

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0414/2010**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	25.11.2010	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bebauungsplan Nr. 2449 - Ehem. Wachendorffgelände - - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des

#### **Bebauungsplanes Nr. 2449– Ehemaliges Wachendorff-Gelände –**

auf der Grundlage des Vorentwurfes sowie einer Entwurfsvariante fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Planungsgeschichte**

Im Rahmen der Regionale 2010 wurde im November 2006 auf dem Werksgelände der ehemaligen Papierfabrik C.F. Wachendorff eine Expertenwerkstatt zur zukünftigen Entwicklung und Nutzung der Fläche durchgeführt. Die Expertenwerkstatt empfahl nach Diskussion verschiedener Szenarien für die Entwicklung des Geländes eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung.

Im Februar 2007 wurde daraufhin ein Kooperationsvertrag zwischen der Stadt, der Regionale-Agentur und den Wanderer-Werken als Eigentümer der Fläche geschlossen, in dem die Durchführung eines Investorenwettbewerbs vereinbart wurde. Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgte Anfang 2008. Von ursprünglich sieben Bewerbern nahmen letztlich nur drei Teams – jeweils bestehend aus Investor und Planer – am Wettbewerb teil. Ein Zwischenkolloquium und eine Bürgerversammlung mit ca. 100 Teilnehmern fanden im April, die Preisgerichtssitzung zur ersten Phase des Wettbewerbs im Mai 2008 statt. Im Anschluss daran sprangen zwei der drei Teilnehmer ab, so dass der Wettbewerb faktisch beendet war und sich die Regionale Agentur aus dem Projekt zurückzog. In der Folge gab es in 2008 und 2009 verschiedene Kontakte zwischen der Stadt und den Wanderer Werken bzw. der Fa. Vivacon als verbliebener Bewerber. Zu einer Einigung bezüglich eines von beiden Seiten mitgetragenen Entwurfs kam es nicht. Im November 2009 hat die Fa. Vivacon ihr Kaufinteresse zurückgezogen.

Mit dem Erwerb des Grundstücks durch „Fiebiger und Uhlmann“ entwickelten sich neue Planungsüberlegungen, die in den letzten Monaten in Abstimmung mit der Verwaltung zum vorliegenden Vorentwurf (siehe unten) ausgearbeitet wurden.

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – wurde bereits am 31.05.2007 im Planungsausschuss beschlossen. Der Anlass, den Aufstellungsbeschluss bereits zu diesem frühen Zeitpunkt zu fassen, war ein Bauantrag für das östlich im Plangebiet liegende Gewerbegrundstück hinsichtlich einer Umnutzung bisheriger Lagerflächen. Der Bauantrag wurde auf Basis des Aufstellungsbeschlusses zunächst zurückgestellt und eine Veränderungssperre erlassen. Der Antragsteller zog den Bauantrag im Juli 2008 zurück.

Für die westlich benachbarte Fläche wurde aufgrund einer Anfrage für eine Wohnnutzung in der Sitzung des Planungsausschusses vom 01.07.2010 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2441 – Gewerbegebiet Kradepohl – zur Sicherung einer gewerblichen Nutzung der Fläche gefasst (Drucksachenummer 293/2010).

### **Übergeordnete Planung**

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Flächennutzungsplan (Ausschnitt siehe Anlage) weist für einen Großteil des Plangebietes gewerbliche Baufläche aus. Im östlichen Bereich des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan die Straßenverbindung Gierather Straße – Mülheimer Straße als Teil der geplanten

L 288n mit begleitenden Grünflächen vor. Sie basiert auf der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 5/2440 – Gronau – vom 06.04.1980, wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt bzw. weiterverfolgt.

Der Flächennutzungsplan stimmt mit den städtebaulichen Zielen der vorgesehenen Planung in großen Teilen nicht überein. Im weiteren Verfahren muss er daher parallel geändert oder im Falle eines beschleunigten Verfahrens berichtigt werden. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Beibehaltung gewerblicher Baufläche im Norden des Plangebietes,
- voraussichtlich Ausweisung gemischter Baufläche für das übrige Wachendorff-Gelände,
- Rücknahme der Straßenplanung im Osten zugunsten der Bestandsbebauung bzw. Grünfläche.

