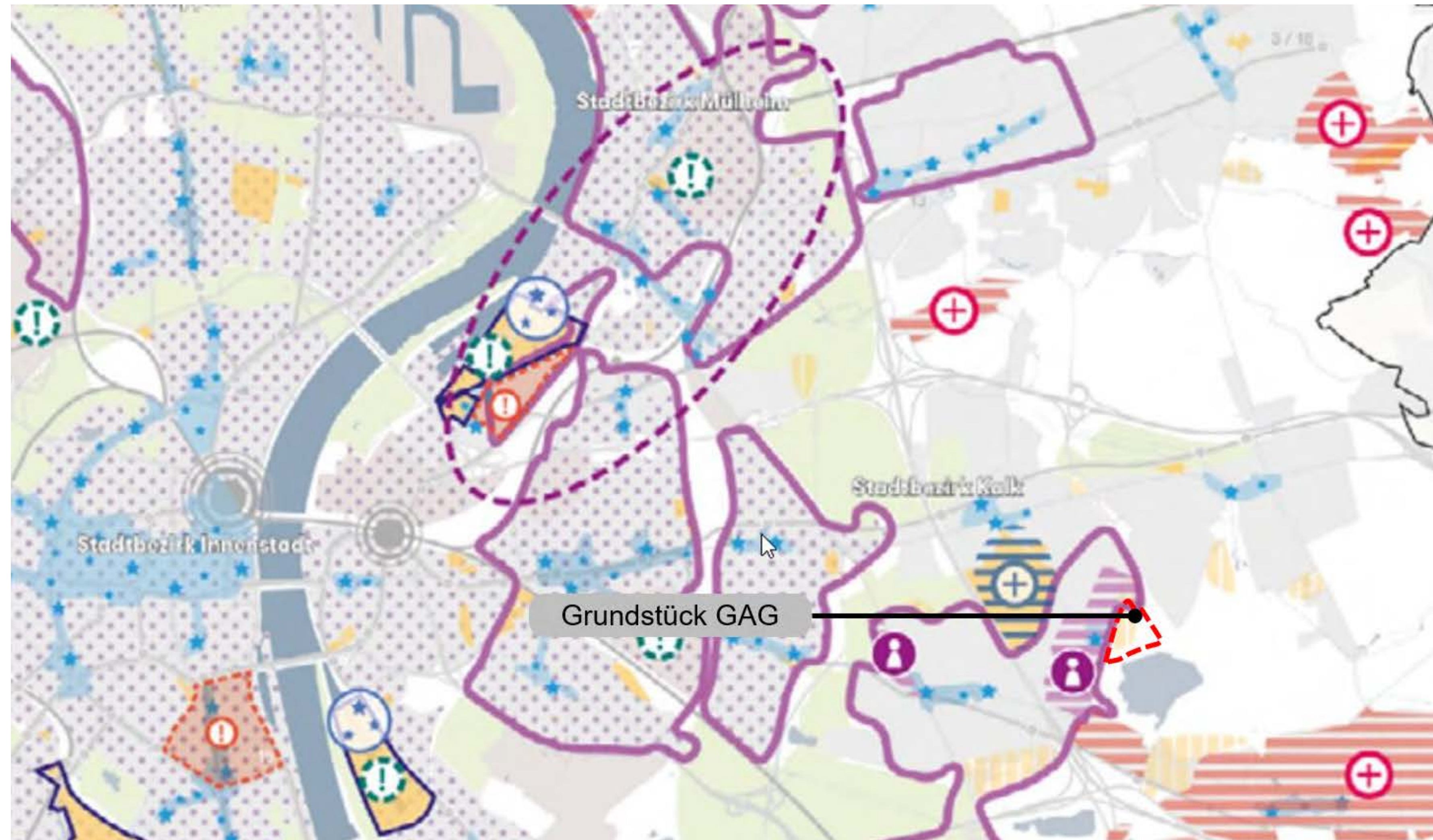
=> Geplanter Stadtbahnausbau schafft neue ÖV-erschlossene Lage.





Zielkarte Soziales, Kultur und Bildung:

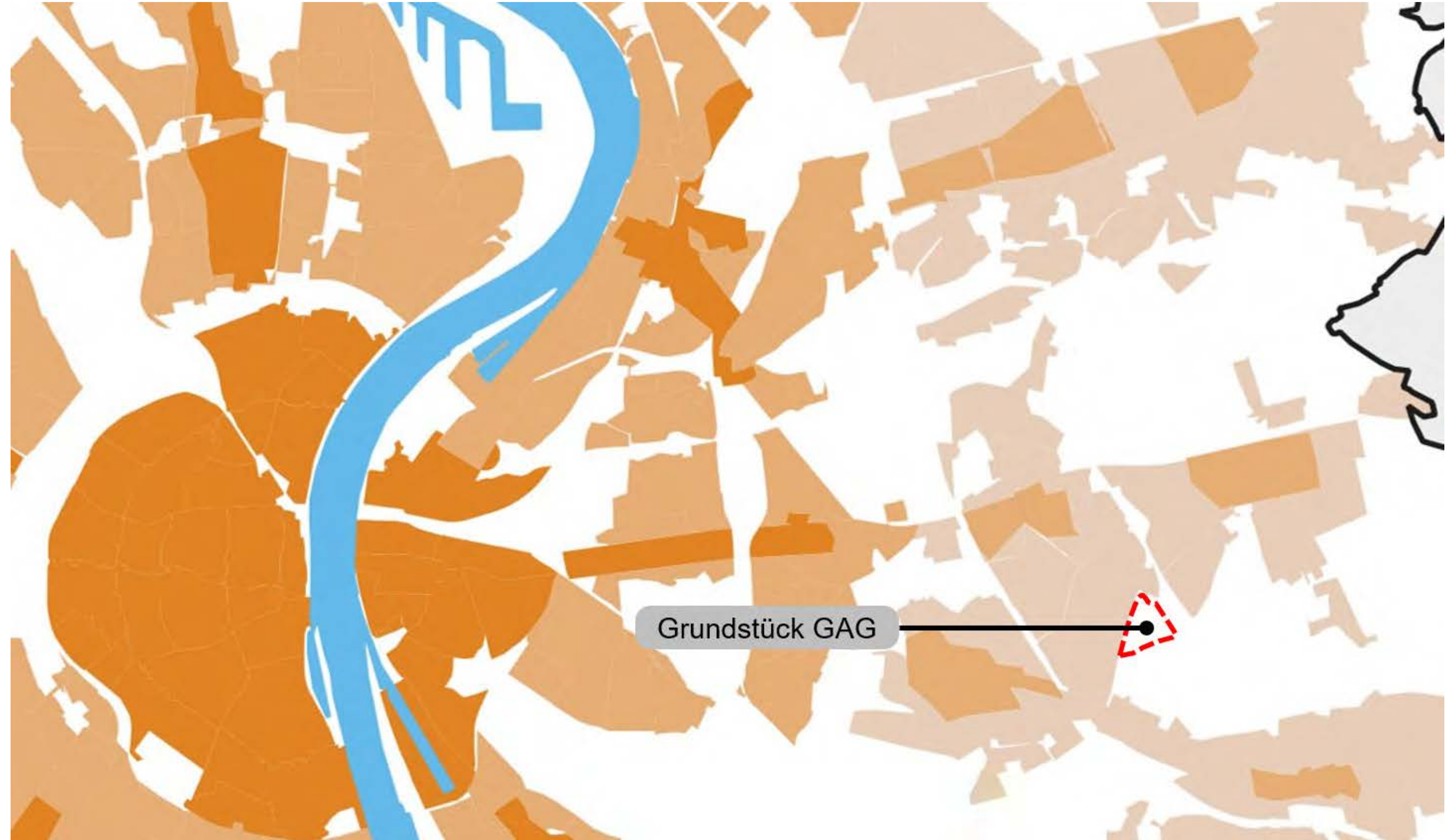
- Standorte zur Stärkung von sozialen, kulturellen und/oder Bildungsangeboten in bestehenden Siedlungsgebieten
- Standort zur baulichen Aufwertung von Großwohnsiedlungen
- Ausbau und städtebauliche Aufwertung der Versorgungszentren, Entwicklung und Ausbau von Begegnungsorten
- teilweise Lage im Gebiet zur Weiterentwicklung des Programms „Starke Veedel“



**Auszug Zielkarte Soziales, Kultur und Bildung
(06/2020)**

Köln Katalog

Grundstück grenzt an den Bereich der „Äußeren Stadt“ an.

