

# 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

# I.

## Situation und Rahmenbedingungen

# Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Plangebiet

Machbarkeitsstudie: ca. 163.850 qm

Geltungsbereich

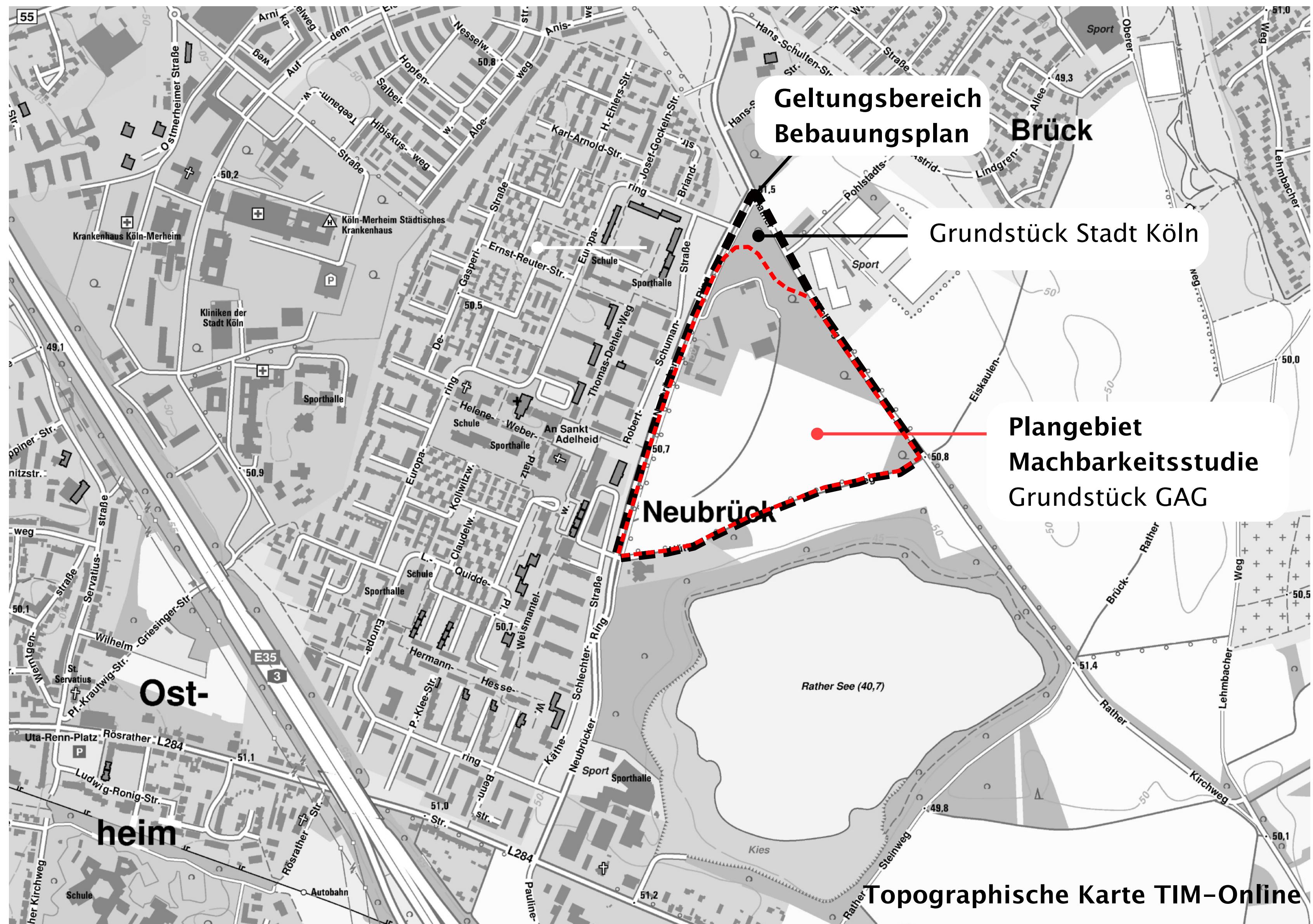
Bebauungsplan:

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.



# I.

## Situation und Rahmenbedingungen

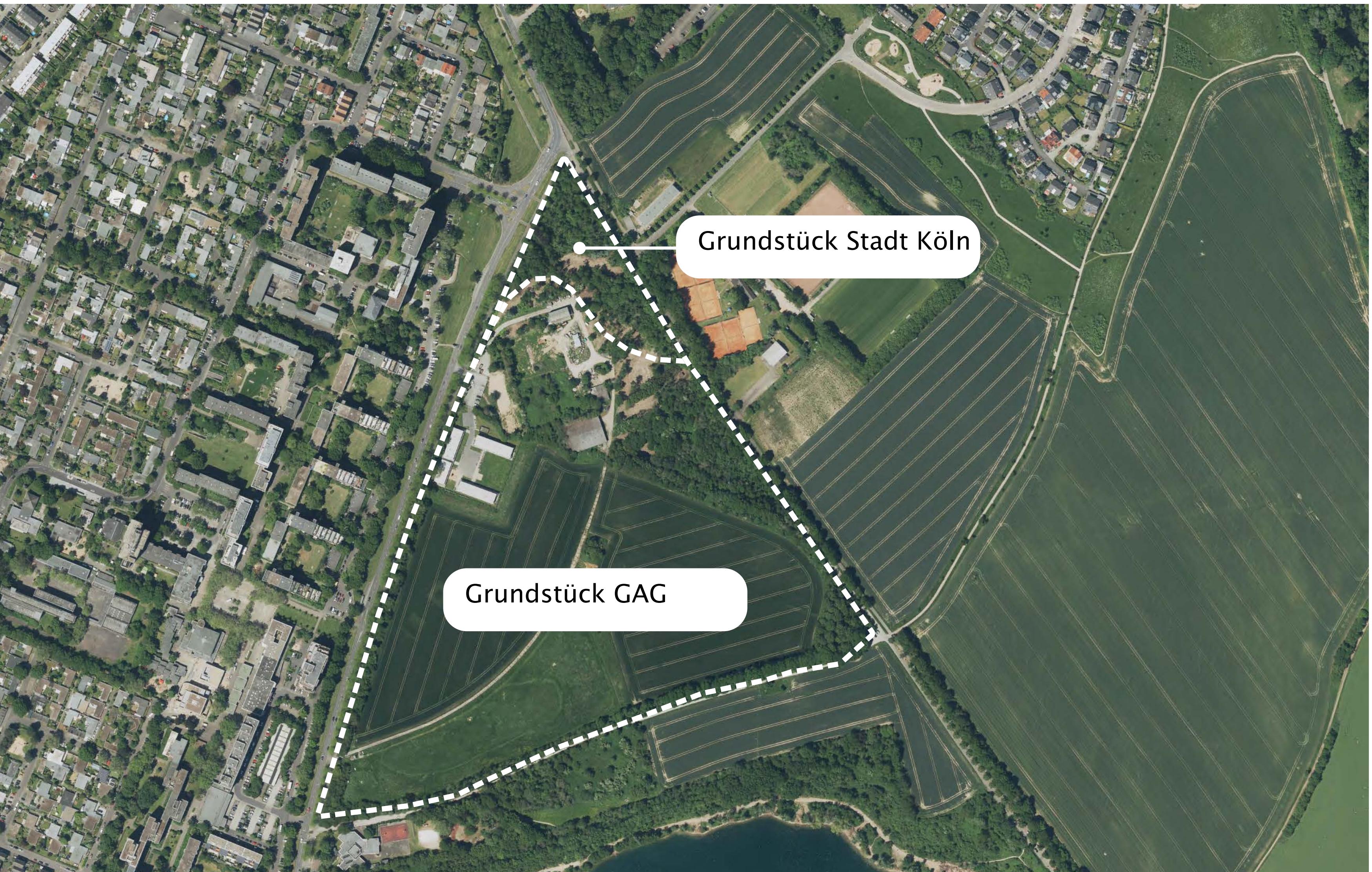
### Lage und Nutzung des Plangebiets

Juli 2000 Grundstücksankauf durch GAG

Nutzung vormals: Baumschule und Gartenbau mit zugehörigen Betriebsgebäuden

Nutzung heute: Landwirtschaft, Hundewiese, Jagd, Lagergebäude

Befristet: Flüchtlingsunterkunft



Luftbild TIM-Online

## I. Situation und Rahmenbedingungen

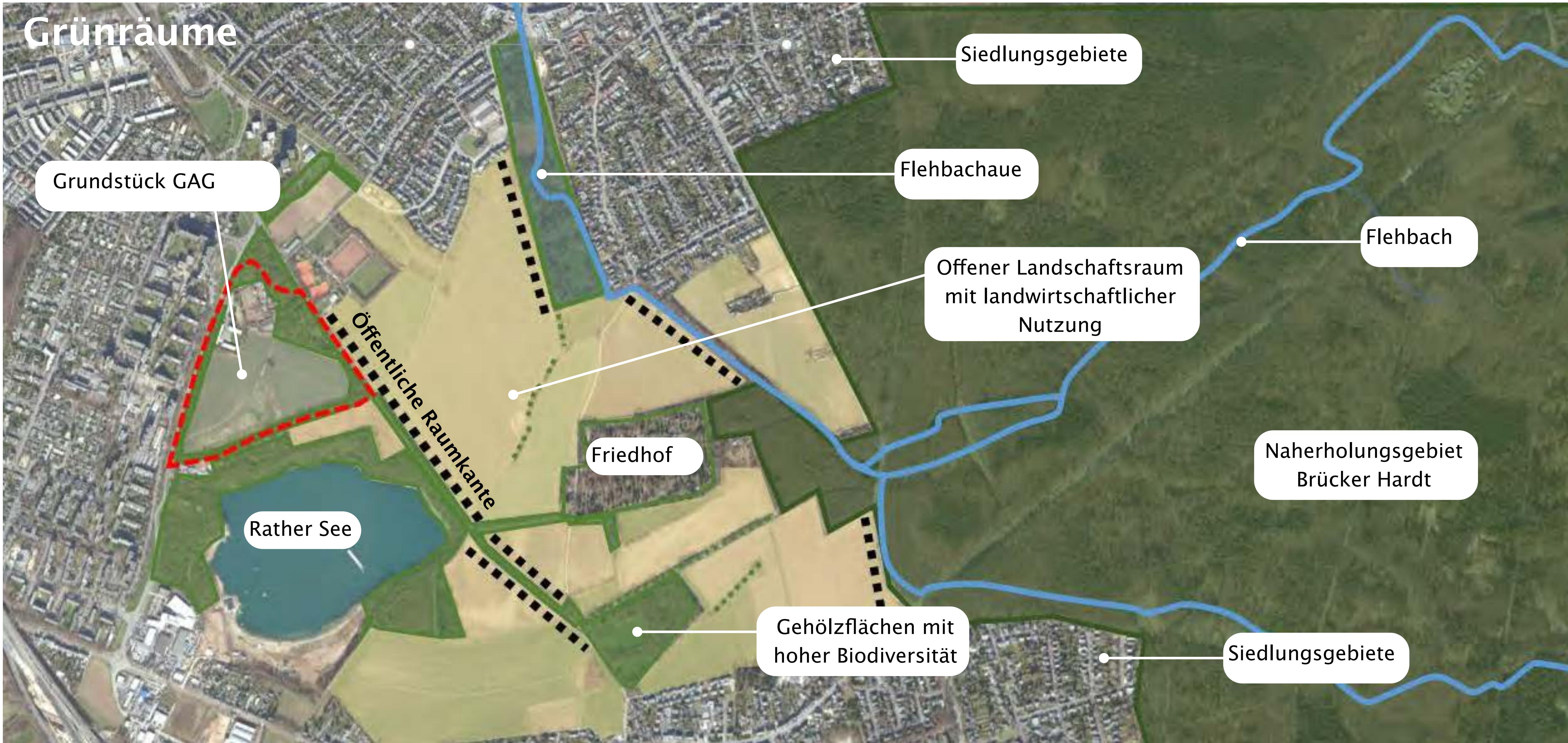
# Lageplan



Lageplan (SEAD) vom 30.10.2023

# I.

## Situation und Rahmenbedingungen



## I. Situation und Rahmenbedingungen



## I. Situation und Rahmenbedingungen

# Regionalplanentwurf Stand Okt. 2024

Der Regionalplanentwurf Stand 2024 sieht auf einem Teilgebiet des GAG-Grundstücks mit einer Fläche von rd. 94.000 m<sup>2</sup> 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 ländschaftsorientierte Erholung

dc) Regionale Grünzüge/Regionale 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 Pla:

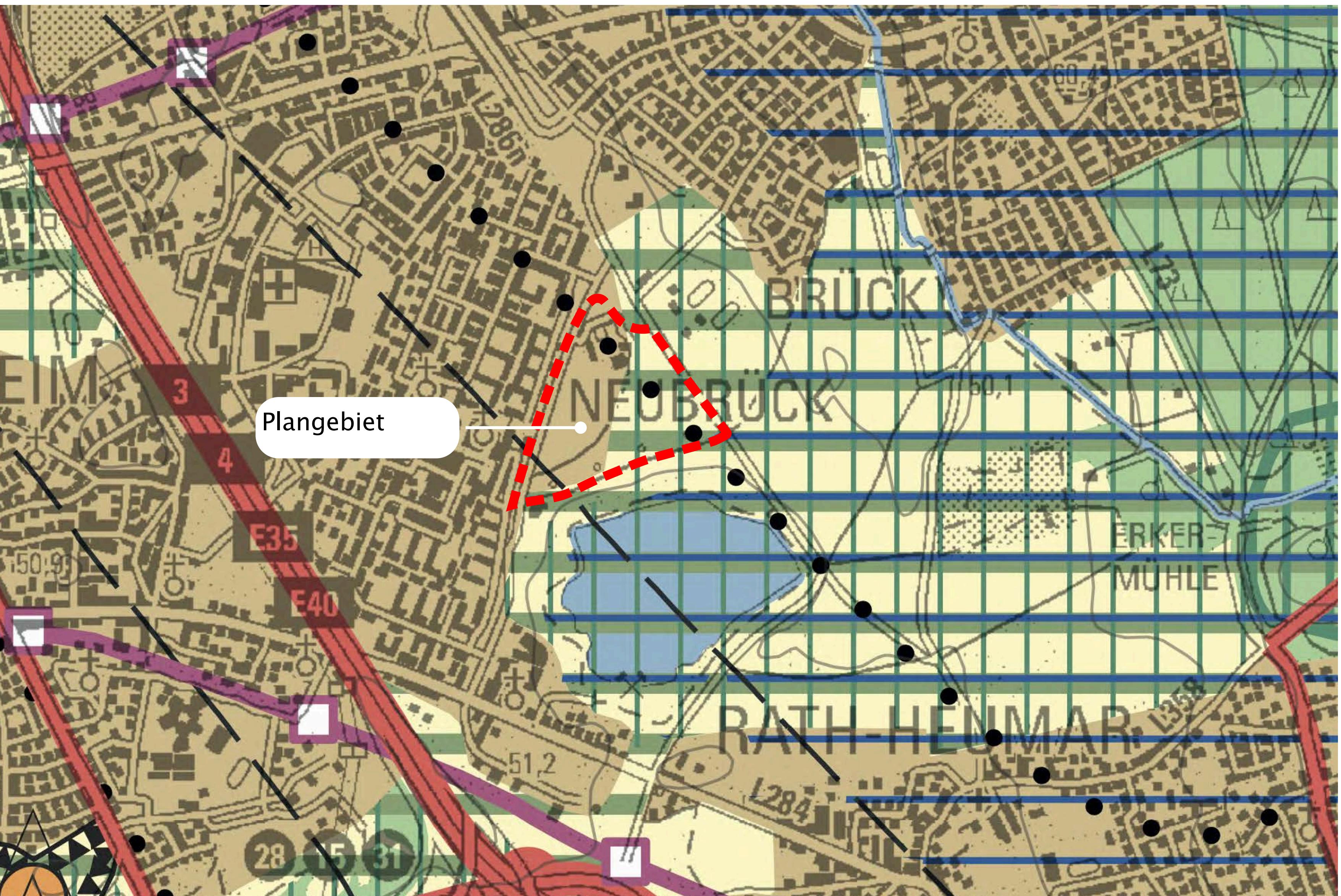
f) Lärmschutzbereiche gemäß Fluglärm schutzverordnung<sup>2</sup>

fa) Tagschutzzone 1<sup>2</sup>

fb) Tagschutzzone 2<sup>2</sup>

fc) Nachtschutzzone<sup>2</sup>

g) Erweiterte Lärmschutzzonen<sup>2</sup>



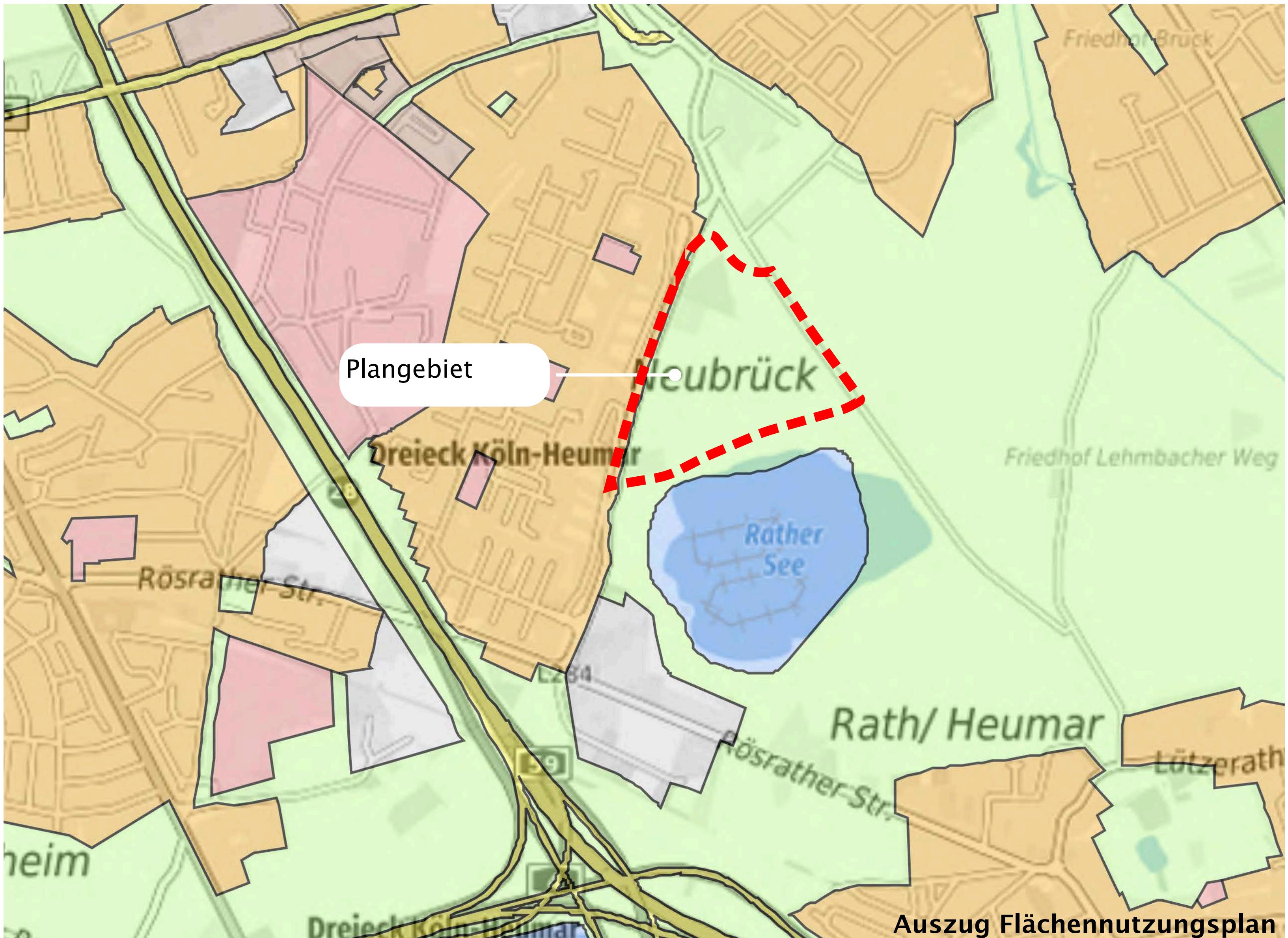
## I.

