BIG Weiden e. V. / BIG Junkersdorf e. V.

Bauvorhaben „Ignystraße“ / Garten Müller in Köln-Weiden

Stellungnahme zur Beschlussvorlage 2198/2026 für die Aufstellung und Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Arbeitstitel: „Ignystraße“ in Köln-Weiden) –

Der Stadtentwicklungsausschuss und die Bezirksvertretung Lindenthal werden sich in Kürze mit der Beschlussvorlage 2198/2026 zur geplanten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gelände Garten Müller in Köln-Weiden befassen.

Die Bürgervereine BIG Weiden und BIG Junkersdorf möchten den Gremien hierzu die wesentlichen Einwände und offenen Fragen für die anstehende Entscheidung darlegen. Uns ist bewusst, dass die Schaffung von Wohnraum eine wichtige Aufgabe der Stadt ist. Umso sorgfältiger muss geprüft werden, welche Flächen dafür in Anspruch genommen werden und welche Bedeutung sie für den Stadtteil, das Stadtklima und die Lebensqualität vor Ort haben.

Wir sprechen uns dafür aus, das Gelände Garten Müller als Freiraum zu erhalten und von einer Wohnbebauung abzusehen. Bitte beziehen Sie die nachfolgenden Argumente in Ihre Entscheidung ein.

Die wichtigsten Punkte auf einen Blick

- Zwei Beschlüsse der Bezirksvertretung Lindenthal aus 2018 und 2025 verfolgen ausdrücklich das Ziel, den Grünzug West zu sichern und die Fläche von Garten Müller in die Grünzugplanung einzubeziehen. Die aktuelle Beschlussvorlage erwähnt diese Beschlüsse nicht und lässt nicht erkennen, wie sie in die vorgeschlagene Planung einbezogen werden.
- Die geplante Zahl von 450 bis 550 Wohnungen steht einem im städtischen Wohnungsbauprogramm genannten Potenzial von rund 180 Wohnungen für die Fläche gegenüber. Eine standortbezogene Begründung für diese erhebliche Steigerung fehlt. Die angegebenen Planzahlen lassen unabsehbare Geschosshöhen und Quartiersdichten zu.
- Die Planung beansprucht nicht nur bereits durch das Gartencenter genutzte Flächen, sondern zusätzliche Grün- und Freiflächen sowie Bereiche mit Schutz- und Ausgleichsfunktionen, darunter Bereiche der Kategorie „Immergrün“ im Masterplan Stadtgrün, Flächen im Landschaftsschutzgebiet und Teile des geschützten Lärmschutzwalls. 2018 erklärte die Verwaltung der Stadt Köln selbst im Rahmen einer schriftlichen Anfrage, das Grundstück sei Bestandteil des Grünzugs West. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft eines durch das Integrierte Klimaanpassungskonzept (IKA) identifizierten “Fokusraums für die Hitzevorsorge”. Eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit diesen Zielkonflikten lässt die Vorlage vermissen.
- Die Vorlage bewertet die Klimawirkung des Vorhabens negativ. Zugleich wird die Vereinbarkeit mit den Klimaschutzleitlinien als gegeben eingestuft, obwohl Maßnahmen zur Erreichung der Ziele noch geprüft werden sollen. Die Auswirkungen auf Hitze, Luftaustausch und nächtliche Abkühlung sind nicht nachvollziehbar dargestellt.
- Die Ausführungen zum Verkehr werfen erhebliche Fragen auf. Insbesondere die angesetzte Verkehrsmenge des bestehenden Gartencenters ist nicht nachvollziehbar hergeleitet, eigene Zählungen der Bürgervereine kommen zu deutlich niedrigeren Ergebnissen; damit steigt die Summe der Verkehrsmenge / Tag mit den geplanten Neubauten deutlich. Die bereits heute bestehenden

Kontakt:
BIG Weiden e.V.: Dr. Viviane Fröhling, Eichendorffstr. 5, 50858 Köln, E: vorstand@bigweiden.de, www: bigweiden.de
BIG Junkersdorf e.V.: Astrid Franzen, Frankenstr. 6, 50858 Köln, E: info@big-junkersdorf.de, www: big-junkersdorf.de

Engpässe im Straßennetz und die Sicherheitsprobleme an der Jungbluthbrücke (einspurige Straßenführung für Pkw und Linienbusse, kein baulich abgegrenzter Gehweg, Schulweg) werden nicht ausreichend berücksichtigt.

