

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0228/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	30.04.2026	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	12.05.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Entwicklungsplanung zum Projekt Zanders-Areal

Beschlussvorschlag:

- I. Der Rat nimmt die städtebauliche Entwicklungsplanung zum Projekt Zanders-Areal zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Entwicklungsplanung zur Grundlage der darauf aufsetzenden Untersuchungen, Fachplanungen sowie Bauleitplanung zu machen.
- II. Das Projektteam Zanders (ZEG und Verwaltung) wird beauftragt, die aus der städtebaulichen Entwicklungsplanung resultierenden notwendigen Schritte zur Entwicklung und Vermarktung des Geländes in Form von Gutachten, Konzepten, Machbarkeitsstudien und Qualifizierungsverfahren einzuleiten.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Die städtebauliche Entwicklungsplanung für das Zanders-Areal bildet den zentralen Rahmen und die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des neuen Stadtquartiers. Sie setzt auf der vorliegenden, im Jahr 2022 einstimmig vom Rat beschlossenen Strukturplanung auf, übersetzt die Vision der Strukturplanung in ein fachlich überprüftes Gesamtkonzept mit räumlichen und programmatischen Leitlinien, auf denen alle weiteren Planungsschritte aufbauen. Ziel ist es, ein gemischt genutztes, nachhaltiges und gut vernetztes Stadtquartier zu schaffen, das Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Freiraum sinnvoll verbindet.

Die Entwicklungsplanung bildet einen verlässlichen Rahmen, in dem zentrale Grundlagen wie Quartiersstruktur, Nutzungen, Mobilität, Freiräume und der Umgang mit dem Bestand als „Leitplanken“ festgelegt werden. Gleichzeitig verzichtet sie bewusst auf detaillierte Festlegungen zu einzelnen Gebäuden, damit genügend Flexibilität bleibt, um auf neue Erkenntnisse aus Gutachten, auf technische Anforderungen, wirtschaftliche Entwicklungen und konkrete Projekte reagieren zu können. Die Entwicklungsplanung ist damit kein abschließender statischer Masterplan, sondern ein dynamisches Planwerk, das kontinuierlich durch Fachgutachten, Machbarkeitsstudien und vertiefende Untersuchungen erweitert und präzisiert wird. Neue Ergebnisse werden fortlaufend in den Plan eingearbeitet und können zu Anpassungen oder Konkretisierungen führen. So entsteht ein Planungsstand, der zunehmend belastbarer wird und den Prozess der anschließenden Bauleitplanung begleitet.

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					
investiv:					
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Sachdarstellung/Begründung:

Eine gleichlautende Vorlage ist Beratungsgegenstand der Aufsichtsratssitzung der Zanders Entwicklungsgesellschaft ZEG am 14.04.2026. Das Beratungsergebnis und die Beschlussempfehlung wird in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses (SPLA) am 30.04.2026 sowie im Rat am 12.05.2026 mündlich mitgeteilt.

1. Ausgangslage

Die **Stilllegung der Papierfabrik Zanders** 2021 markiert einen tiefen Einschnitt in der Geschichte der Stadt und eröffnet zugleich eine einmalige Chance für Bergisch Gladbach. Das 36 ha große, zentral gelegene Areal wurde 2017/18 von der Stadt erworben und wird seitdem strategisch für eine neue städtebauliche Nutzung vorbereitet. Mit der seit 2025 aktiven Zanders-Entwicklungsgesellschaft soll die Transformation beschleunigt werden. Ziel ist ein nachhaltiger, lebendiger, neuer Stadtteil, dessen Entwicklung gemeinsam mit der Stadtgesellschaft gestaltet wird. Als größtes Projekt der **REGIONALE 2025** (Förderprogramm des Landes NRW für das „Bergische RheinLand“) bildet das Zanders-Areal als neues Stadtquartier einen besonders wichtigen Teil für die städtebauliche Entwicklung von Bergisch Gladbach mit Strahlkraft in die umgebende Region. Die Entwicklung des zukünftigen Stadtquartiers ist mit seinen planerischen und baulichen Umsetzungsmaßnahmen – in der Städtebauförderung des Landes NRW fest verankert.