### Situation und Rahmenbedingungen

## Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

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



## I. Situation und Rahmenbedingungen

# Landschaftsplan

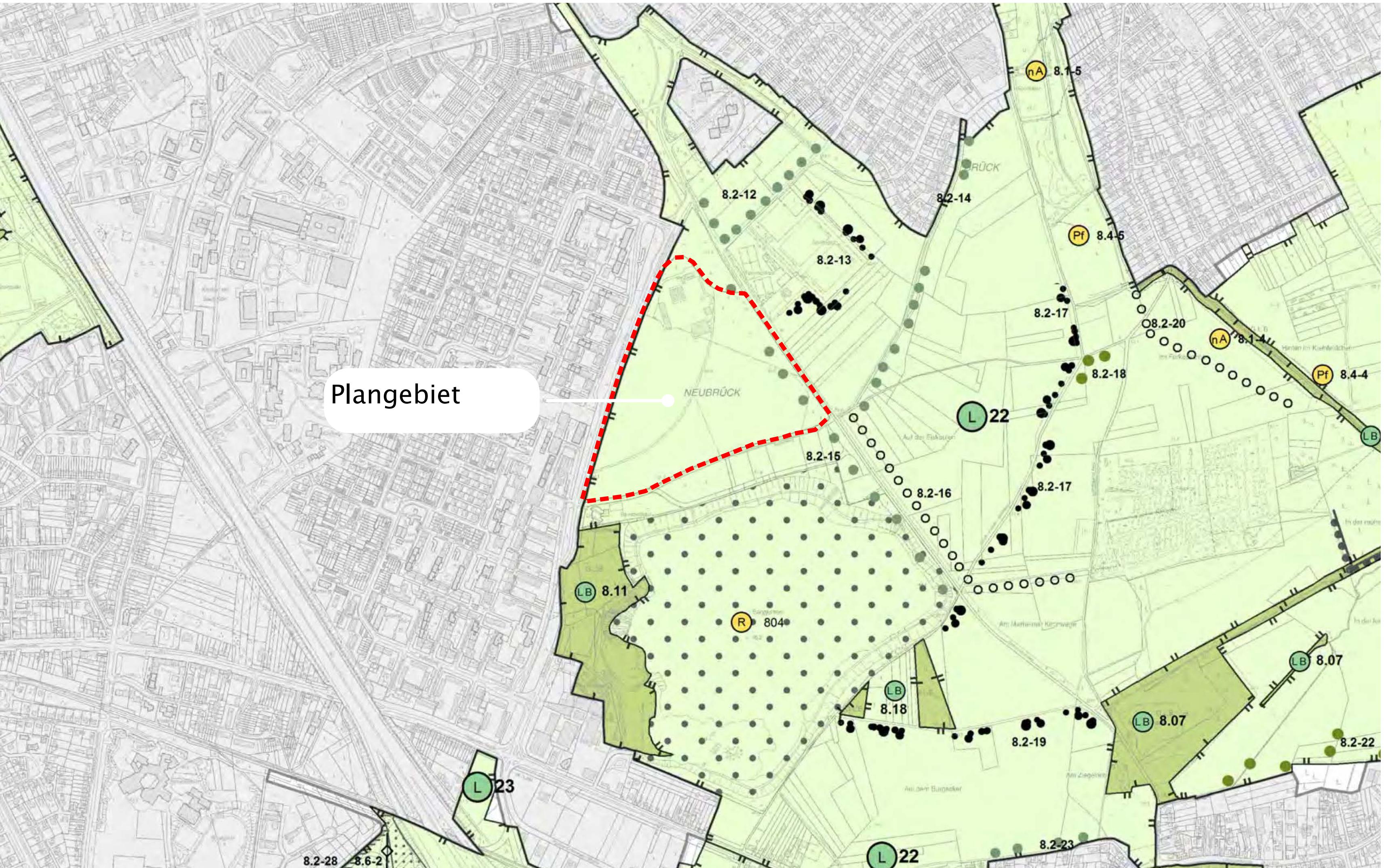
Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 22 des Landschaftsplans der Stadt Köln.

### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

- [Icon] Naturschutzgebiet
- [Icon] Landschaftsschutzgebiet
- [Icon] Geschützter Landschaftsbestandteil
- [Icon] Naturdenkmal
- [Icon] Geschützte Baumgruppe
- [Icon] Geschützte Allee, Baumreihe

### Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen

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



# I.

## Situation und Rahmenbedingungen

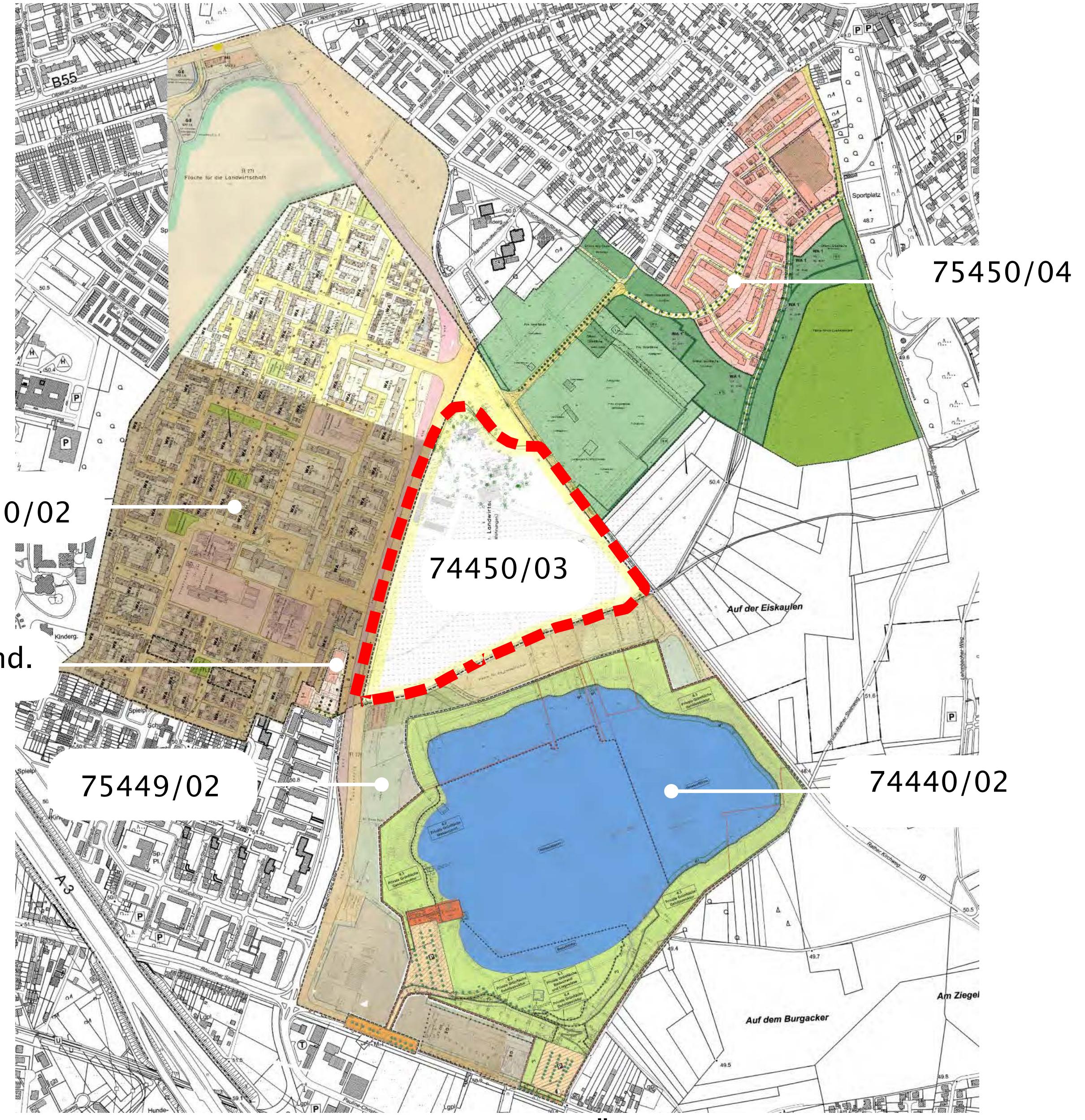
# Bebauungspläne

### 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

# I.

## Situation und Rahmenbedingungen

# 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 m<sup>2</sup> Streuobstwiese

M 8 + M 9

= 3.081 m<sup>2</sup> Baumhecke

M 10- 12

= 12.135 m<sup>2</sup> Feldgehölz

Nachtrag vom 22.05.2007:

Erweiterung von M9 (bzw. M 12) um  
= 71 m<sup>2</sup>



# I.

## Situation und Rahmenbedingungen

### 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

## I.

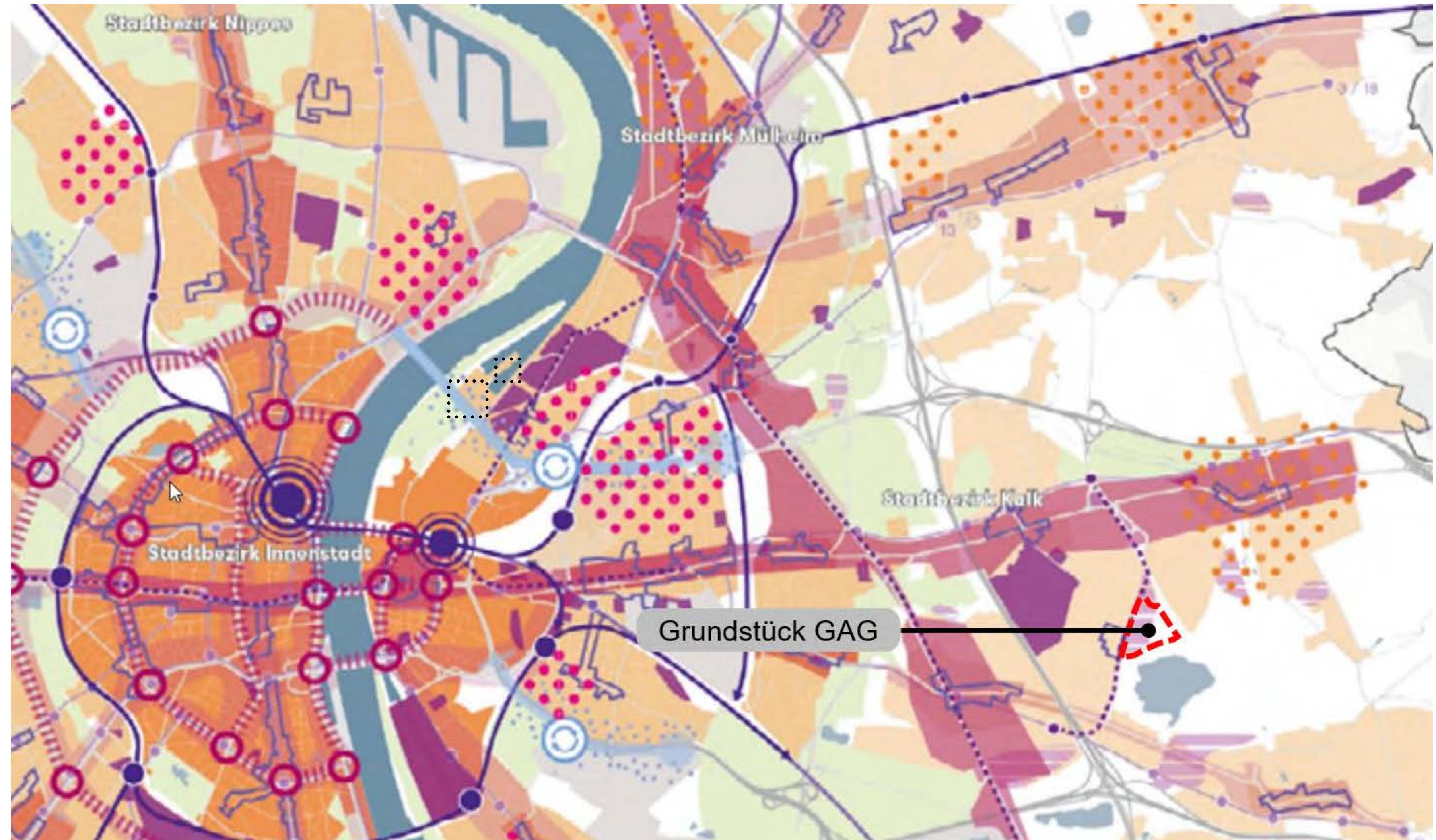
### Situation und Rahmenbedingungen



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.