### **Bisheriges Planungsrecht und Änderung des Geltungsbereichs**

#### *Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 – Kradepohlswiese – (Ausschnitt siehe Anlage)*

Dieser nördlich an das Plangebiet angrenzende, seit dem 18.10.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung weist u.a. Gewerbegebiet, Mischgebiet sowie ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aus. Er umfasst auch den Kradepohlmühlenweg im Bereich der Zufahrt zum Wachendorff-Gelände sowie die benachbarte Teichanlage. Da der Kradepohlmühlenweg sich in diesem Bereich noch in Privatbesitz befindet und zukünftig öffentliche Verkehrsfläche werden soll, wurde er zusammen mit dem benachbarten Teich ins Plangebiet einbezogen. Anders als im Aufstellungsbeschluss vorgesehen, soll die nördlich der Teichanlage ausgewiesene Stellplatzanlage nicht durch den neuen Bebauungsplan überlagert werden, da hierfür keine Erforderlichkeit besteht. Sie wird daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

#### *Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 2 – Kradepohlswiese – (Verkleinerung siehe Anlage)*

Der seit dem 26.10.2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Ziel war es, in nach § 34 BauGB als Gewerbegebiet einzustufenden Flächen Einzelhandelsbetriebe, Läden und sonstige Verkaufsstellen auszuschließen. Der Bebauungsplan wird etwa zur Hälfte durch den neuen Bebauungsplan überlagert. Die Ausschlussregelung soll für den Bereich der gewerblichen Nutzung im Norden in den neuen Bebauungsplan übernommen werden.

Da der Bereich südlich der Strunde in großen Teilen als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Teil nördlich der Strunde verkleinert.

### **Planinhalte**

Im Rahmen des Wettbewerbs wurden folgende Entwicklungsziele für das Gelände der ehemaligen Papierfabrik Wachendorff formuliert:

- Entwicklung eines attraktiven und hochwertigen Stadtquartiers an der Strunde mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten
- Stärkung des Stadtteils Gronau durch räumlich-funktionale Verbindungen zwischen dem Planungsraum und dem Stadtteil
- Entwicklung von Freiräumen und Verbindungen von der Strunde in den Stadtteil Gronau

- qualitätsvolle Grün- und Freiraumplanung im gesamten Planungsraum
- Einbindung des Planungsraumes in das Naturschutzgebiet „Kradepohlmühle“ und in den regionalen Nordostkorridor „Entlang der Strunde“
- historische Spuren zumindest punktuell erfahrbar und erlebbar machen
- Anlage eines Rad- und Fußweges entlang der Strunde

Obwohl eine Förderung des Projektes durch die Regionale 2010 nicht mehr gegeben ist, wurde im vorliegenden Vorentwurf versucht, die aufgeführten Entwicklungsziele aus der Wettbewerbsphase zu berücksichtigen. Das Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung sollte in etwa bei jeweils 50% liegen. Dabei ist auch eine vertikale Nutzungsmischung denkbar. Der Vorentwurf sieht folglich für den nördlichen Bereich im Anschluss an bereits bestehende Gewerbebetriebe eine reine gewerbliche Nutzung vor. Im Kernbereich sollen Teile der Bestandsbebauung erhalten bleiben und gemeinsam mit dem südlichen Bereich an der Strunde einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zugeführt werden.

#### *Gewerbliche Nutzung*

Für die gewerbliche Nutzung im Norden sieht der Vorentwurf eine Riegelbebauung mit Höfen vor. Alternativ können auch separate Gebäudeeinheiten verwirklicht werden (siehe Variante). Je nach Bedarf sind ein- bis dreigeschossige Gebäude denkbar. Beide Varianten sind innerhalb eines Baufensters im zukünftigen Bebauungsplan darstellbar und können daher flexibel umgesetzt werden.

