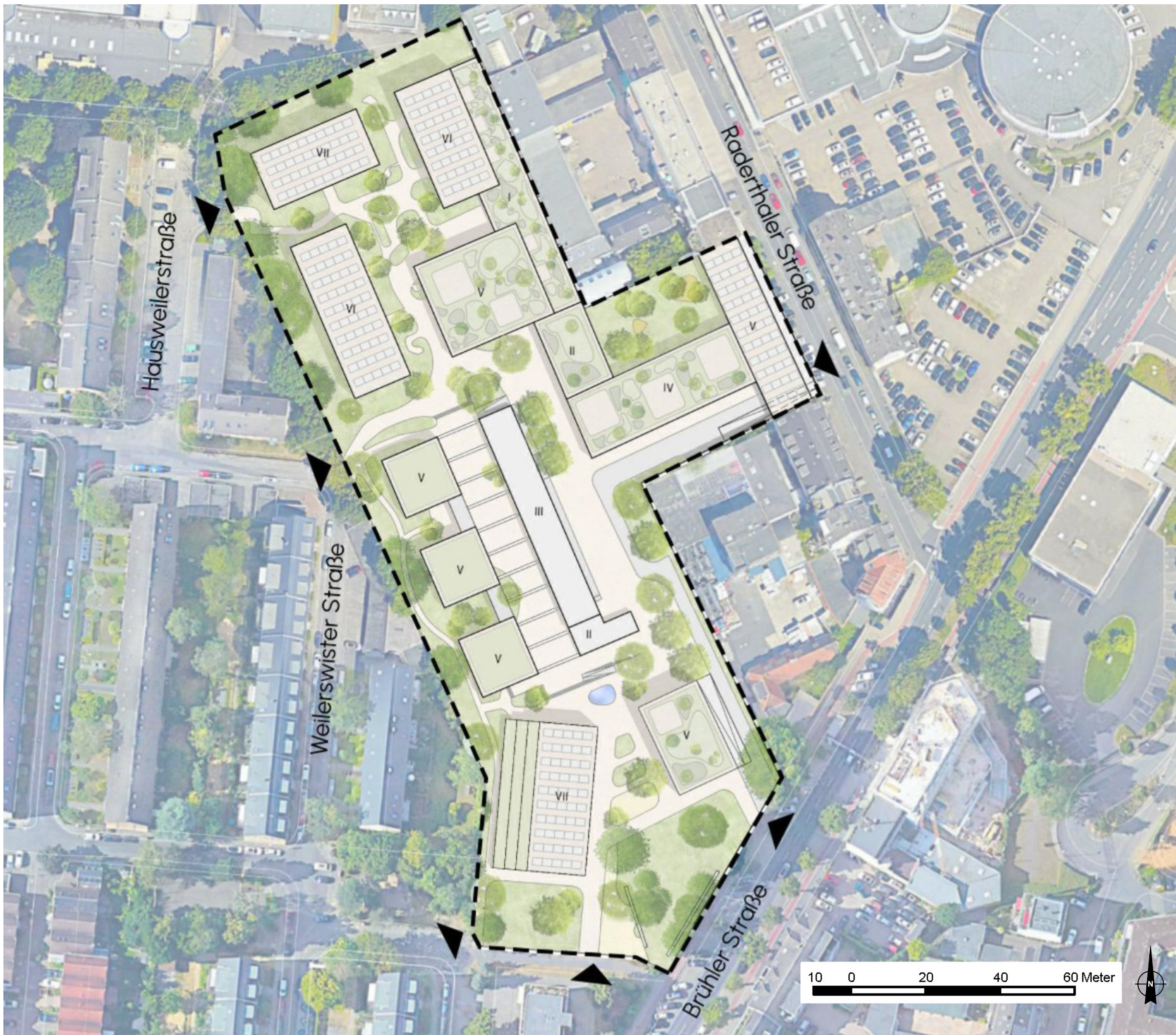


## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 18.09.2025 bis 06.10.2025