Auszug Zielkarte Wohnen (06/2020)

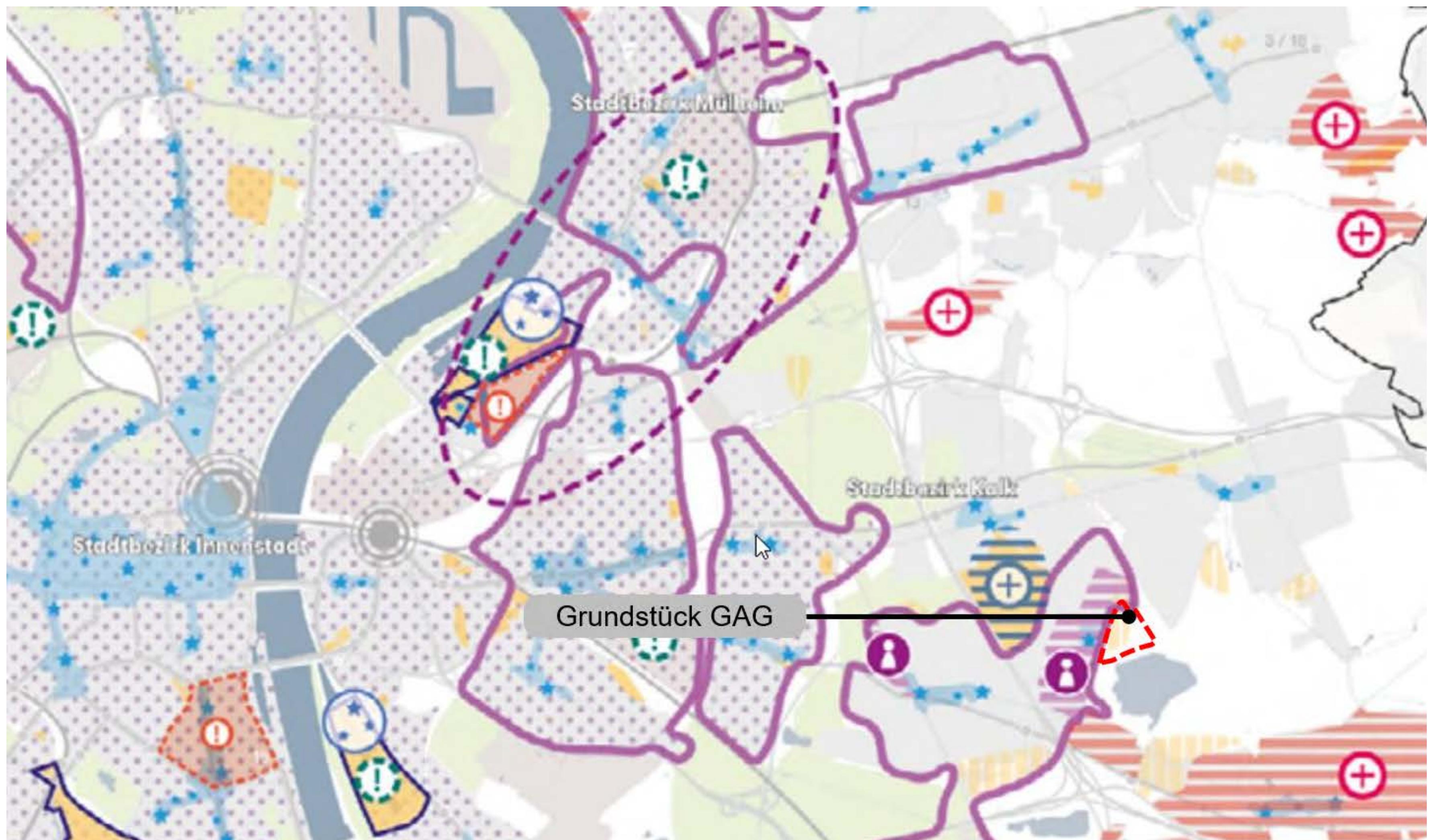
## I.

### Situation und Rahmenbedingungen



#### 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)

## I.

Situation und Rahmenbedingungen

# Köln Katalog

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



Auszug Köln Katalog /Übersichtskarte Dichtekategorien

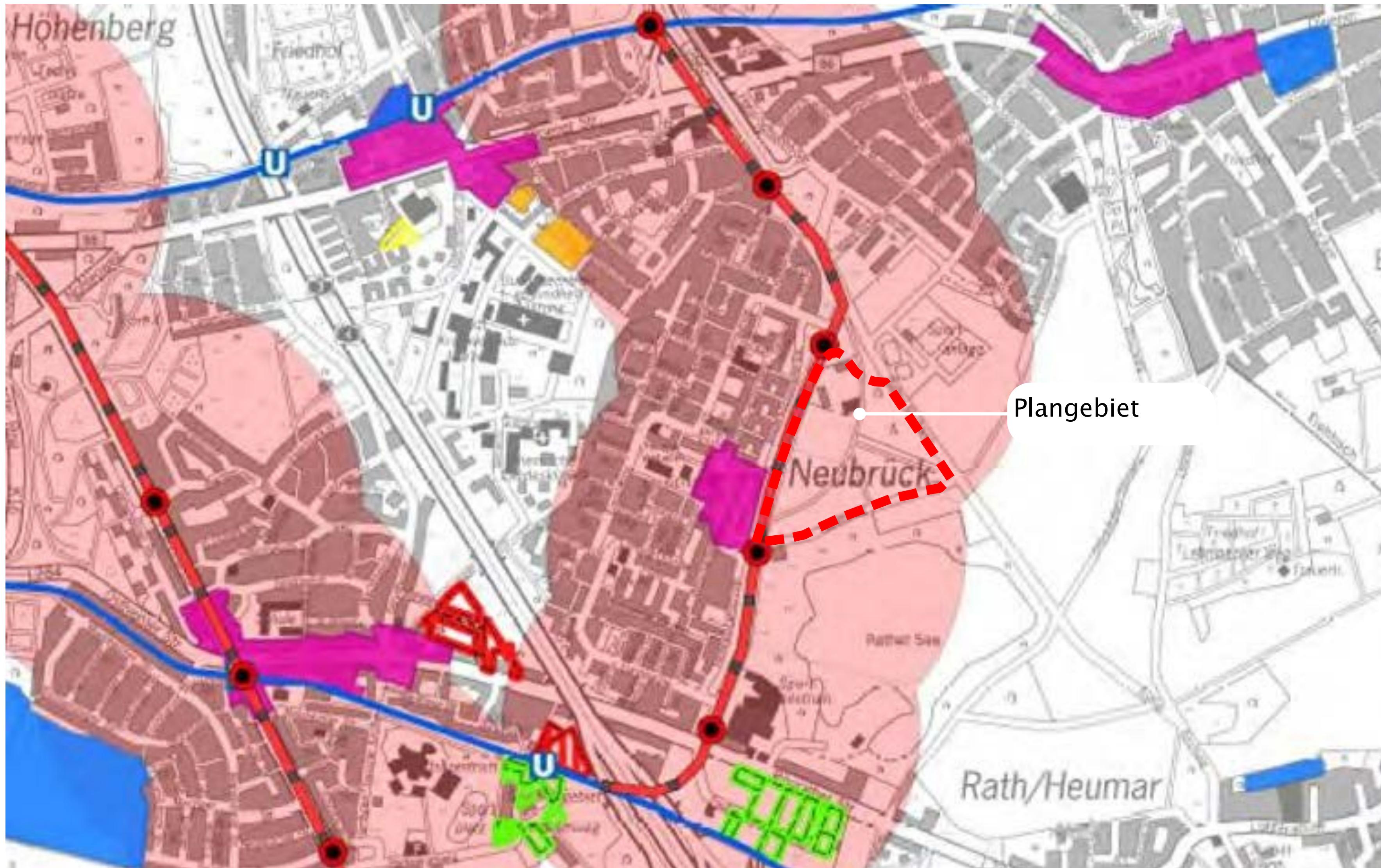
## I.

### Situation und Rahmenbedingungen

## 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.



Netzerweiterungsplan 21.10.2015

## I. Situation und Rahmenbedingungen

# Wärmeversorgung

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

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



Auszug Potenzialkarte Abwasserwärme



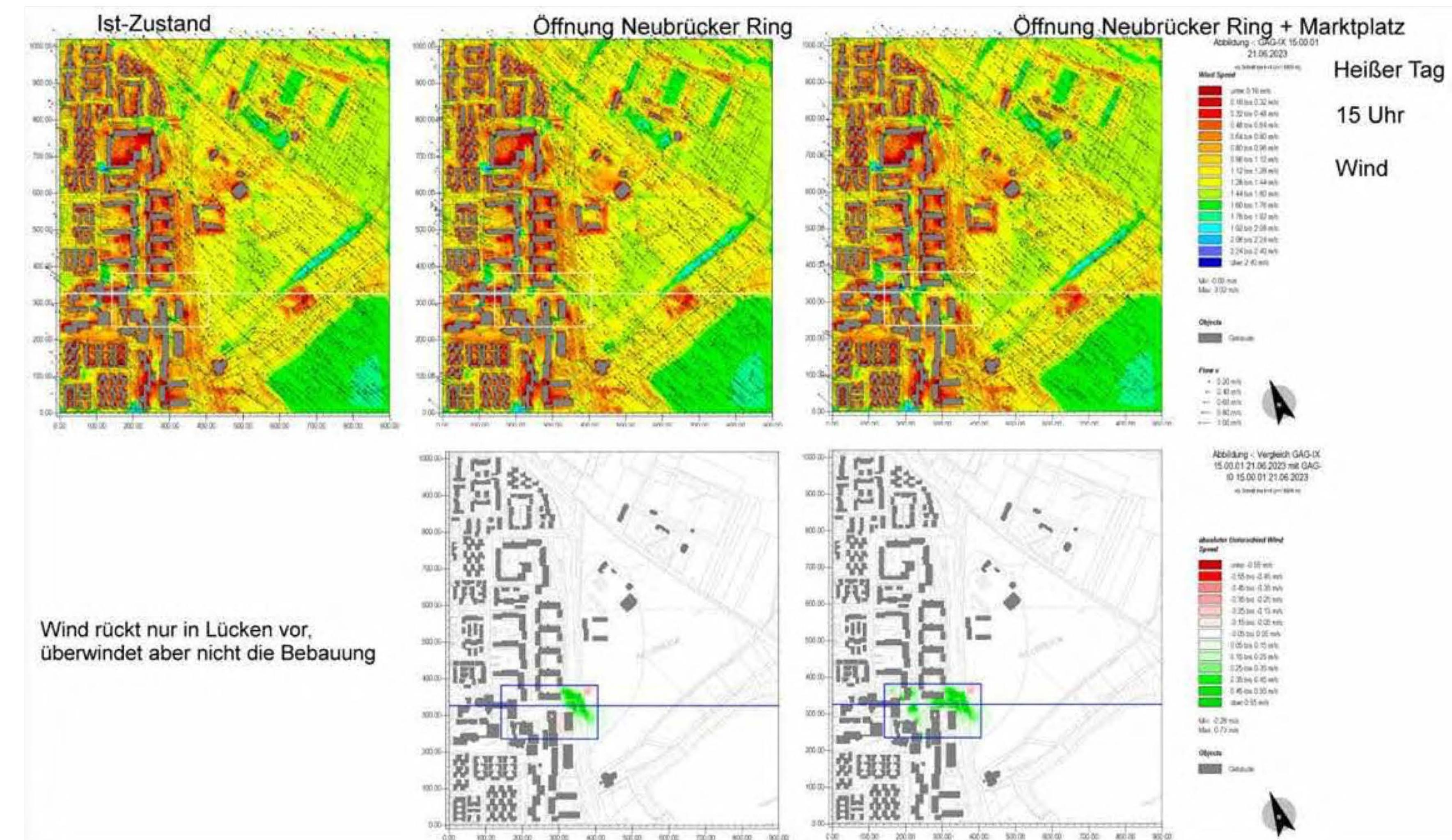
Fernwärmennetz des Heizkraftwerkes Merheim

# Stadtclima

In einer Vorabschätzung wurden die stadtclimatischen 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.