#### *Erhaltung und Umnutzung im Bestand*

Um die frühere industrielle Nutzung des Geländes zu dokumentieren und zugleich ein unverwechselbares Profil für das neue Quartier zu schaffen, soll ein Teil der historischen Bausubstanz im Zentrum des Gebietes sowie im Eingangsbereich am Kradepohlmühlenweg erhalten werden. Für das Quartier besteht damit die Chance einer Adressbildung und positiven Abgrenzung gegenüber reinen Neubaugebieten. Die Gebäude können für Gastronomie, Büros und kleinteiliges Gewerbe genutzt werden. Ebenso ist geplant, einen Teil der ehemaligen Lager- oder Gewerberäume in Wohnungen (so genannte Lofts) umzufunktionieren. Kleinere bauliche Ergänzungen im Bereich der Bestandsgebäude sind möglich.

#### *Wohnen an der Strunde*

Zwischen der Bestandsbebauung und der Strunde sieht der Vorentwurf eine Wohnnutzung in Form einer Riegelbebauung mit klaren Kanten vor. Sie erstreckt sich über drei Geschosse plus Dachgeschoss. Im Erdgeschoss sind Terrassen/Gärten denkbar, im Anschluss öffnet sich ein großzügiger Freiraum in Richtung Strunde. Die Riegelbebauung hat den Vorzug, dass für alle Wohnungen eine gleiche Qualität hinsichtlich Besonnung, Blickbeziehungen etc. entsteht. Zudem passt die Strenge der Bebauung gut zum nördlich angrenzenden Bestand.

Alternativ kann auch eine etwas aufgelockerte Struktur mit Solitärgebäuden („Stadtvillen“) verwirklicht werden. Bei dieser Variante stellt sich die Frage, ob der Abstand zu den hohen Bäumen südlich der Strunde ausreichend ist. Der Bebauungsplan sollte möglichst für beide Varianten Spielraum lassen, damit von Investorensseite bei der Vermarktung flexibel auf die Nachfrageseite reagiert werden kann. Die im Vorentwurf dargestellten überbaubaren Flächen sowie die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist bei der Erstellung des Bebauungsplans zu überprüfen.

#### *Östliches Baufeld*

Für das östliche Baufeld sieht der Vorentwurf in räumlicher Nähe zum Eingangsbereich des Geländes zunächst eine gewerbliche Nutzung vor. Im Anschluss daran ist eine Reihenhausbe-

bauung vorstellbar. Alternativ ist eine Mischnutzung in den Gebäuden selbst denkbar (siehe Variante). Die Fläche sollte aus Investorensicht flexibel für Gewerbe und/oder Wohnen nutzbar sein, da insbesondere eine Wohnnutzung angesichts der östlich angrenzenden, gewerblichen Lager- und Betriebsflächen derzeit nur bedingt vorstellbar ist.

#### *Erschließung / Wegeverbindungen*

Die Haupteerschließung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt von Süden über die Straße „Am Dännekamp“ und die vorhandene Strunde-Brücke. Die bisher großteils parallel verlaufende Erschließung des ehemaligen Wachendorff-Geländes sowie der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Saal 2000 etc.) wird nunmehr in einer gemeinsamen Erschließung mit neuen Grundstücksanschlüssen zusammengefasst. Von dieser Straße wird zum einen die im Westen des Plangebietes gelegene Parkpalette / Parkhaus sowie ein Teil der an der Strunde geplanten Wohnbebauung erschlossen. Zum anderen mündet sie im Norden in eine zentrale von Ost nach West verlaufende Erschließungsachse, die sowohl die gewerblichen Bauflächen im Norden als auch die gemischt genutzten Bestandsgebäude in der Mitte des Plangebietes anbindet.