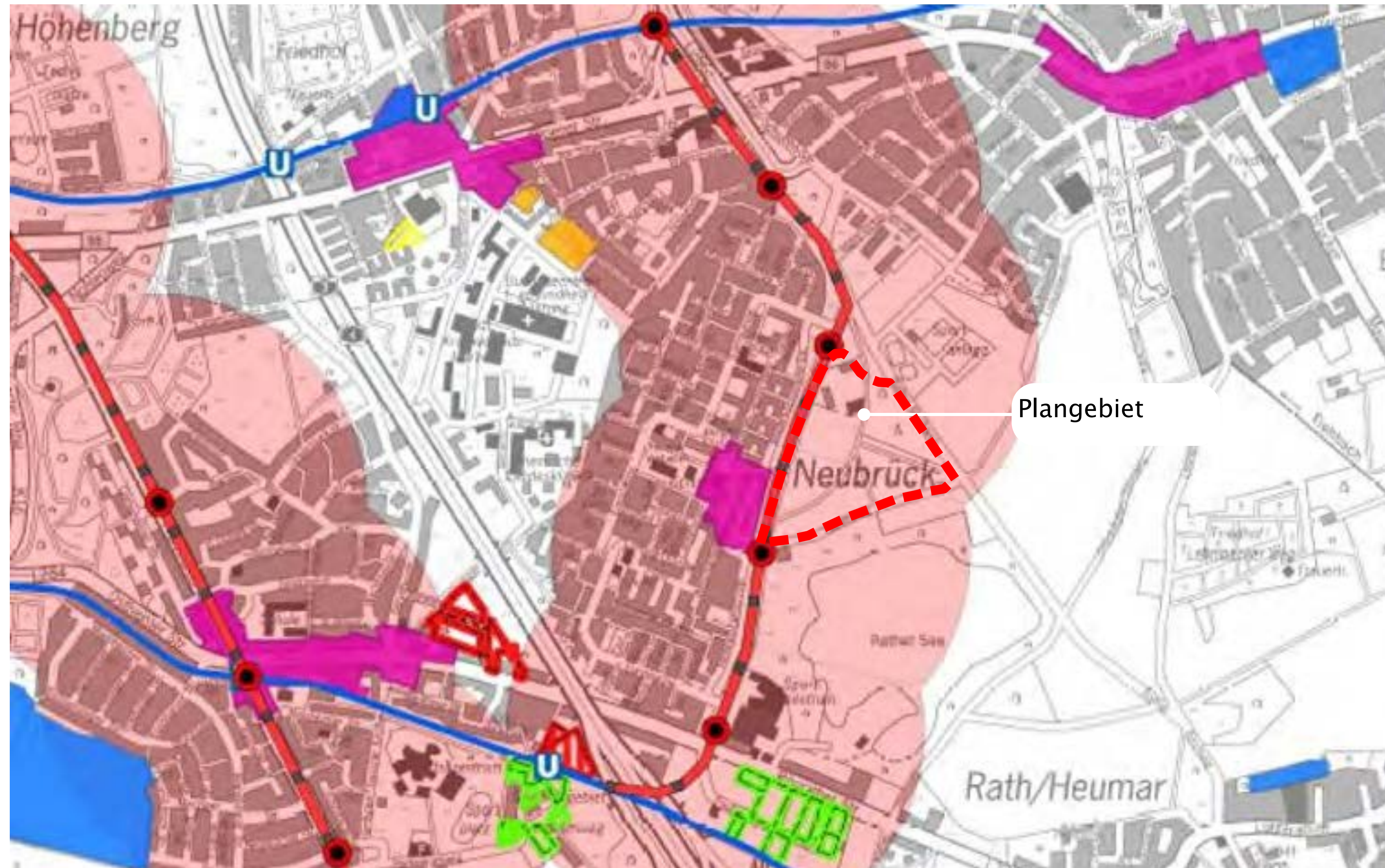


Auszug Köln Katalog /Übersichtskarte Dichtekategorien

Netzerweiterungsplan Stadtbahn

Der Netzerweiterungsplan der Stadt Köln vom 21.10.2015 sieht eine Verlängerung der Stadtbahn entlang des Neubrücker Ring vor. Der Ausbau wird im Nahverkehrsplan als „mittelfristig vorgesehen“ geführt.

Aufgrund der derzeit noch ungünstigen Anbindung an den ÖPNV ist gemäß Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Köln derzeit keine Abminderung der Anzahl notwendiger Stellplätze möglich.



Wärmeversorgung

Potentialfläche kann an das unmittelbar angrenzende Fernwärmenetz des Heizkraftwerk Merheim angeschlossen werden.

Prüfoption: Die Potenzialkarte der StEB ergibt zusätzlich Chancen auf die Nutzung von Abwasserwärme.



Auszug Potenzialkarte Abwasserwärme



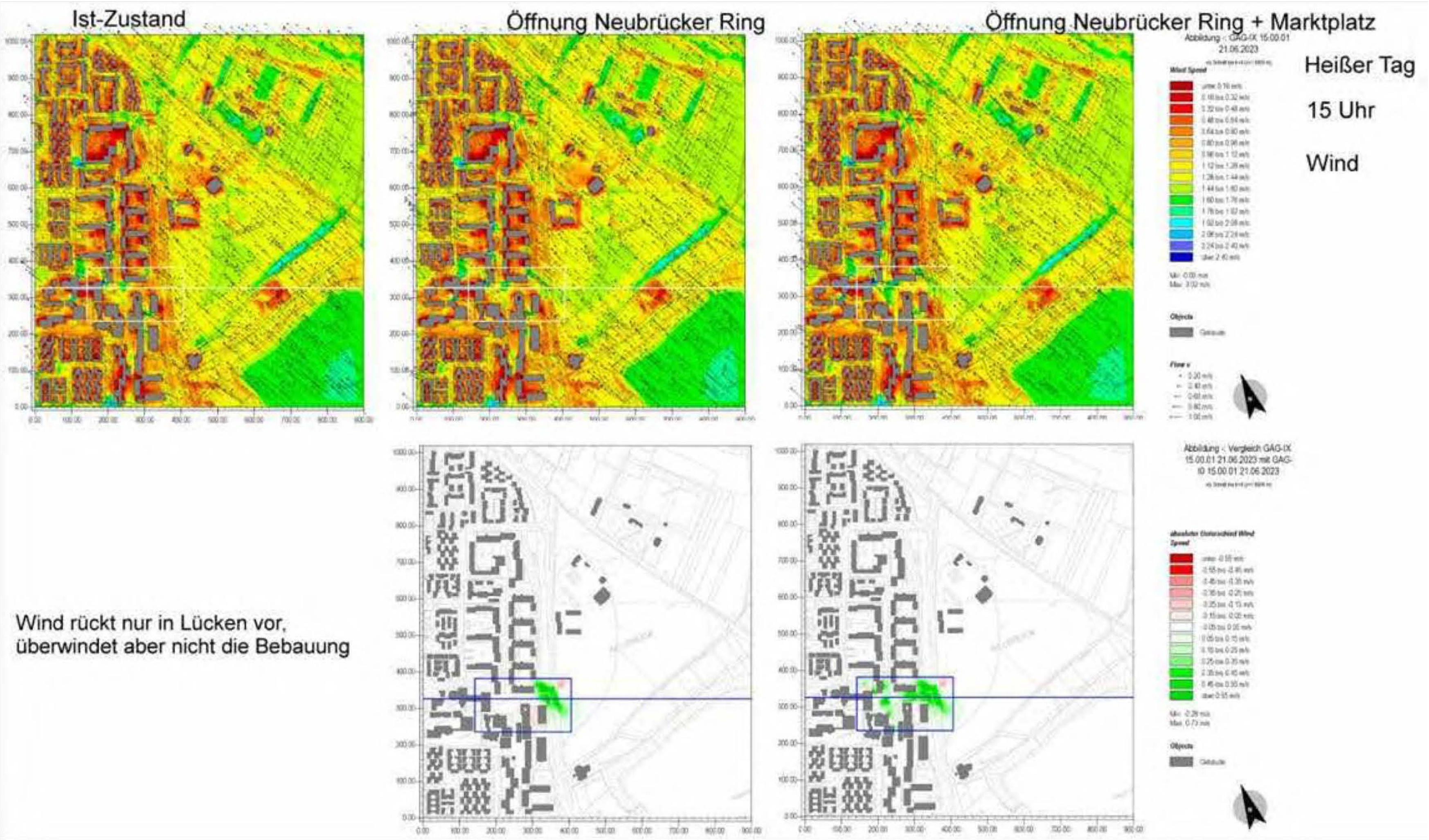
Fernwärmenetz des Heizkraftwerkes Merheim