### Städtebauliches Planungskonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEEDL - Brühler Straße 210-212“ in Köln - Raderthal

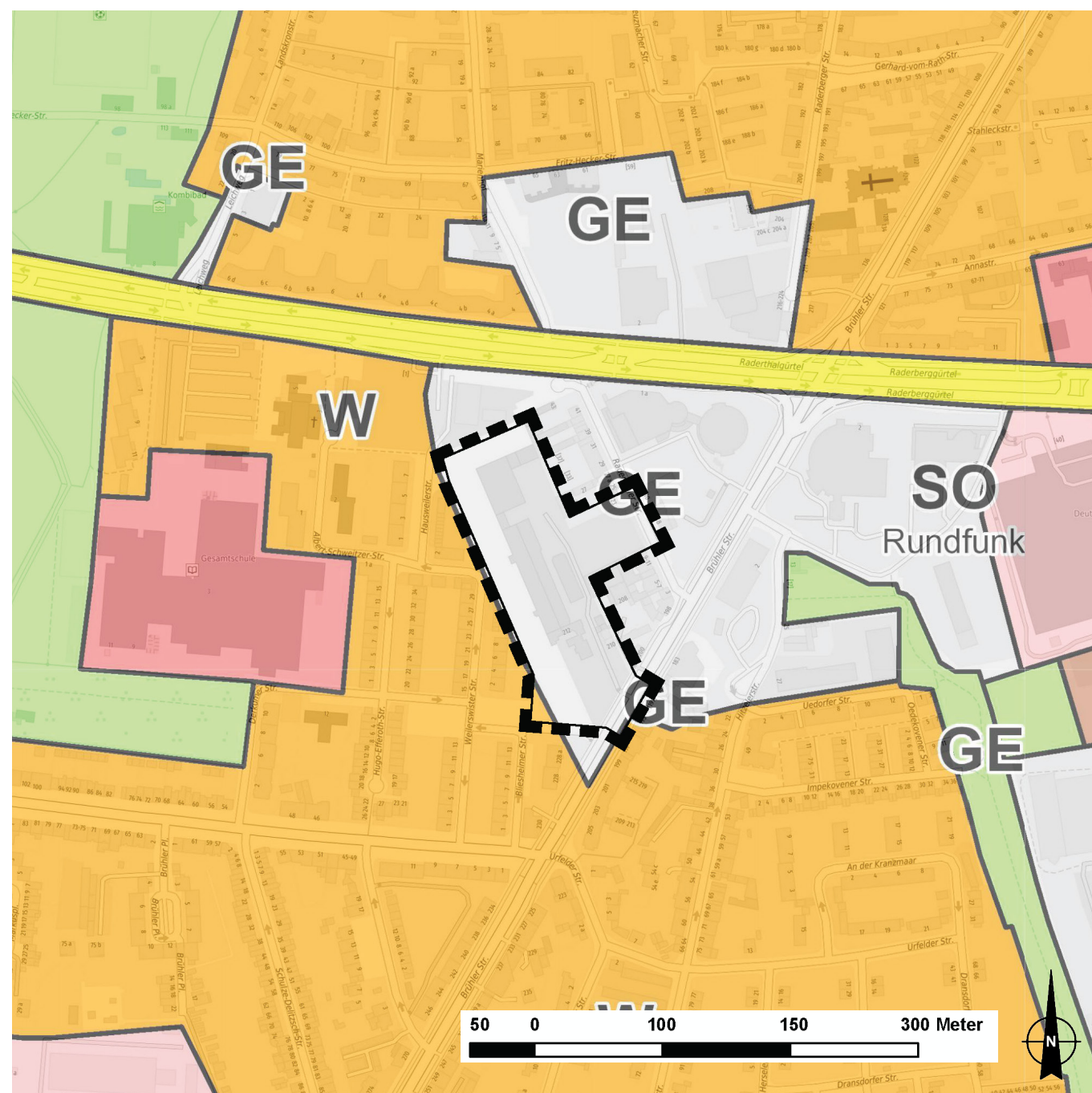


#### Städtebauliches Planungskonzept

© Luftbild: Geoportal.NRW; Planung: caspar. (Architektur), schulteachitekten (Wohnformen), LILL + SPARLA (Freiraum- und Landschaftsplanung), raumwerk.architekten (Sanierung und Re-Use), Banz + Riecks Architekten (Nachhaltiges Bauen), Mobilwerk (Verkehrs- und Mobilitätsplanung)