Der von Norden kommende Kradeophlsmühlenweg soll hingegen als repräsentativer Teil der Erschließung dienen und in seiner Ausformung mit Pflasterung nach Möglichkeit erhalten bleiben. Als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2442, Teil 1 – Kradeophlswiese – wurde der Kradeophlsmühlenweg im südlichen Bereich von 6m Breite auf 4m Breite zurückgebaut, die verbleibende Erschließungsfläche entsiegelt und mit wasserdurchlässigen Materialien versehen. Bei einer Verbreiterung auf 4,5m sind ggf. Ersatzausgleichsmaßnahmen zu leisten. Der derzeitige Zustand der Straße soll im weiteren Verfahren überprüft werden, um nach einer Übernahme der Straße durch die Stadt eventuelle Erneuerungs- oder Sanierungsforderungen zu vermeiden. Über den Kradeophlsmühlenweg werden die östlichen Bereiche des Plangebietes erschlossen.

Der Bereich zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Wohnbebauung im Süden ist allein dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten und nimmt den im Rahmen des Regio-Grün-Projektes der Regionale 2010 geplanten Strundeweg auf. Ziel ist es, die Historie des Ortes erlebbar zu machen und den Strundeweg somit unmittelbar durch das Gebiet entlang der zu erhaltenden geschichtlichen Bauten der Papierfabrik zu führen. Im Anschluss wird der Weg beiderseits im Osten und im Westen wieder an die Strunde zurückgeführt.

Weitere Fußwegeverbindungen in die benachbarten Gebiete sind sowohl im Norden in Richtung Mülheimer Straße mit Einkaufsmöglichkeiten, S-Bahn-Anschluss und sozialer Infrastruktur als auch im Süden in Richtung Naturschutzgebiet und Naherholungsmöglichkeiten vorgesehen.

#### *Grünflächen*

Die Freiflächen südlich der Wohnbebauung werden als private Gemeinschaftsgrünanlage definiert. Entlang der Strunde ist zudem ein 15m breiter Streifen als bachbegleitender Grünstreifen geplant. Ursprünglich war vorgesehen, entlang der Strunde eine Grünzone mit Wegeverbindung entstehen zu lassen. Da der Strundeweg nunmehr durch die Bebauung geführt wird (s.o.), ist im weiteren Verfahren zu klären, ob der 15m-Streifen entlang der Strunde in privatem Eigentum bleibt oder in städtische Hand übergeht und wie dieser genau ausgeformt wird.

### **Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2007 erstmals im Rahmen eines Scopings erhoben. Das Scoping dient im Rahmen der

Umweltprüfung der Ermittlung des erforderlichen Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades für das weitere Verfahren und bezieht sich hier überwiegend auf den Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und das direkte Umfeld des Plangebietes.

#### *Landschaftsplan / Schutzgebiete*

Der rechtskräftige Landschaftsplan Südkreis setzt für den Bereich südlich der Strunde und des östlichen verfüllten Teiches das Naturschutzgebiet Kradepohlmühle fest. Trotz der starken Belastung mit Nährstoffen durch die Anwohner ist das Gebiet ein wertvolles Feuchtgebiet mit hohem Entwicklungspotential und bedeutsam als Refugium und Trittsteinbiotop auentypischer Arten entlang des im dichten Siedlungsraum der Umgebung stark denaturierten Strunder Baches. Es steht südlich im Biotopverbund mit dem Waldgebiet des benachbarten NSG Gierather Wald. Das von Siedlung umschlossene und eingezäunte Gelände ist nur schwer zugänglich und für die Erhaltung von Alt- und Totholz sowie eine ungestörte Auenentwicklung bestens geeignet. Schutzziel ist es, die genannten Funktionen zu erhalten. Im Südwesten wird das Gebiet von einer Hochspannungstrasse gequert, die als Niederwald / Gebüsch gepflegt wird.

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines FFH-Gebietes.