Stadtklima

In einer Vorabschätzung wurden die stadtklimatischen Belange untersucht.

Keine klimatische Fernwirkung des Grundstücks auf die Neubrücker Bebauung, da bestehende Gebäude und Baumreihen Winde nach Neubrück abschirmen.

Wohnbebauung im Plangebiet wird aus klimatischer Sicht nicht kritisch gesehen.



Schallimmissionen

Grundstück liegt in erweiterter Lärm-schutzzone vor Fluglärm.

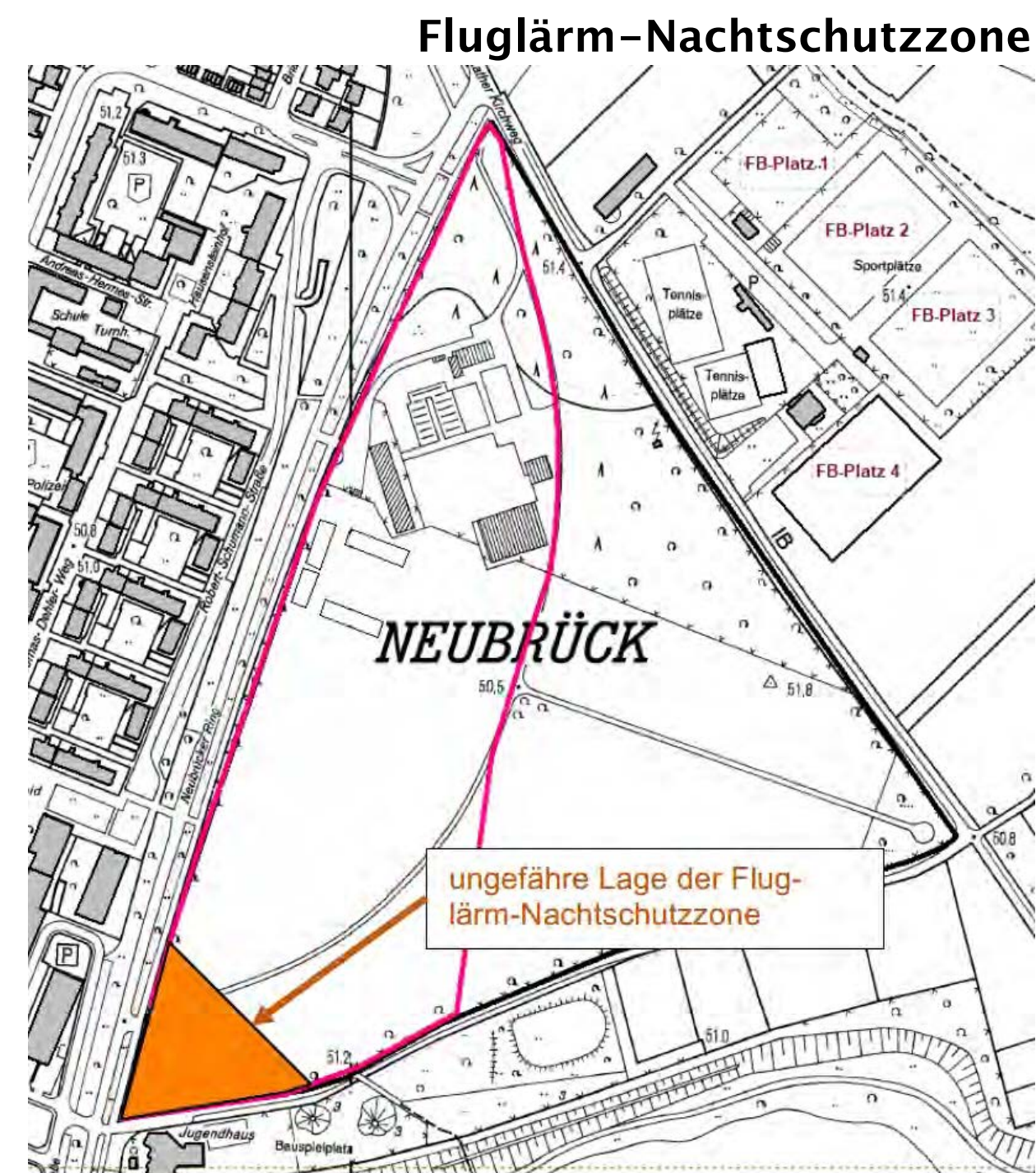
Fluglärm-Nacht-Schutzzone im Süden.