Angesichts der Größe des Areals und der Komplexität der Aufgabe soll das Zanders-Gelände prozesshaft über einen längeren Zeitraum entwickelt werden, unter Berücksichtigung eines hohen Maßes an Flexibilität für kommende Planungen, Entwicklungen und Umsetzungsprojekte. Um dieser Prämisse nachzukommen, wurde im ersten Schritt keine klassische städtebauliche Masterplanung angestrebt, die bereits zu einem frühen Zeitpunkt (zu) viele Festlegungen für eine zukünftige Entwicklung treffen würde. Stattdessen wurde 2021 zunächst eine relativ abstrakte Planung für das Gesamtareal erarbeitet, die das Rückgrat für spätere Ausdifferenzierungen bildet – die sogenannte **Strukturplanung**. Ausgangspunkt der Strukturplanung, die von dem niederländischen Planungsbüro Karres en Brands erarbeitet wurde, ist die Entwicklung einer Zukunftsvision für das Gelände. Aus dieser wurden danach die strukturgebenden Elemente und „Setzungen“ abgeleitet, die für die Erreichung der Vision notwendig sind.

Die im Juni 2022 vom Rat der Stadt beschlossene Strukturplanung (Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 0321/2022) bildet die Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Den eingeschlagenen Weg fortsetzend, der aus einer Konkretisierung der Planungen bei gleichzeitiger Beibehaltung einer hohen Flexibilität besteht, wurde die Erarbeitung der sog. Städtebaulichen Entwicklungsplanung mit der begleitenden Begleitung des Umsetzungsprozesses im Juni 2024 im Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes (AZG) beschlossen (Drucksachen-Nr. 0323/2024).

Der Auftrag für die Erstellung der Entwicklungsplanung ging an das Büro Albert Speer und Partner (AS+P). AS+P hat die Entwicklungsplanung seit März 2025 in einem ca. einjährigen Prozess erarbeitet. Die zentralen Inhalte werden im Folgenden dargestellt. Eine Zusammenfassung können Sie ferner in Anlage 1 entnehmen.

2. Aufbau und Methodik

Die **Städtebauliche Entwicklungsplanung** baut auf der politisch beschlossenen Strukturplanung auf und führt dessen Zukunftsbild zu einem integrierten Gesamtplan weiter. Sie überträgt die zentralen Ideen der Strukturplanung mithilfe zwischenzeitlich erstellter Gutachten, Untersuchungen und Planungen in konkrete Setzungen und Rahmenbedingungen, die für die spätere Umsetzung notwendig sind. Gleichzeitig bietet sie ein stabiles, aber flexibles Grundgerüst, auf dem Fachgutachten, Teilkonzepte sowie die anstehende Bauleitplanung aufbauen können.

Zentraler Bestandteil der Entwicklungsplanung sind die programmatischen und räumlichen Leitplanken. Diese Leitplanken setzen Qualitäten als Rahmen für den weiteren Prozess fest. Auf der Grundlage dieser Leitplanken ist eine Vielzahl von städtebaulichen und architektonischen Lösungen sowie eine Nutzungsvariabilität für einzelne Teilbereiche des Areals denkbar. Als Abbild der entwerferischen Vielfalt hat das Büro AS+P einen illustrativen Entwurf für ein potenzielles Bebauungs- und Nutzungskonzept für das gesamte Gelände erarbeitet, der beispielhaft die Umsetzung der Leitplanken veranschaulicht. Die Illustration zeigt beispielhaft, wie das Zanders- Areal zukünftig einmal aussehen *kann*, zur Wahrung von Flexibilität und Variabilität aber nicht aussehen *muss*.

Die Entwicklungsplanung ist ein dynamischer Prozess, der kontinuierlich durch Fachgutachten, Machbarkeitsstudien und vertiefende Untersuchungen erweitert wird. Dazu gehören u.a. die Themenbereiche verkehrliche Erschließung, technische Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Freiraum, Altlasten, Klima und Artenschutz. Die Ergebnisse der unterschiedlichen räumlichen und thematischen Untersuchungen fließen in den fortschreibungsfähigen Entwicklungsplan ein und dienen als Grundlage für die Bauleitplanung sowie das Vermarktungskonzept.

Mit der vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungsplanung liegt der erste Meilenstein der beauftragten Planungs- und Prozessgestaltungs-Leistungen vor.

Zum beauftragten Leistungsumfang gehören neben dem **städtebaulichen Entwicklungsplan** außerdem die **städtebauliche Kalkulation** und die **Prozessbegleitung**, die derzeit parallel gemeinsam mit AS+P und PROPROJEKT erarbeitet werden. Die Projekt-Kalkulation bewertet die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Entwicklung, während die Prozessbegleitung den Übergang von Planung und Entwicklung in die Umsetzungsphase unterstützt, Abläufe strukturiert und die stufenweise, etappierte Umsetzung (Phasierung) mit der Bauleitplanung abstimmt. Beide Bausteine bauen unmittelbar auf den Ergebnissen der Entwicklungsplanung auf.