#### *Gesetzlich geschützte Biotope*

Im NSG am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) NRW geschütztes Biotop (GB-5008-0042). Das Biotop ist beschrieben als „schutzwürdige und gefährdete Auewälder und Ufergehölze auf feucht-nassen Standorten“. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein weiteres, größeres so genanntes „62er-Biotop“ (GB 5008-0041). Dabei handelt es sich um Nass- und Feuchtgrünland mit Röhrichten, welche mit dem Biotop des Plangebietes eng verbunden sind.

#### *Forst*

Laut einer Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz NRW vom 14.09.2007 ist es zur Sicherung des Biotopverbundes mit dem südlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Gierather Wald“ erforderlich, die Waldflächen im Südosten des Plangebietes (im Bereich der Einmündung „Am Dännekamp“ / „Gierather Straße“) dauerhaft zu erhalten. Da die hier angesprochenen Flächen nicht im Naturschutzgebiet liegen, sollten sie im Bebauungsplan gesichert werden.

#### *Pflanzen und Tiere*

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Biotopbestandes unterschiedlich zu bewerten. Es unterteilt sich in den nördlichen Biotopkomplex des Werksgeländes der ehem. Papierfabrik Wachendorff, welcher insgesamt anthropogen überprägt ist, und den südlich der Strunde im Wesentlichen noch intakten Auebereich. Die südliche Spitze des Plangebietes stellt ein noch verbliebenes, schmales Bindeglied der Naturschutzgebiete Kradepohlmühle und Gierather Wald dar.

Nördlich der Strunde befinden sich an den Rändern des Betriebsgeländes vereinzelte Grünflächen mit Gehölzen und extensiven Wiesen, die nicht mehr regelmäßig gepflegt werden. Im Bereich des nördlichen Teiches und des verfüllten Teiches und im Bereich der Strunde sind vermehrt Gebüsche, Gehölzgruppen und wilde Wiesen vorhanden. Auch hier handelt es sich überwiegend um brachgefallene Flächen und verwilderte Gärten. Im Bereich der Strunde hat sich auf den teilweise steilen Uferböschungen eine dichte Ufervegetation aus Eichen, Hainbuchen, Weiden, Erlen, Eschen, Pappeln, Birken etc. gebildet. Die Bäume sind hier teilweise sehr hoch und die Strauchschicht sehr dicht. Die Vegetation entlang der Strunde ist vielfältig und gut strukturiert. Sie nimmt als Ufergehölz wichtige ökologische Funktionen und die

Sicherung der steilen Böschungen wahr.

Der nördliche Teich mit Röhrichten und dichter Baum- und Strauchschicht und der angrenzende Kradepohlmühlenweg mit seinem Kopfsteinpflaster dienen als Ausgleichsfläche für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2442/1 – Kradepohlswiese – und müssen in ihrer Ausgleichsfunktion erhalten bleiben.

Die Biotope der südlichen Spitze des Plangebietes stellen sich ähnlich dar und haben die gleiche Wertigkeit wie beim angrenzenden NSG. Eine Ausweisung als NSG unterblieb wegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2447/1 – Kradepohlmühle –. Die Flächen müssen als bedeutende Biotopverbundelemente erhalten bleiben.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes ist insbesondere mit Vorkommen von Amphibien und Vogelarten (Hinweise auf Eisvogel und Wasserramsel) zu rechnen. Die planungsrelevanten Tierarten sind im weiteren Verfahren mit Bezug auf die Entwurfsplanung anhand einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen.

### *Oberflächenwasser*

Die Strunde durchfließt das Plangebiet von Ost nach West. Laut Strundeverband sind die Flächen entlang der Strunde zur Hochwassersicherheit in ein Hochwasserschutzkonzept einzubeziehen, welches bis 2015 umgesetzt werden soll. Dabei stehen die für das betroffene Areal wichtigsten Maßnahmen im Bereich des Hochwasser-Rückhaltebeckens Kieppemühle erst ab 2014 an. Dies ergibt sich aus der im Zusammenhang mit der Regionale 2010 stehenden prioritären Abarbeitung der Abschnitte in der Innenstadt. Ferner ist der zeitliche Horizont bis 2015 lediglich grob kalkuliert. Nach realistischer Einschätzung sowie unter Berücksichtigung des bisherigen Fortschritts und der Unwägbarkeiten die Grunderwerbsfragen betreffend, wird sich die Umsetzung sehr wahrscheinlich über das Jahr 2015 hinaus verlängern.