# Situation und Rahmenbedingungen

# Schallimmissionen

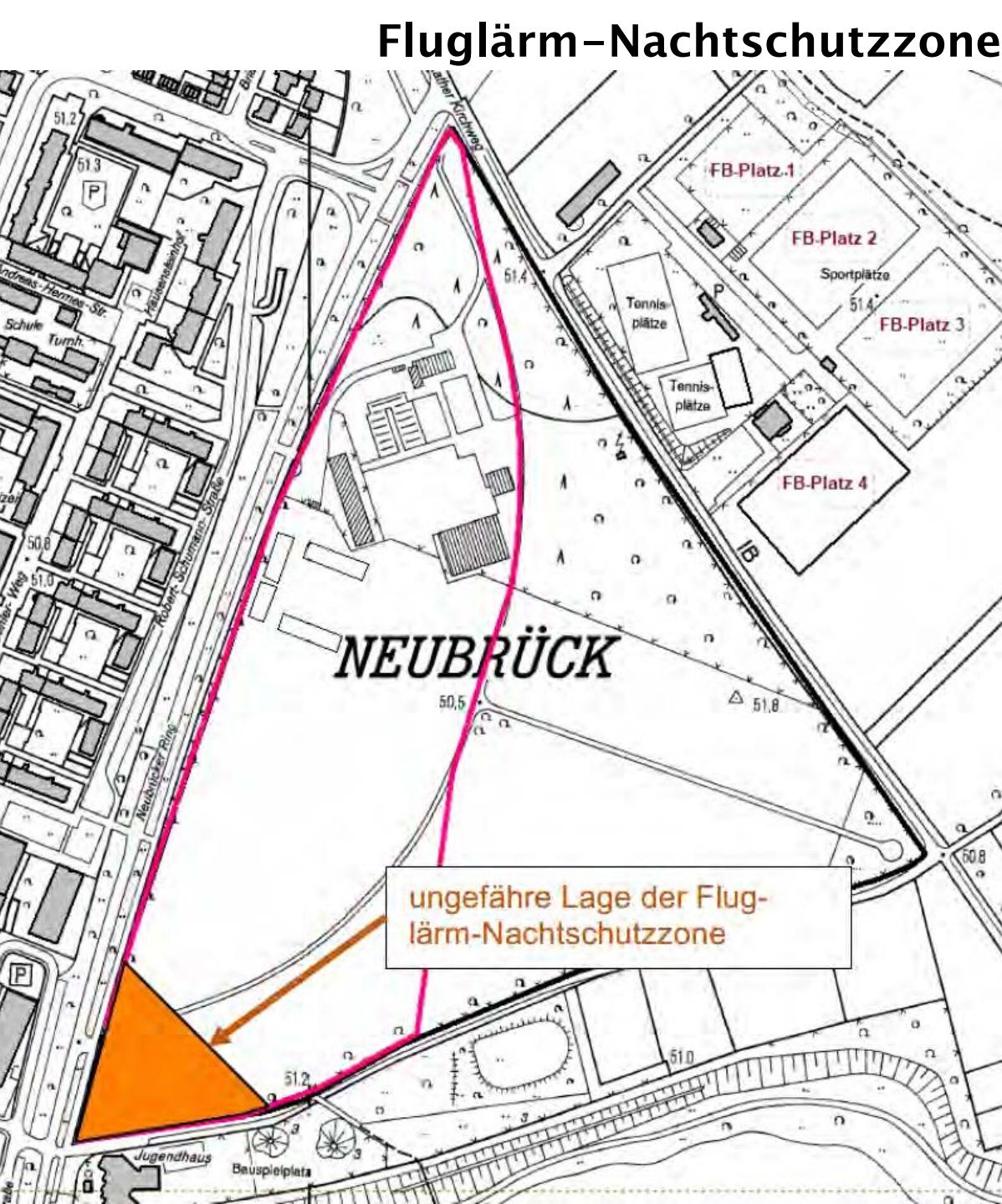
**Grundstück liegt in erweiterter Lärm-  
schutzzone vor Fluglärm.**

# Fluglärm-Nacht-Schutzzone im Süden.

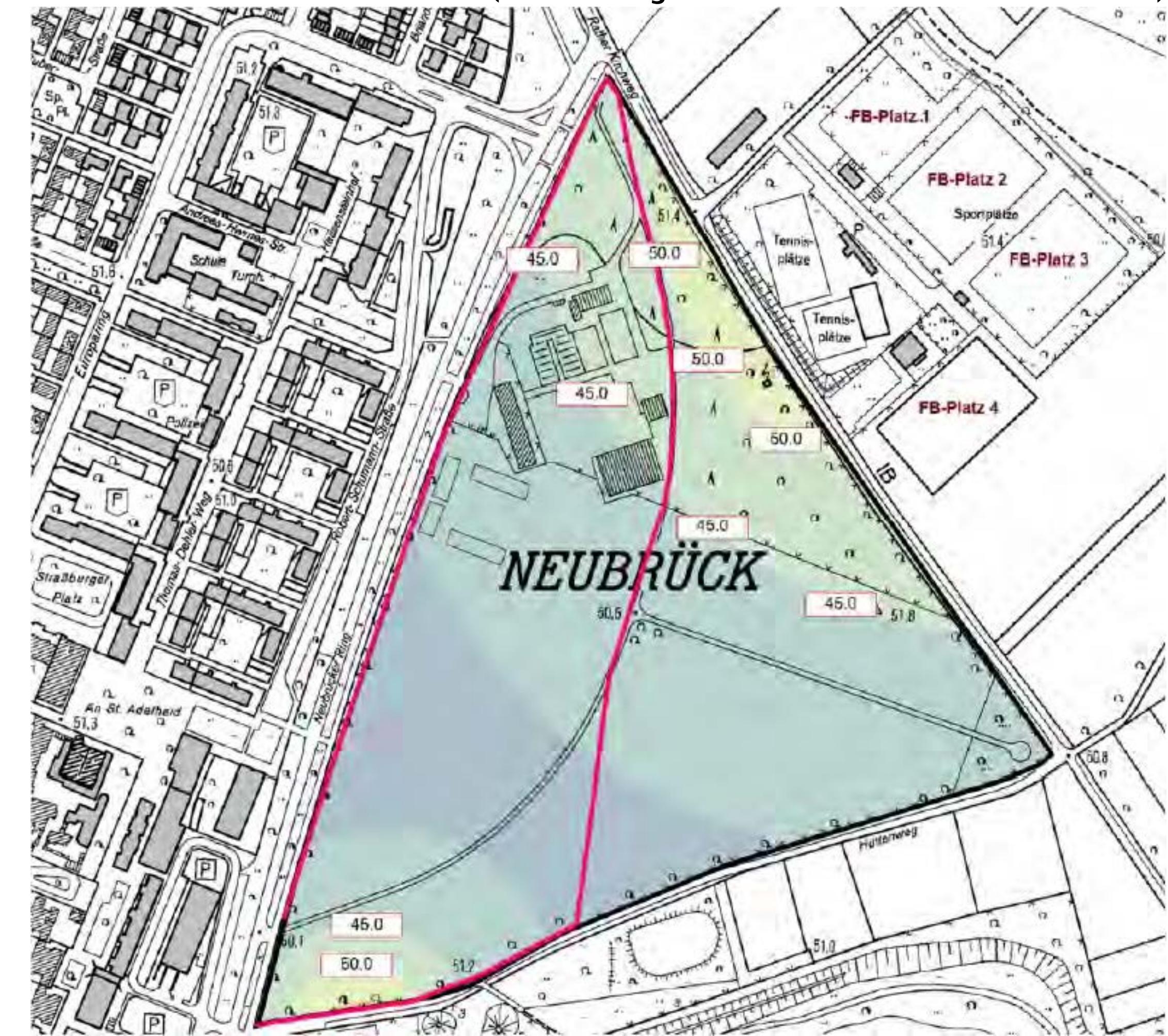
**In einer Vorabschätzung wurden die einwirkenden Geräuschimmissionen aus**

- Straßen- und Schienenverkehr
  - Fluglärm
  - Sportanlagen
  - Freizeitlärm

**Im gesamten Untersuchungsgebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.**



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



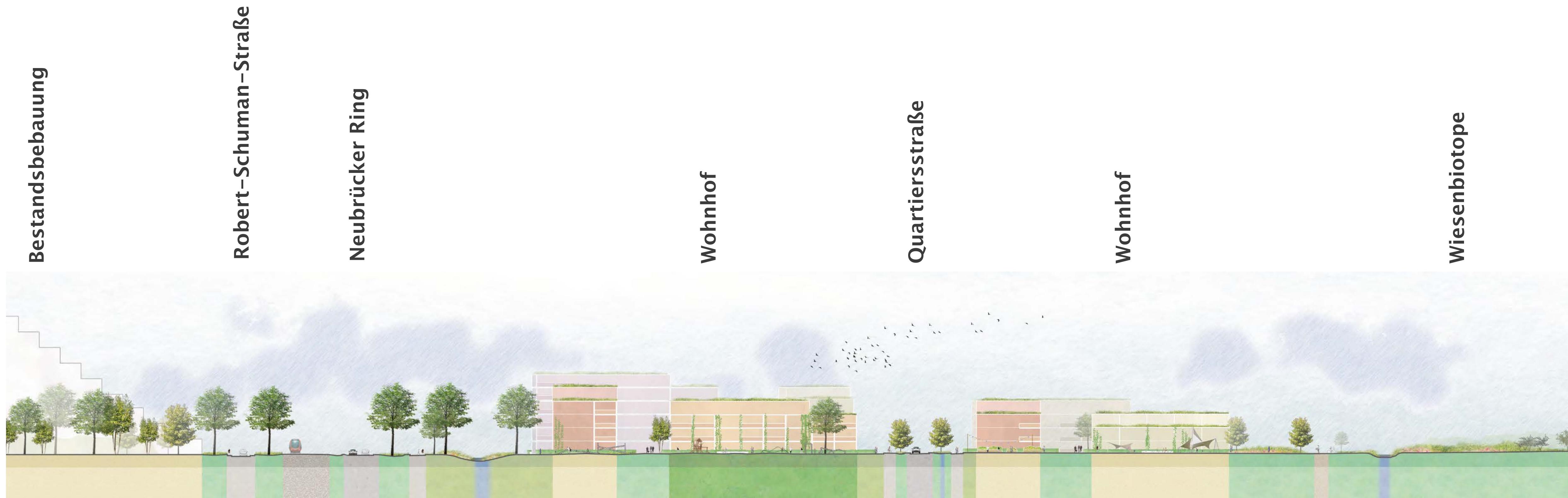
# Karten: ADU cologne

## **II. Machbarkeitsstudie mit städtebaulich-freiraumplanerischem Konzept von Lorenzen Mayer Architekten mit RMPSL Landschaftsarchitekten**