3. Ergebnisse der Entwicklungsplanung

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Entwicklungsplanung vorgestellt und gezeigt, wie die Leitidee in konkrete räumliche Vorgaben übersetzt wurde. Im Fokus stehen programmatische und räumliche Leitplanken, die Quartiersstruktur sowie die wichtigsten Aussagen zu Nutzungen, Freiraum, Mobilität und dem Umgang mit dem Bestand.

3.1 Die Leitidee

Die Entwicklungsplanung baut auf der Strukturplanung auf, welche aus den folgenden drei Eckpfeilern besteht:

1. Die verborgene Stadt wird geöffnet!
2. Die Stadt ist schon da!
3. Die Stadt ist zirkulär!

Das Zanders-Areal ist mit seiner bedeutenden historischen Fabrikgeschichte ein identitätsstiftender Ort für ganz Bergisch Gladbach. Ziel ist es, die Identität und Geschichte des Ortes zu erhalten und in die bestehende Stadt zu integrieren.

Die Entwicklungsplanung schreibt die Programmatik der Strukturplanung fort und differenziert sie weiter aus. Grundlage dafür ist die bestehende Struktur des früheren Werksgeländes: alte Hallen und historische Gebäude, unterschiedliche Geländes-Niveaus, Wege und Plätze geben die städtebauliche Form bereits vor. Die Planung entwickelt aus der früheren Fabrik einen neuen Stadtteil, der sich gut mit der Innenstadt und dem Bahnhof verbindet und sich bestehenden Nachbarschaften wie der westlichen Hauptstraße oder der Gronauer Gartensiedlung gegenüber gegenüber öffnet. Wichtige Elemente sind eine zentrale Hauptachse, mehrere neue Grün- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege, die die einzelnen Quartiere miteinander verknüpfen. So entsteht ein klar erkennbares Gerüst, an dem sich der ganze Stadtteil orientiert.

3.2 Die programmatischen und räumlichen Leitplanken

Die Entwicklungsplanung definiert klare programmatische sowie räumliche Leitplanken, die aus der bestehenden Hallen- und Gebäudestruktur und der industriellen „DNA“ des Areals abgeleitet sind.

Die **programmatischen Leitplanken** beschreiben die inhaltlichen und funktionalen Grundlagen für die Entwicklung des Zanders-Areals. Sie geben einen grundlegenden Rahmen für verschiedene Themenbereiche für den weiteren Planungsprozess. Dazu gehören unter anderem der Umgang mit dem Bestand, eine vielfältige Nutzungsmischung, die Schaffung qualitativvoller Freiräume, zukunftsorientierte Mobilität sowie eine nachhaltige Energie- und Klimastrategie. Diese programmatischen Leitplanken sichern die übergeordneten Ziele und Qualitäten, während sie gleichzeitig Spielräume für zukünftige Bedarfe und Entwicklungen offenhalten.

Die **räumlichen Leitplanken** sind in dem sog. „Leitplankenplan“ festgehalten und bilden das stabile räumliche Grundgerüst der Entwicklungsplanung. Er ist ein zentraler Plan für den weiteren Prozess, der die grundlegenden räumlichen Strukturen – wie Trassen, Baufelder, Freiräume und erhaltenswerte Gebäude – setzt und dabei gleichzeitig genügend Flexibilität für spätere Ausgestaltung und weiterführende Planungen lässt. So wird gewährleistet, dass trotz unterschiedlicher Entwicklungsgeschwindigkeiten und Akteure ein schlüssiges städtebauliches Gesamtbild entsteht, während gleichzeitig ausreichend Flexibilität erhalten bleibt, um auf neue Erkenntnisse aus Gutachten, Markimpulse und konkrete Projektideen reagieren zu können. So wird der Leitplankenplan insbesondere für die darauf aufsetzende Bauleitplanung die wichtigste Grundlage bilden, welche als formelle, hoheitliche Aufgabe den rechtlichen Rahmen für die Umsetzung vorgibt.