Strategiekarte Grün & Sozial  
© VEEDL Brühler Straße GmbH & Co. KG



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
© Stadt Köln

#### Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück an der Brühler Straße 210-212 in Köln-Raderthal wird aktuell als chemischer Betrieb gewerblich genutzt. Mit dem bevorstehenden Erwerb der Fläche durch die VEEDL-Projektgesellschaft soll nun eine städtebauliche Neuordnung erfolgen. Ziel ist es, ein urbanes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung zu schaffen. Im Sinne der „15 Minuten-Stadt“ und mit dem Schwerpunkt der Förderung von Begegnung und Teilhabe soll insbesondere die Grundversorgung für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers gestärkt werden durch Angebote, die den täglichen Bedarf decken. Die Entwicklung des Quartiers soll Impulse für das gesellschaftliche Leben in Raderthal setzen, eine funktionale und soziale Durchmischung fördern und sich durch eine nachhaltige, qualitätsvolle Stadtplanung in das direkte Umfeld integrieren. Grundsätzlich ist für die Umsetzung des gesamten Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Einzelne Bestandteile der Planung können gemäß § 34 BauGB vorab genehmigt werden. Das Bauvorhaben wird gegebenenfalls ein Modellprojekt für die Kölner Perspektiven 2030+.

#### Verfahren

Von Beginn an wurde ein partizipativer Ansatz verfolgt, um eine bedarfsgerechte und ganzheitlich nachhaltige Entwicklung des Quartiers zu gewährleisten. Dieser Ansatz wurde mit dem Polis Award der Kategorie „Impulsgebende Phase Null“ ausgezeichnet. Seitens des Vorhabenträgers wurden Bürgerinnen und Bürger sowie fachkundige Expertinnen und Experten in verschiedene Planungsformate entsprechend dem Ansatz bereits einbezogen. Im Zeitraum zwischen September 2023 und September 2024 haben verschiedene Werkstattformate von der ersten Ideensammlung bis zur Nutzungsmischung und Quartiersgestaltung und zur Entwicklung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Masterplans stattgefunden. Der Stadtentwicklungsausschuss hat anschließend am 26.06.2025 die Aufstellung und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den auf dem Plakat dargestellten Geltungsbereich beschlossen. Der Bebauungsplan soll nunmehr in einem beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die hierfür erforderliche weitere städtebauliche Qualifizierung soll gemäß der Richtlinie Kooperatives Baulandmodell durch eine Mehrfachbeauftragung von 5 fünf Architekturbüros gewährleistet werden. Diese wird nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen. Im Qualifizierungsverfahren soll die Bedeutung des Grünstreifens am westlichen Rand des Geltungsbereichs stärker berücksichtigt werden. Außerdem sollen die Wegebeziehungen in Richtung Raderthal so verbessert werden, dass der Grünstreifen als Erschließung des Quartiers für den Fuß- und Radverkehr dienen kann. Der Geltungsbereich soll im Laufe des Verfahrens um das Grundstück Raderthaler Straße 23 (Flurstück 371/106) geringfügig verkleinert werden.

#### Planungskonzept

Die Konzeptentwicklung erfolgte bislang durch ein interdisziplinäres Planerkollektiv aus sechs spezialisierten Büros, die in einem kooperativen Prozess unterschiedliche Szenarien erarbeitet haben. Das so entwickelte Konzept sieht eine städtebauliche Neustrukturierung des Plangebiets vor. Im östlichen Bereich soll demnach die vorhandene Baulücke entlang der Raderthaler Straße durch einen viergeschossigen Neubau mit Staffelgeschoss geschlossen werden. Rückwärtig ergänzt ein quer dazu stehendes viergeschossiges Gebäude und ein den grünen Innenhof eingrenzendes zweigeschossiges Gebäude diese Bebauung.

