

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 140/2008	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
		<input type="checkbox"/>	Nichtöffentlich
Beschlussvorlage			
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)	
Planungsausschuss	03.04.2008	Beratung	
24.04.2008	Entscheidung	Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2449 - Ehemaliges Wachendorff-Gelände -
- Erlass einer Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag:

@->

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände – wird eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Die Produktion der Papierfabrik C.F. Wachendorff in Gronau wurde 2003 eingestellt. Seitdem bemüht sich die Eigentümerin des Geländes, die C.F. Wachendorff GmbH & Co. KG, die Flächen zu verwerten. Seit Mitte 2006 gibt es Überlegungen, das Wachendorff-Gelände aufgrund seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung, seines besonderen Entwicklungspotentiales, seiner exponierten Lage in einem wertvollen Landschaftsraum und der Vernetzung im urbanen Gefüge als Schwerpunktbereich oder Lupenraum im Regionale-Projekt „Entlang der Strunde“ zu behandeln.

Im November 2006 wurde auf dem Werksgelände eine Expertenwerkstatt durchgeführt mit dem Ziel, ein erstes 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.

In einem Kooperationsvertrag zwischen der C.F. Wachendorff GmbH & Co. KG, der Stadt Bergisch Gladbach und der Regionale 2010 Agentur wurde im Februar 2007 das gemeinsame Ziel formuliert, für das Gelände eine Planung zu erstellen, die zeitnah umgesetzt werden soll.

Von Mitte März bis zum Sommer 2008 wird ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden. Bei der Entwicklung des Geländes sollen räumlich-funktionale Verbindungen zwischen dem Planungsraum und dem Stadtteil Gronau hergestellt und damit Entwicklungsimpulse für den gesamten Stadtteil gesetzt werden. Auf dem Standort der ehemaligen Papierfabrik ist ein attraktives und hochwertiges Stadtquartier an der Strunde zu planen mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten (Gewerbe, Dienstleistungen) und einem hohen Anteil an Freiraum vor allem entlang der Strunde. Während das Gewerbe im Nordwesten des Geländes zu konzentrieren ist, sollte sich die Wohnnutzung nach Süden und Osten zur Strunde hin orientieren.

Für die sich am Wettbewerb beteiligenden Teams aus Investoren und Planern / Architekten gilt es, ein wirtschaftlich tragfähiges und städtebaulich-architektonisch ansprechendes Nutzungs- und Baukonzept aus Wohn- und Gewerbenutzungen zu erstellen, das den Potenzialen und Qualitäten des Standorts gerecht wird. Sowohl die historischen Spuren und Strukturen als auch die Strunde mit ihren hochwertigen Naturräumen sollen erlebbar gemacht und Freiräume bis in den Stadtteil Gronau hinein gestaltet werden. Entlang der Strunde soll eine öffentliche Grünzone entstehen, die sich in Höhe des vorhandenen Kradepohlmühlenweges nach Norden in Richtung des Stadtteils Gronau als „Grüner Bumerang“ fortsetzt und nach Osten und Süden Übergänge in das Naturschutzgebiet bietet.

Bezüglich seiner Lage im Ortsteil Gronau ist der Standort sowohl für gewerbliche als auch für Wohnnutzungen gut geeignet. Der S-Bahn-Haltepunkt „Duckterath“ liegt in einer Entfernung von nur 300 m. Die Entfernung zur A 3 (Auffahrt Köln-Dellbrück) bzw. A 4 (Auffahrt Refrath) beträgt jeweils 5 km. Mehrere Einzelhandelsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe zwischen dem Plangebiet und der Mülheimer Straße. Das Gelände profitiert von der unmittelbaren Nähe zum Freiraum. Das Naturschutzgebiet „Kradepohlmühle“ mit der noch unverbauten Strunde-Aue bietet ein hochwertiges und vor allem auch identitätsstiftendes Umfeld zur Schaffung von Wohnqualität. Das Plangebiet gewinnt zusätzliche Attraktivität, da über einen geplanten durchgängigen Rad- und Fußweg entlang der Strunde weitere landschaftlich und kulturhistorisch interessante Standorte angesteuert werden können. Im Jahre 2010, dem Präsentationsjahr der Regionale 2010, sollen erste Ergebnisse des Wettbewerbs sichtbar gemacht werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des siegreichen Entwurfs ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Investor erforderlich, so dass in 2009 mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen (hier der Verfestigung die Planung einschränkender gewerblicher Nutzungen) hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 31.05.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände – gefasst (Drucksachennummer 272 / 2007).

Der Anlass für den Aufstellungsbeschluss war 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 vorsah.

Der Aufstellungsbeschluss wie auch die nunmehr zu beschließende Veränderungssperre dienen zur Sicherung der oben beschriebenen Planung, die im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens bis zum Sommer dieses Jahres konkretisiert wird. Die Veränderungssperre ermöglicht die Verhinderung von der Planung zuwiderlaufenden Nutzungen.

Die Satzung über die Veränderungssperre und eine Übersichtskarte sind beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Satzungstext der Veränderungssperre

<-@