

Leitlinien für die Durchführung des Qualifizierungsverfahrens für die städtebaulich-freiraumplanerischen Entwicklungen am Neubrücker Ring / Madaus Gartenland in Köln- Neubrück

Stand 12.05.2025



Plangebiet Qualifizierungsverfahren, Luftbildgrundlage TIM-Online

Qualifizierungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit

Das einstufige Qualifizierungsverfahren wird von der GAG in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt als Mehrfachbeauftragung mit integrierter Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die Information und Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen in mehreren, aufeinander aufbauenden Schritten. Der Beteiligungsprozess sorgt für Transparenz, soll Interesse an dem Vorhaben wecken und Menschen aus dem Stadtteil und darüber hinaus zur Mitwirkung motivieren. In insgesamt drei öffentlichen Veranstaltungen haben die Bürger*innen die Möglichkeit, sich über das Vorhaben zu informieren und sich aktiv einzubringen.

Zunächst werden im Rahmen einer Abendveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Anlass und Ziel der Planung sowie die Leitlinien des Qualifizierungsverfahrens vorgestellt. Fragen zum Verfahren werden beantwortet sowie Hinweise und Anregungen aufgenommen. Die Ergebnisse werden dokumentiert und bei der Formulierung der Aufgabenstellung berücksichtigt sowie anschließend an die Planungsteams und das Bewertungsgremium weitergeleitet.

Vor der Entscheidung des Bewertungsgremiums werden die eingereichten Entwürfe der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Bürger*innen haben die Gelegenheit, Lob, Kritik und Anregungen zu den Entwürfen zu formulieren, die an das Bewertungsgremium weitergegeben werden.

Zum Abschluss des Qualifizierungsverfahren werden alle eingereichten Arbeiten öffentlich ausgestellt. Zudem wird der ausgewählte Entwurf durch das Planungsteam im Rahmen der Ausstellungseröffnung vorgestellt.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren haben alle Bürger*innen während der Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfs erneut die Möglichkeit, Ihre Anregungen vorzubringen.

Planungsteams

Für die Bearbeitung der Aufgabenstellung ist die Zusammenarbeit von Stadtplaner*innen und Landschaftsarchitekt*innen erforderlich. Die GAG wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt bis zu 6 Büros mit der beruflichen Qualifikation Stadtplaner*innen zur Teilnahme einladen. Die eingeladenen Stadtplanungsbüros sind aufgefordert, selbst Landschaftsarchitekt*innen als Teampartner zu benennen. Den Teilnehmenden steht es frei, selbst weitere Planer*innen und Berater*innen hinzuzuziehen.

Bewertungsgremium

Am Ende des Qualifizierungsverfahren beurteilt ein Bewertungsgremium die eingereichten Arbeiten und empfiehlt eine Arbeit als Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Die Besetzung des Bewertungsgremiums erfolgt gemäß „Kölner Modell der Wettbewerbsverfahren“ vgl. [AN/0251/2022](#). Dem Gremium gehören folgende stimmberechtigte Vertreter*innen an:

- Expert*innen mit der Qualifikation Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
- Vertreter*Innen der Stadt Köln
- Vertreter*innen der GAG
- Vertreter*innen der stimmberechtigten Fraktionen im Stadtentwicklungsausschuss
- Bezirksbürgermeister*in Kalk

Mitglieder der Bezirksvertretung Kalk werden als stellvertretende Mitglieder eingeladen.

Bei Bedarf werden neben den Vertreter*innen der städtischen Dienststellen weitere Expert*innen z.B. zu den Themen Verkehr, Lärm, Klima etc. beratend hinzugezogen.