- Es gibt kein abgestimmtes Gesamtkonzept für den Standort und sein Umfeld. Wohnungsbau, Grün- und Freiflächen, Klima, Verkehr und soziale Infrastruktur werden nicht erkennbar in einer Gesamtabwägung zusammengeführt. Stattdessen wird ein isoliertes Investorenkonzept verfolgt.

Unsere dringende Bitte an die politischen Gremien

Wir bitten Sie, der Beschlussvorlage 2198/2026 nicht zuzustimmen und die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des vorgelegten Konzepts abzulehnen.

Die dargestellten Konflikte mit den Beschlüssen der Bezirksvertretung zum Grünzug West, die Eingriffe in Grün- und Schutzflächen sowie die offenen Fragen zu Klima, Verkehr und städtebaulicher Entwicklung zeigen, dass wesentliche Voraussetzungen für eine verantwortbare Entscheidung noch nicht geklärt sind. Eine Wohnbebauung auf dem Gelände Garten Müller halten wir daher nicht für vertretbar.

Sollte die Stadt eine weitere Entwicklung des Standorts prüfen wollen, braucht es zunächst ein übergeordnetes, transparentes Entwicklungskonzept, das die politischen Beschlüsse, die Umwelt- und Klimaziele, die Verkehrssituation und die Interessen des gesamten Stadtteils berücksichtigt. Diese grundlegenden Fragen dürfen nicht auf ein späteres Bebauungsplanverfahren verschoben werden. Eine jetzt getroffene Einleitungsentscheidung würde die weitere Planung vorprägen, obwohl wesentliche Zielkonflikte noch ungelöst sind.

gez.

Dr. Viviane Fröhling	Astrid Franzen
(Vorsitzende BIG Weiden e.V.)	(Vorsitzende BIG Junkersdorf e.V.)

Anlage: Ausführliche Begründung der grundlegenden Konflikte

Anlage: Grundlegende Konflikte der Planung. Ausführliche Begründung

1. Politische Beschlüsse müssen berücksichtigt werden

Die Bezirksvertretung Lindenthal hat den Grünzug West und die Fläche Garten Müller 2018 und 2025 ausdrücklich zum Gegenstand ihrer Beschlüsse gemacht.

- Der Beschluss vom 24.09.2018 (AN/1261/2018) fordert, den gesamten Grünzug West durch einen Bebauungsplan als Grünbereich zu sichern und ihn als regionalen Grünzug anzumelden. In der Begründung wird der das Gelände von Garten Müller ausdrücklich als eine der privat genutzten Flächen genannt, die gemeinsam mit den übrigen Flächen den funktionalen Zusammenhang des Grünzugs West bilden.
- Der Beschluss vom 19.05.2025 (AN/0535/2025) bekräftigt ausdrücklich, dass sowohl die Fläche des Gartenbaubetriebs als auch die private Grünfläche Bestandteil des Grünzugs West sind. Beide Flächen sollen in die vom Rat beauftragte Grünzugplanung einbezogen werden.

Noch im Jahr 2018 erklärte die Verwaltung der Stadt Köln (Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, seinerzeit unterzeichnet von Herrn Greitemann, Beigeordneter für Planen und Bauen der Stadt Köln), das Grundstück Garten Müller sei Teil des Grünzugs West *(Vorlage 4060/2018).*

*Di*e aktuelle Vorlage bereitet demgegenüber eine Wohnbauentwicklung vor, die diese Fläche in Anspruch nehmen würde, ohne die politischen Beschlüsse und früheren eigenen Festlegungen zu erwähnen. Die Verwaltung sollte daher nachvollziehbar darlegen, wie sie die Beschlüsse von 2018 und 2025 und die eigene anderslautende Positionierung berücksichtigt und auf welcher Grundlage sie nun eine davon abweichende Entwicklungsperspektive verfolgt.