In einer Vorabschätzung wurden die einwirkenden Geräuschimmissionen aus

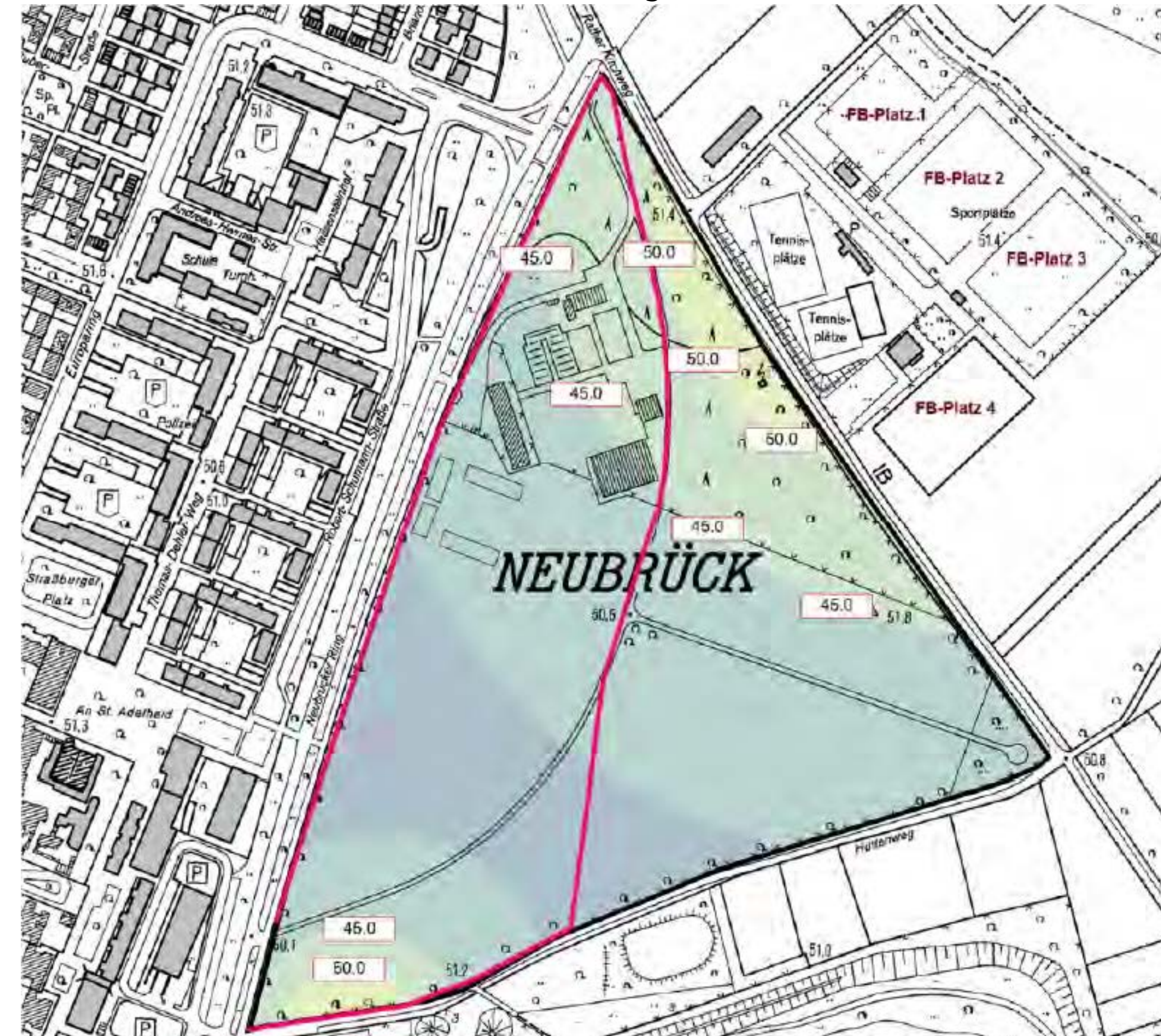
- Straßen- und Schienenverkehr
- Fluglärm
- Sportanlagen
- Freizeitlärm

untersucht.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.



Lärmkarte „Sportlärm“ innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten
(Berechnungshöhe = 11 m über Geländeniveau)



II. Machbarkeitsstudie mit städtebaulich–freiraumplanerischem Konzept von Lorenzen Mayer Architekten mit RMPSL Landschaftsarchitekten

Darstellung der Gebäude– und Freiraumtypologie exemplarisch

Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept Machbarkeitsstudie



Exemplarischer Querschnitt durch eine Grünfuge mit Darstellung der Gebäudekubaturen

Bestandsbebauung

Robert-Schuman-Straße

Neubrucker Ring

Wohnhof

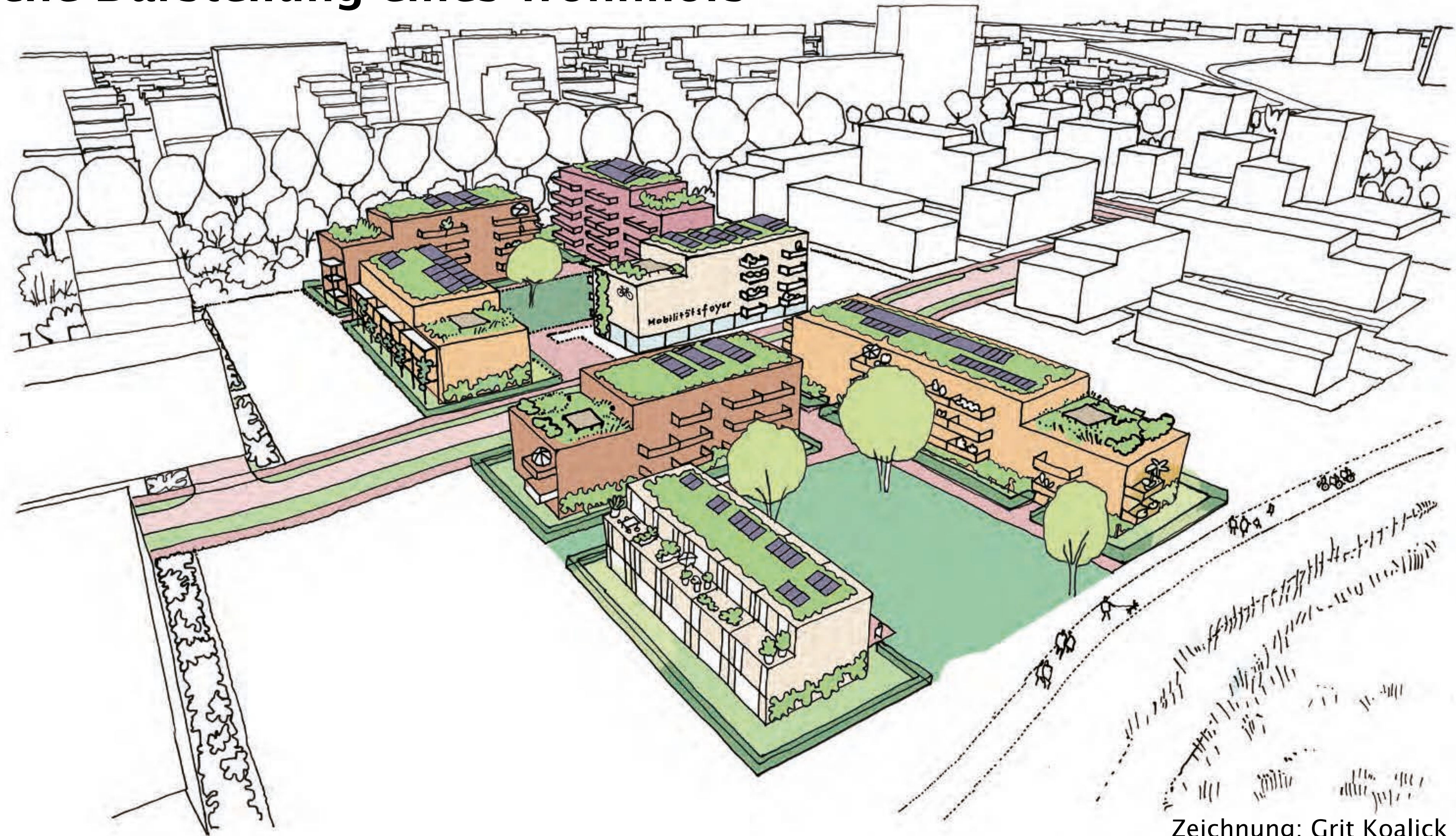
Quartiersstraße

Wohnhof

Wiesenbiotope



Exemplarische Darstellung eines Wohnhofs



Zeichnung: Grit Koalick

Perspektive Freiraum

Blick vom öffentlichen Grünzug
nach Norden in die Naturspiel-
bereiche mit angrenzenden
Biotopflächen