Abb. 1: Die räumlichen Leitplanken als stabiles Grundgerüst für darauffolgende Planungen

3.3 Ausgestaltung auf Basis der Leitplanken

Auf Basis der Leitplanken können die Baufelder, Qualitäten sowie die räumlichen und programmatischen Ziele weiter planerisch ausgearbeitet werden. Der **illustrative Entwurf** zeigt beispielhaft, wie eine **mögliche Ausgestaltung der Baufelder** aussehen kann, ohne diese endgültig festzulegen. Es bleiben ausdrücklich unterschiedliche Nutzungs- oder Bebauungsvarianten möglich, um flexibel auf Marktbedingungen, neue Ideen und zukünftige Bedarfe reagieren zu können. Dabei ist eine enge Begleitung durch das Projektteam Zanders und den Entwicklungsbeirat wichtig, um die grundlegenden Leitideen und Qualitätsziele für den anstehenden Vermarktungs- und Umsetzungsprozess zu sichern.

Der illustrative Entwurf macht sichtbar, wie aus dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik ein neues Stadtquartier entsteht, welches durch die erhaltenswerten Bestandsstrukturen die Identität des Ortes erhält und behutsam mit neuen Planungen verflochten. Die beispielhaft dargestellten Neubauten berücksichtigen einen angestrebten Nutzungsmix; gleichzeitig bleiben viele Baukörper aufgrund ihrer Größe und Struktur flexibel für Wohn- oder Arbeitsnutzungen verwendbar.

Darüber hinaus fungiert der Entwurf als Testmodell für verschiedene planerische und gutachterliche Fragestellungen – etwa hinsichtlich Dichte, Baumasse, städtebaulicher Akzente sowie der Kombination unterschiedlicher Nutzungen und Gebäudetypologien. Er bildet zudem eine wichtige Grundlage für weitere Fachgutachten, die Ermittlung von Kenndaten (Annahmen, Bedarfe) und die städtebauliche Kalkulation und unterstützt damit die kontinuierliche fachliche Überprüfung und Weiterentwicklung der Planung sowie des Umsetzungsprozesses.



Abb. 2: Illustrativer Entwurf als mögliche Bebauungsvariante

3.4 Nutzungsmischung für ein lebendiges Stadtquartier

Das Zanders-Areal wird als gemischt genutzter, urbaner Stadtteil entwickelt, in dem Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Freizeit und Versorgung zusammenwirken. Leitend ist das politisch beschlossene Ziel (AZG 07.03.2023, Drucksachen-Nr. 0135/2023), Raum zu schaffen für etwa **3.000 Bewohner*innen und rund 3.000 Arbeitsplätze** in unmittelbarer Zentrumsnähe, so dass ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohnen und Arbeiten entsteht. Diese Zielzahlen bilden den programmatischen Rahmen für die weitere Ausgestaltung der Quartiere. Die angestrebte Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt zwischen 380.000-400.000 m².

Bereits konkret in Planung ist ein „Dreiklang“ aus ersten öffentlichen Initialnutzungen mit dem Umbau der alten Zentralwerkstatt zu einem soziokulturellen Zentrum, der Umnutzung des Gebäudes „Forum“ zur neuen Stadtbibliothek sowie dem sogenannte „Exzellenzbaustein für berufliche Bildung“ (Berufskollegs des Rheinisch-Bergischen Kreis).

Weiterhin geplant werden eine Grundschule, Kitas, ein Supermarkt zur Nahversorgung und Sportangebote - als infrastrukturelle Versorgung des zukünftigen Stadtquartiers. Zu einem gemischten Quartier aus Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit gehören auch ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen. Hierzu zählen vor allem, Dienstleistungen, Büro, Handwerk und Gastgewerbe, zentrenverträglicher kleinflächiger Einzelhandel gemäß dem städtischen Einzelhandels- und Naheversorgungskonzept sowie Gastronomie.

Durch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte können sich zukünftig einzelne kleinere Teilbereiche herausbilden. So sind Zusammenschlüsse und Konzentrationen von Bildungseinrichtungen zu einem kleinen „Bildungsquartier“, das „Wohnen am Park“ oder auch die stark nutzungsgemischten, historischen Gebäude im Zentrum zu einem „Viertel“ denkbar. So werden verschiedene einzelne Quartiere mit eigenen Charakteren entstehen, die in ihrer Gesamtheit ein vielfältiges, gut verknüpftes neues Stadtquartier bilden.