2. Die geplante Wohnungszahl und bauliche Dichte sind nicht nachvollziehbar begründet

Das städtische Wohnungsbauprogramm nennt für die Fläche (WM-307-005) rund 180 Wohneinheiten als Potenzial. Das Investorenkonzept sieht dagegen 450 bis 550 Wohnungen vor (Vorlage 1481/2025). Die Beschlussvorlage legt nicht dar, welche standortbezogenen Gründe diese weit mehr als doppelt so hohe Zahl rechtfertigen.

Auch die Flächenangaben der Beschlussvorlage sind nicht nachvollziehbar: In der Erläuterung werden 500 Normwohneinheiten aus 45.000 m² Wohn-Geschossfläche hergeleitet (Anlage 3, S. 8); an anderer Stelle ist von rund 35.000 m² Geschossfläche die Rede (Anlage 1, S. 2; Anlage 3, S. 1). Die Stadt sollte klarstellen, welche Flächenkennzahl gemeint ist und wie daraus die Wohnungszahl abgeleitet wird.

Die Planung sieht überwiegend Gebäude mit etwa fünfeinhalb Geschossen vor. In der unmittelbaren Nachbarschaft stehen dagegen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser auf der anderen Seite der Ignystraße und eingeschossige Reihenhäuser am Beller Weg. Die geplante Höhe und Dichte passen nicht zum Maßstab der Umgebung.

Auch die soziale Infrastruktur ist unverbindlich und nicht bedarfsorientiert beschrieben und kann daher nicht als Argument für das Vorhaben verwendet werden. Kita, Nachbarschaftstreff und Pflegeeinrichtung werden als mögliche Bestandteile genannt. Bedarf, Umsetzung, Finanzierung und Trägerschaft sind jedoch nicht konkretisiert. Bei der Kita steht zudem die Aussage, sie sei Bestandteil des Konzepts, neben dem Hinweis, ihre Integration müsse im weiteren Verfahren noch geprüft werden. Insbesondere die Umsetzung des Nachbarschaftstreffs ist bislang nicht konkret erkennbar.

Auch der Vergleich mit dem Investorenkonzept von 2018, der wohl ein Zugeständnis des Investors suggerieren soll, verdient eine kritische Betrachtung: Nach den seinerzeitigen Berichten war bereits damals eine Größenordnung von etwa 500 Wohnungen vorgesehen (vgl. Beitrag im KStA v. 31.08.2018). Wenn die heutige Planung auf einer kleineren Fläche weiterhin eine ähnliche Wohnungszahl unterbringen will, ist das keine Entlastung, sondern läuft auf eine höhere bauliche Dichte hinaus.

3. Konflikt mit städtischen Grün-, Freiraum- und Klimazielen, bestehende Grün -und Ausgleichsverpflchtungen

Die Planung beschränkt sich nicht auf die bereits durch Gebäude, Verkaufsflächen und Parkplätze des Gartencenters genutzten Bereiche. Die Planunterlagen (siehe insbes. Anlage 4) zeigen, dass auch bislang offene und geschützte Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Gerade diese Flächen sind für die Bewertung entscheidend: Alle nicht durch das Gartencenter genutzten (und einige der durch das Gartencenter faktisch genutzen) Flächen einschließlich des hufeisenförmigen Lärmschutzwalls liegen im Landschaftsschutzgebiet L17 (einschließlich eines geschützten Landschaftsbestandteils) (vgl. Beschlussvorlage, Anlage 3, S. 8, Abb. 7) und sind im Masterplan Stadtgrün der Kategorie „Immergrün“ zugeordnet (siehe Beschlussvorlage, Anlage 3, S. 6, Abb. 4).

Die Beschlussvorlage beschreibt diese Bereiche als Flächen, die weiterhin von Bebauung freigehalten werden sollen. Das vorgelegte Planungskonzept steht zu diesen Aussagen in einem erklärungsbedürftigen Widerspruch: Es sieht eine Bebauung bis an die Ignystraße auf der gesamten Länge sowie im westlichen Abschnitt eine Bebauung bis an die Jungbluthgasse im Süden und den Beller Weg im Norden vor (Beschlussvorlage, Anlage 4) und greift somit massiv in die oben genannten geschützten Bereiche ein. Damit geraten mehrere städtische Ziele und bestehende Schutz- und Ausgleichsfunktionen unmittelbar unter Druck.