Zeichnung: Grit Koalick

Straßenprofil „Parklane“

Mulde / Straßenentwässerung



Vorzone

Gehweg

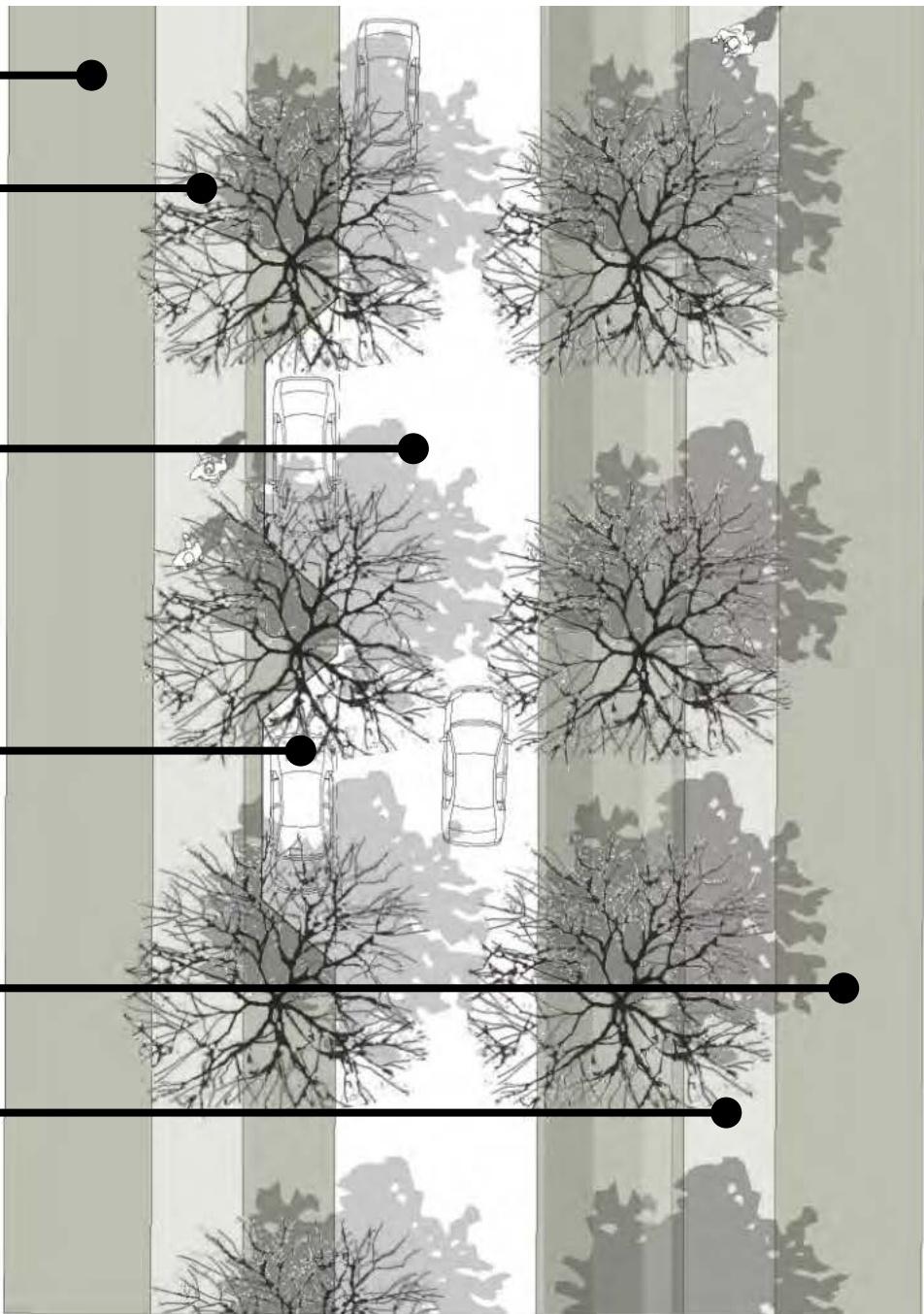
Verkehrsfläche

Tempo 30

Parkierung Lieferverkehr, Pflegedienste, Handwerker

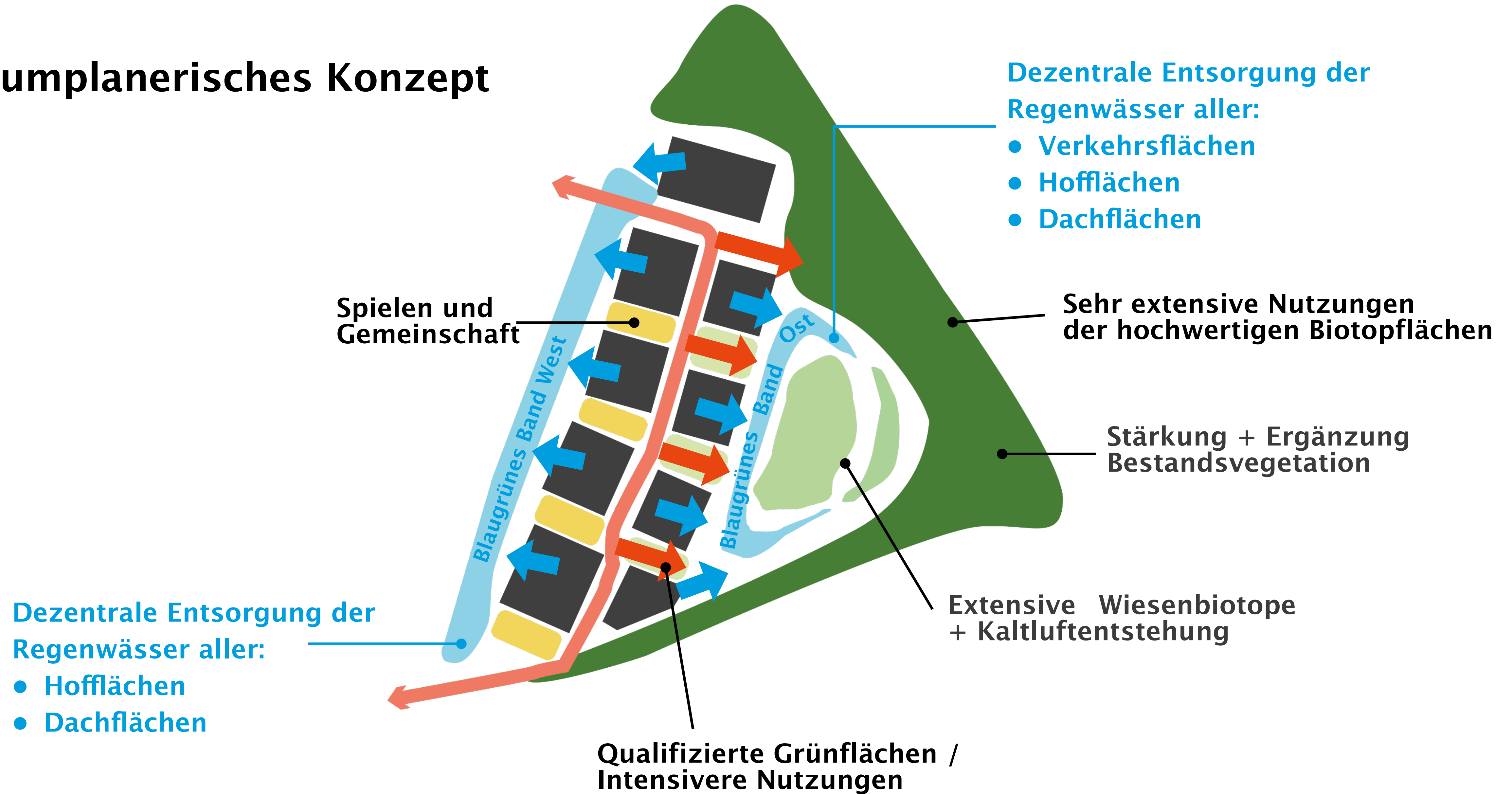
Vorzone

Gehweg



Referenz Kronsberg Hannover
Straßenentwässerung mit Mulde

Freiraumplanerisches Konzept



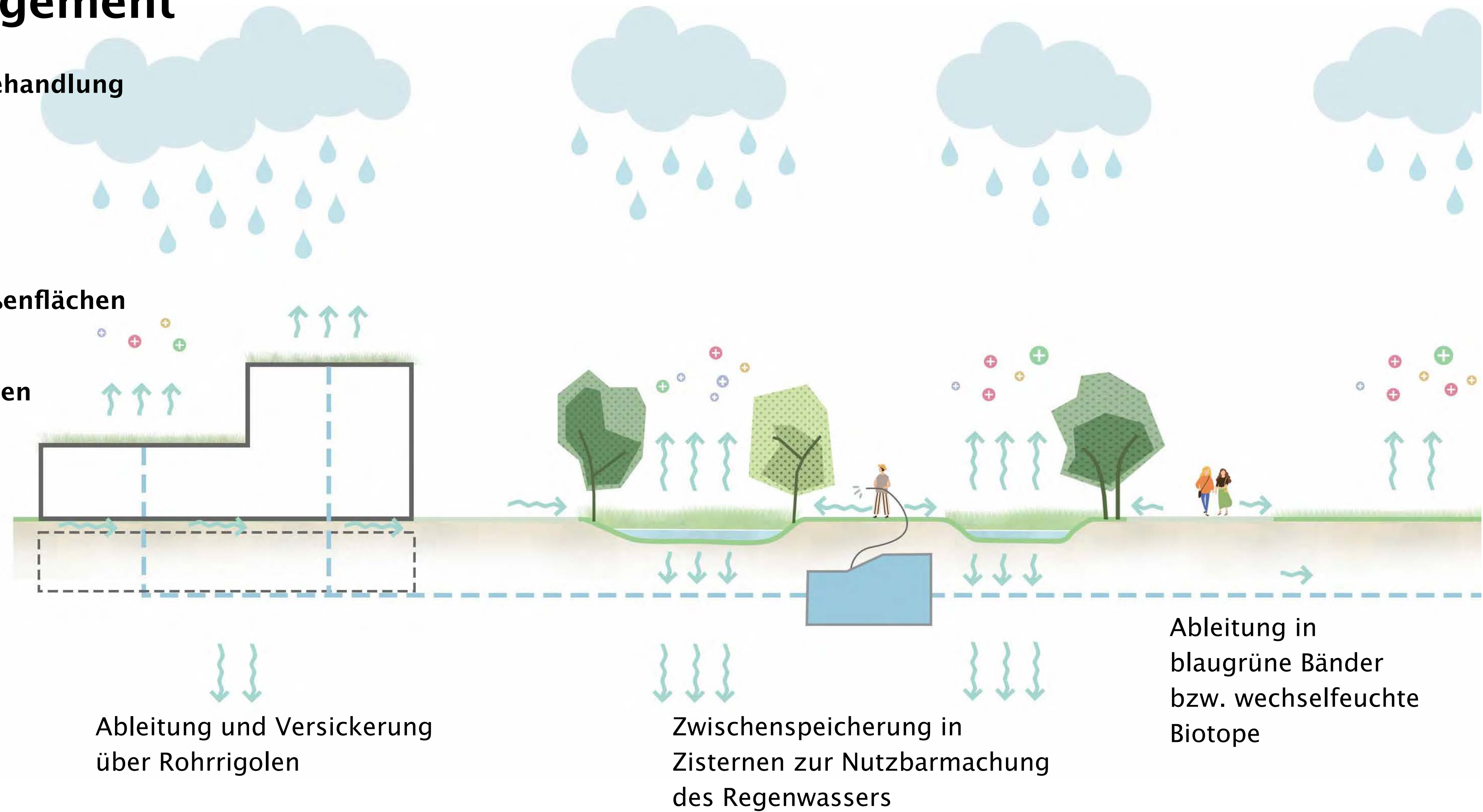