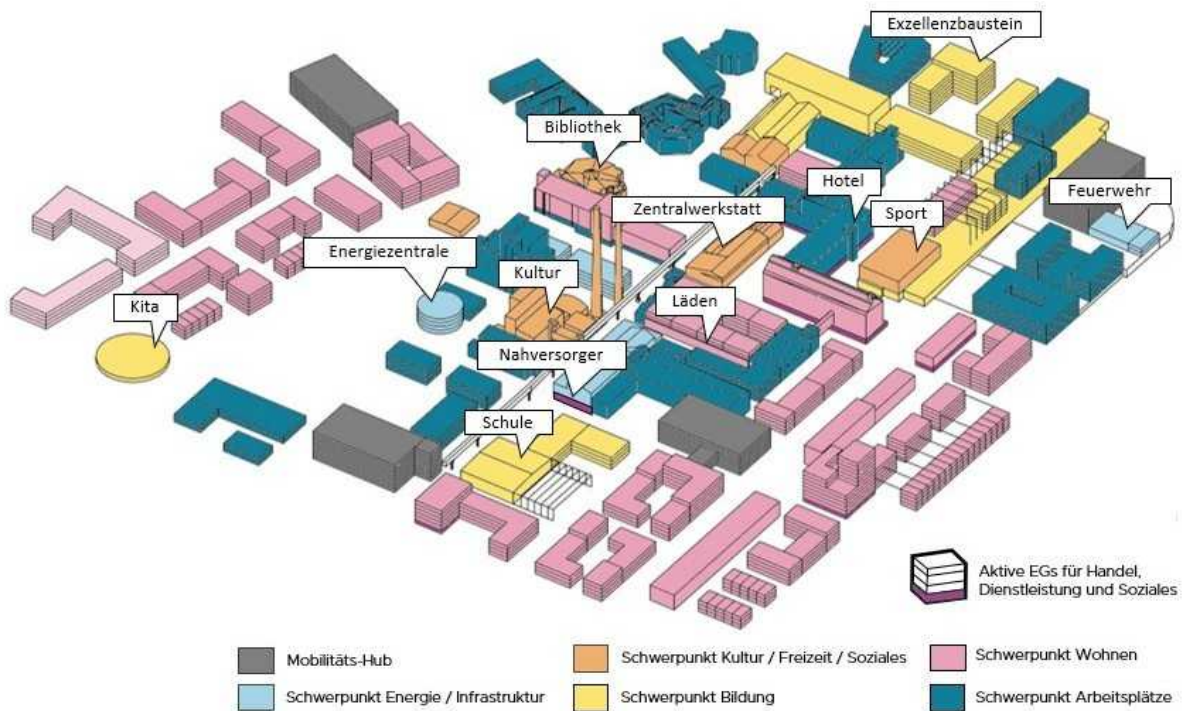


Abb. 3: Die vielfältige Nutzungsmischung führt zu einem lebendigen neuen Stadtquartier

3.5 Mobilität, Erschließung und ruhender Verkehr

Das Mobilitäts- und Erschließungskonzept für das Zanders-Areal verfolgt – in Bestätigung der Strukturplanung - weiterhin das Ziel, ein **autoarmes, gut vernetztes, fuß- und fahrradfreundliches Stadtquartier** zu schaffen. Die Planung knüpft an die bestehende städtebauliche Struktur des Geländes an und entwickelt daraus ein System von Wegen und Straßen, das auf kurze Wege, Sicherheit und Alltagstauglichkeit ausgerichtet ist.

Für die **äußere Erschließung** werden im Rahmen eines laufenden Verkehrsgutachtens derzeit Knotenpunkte analysiert und mögliche Anpassungen mithilfe einer Mikrosimulation geprüft. Dies betrifft insbesondere den Anschluss an den Kreisverkehrsplatz „Driescher Kreuz“, die Poststraße sowie den Bereich An der Gohrsmühle.

Die **innere verkehrliche Erschließung** orientiert sich künftig an einer klaren Hierarchie der Straßen und Wege, ist aber noch nicht final festgelegt. Herzstück des Erschließungssystems ist die historische **Hauptachse**, die als zentrale Verbindung von der Innenstadt und dem Konrad-Adenauer-Platz über das Areal bis Gronau führt. Sie wird von **Wohnstraßen, grünen Querwegen** und dem „**Strundepfad**“ ergänzt, die eine engmaschige fußläufige Erreichbarkeit im gesamten Gebiet sicherstellen. Neue Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen öffnen das zuvor abgeschlossene Werksgelände und stellen Anschlüsse zu Innenstadt, Bahnhof, Quirlsberg und umliegenden Wohngebieten (Gronauer Waldsiedlung) und angrenzenden Stadtteilen (Gronau, Heidkamp) her. Die neuen Wegeverbindungen schaffen Orientierung, fördern Nahmobilität und schaffen attraktive öffentliche Räume.