Für den heutigen Zustand des Grundstücks sind auch die Genehmigungsunterlagen für das Gartencenter maßgeblich. Die Baugenehmigung vom 03.07.2006 (Az. 63/B13/2620/2005) machte den Außenanlagenplan 25053-1 vom 12.05.2006 zum Bestandteil der Genehmigung (vgl. die Abb. auf S. 10 dieser Darstellung). Er sieht unter anderem 3.350 m² Pflanzquartiere, 1.350 m² Mustergärten und 2.519 m² Obstwiese vor, die herzustellen und dauerhaft zu pflegen waren. Auch die Kundenparkplätze waren lediglich mit einer wasserdurchlässigen Schotter-/Splittdecke vorgesehen.

Viele dieser Auflagen wurden nicht umgesetzt. Insbesondere sind großflächige Versiegelungen in den Pflanz- und Obstwiesenbereiche sowie eine vollständige Versiegelung des Kundenparkplatzes erfolgt. Eine heute vorhandene Versiegelung darf daher nicht als genehmigte bauliche Vorprägung behandelt werden.

Die Stadt sollte vor einer weiteren Planung flächenscharf darstellen, welche Bereiche überbaut oder versiegelt werden sollen, welche Schutz- und Ausgleichsfunktionen sie erfüllen und wie die Planung mit den bestehenden Festsetzungen und den politischen Beschlüssen zum Grünzug West vereinbart werden kann.

4. Erhalt des Lärmschutzwalls und Planzeichnung

Die Beschlussvorlage führt aus, dass der bestehende Lärmschutzwall erhalten bleiben soll. Die Planzeichnung in Anlage 4 wirft hierzu jedoch Fragen auf: Der Wall umschließt das Gelände hufeisenförmig und reicht im Norden und Süden bis an die Ignystraße. Im westlichen Grundstücksteil ist zugleich eine Bebauung bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze dargestellt. Damit ist nicht nachvollziehbar, wie der Wall in diesem Bereich vollständig erhalten bleiben soll.

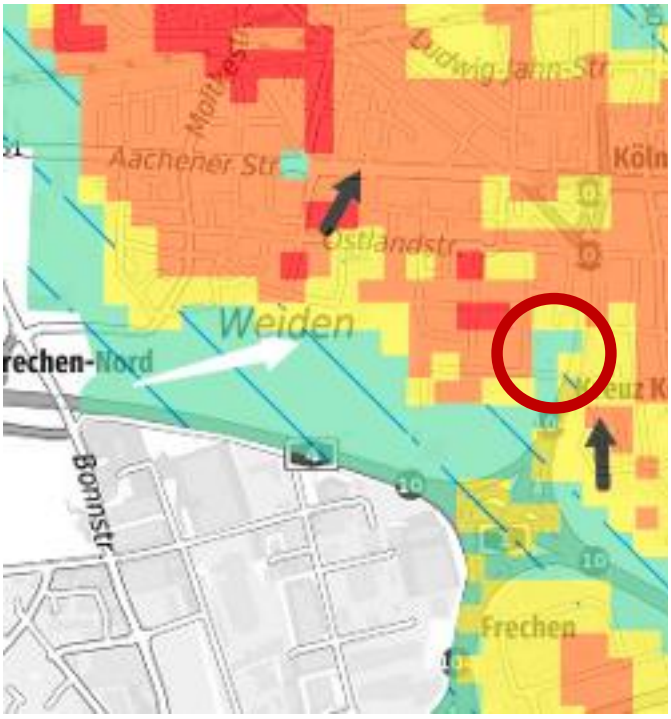
Die Stadt sollte deshalb anhand eines maßstäblichen Lageplans eindeutig darstellen, wo der Wall verläuft, welche Teile erhalten bleiben und wie die geplanten Gebäude zu ihm angeordnet werden. Auch die dauerhafte Sicherung seiner Lärm- und Ausgleichsfunktion muss nachvollziehbar dargestellt werden.