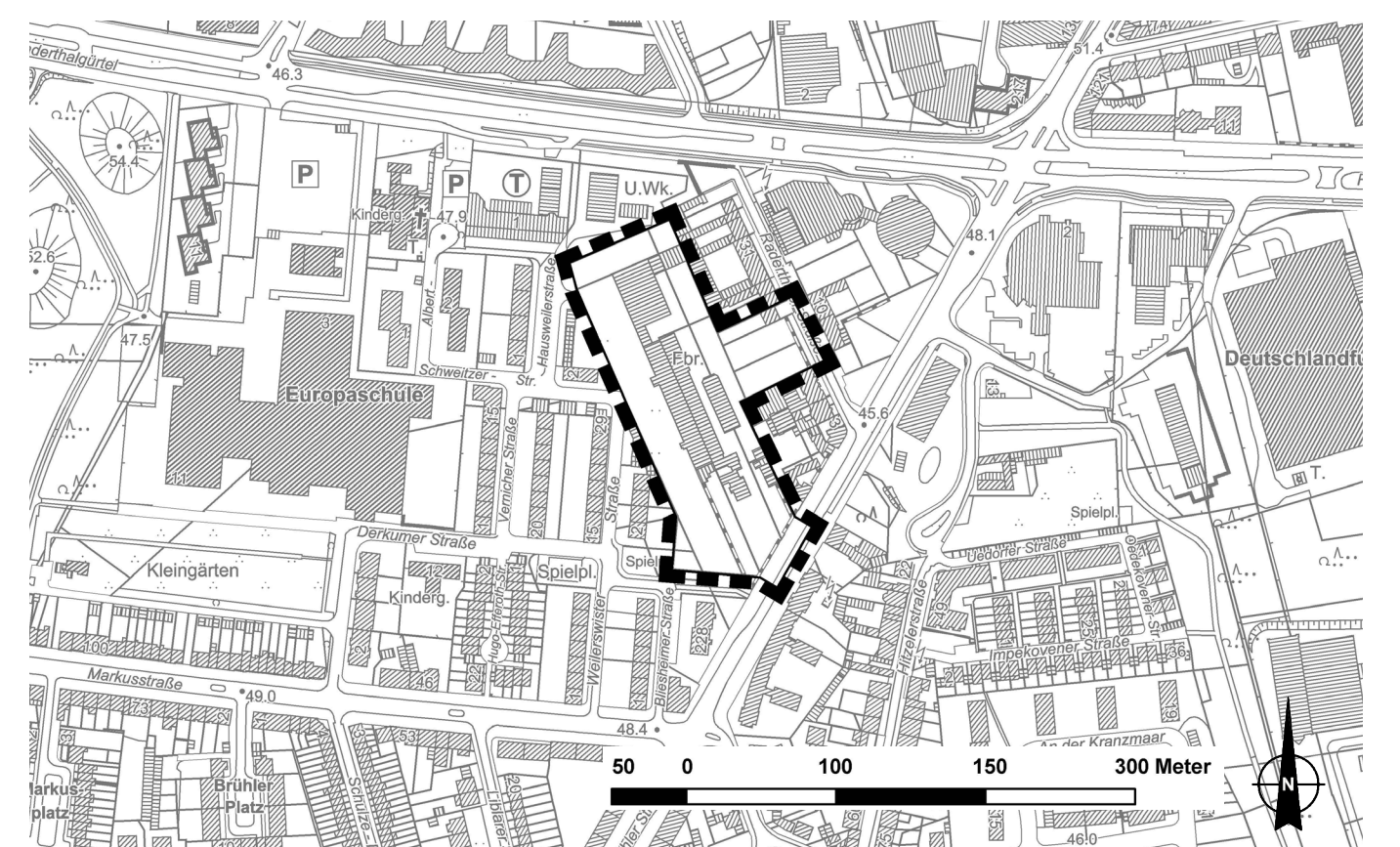
Auf der südwestlichen Fläche ist eine umfassende Neuentwicklung, bestehend aus Wohn- und Gemeinschaftsnutzungen im nördlichen Teil sowie Handels- und Gewerbenutzungen im südlichen Teil vorgesehen. Der Großteil der bestehenden Werkstätten und Produktionshallen muss aufgrund einer hohen Schadstoffbelastung abgerissen werden. Dennoch sollen auch Bestandsgebäude zum Teil erhalten und für eine neue Nutzung umgebaut werden. Die geplanten neuen Gebäudekörper sollen mit variierenden Gebäudehöhen zwischen fünf und sieben Geschossen errichtet werden und eine städtebaulich sinnvolle und angemessene Ausnutzung des innerstädtischen Grundstücks gewährleisten. Das derzeit vorliegende Nutzungskonzept sieht für rund 60 % der Fläche Wohnnutzung und für 40 % Gewerbenutzung vor.