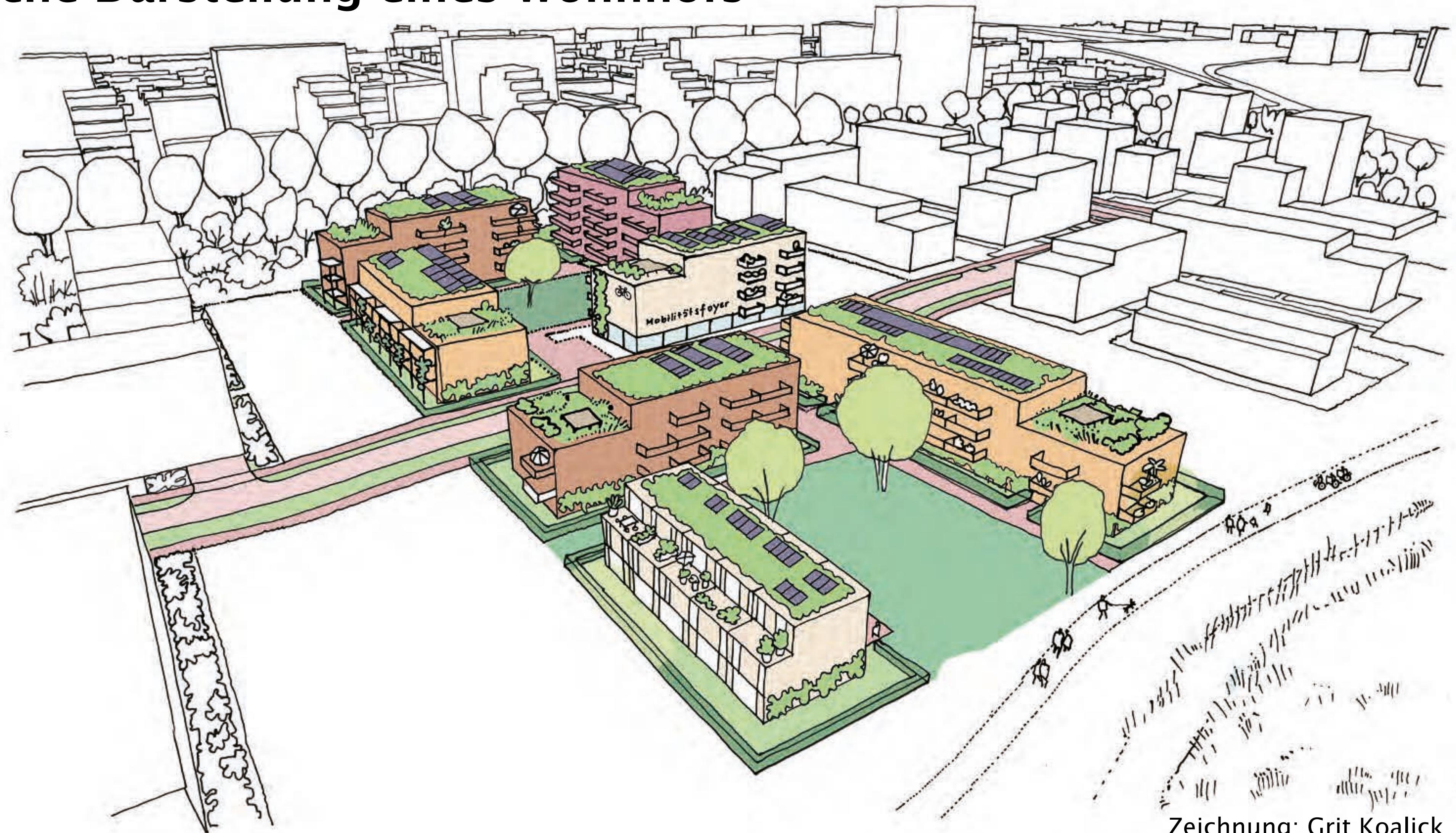
Darstellung der Gebäude- und Freiraumtypologie exemplarisch



## Exemplarischer Querschnitt durch eine Grünfuge mit Darstellung der Gebäudekubaturen



## Exemplarische Darstellung eines Wohnhofs



Zeichnung: Grit Koalick

## Perspektive Freiraum

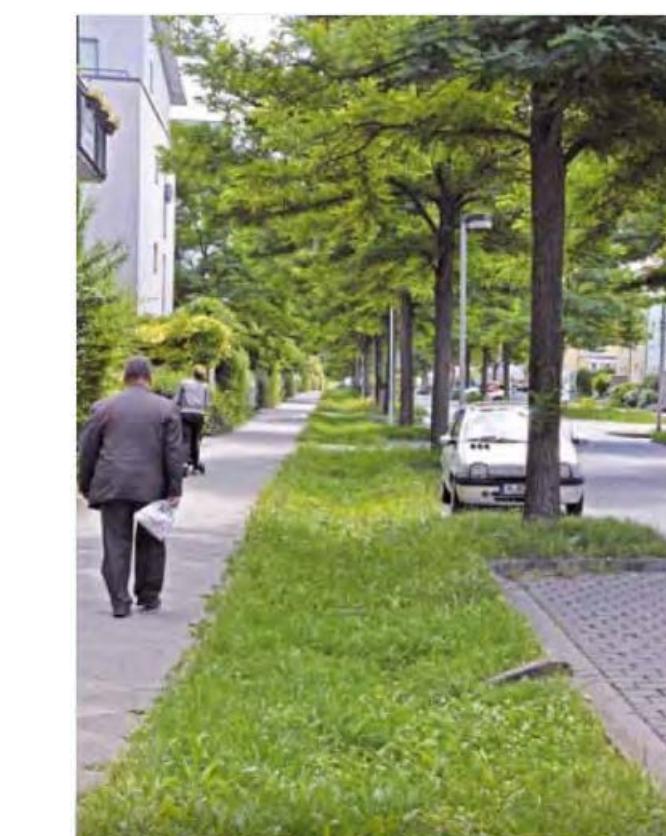
Blick vom öffentlichen Grünzug nach Norden in die Naturspielbereiche mit angrenzenden Biotopflächen



Zeichnung: Grit Koalick

## Straßenprofil „Parklane“

Mulde / Straßenentwässerung



Vorzone

Gehweg

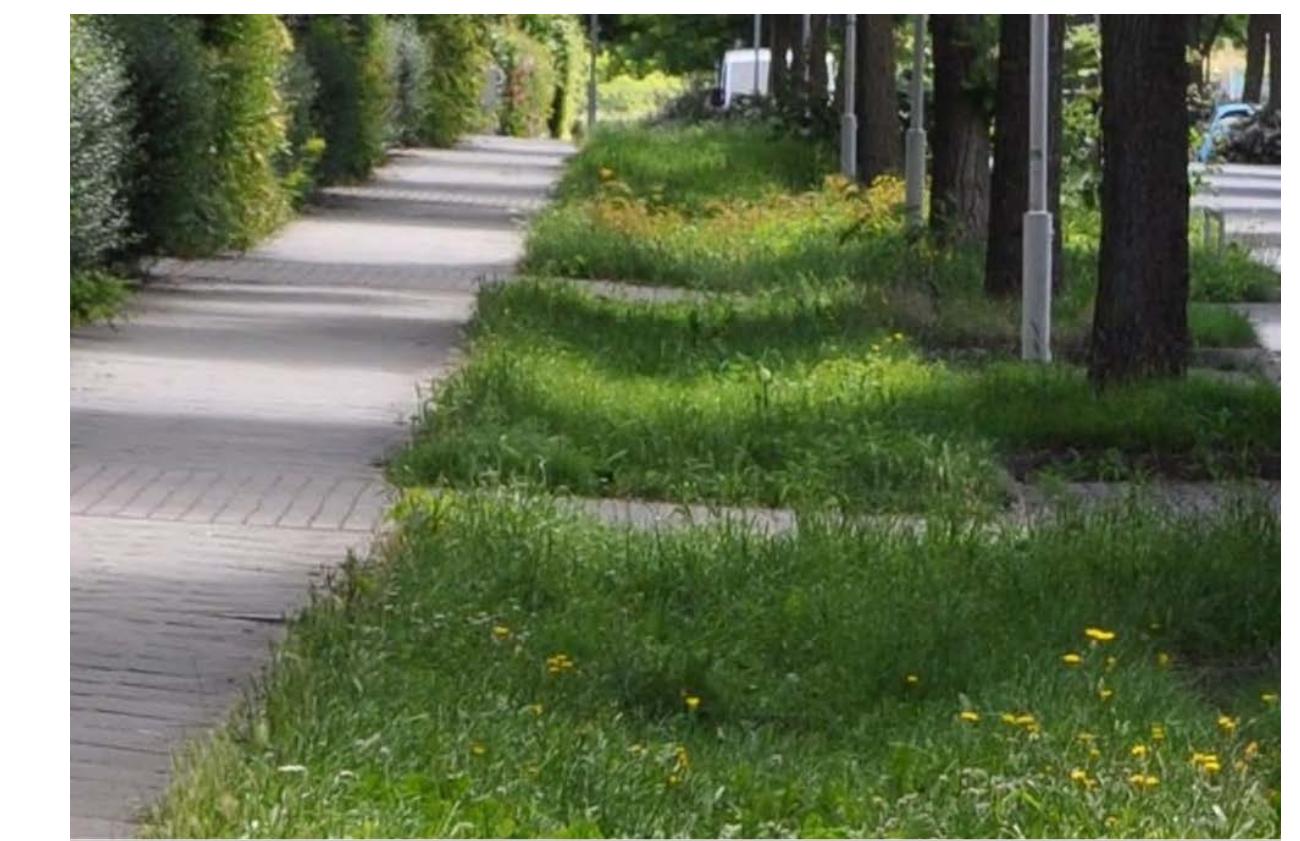
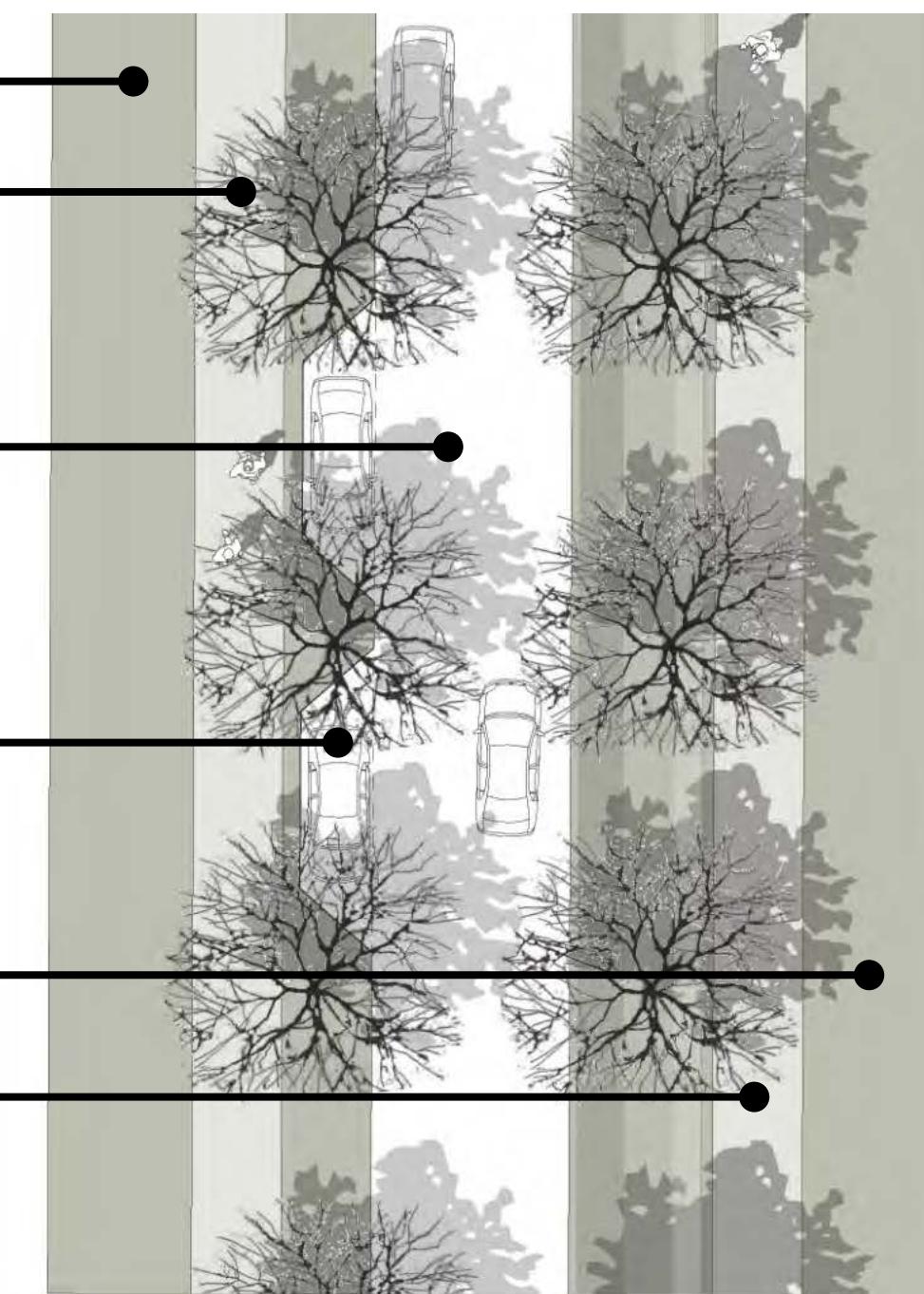
Verkehrsfläche