5. Klimaanpassung und Klimaschutz werden nicht schlüssig behandelt

Das Integrierte Klimaanpassungskonzept der Stadt Köln (IKA) weist auf der gegenüberliegenden Seite der Ignystraße einen „Fokusraum für die Hitzevorsorge“ aus. Als wichtige Maßnahmen nennt das Konzept unter anderem mehr Grün, Entsiegelung und Verschattung. Eine neue dichte Bebauung unmittelbar gegenüber steht dazu in einem deutlichen Spannungsverhältnis.



(Abb.: Auszug aus der Leitkarte des IKA. Die gelbe Umrandung zeigt das Grundstück Garten Müller als “Entwicklungsfläche mit laufender Bauleitplanung” (gestrichelte Umrandung) und als Fläche für eine “Einfamilien- und Doppelhausbebauung dörfliche Strukturen” (rosafarbener Hintergrund). Die orange umrandeten Flächen sind als “Fokusräume für die Hitzevorsorge” identifizierte Bereiche)



Die Aussage in der Vorlage, gemäß der **klimatischen Planungshinweiskarte der Stadt Köln** sei das Plangebiet als “belastete Siedlungsfläche” einzustufen (Vorlage 2198/2026, Anlage 3, Punkt 6.5), hält einer näheren Betrachtung nicht stand.

Eben diese Karte verdeutlicht die Bedeutung der Fläche als klimatischer Ausgleichsraum. Diese Flächen sind laut Kartenlegende windoffen, weisen eine ausgeprägte Kaltluftentstehung auf und reagieren besonders sensibel auf Nutzungsänderungen wie eine Bebauung. Sie erfüllen damit eine Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche

(Abb.: Auszug Planungshinweiskarte Klima-Hitze Stadt Köln – Hellgrün = Klasse 4: Schutz I, klimatischer Ausgleichsraum)

Die Beschlussvorlage bewertet die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz als negativ. Gleichzeitig wird die Vereinbarkeit mit den Leitlinien zum Klimaschutz mit „Entspricht“ bewertet, obwohl die konkreten Maßnahmen zur Zielerreichung noch geprüft werden sollen. Diese Einschätzung ist ohne eine nachvollziehbare Begründung nicht überzeugend.

Es fehlt eine standortbezogene Darstellung, wie sich die geplante Bebauung auf Hitzebelastung, Kaltluftentstehung und -strömung, Luftaustausch, nächtliche Abkühlung, Versickerung und den Wasserhaushalt auswirkt. Auch die zusätzliche Verkehrsbelastung und die damit verbundenen Emissionen müssen in die Klimabilanz einbezogen werden. Eine pauschale Einstufung als zielkonform reicht dafür nicht aus.

6. Verkehrsprognose: Bestandsannahme und Mehrverkehr nicht nachvollziehbar

Die in der Vorlage genannte Verkehrsuntersuchung setzt für 500 Wohnungen und eine fünfzügige Kita 920 Kfz-Fahrten pro Werktag an. Für das Gartencenter werden 450 Fahrten angesetzt (Beschlussvorlage, Anlage 3 S. 13f.); daraus errechnet die Stadt einen Mehrverkehr von 470 Fahrten. Zusätzlich nennt die Erläuterung 110 weitere Fahrten durch Wirtschafts- und Lieferverkehr. Unklar bleibt, ob diese bereits in den 920 Fahrten enthalten sind oder noch hinzukommen. Damit ist die Gesamtbelastung nicht eindeutig dargestellt.