Prinzip dezentrales Regenwassermanagement

Vollumfängliche Sammlung, Vorbehandlung und Retention auf 3 Ebenen:

Ebene 1 -> Retentionsgründächer

Ebene 2 -> Platz-, Hof- und Straßenflächen

Ebene 3 -> Über Tiefgaragenflächen

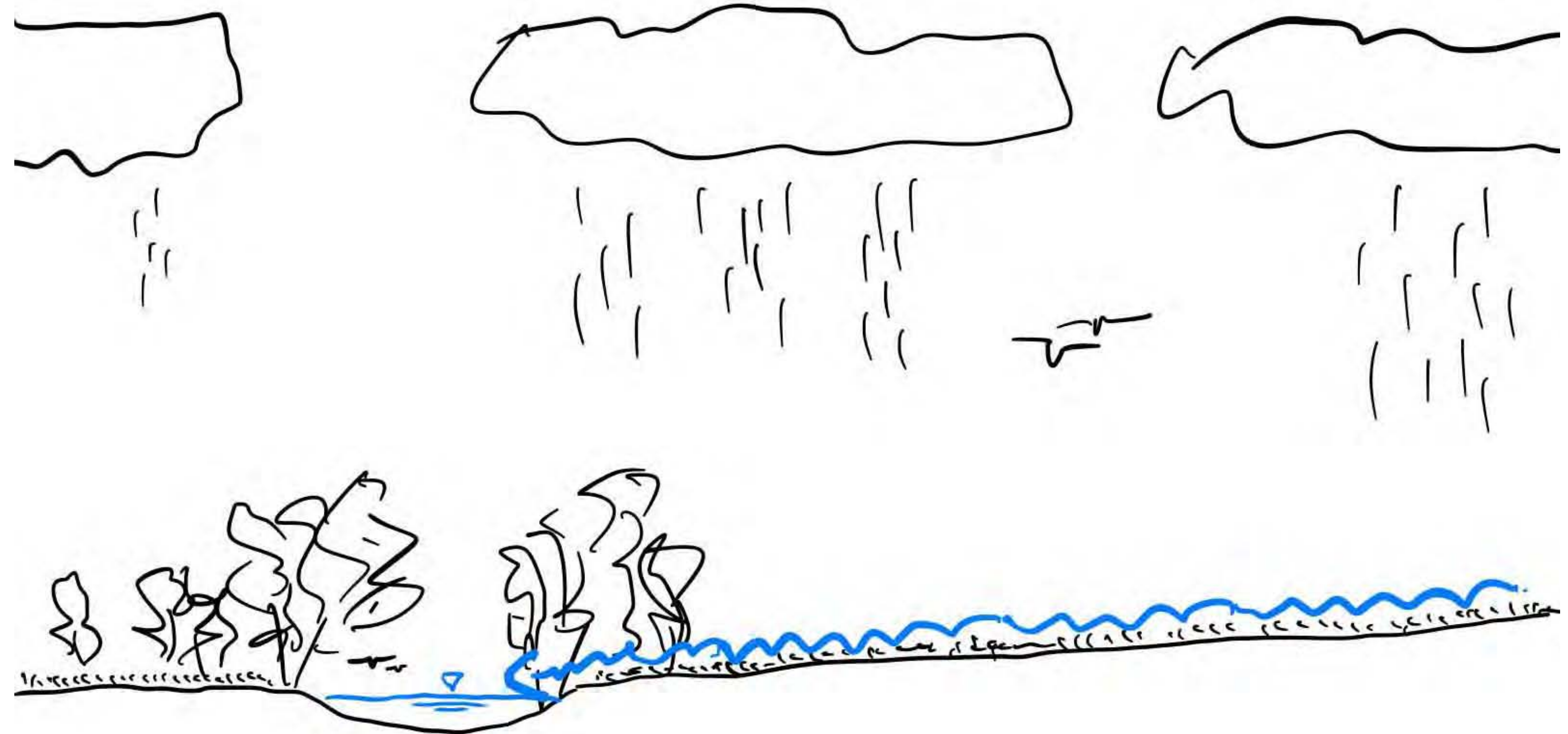


Prinzipschnitt blaugrünes Band

Schaffung eines wechselfeuchten Biotopringes durch Integration der Geländetopographie.