Es sei darauf hingewiesen, dass nach den Ergebnissen der Vorplanung für die Maßnahmen ab dem HRB Kieppemühle Bedenken seitens des Verbandes gegen deren Umsetzung bestehen, so dass im Abstimmung mit der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch Bergischen Kreises lokale Schutzmaßnahmen – auch für den Zeitraum bis zur Umsetzung der Konzeptmaßnahmen – in Erwägung gezogen werden sollten. Sofern ein Fußgängersteg über die Strunde vorgesehen wird und im Naturschutzgebiet genehmigungsfähig sein sollte, muss bei der Profilierung der Brücke auf den Hochwasserfall Rücksicht genommen werden.

Der Strundeverband regt außerdem an, die ufernahen Flächen einer naturnahen Entwicklung zuzuführen. Hier soll genügend Raum für eine dynamische Entwicklung zur Verfügung stehen. Deshalb wird vorgeschlagen, einen mindestens 10m breiten öffentlichen Grünstreifen mit entsprechender Zweckbestimmung vorzusehen.

Laut Stellungnahmen des städtischen Abwasserwerkes ist das Wachendorff-Gelände nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen, sondern hat mehrere private Einleitstellen in die Strunde. Dementsprechend ist das Gelände in der hydraulischen Berechnung der Kanalisation nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Planung ist vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Wasserbehörde ein Regenwasserbeseitigungskonzept zu erarbeiten. Darin ist zu entscheiden, welche Maßnahmen (Versickerung, Regenklärung, Regenrückhaltung) vorzusehen sind. Gegebenenfalls ist die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet anhand eines Gutachtens nachzuweisen.

### *Grundwasser*

Nach Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde vom 21.09.2007 liegen im Plangebiet Grundwasserflurabstände von 1 – 1,25 m vor. Ein Gutachterbüro (BG Rhein Ruhr GmbH), welches 2007 mit altlastenorientierten Standortuntersuchungen des Wachendorff-Geländes beauftragt wurde, hat im Februar 2008 aktuelle Grundwasserflurabstände zwischen 0,70 und 2,27 m im Plangebiet festgestellt. Dabei werden die Grundwasserflurabstände von Ost nach

West größer. Im weiteren Verfahren ist das o. a. Gutachten hinsichtlich der Bewertung potenzieller Eingriffe in das Grundwasser heranzuziehen – ggf. unter nochmaliger Einschaltung des Fachgutachters.

Es sollte ermittelt und ggf. festgelegt werden, inwieweit Kellerausbauten zugelassen werden können bzw. wie sie ggf. gegenüber dauerhaft oder nur zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die Ge- bzw. Verbotstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

#### *Boden*

Nach der Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt Köln-Mühlheim ist der vorherrschende natürliche Bodentyp im Plangebiet Gley und Auengley aus Hochflutlehm über Sand und Kies der Niederterrasse. Bei diesem Grundwasserboden handelt es sich um sandige Lehmböden mit mittlerem bis hohem Ertrag. Die Bearbeitung ist häufig durch Vernässung erschwert und die Böden haben eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit.

Im Plangebiet sind diese natürlichen Böden nur noch südlich der Strunde im Bereich der Ufer- und Auebereiche zu erwarten. Sie sind hier als besonders schutzwürdige Böden mit Biotopentwicklungsfunktionen einzustufen (siehe auch Bodenkarte Geologischer Dienst). Ein Eingriff in diese Böden muss unterlassen werden.