Auch die angeblich 450 Fahrten für das Gartencenter werden nicht ausreichend hergeleitet:

- Es bleibt offen, ob der Wert auf einer Zählung oder einer Berechnung beruht und welche Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehre darin enthalten sind.
- In den Unterlagen zur Genehmigung des Gartencenters werden deutlich niedrigere Verkehrswerte genannt: Werktäglich 100 Pkw- und vier bis sechs Lkw-Fahrten im Bauantrag sowie 180-240 Pkw- und zehn Lkw-Fahrten in der Begründung zum Bebauungsplan.
- Bei einer eigenen Zählung am Freitag, 13.11.2026 registrierten die Bürgervereine zwischen 08:30 und 19:00 Uhr (Öffnungszeiten des Gartencenters: 09:00-18:00 Uhr) nur insgesamt 306 Fahrzeugbewegungen an der Zu- und Ausfahrt (301 mit Pkw und weiteren Fahrzeugen bis 3,5 t sowie fünf mit Lkw über 3,5 t.). Dieses Ergebnis an einem der höher frequentierten Werktage macht deutlich, dass die Bestandsannahme von 450 Fahrten hinterfragt und ihre Herleitung offengelegt werden muss.

Sollten die aktuelle Zahl der durch das Gartencenter induzierten Fahrten tatsächlich deutlich geringer sein als in der Vorlage angenommen, erhöht sich der durch das Bauvorhaben verursachte Mehrverkehr gegenüber der Annahmen in der Vorlage. Darüber hinaus ist bei seiner Bewertung zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil des Verkehrs eines Wohngebiets sich auf die Spitzenstunden konzentriert, was für das Gartencenter nicht zutrifft. Eine Betrachtung nur des Mehrverkehrs ist daher irreführend.

Die Vorlage benennt bereits heute Engpässe an den Knotenpunkten Aachener Straße/ Breslauer Straße/ Bahnstraße und Aachener Straße/ Vogelsanger Weg. An der ersten Kreuzung wird in der Nachmittagsspitze für eine Zufahrt die mangelhafte Verkehrsqualität QSV E festgestellt. Trotzdem soll sich die Verkehrsqualität durch das Vorhaben nicht verschlechtern. Diese Einschätzung muss angesichts des prognostizierten Mehrverkehrs und der zu erwartenden Konzentratiojn auf die Spitzenzeiten nachvollziehbar erläutert werden.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die Jungbluthbrücke über die A1. Eine durch die Bürgervereine in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung durch das Büro RegioConsult weist auf bereits heute bestehende Sicherheitsmängel hin (Gehweg nur einseitig und nicht durch Bordstein geschützt, Radverkehr, Schulweg) und hält bereits bei einer geringfügigen Verkehrszunahme eine Verbreiterung der Brücke für erforderlich (dort S. 13). Diese Situation wird in der Vorlage nicht erwähnt, obwohl die Untersuchung von RegioConsult dem Stadtplanungsamt vorliegt. Die Auswirkungen auf Fuß- und Radverkehr sowie den Busverkehr müssen dabei mitbetrachtet werden.

Vor einer politischen Grundsatzentscheidung ist eine aktuelle, unabhängige und methodisch nachvollziehbare Verkehrsuntersuchung erforderlich, die das gesamte betroffene Straßennetz einschließlich der Jungbluthbrücke, der Fuß- und Radverkehrsverbindungen sowie des Linienbusverkehrs einbezieht.

7. Es fehlt ein übergeordnetes Entwicklungskonzept für den Standort

Die Beschlussvorlage greift ein einzelnes Investorenkonzept auf. Ein übergeordnetes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Standort und sein Umfeld, in dem Wohnraumbedarf, Grün- und Freiflächen, Klima- und Hitzevorsorge, Verkehr und soziale Infrastruktur gemeinsam betrachtet und abgewogen werden, ist nicht erkennbar. Zunächst sollte die Stadt die Ziele für den Standort und sein Umfeld festlegen. Erst auf dieser Grundlage lässt sich beurteilen, welche Entwicklung mit den Interessen des gesamten Stadtteils vereinbar ist.

8. Öffentliche Akzeptanz

Das Vorhaben stößt auf erheblichen Widerstand in der Anwohnerschaft. Eine Petition gegen das Bauvorhaben hat bislang mehr als 4.430 Unterstützerinnen und Unterstützer gefunden. Die breite öffentliche Mobilisierung unterstreicht, dass die Auswirkungen auf den Stadtteil und die Anliegen der Bevölkerung ernsthaft in die politische Abwägung einbezogen werden müssen.