Minderung der anthropogenen Einflüsse auf östliche Freiflächen.

Erhöhung der Biotopwertigkeit durch die Implementierung von wechselfeuchten Biotopen.



Wechselfeuchte
Biotope

Referenzbilder

- 1 BUGA Mannheim 2023
Wechselfeuchte Biotope
- 2 Volkspark Hamburg-Wilhelms-
burg 2014
Wechselfeuchtes Biotope
2 Jahre nach initialer
Bepflanzung
- 3 Talauenpark Waiblingen
Nachverdichtete Vegetations-
flächen vor extensiven Wiesen
ansaaten
- 4 Talauenpark Waiblingen
Naturnah gestalteter
Spielbereich



Kennzahlen Machbarkeitsstudie

BGF gesamt(Geschossfläche inkl. Nicht-Vollgeschossen)

ca. 74.700 qm

Geschossfläche gesamt (nur Vollgeschosse)

ca. 63.500 qm

Geschossfläche Wohnen (nur Vollgeschosse)

ca. 59.140 qm

Anzahl der geplanten Wohneinheiten

ca. 850 Stück

Anzahl der Wohneinheiten nach Koop BLM (rechnerisch)
(59.140 / 90)

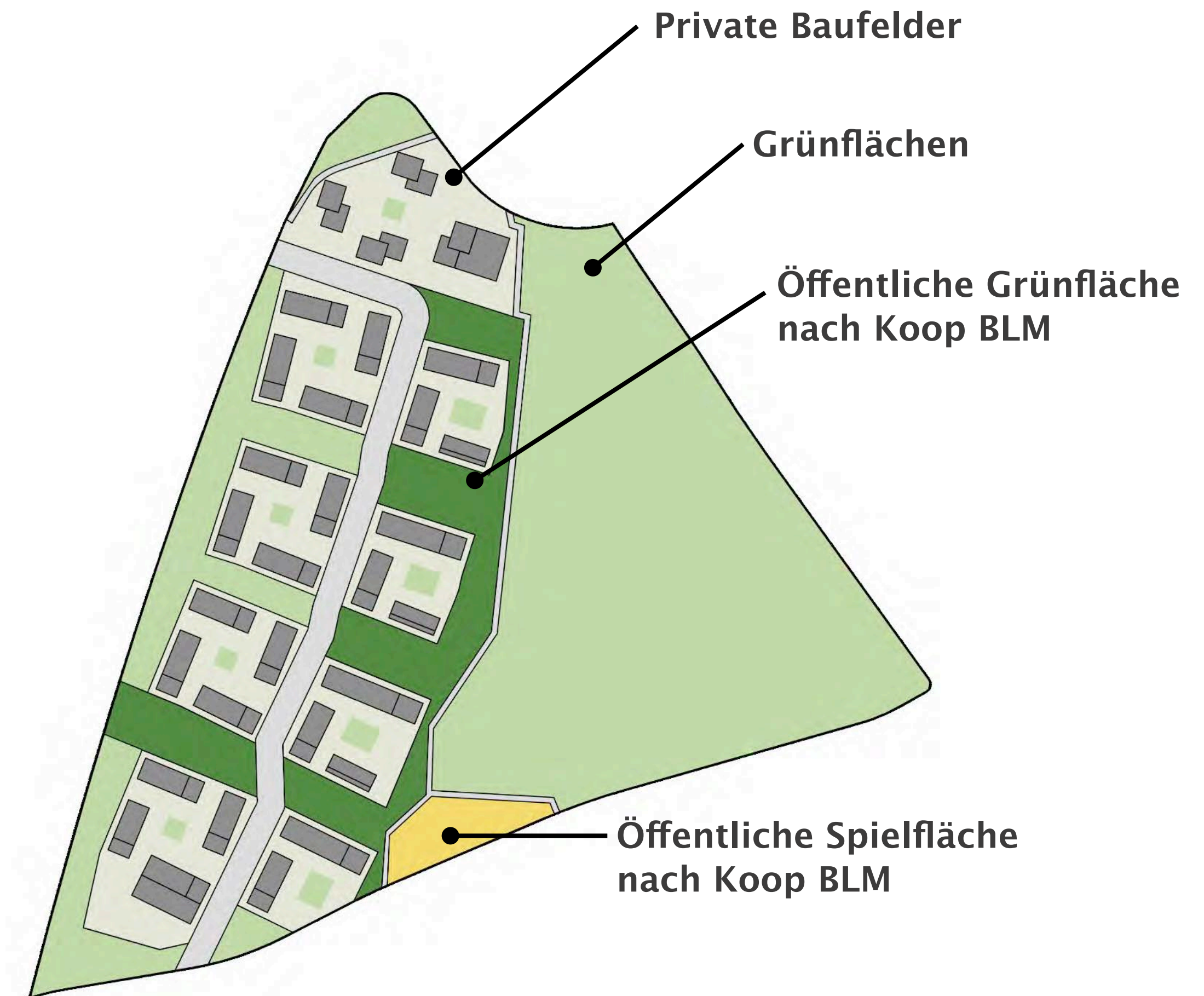
ca. 657 Stück

Bedarf öffentlicher Grünfläche nach Koop BLM
(657 * 2,3 * 10)

ca. 15.111 qm

Bedarf öffentliche Spielfläche nach Koop BLM
(657 * 2,3 * 2)