Tempo 30

Parkierung Lieferverkehr, Pflegedienste, Handwerker

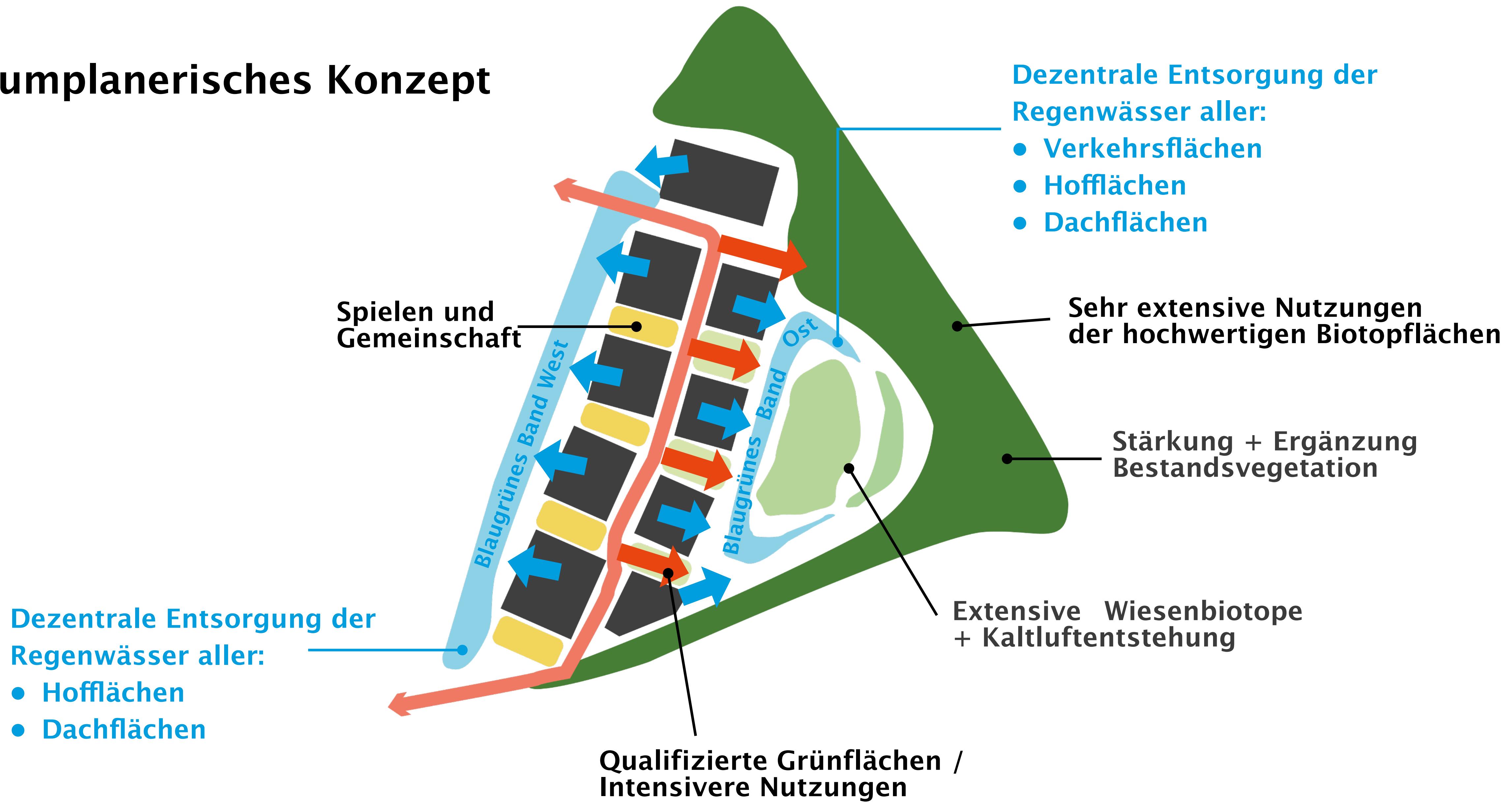
Vorzone

Gehweg



Referenz Kronsberg Hannover  
Straßenentwässerung mit Mulde

## Freiraumplanerisches Konzept



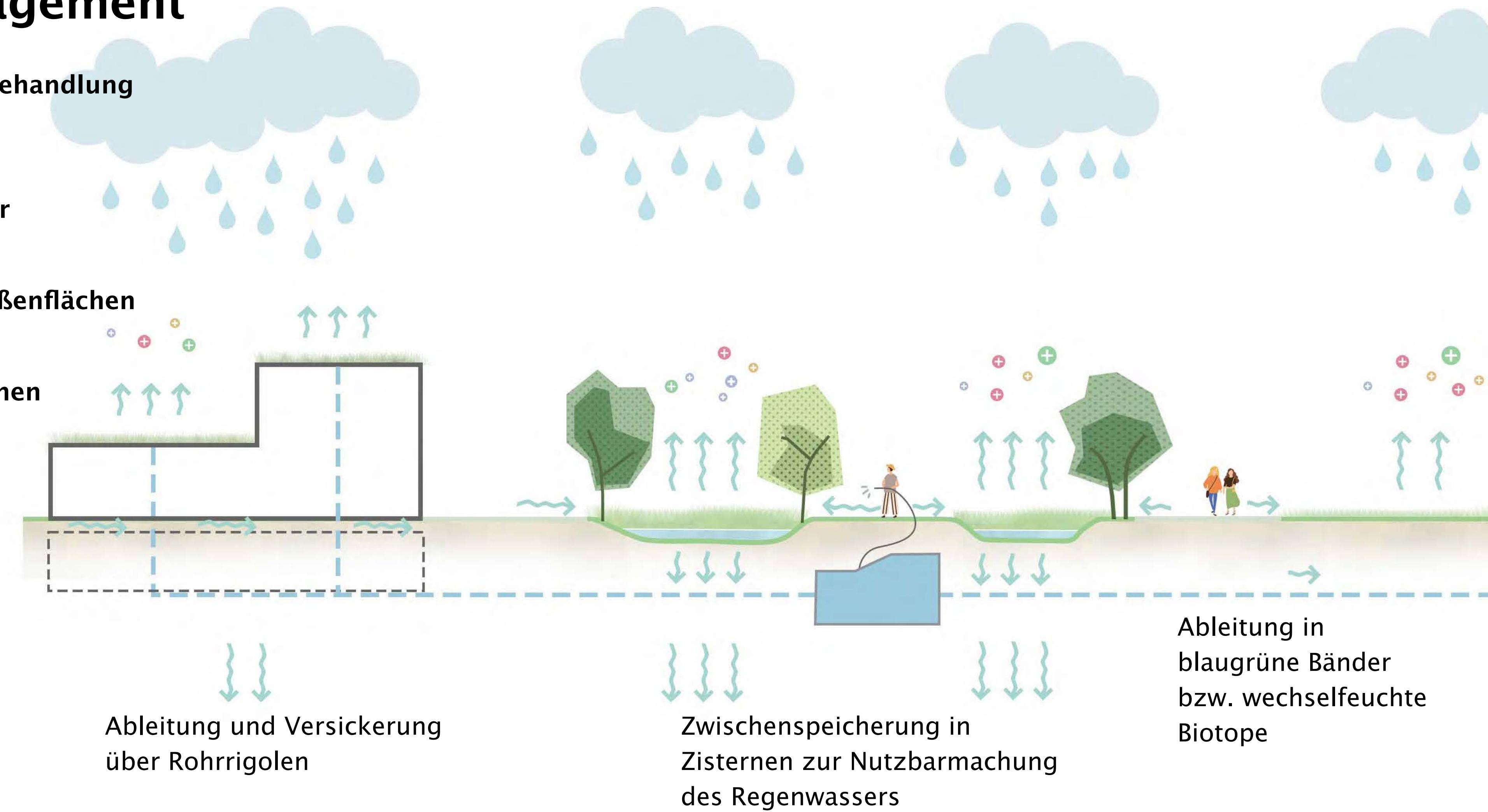
# Prinzip dezentrales Regenwassermanagement

Volumfängliche Sammlung, Vorbehandlung und Retention auf 3 Ebenen:

Ebene 1 -> Retentionsgrünächer

Ebene 2 -> Platz-, Hof- und Straßenflächen

Ebene 3 -> Über Tiefgaragenflächen



## II.

### Machbarkeitsstudie

## Prinzipschnitt blaugrünes Band

Schaffung eines wechselfeuchten  
Biotopringes durch Integration der  
Geländetopographie.