Projektspezifische Rahmenbedingungen des Qualifizierungsverfahrens

- Beschränkung der baulichen Entwicklungen auf die Flächen, die im aktuellen Regionalplan-Entwurf als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt sind
- Lärmimmissionen, insbesondere Fluglärmbelastung des Flughafens Köln/Bonn, Fluglärm-Nachtschutzzone
- Ausgleichsverpflichtungen aus bestehenden Verträgen anderer Plangebiete

Leitlinien des Qualifizierungsverfahrens

Städtebau/Nutzungen

- Schaffung eines nachhaltigen und klimaoptimierten Quartiers mit hoher Wohn- und Lebensqualität und direkten Bezügen zu Grün- und Freiflächen
- Entwicklung einer robusten, abschnittsweise realisierbaren städtebaulichen Struktur in flächensparender Bauweise, welche die versiegelten Flächen zugunsten des Freiraums auf ein Minimum reduziert
- Maßstäbliche Einfügung des neuen Quartiers in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum mit abgestufter Höhenentwicklung von maximal 5 - 6 Vollgeschossen unter Berücksichtigung der Quartiersdichte des Köln-Katalogs
- Berücksichtigung von Prinzipien des kostensparenden Planens und Bauens als Voraussetzung für bezahlbares Wohnen
- Schaffung eines vielfältigen, generationenübergreifenden Wohnraumangebotes in überschaubaren Nachbarschaften mit öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau. Dabei wird eine freiwillige Erhöhung des nach KoopBLM vorgegebenen Anteils an öffentlich gefördertem Wohnungsbau von 30 % geprüft.
- Berücksichtigung sozialer Infrastruktur (voraussichtlich zwei Kindertagesstätten) sowie lokaler Bedarfe für unterschiedliche Zielgruppen und besondere Wohnformen wie z.B. Seniorenwohnen, Wohngruppen, Servicewohnen. Die Eignung des Standorts für die Realisierung einer Feuerwache wird untersucht. Die Zulässigkeit einer Pflegeeinrichtung im Plangebiet wird vor dem Hintergrund der einwirkenden Lärmimmissionen geprüft.

Freiraum/Landschaftsraum

- Verbesserung und Stärkung der Begegnungs- und Naherholungsräume für die Bewohner*innen des gesamten Stadtteils
- Schaffung von attraktiven, qualitativ hochwertigen und naturnah gestalteten öffentlichen und öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen sowie Spielflächen
- Integration und Stärkung der bestehenden Biotope in die Gestaltung des Grün- und Freiraums
- Verflechtung der verschiedenen Landschaftstypologien - von der grünen Siedlungsstruktur über die bestehenden Biotope und Ausgleichsflächen bis zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem geschützten Landschaftsraum
- Integration der im Plangebiet bereits vorhandenen Ausgleichsverpflichtungen aus bestehenden städtebaulichen Verträgen und Berücksichtigung erforderlicher neuen Ausgleichsflächen

Erschließung/Verkehr/Mobilität

- Schaffung eines immissions- und autoarmen Quartiers
- Ausbildung einer für alle Verkehrsarten und Verkehrsteilnehmenden verträglichen Erschließung mit hoher Aufenthaltsqualität und klimaangepasster Gestaltung, deren Anbindung für den motorisierten Verkehr ausschließlich über den Neubrücker Ring erfolgt
- Entwicklung attraktiver Wegeverbindungen über den Neubrücker Ring zum bestehenden Quartierszentrum Neubrück unter der Berücksichtigung ÖPNV-Anbindung inkl. der zukünftigen Stadtbahnhaltstelle
- Vernetzung des Quartiers und des Grün- und Freiraums mit der Umgebung, die auch der Bevölkerung von Neubrück einen direkten Zugang zum Freiraum, dem örtlichen Fuß- und Radwegenetz und den nahegelegenen Freizeitanlagen ermöglicht
- Umsetzung eines innovativen Mobilitätskonzeptes mit zukunftsorientierten, umweltfreundlichen, multimodalen Mobilitätsformen

Nachhaltigkeit/Umwelt/Klima

- Zukunftsorientierte Umsetzung von Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet unter Berücksichtigung stadtökologischer 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

Geplanter Ablauf Qualifizierungsverfahren, Stand Mai 2025