ca. 3.022 qm

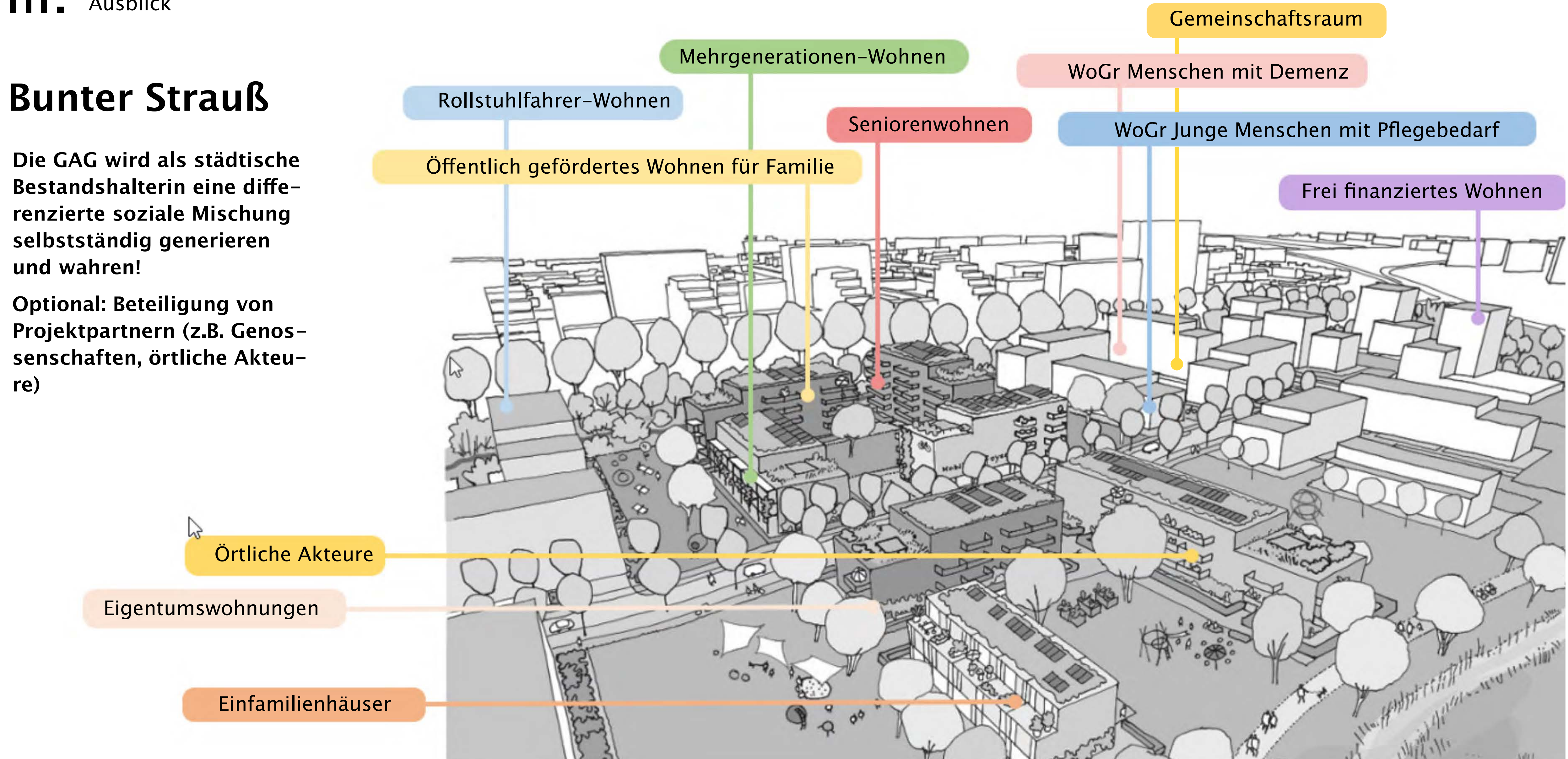


III. Ausblick

Bunter Strauß

Die GAG wird als städtische Bestandhalterin eine differenzierte soziale Mischung selbstständig generieren und wahren!

Optional: Beteiligung von Projektpartnern (z.B. Genossenschaften, örtliche Akteure)



Beispielhafte Darstellung von Nutzungsoptionen

→ Die GAG kann Platz für viele(s) schaffen!

Leitsätze:

1. 1 ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung
2 Brachfläche aktivieren
3 Tragfähige soziale Angebote
4 Grün im Quartier

2. 4 Non-Profit-Organisationen stützen

3. 1 Mischung unterschiedlicher Wohnangebote
2 geförderten Wohnbau stärken
2 **Städtische Wohnungsbaugesellschaften stärken**
2 Zielgruppenspezifische Wohnangebote
2 Flächen für den Wohnungsbau mobilisieren
3 Integration von Zugewanderten fördern
3 Wohnraum für Menschen mit Behinderung
3 Angebot für Senioren weiterentwickeln
4 Kinderbetreuung sicherstellen
4 Spiel- und Bewegungsangebot für Kinder

4. 1 Lücken im Netz schließen
1 Shares-Mobility ausbauen
2 Radwegenetz ausbauen
2 Temporeduzierte Bereiche
3 Grünstrukturen qualifizieren
3 Artenschutz und-vielfalt fördern
3 Vertikales Grün stärken

5. 1 Bewegungsangebot für Kinder
1 Zugänglichkeit städt. Erholungsräume
2 Pflege und Wohnen im Alter
3 Kühlung von Quartieren
3 Grüne Freiräume als Luftfilter
3 Versickerung für Starkregenereignisse
4 Nachhaltige Mobilität fördern
4 Erneuerbare Energien ausbauen

Handlungsempfehlungen:

1. Frischluftschneisen, Biotope
2. Mobilisierung von Flächen
3. Bau von bezahlbarem Geschosswohnungsbau
> 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau

2. Mobilisierung von Flächen

5. Förderung Mobilstationen
Neue Streckenführung ÖPNV
Stärkung Radinfrastruktur

8. Teilhabechancen sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen
Zusammenarbeit mit sozialen Trägern
Generationengerechte Wohnangebote

9. Prüfung: Free-flow-parking in Tiefgaragen

Räumliche Entwicklung:

1. Nutzungs- und Typologiemischung
2. Stabilisierung der Sozialstruktur
3. Entwicklungsfläche entlang der Stadtachse
4. Erschließungsgunst prioritär für Weiterentwicklung Siedlungsstruktur
12. Integrierte Planung von Freiraum und Siedlung
Aufwertung von bestehenden Freiräumen
13. Verschattung und Verdunstung
Dach- und Fassadenbegrünung
Ausrichtung der Gebäude

Zielkarten:

Wohnen Aktivierung neuer Stadträume
Nutzungs- und Typologiemischung
Angemessene Dichte
Einrichtung Mobilitätsstationen

Soziales, Kultur und Bildung Optionsfläche (ASB) Regionalplan entwickeln
Versorgungszentren stärken
Impulse für Sozialraum
Aufwertung von Großsiedlungen und deren Umfeld
Anteil bezahlbaren Wohnraums erhöhen
Bereitstellung von bedarfs- und altersgerechten Wohnformen

Mobilität Errichtung Mobilstationen
Stärkung Radwegenetz
Flächen für ruhenden Verkehr reduzieren

→ Einzahlen auf die Stadtstrategie

Chancen nutzen

- Wohnraum für ca. 1.850 Menschen schaffen
- Zielgenaue Nutzungsmischung zur Deckung lokaler Bedarfe wie z.B. Seniorenwohnen entwickeln
- Abgesperrtes, in Teilen brachliegendes Gelände öffnen, Wegeverbindungen verbessern
- Wertvolle Biotopflächen sowie öffentliche Grün- und Spielflächen schaffen und für die Neubrücker Bürger erlebbar machen
- Auslastung vorhandener und zukünftiger Infrastruktur verbessern (Fernwärme, Stadtbahn)
- Partnerschaften mit lokalen Akteuren und Innovationspartnerschaften prüfen
- Stärkung des Nahversorgungszentrums in Neubrück
- Schnelle und qualitätvolle Umsetzung durch Alleinbesitz GAG möglich

Wohnungsbau: Stornierung von Aufträgen steigt

Branche beklagt zudem zu wenig

München. Wohnungsbau. Wie das MiFreitag mit fast jedes fi Prozent) v nach 17,7 P na sei ang

Bundesweit fehlen 800 000 Wohnungen

Beim „Wohnungsbau-Tag“ in Berlin wurde der Notstand ausgerufen

Berlin - Am Wohnungsbau-Tag hat ein Krisenrat aus Unimatern, Ge

riten von „Städten einer Notlage“ der Wohnungsbau, dabei ist die Politik nach der ersten Gang



„Manche Menschen leben ... in viel zu großen Wohnungen, weil sie mangels Alternative gar nicht umziehen können“

Dirk Messner, Präsident des Umweltbundesamt, KöRu 27.04.24

Preiswerte Wohnungen werden immer weniger

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht

„Die beste Preisbremse schaffen wir, indem wir noch mehr geförderte Wohnungen bauen“

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin von Wien, KStA 27.04.24