Minderung der anthropogenen Ein-  
flüsse auf östliche Freiflächen.

Erhöhung der Biotopwertigkeit  
durch die Implementierung von  
wechselfeuchten Biotopen.



# Referenzbilder

- 1 BUGA Mannheim 2023  
Wechselfeuchte Biotope
- 2 Volkspark Hamburg-Wilhelmsburg 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**

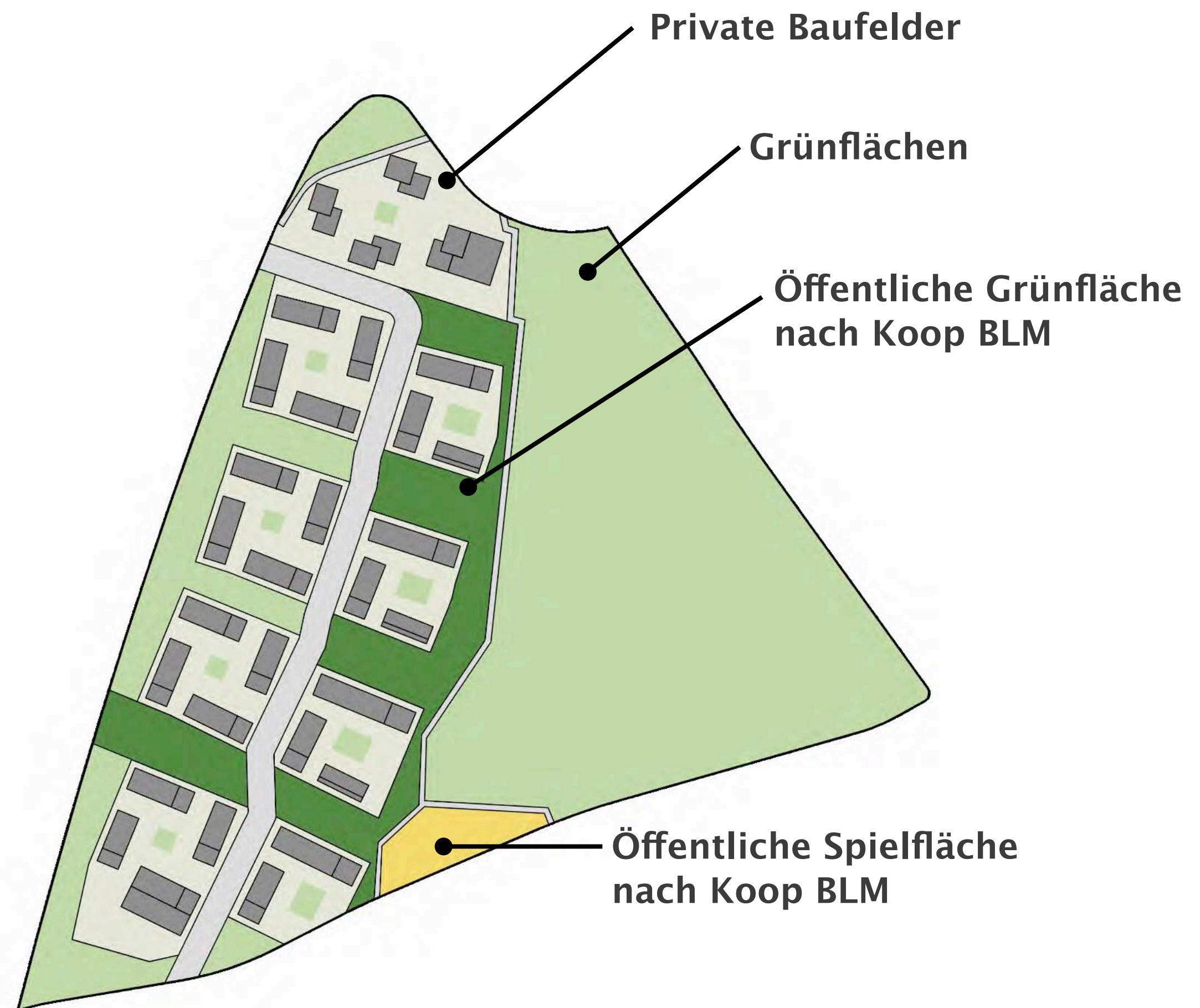
(657 \* 2,3 \* 10)

ca. 15.111 qm

**Bedarf öffentliche Spielfläche nach Koop BLM**

(657 \* 2,3 \* 2 )

ca. 3.022 qm



### **III. Ausblick**

### III. Ausblick

## Bunter Strauß

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

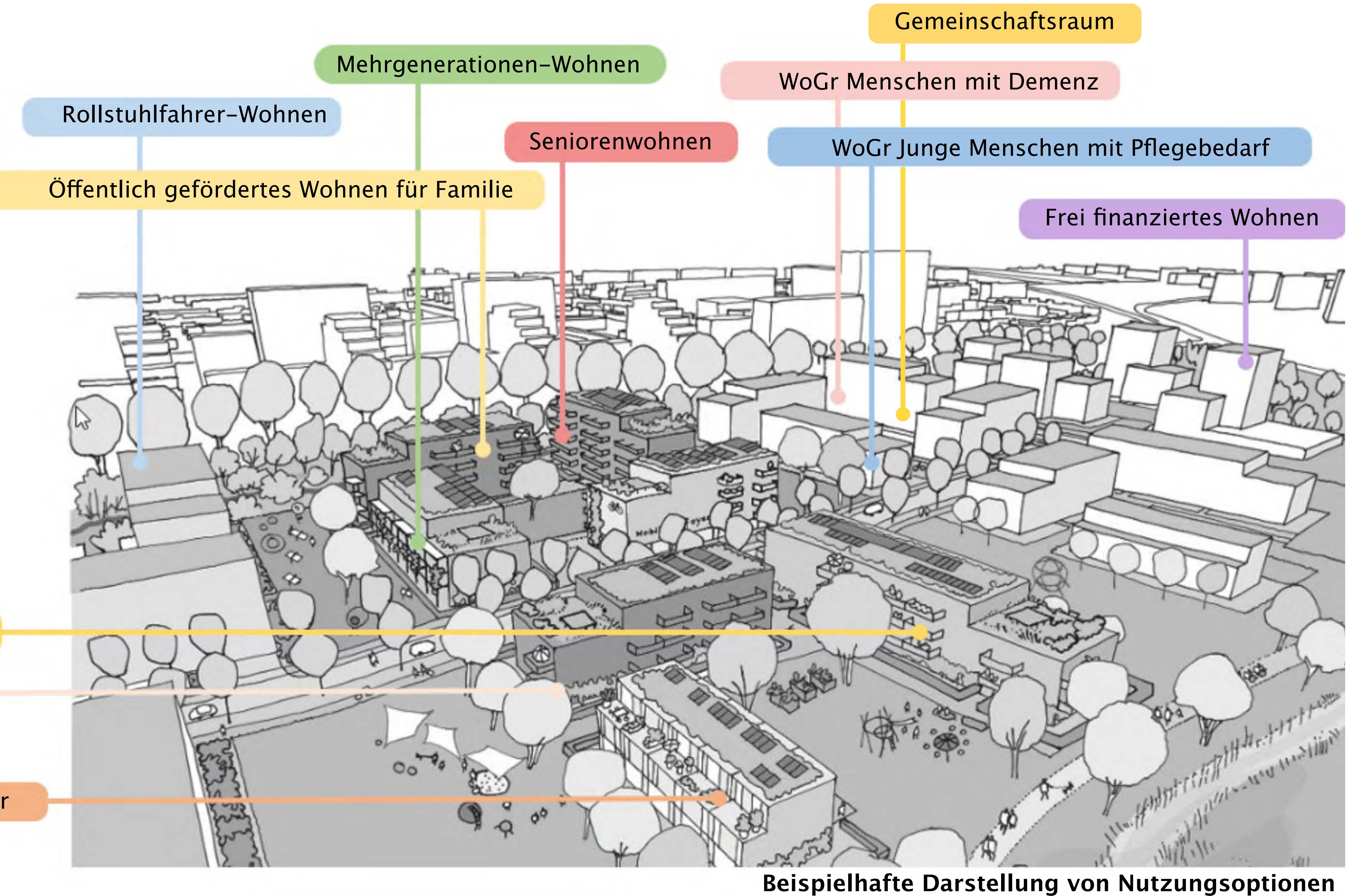
Optional: Beteiligung von Projektpartnern (z.B. Genossenschaften, örtliche Akteure)



Örtliche Akteure

Eigentumswohnungen

Einfamilienhäuser



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

### III. Ausblick

#### 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:

##### 3. Bau von bezahlbarem Geschosswohnungsbau 1. Frischluftschneisen, Biotope > 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 priorität 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

# ||| . Ausblick

# 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 Innovationspartnern prüfen
  - Stärkung des Nahversorgungszentrums in Neubrück
  - Schnelle und qualitätvolle Umsetzung durch Alleinbesitz GAG möglich

## **Wohnungsbau: Stornierung von Aufträgen steigt**

Branche klagt zudem zu wenig

München. |  
Wohnungsb  
Wie das Mi  
Freitag mit  
fast jedes fi  
Prozent) ve  
nach 17,7 P  
„seit ang

# **Bundesweit fehlen 800 000 Wohnungen**

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



**Preiswerte Wohnungen werden immer weniger**

Wohnungsmarktbericht Wien

Wie kann der Markt optimieren? Es fehlt an kleinen, barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen. Wichtig ist auch, wo sie entstehen. Man hat in den Sechzigern und Siebzigern Siedlungen gebaut, in denen es nur Einfamilienhäuser gab. Damals lebten Familien mit drei oder vier Kindern in dem gleichen Haus, in dem heute nur noch ein bis zwei Senioren wohnen. Viele von denen würden sofort in eine kleinere Wohnung umziehen – wenn es die denn im direkten Umfeld gäbe.

„Die beste Preisbremse schaffen wir, indem wir noch mehr geförderte Wohnungen bauen“ Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin von Wien, KStA 27.04.24

District	Permits Issued (approx.)
Alsergrund	100
Brigittenau	100
Gersthof	100
Hietzing	100
Kagran	100
Kleinmünchen	100
Liesing	100
Meidling	100
Nussdorf	100
Penzing	100
Penzing	100
Reinischbach	100
Rudolfsheim-Fünfhaus	100
Simmering	100
Währing	100
Wien-Mitte	100
Wien-Umgebung	100

Auszüge Presseschau GAG 16./17.KW 2024

Auszüge Presseschau GAG 16./17.KW 2024