Der Bereich nördlich der Strunde ist durch bauliche Tätigkeiten und überwiegende Versiegelung fast vollkommen überprägt. Vereinzelt, unversiegelte Grünbereiche an den Rändern können hier noch bedingt Bodenfunktionen wie Versickerung, Standort für Vegetation, Luftaustausch und Klimaausgleich wahrnehmen. Eine Beeinträchtigung des Bodens ist hier aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten.

#### *Altlasten*

Im Bereich des Plangebietes sind die Altlastenverdachtsflächen Nr. 201-„Ehem. Fa. Wachendorff“ sowie Nr. 104-„Kradepohlmühle“ registriert.

Derzeit liegen verschiedene Untersuchungsberichte zur Altlasten- und Bodenproblematik des Altstandortes vor. Danach ist auf dem gesamten ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Wachendorff (VF 201, aber auch südlich der Strunde) von unterschiedlichen Boden- und Bodenluftbelastungen auszugehen, die im weiteren Verfahren einerseits näher zu beleuchten und andererseits im Hinblick auf die geplanten Nutzungen zu bewerten sein werden, ggf. unter nochmaliger Einschaltung des Fachgutachters. Dies ist insbesondere auch auf Grund der zusätzlich durchgeführten Untersuchungen aus 2008 zum Grundwasserpfad und der örtlichen Nähe zur Strunde erforderlich.

Weiterhin ist zu klären, ob und wieweit zusätzliche Untersuchungen zur Gebäudesubstanz von Altgebäuden und deren Umnutzung während des Planverfahrens durchzuführen sind oder ob diese Bestandteile der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren werden.

Im Plangebiet ebenfalls enthalten ist das Betriebsgelände der Fa. Krüger Abwassertechnik mit einem verfüllten ehemaligen Teich der Fa. Wachendorff. Zu diesem Gelände liegen der Stadt bisher keine Informationen vor. Sollte der Bereich weiterhin im Plangebiet bleiben, müssen hier weitere Untersuchungen erfolgen (ggf. sind auch Informationen über den RBK zu erhalten).

#### *Denkmalschutz*

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege erkennt in den erhaltenen Bauten und Anlagen der ehemaligen Papierfabrik keinen Denkmalwert mehr. Es ist jedoch im Sinne des kulturellen Erbes zu überprüfen, ob alte Gebäude erhalten werden können.

### *Luftschadstoffe*

Abhängig von den künftigen Nutzungen ist die Luftschadstoffsituation besonders im Hinblick auf die Einhaltung der Vorschriften der 39. BImSchV zu untersuchen.

### *Lärm / Schalltechnische Beurteilung*

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände – sind folgende auf das Gebiet einwirkenden und innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen bzw. hinzukommenden Geräusche zu untersuchen:

- Öffentlicher Straßenverkehr, im Wesentlichen ausgehend von der Straße Am Dännekamp: Im Falle einer Wohnbebauung entlang der Straße Am Dännekamp ist zu prüfen, inwieweit Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.
- Gewerbe: Die künftigen Gewerbeflächen sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen der umliegenden B-Pläne und der unterschiedlichen Berechnungswege neu zu kontingentieren. Unter Umständen müssen auch umliegende B-Pläne hinsichtlich der Gewerbelärmfestsetzungen überarbeitet werden.  
Die geplanten Wohnnutzungen sind vor schädlich einwirkenden Geräuschen von außerhalb (im Wesentlichen Saal 2000, Krüger-Gelände, geplanter Indoor-Spielplatz) und innerhalb (künftige Gewerbe- und Mischgebietsnutzungen) des Bebauungsplangebietes zu schützen.
- Sportanlagenlärm: Die östlich liegenden Tennisplätze sind unter Umständen in der erforderlichen Lärmuntersuchung ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Verwaltung empfiehlt auf Basis des Vorentwurfes und einer Variante, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Aushang durchzuführen und das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – damit fortzusetzen.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Vorentwurf, Stand Oktober 2010
- Vorentwurf – Variante, Stand Oktober 2010
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2442/1 – Kradepohlswiese –
- Verkleinerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2442/2 – Kradepohlswiese –