Im Sinne der „15 Minuten-Stadt“ und mit dem Schwerpunkt der Förderung von Begegnung und Teilhabe ist es erklärtes Ziel, die Grundversorgung für die Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken mit Angeboten die den täglichen Bedarf decken. Die geplante Nutzungsmischung sieht daher zum einen eine vielfältige Wohnstruktur vor, die unterschiedliche Lebensformen und Bedürfnisse abdeckt. Dazu gehören alternative Wohnformen wie Co-Living, betreutes Wohnen sowie Wohnungen für Studierende. Zum anderen sind zum aktuellen Zeitpunkt verschiedene Nutzungen denkbar. Die konkreten Nutzungen stehen im Detail noch nicht fest und können je nach Städtebau noch variieren. Geplant sind Flächen für die Kultur- und Kreativwirtschaft sowie urbane Produktion, darunter Manufakturen, Studios, Ateliers, Start-ups, Maker-Spaces und Kleinhandwerk. Ergänzt wird dies durch eine medizinische Einrichtung. Im Bereich der Nahversorgung und Gastronomie sind Einrichtungen wie ein Supermarkt und eine Bäckerei geplant, die den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner decken und zur Lebensqualität des Quartiers beitragen. Großflächiger Einzelhandel, mit Verkaufsflächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist nicht geplant.

#### Umweltbelange

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens müssen verschiedene Umweltbelange einer vertieften Prüfung unterzogen werden. Ein zentraler Aspekt ist die Betrachtung der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Starkregenereignisse und des bestehenden Hochwasserrisikos. Darüber hinaus muss geprüft werden, ob durch die frühere industrielle Nutzung des Grundstücks Altlastenbelastungen im Boden oder Grundwasser bestehen. Eine entsprechende Gefährdungsabschätzung sowie gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind essenzielle Bestandteile der weiteren Planungen. Zusätzlich sind eine schalltechnische Untersuchung und eine Artenschutzprüfung erforderlich. Die grundlegende Zielsetzung ist eine klimagerechte Planung, die alle Umweltbelange berücksichtigt.

Weitere Informationen auf der Projektwebsite: [www.veedl.de](http://www.veedl.de)



Übersichtskarte  
© Stadt Köln

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln). Inhaltliche Auskünfte können beim Stadtplanungsamt unter den Telefonnummern 0221/221-22834 und 0221/221-22800 oder der E-Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de) eingeholt werden.

Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 18.9.2025 bis 06.10.2025 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Rodenkirchen, Herrn Manfred Giesen, Industriestraße 161 - Haus 1, 50999 Köln, oder per E-Mail an [Manfred.Giesen@STADT-KOELN.DE](mailto:Manfred.Giesen@STADT-KOELN.DE) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Rodenkirchen beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.

