**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 272/2007	
	☒	Öffentlich
	☐	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	31.05.2007	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2449 - Ehem. Wachendorff-Gelände
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

@->

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Die ehemalige Papierfabrik C.F. Wachendorff liegt an der Strunde im Ortsteil Gronau. Das Werksgelände hat heute noch eine Größe von ca. 7,5 ha. Davon liegt die Hälfte seit dem Jahr 2000 im festgesetzten Naturschutzgebiet „Kradepohlmühle“. Nach bewegter Geschichte wurde die Produktion (zuletzt Herstellung von Pappe) im Jahr 2003 eingestellt. Ein Teil des Geländes ist zurzeit mit gewerblichen Zwischennutzungen belegt, für die jedoch nur kurzfristige Mietverträge bestehen.

Die Eigentümerin des Geländes, die C.F. Wachendorff GmbH & Co. KG (eine Tochterfirma der Wanderer-Werke aus Augsburg) bemüht sich seit 2003, die Flächen zu verwerten. Der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan Nr. 2442/2 – Kradepohlswiese – schließt für das Gewerbegebiet, zu dem auch das Wachendorff-Gelände gehört Einzelhandelsnutzungen aus. Eine Vermarktung des Firmengeländes als Gewerbegebiet verlief bis dato erfolglos.

Seit Mitte 2006 gibt es Überlegungen, das Wachendorff-Gelände als Schwerpunktbereich im Regionale-Projekt „Kultur- und Landschaftsachse Strunder Bach“ zu behandeln. Das Projektmodul dieser Kultur- und Landschaftsachse ist Teil des Konzeptes „RegioGrün Köln“ der Regionale 2010. Im November 2006 wurde auf dem Werksgelände eine Expertenwerkstatt durchgeführt mit dem Ziel, ein grobes Nutzungskonzept für die weitere Entwicklung der Fläche zu erstellen. Nach ausführlicher Diskussion von vier unterschiedlichen Szenarien kam die Expertenwerkstatt zu der Empfehlung, bei der Entwicklung des Geländes eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und einer Wohnbebauung zu verfolgen. Während das Gewerbe im Nordwesten des Geländes zu konzentrieren ist, sollte sich die Wohnnutzung zur Strunde hin orientieren. Im Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnbebauung ist eine Mischnutzung aus Wohnen und nicht-störendem Gewerbe (Büros u.ä.) angedacht.

In einem Kooperationsvertrag zwischen der C.F. Wachendorff GmbH & Co. KG, der Stadt und der Regionale 2010 Agentur wird das gemeinsame Ziel formuliert, für das attraktiv an der Strunde und zentral im Ortsteil Gronau sowie unweit des S-Bahnhaltepunktes „Duckterath“ gelegene Gelände neue planerische Überlegungen im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes anzustellen. Diese sollen durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten den Vermarktungsinteressen der Eigentümerin ebenso Rechnung tragen wie dem Gewerbeflächenmangel in Bergisch Gladbach. Die drei Vertragspartner wollen eng zusammenarbeiten bzgl. einer zukunftsorientierten Entwicklung des Geländes im Zusammenhang mit der Entwicklung eines öffentlichen Raumes entlang der Strunde als Impulsgeber für den Ortsteil Gronau vor dem Hintergrund des Strukturprogramms Regionale 2010, Projekt „RegioGrün“.

In einem nächsten Schritt soll zunächst ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden, das durch einen externen Verfahrensmanager begleitet werden soll. Sobald sich aus diesem wettbewerbsähnlichen Verfahren ein von allen drei Vertragspartnern akzeptierter städtebaulicher Vorentwurf ergeben hat, wird seitens der Verwaltung ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Anlass für die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände – bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorzuschlagen, ist ein Bauantrag vom Februar 2007, der für das östlich an das Wachendorff-Gelände angrenzende Gewerbegrundstück die Umnutzung bisheriger Lagerflächen als Freiluft-Ausstellungsflächen für Carports, Terrassendächer und Pavillons vorsieht.

Dieser Antrag steht möglicherweise der Zielsetzung der Planung für das Wachendorff-Gelände entgegen. Grundlage für das anstehende Investorenauswahlverfahren und das sich später anschließende Bebauungsplanverfahren ist das oben bereits angesprochene Konzept einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe, das aus der Expertenwerkstatt hervor gegangen ist.

Dieses Konzept sieht im Rahmen der Entwicklung der „Kultur- und Landschaftsachse Strunder Bach“ südlich und östlich des künftigen Baugebietes öffentliche Grünbereiche vor mit einer durchgängigen Rad- und Fußwegeverbindung entlang der Strunde. Die Dimensionierung des öffentlichen Freiraums ist im Zuge der Entwicklung der städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeption zu untersuchen und im anschließenden Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich zu sichern. In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob bzw. in wie weit das zur Rede stehende Gewerbegrundstück überplant werden soll. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände – ermöglicht die Zurückstellung von Baugesuchen, die einer der Planung möglicherweise zuwiderlaufenden Verfestigung der Gewerbenutzung dienen.

Anlage

- Übersichtsplan Bebauungsplangebiet

<-@