Ein zentrales Element des Mobilitätskonzepts ist die Bündelung des ruhenden Verkehrs in mind. vier **Mobility-Hubs**, die strategisch an den Quartiersrändern verortet werden, um möglichst früh den Verkehr abzufangen. Die Hubs sollen den Großteil des Stellplatzbedarfs innerhalb des neuen Stadtquartiers abdecken und zusätzliche Angebote wie Car-Sharing, Fahrradabstellanlagen, E-Ladeinfrastruktur, Paketstationen oder Werkstattfunktionen bereitstellen. Dadurch bleibt der Straßenraum weitgehend frei von PKWs, Motorrädern etc.

und kann als qualitätsvoller Aufenthalts- und Bewegungsraum gestaltet werden. Die genaue Dimensionierung und Betreibermodelle der Mobility-Hubs werden im weiteren Prozess vertieft untersucht und konzeptioniert.



Abb. 4: Das Wegesystem vernetzt das Zanders-Areal mit den umliegenden Anknüpfungspunkten

Auch der **öffentliche Nahverkehr** wird perspektivisch gestärkt. Geprüft wird unter anderem eine mögliche Busführung durch das Areal sowie die Aufwertung der Verbindungen zum nahegelegenen Bus- und S-Bahnhof. Das Konzept unterstützt damit eine autoarme Mobilität, die primär auf ÖPNV, Fahrrad, Zufußgehen und Sharing-Systeme ausgerichtet ist. Ergänzend entstehen durchgängige, sichere Rad- und Fußwege, die das gesamte Areal mit der Innenstadt und den umliegenden Stadtquartieren verbinden.

3.6 Grüne Freiräume und lebendige Plätze

Ziel der Freiraumgestaltung ist es, ein zusammenhängendes, gut erreichbares und vielfältiges Netz aus Grün- und Aufenthaltsräumen zu schaffen, das sowohl Erholung ermöglicht als auch wichtige ökologische Funktionen übernimmt. Das Freiraumsystem verbindet die Quartiere miteinander, schafft attraktive Wegebeziehungen und stärkt die Aufenthaltsqualität im gesamten Gebiet.

Ein wichtiges Element ist der große **Park** im Osten, der an bestehende Grünräume außerhalb des Zanders-Areals anknüpft (Quirlsberg, Lerbachaue) und Raum für Sport, Spiel und Erholung bietet. Es entsteht ein großzügiger Park für alle Bevölkerungsgruppen, der zugleich wichtige Aufgaben für das Mikroklima erfüllt.

Weitere größere Grünflächen entstehen im Westen mit der Strundeaue und dem Aquapark. Nach einem eher urbanen Abschnitt im Norden durchfließt die offengelegte Strunde hier einen naturnahen Bereich, der aufgrund eines festgelegten Überschwemmungsgebiets nicht bebaut werden kann. Im Süden geht die Strundeaue nahtlos über in den von der ehemaligen Werkskläranlage geprägten Aquapark. Hier sollen neben wasserwirtschaftlichen Nutzungen (Regenwasserrückhaltung, Regenwasserklärung) Freiräume entstehen, die mit ihren Freizeitangeboten Wasser erlebbar machen, wodurch ein besonderer Anziehungspunkt

entsteht.

Auch der aktuell im Bau befindliche **Gleispark** verbindet als begrünte Freifläche Bestandselemente wie die Gleisanlagen und vorhandene Grünstrukturen mit Spiel- und Sportgeräten, Sitzgelegenheiten etc. und wird als ein erster, öffentlich zugänglicher Freiraum im Quartier fungieren. Der Gleispark wird bereits im Mai 2026 eröffnet, soll Menschen anziehen und zur frühzeitigen Belebung des Zanders-Areals beitragen.

Ergänzt werden die großen Grünräume durch **Quartiersplätze, kleine Aufenthaltsbereiche und grüne Wohnstraßen**. Zu den wichtigsten Plätzen zählen der Bereich vor der Zentralwerkstatt sowie mehrere kleinere Quartiersplätze, die als Treffpunkte dienen und die Stadträume strukturieren.

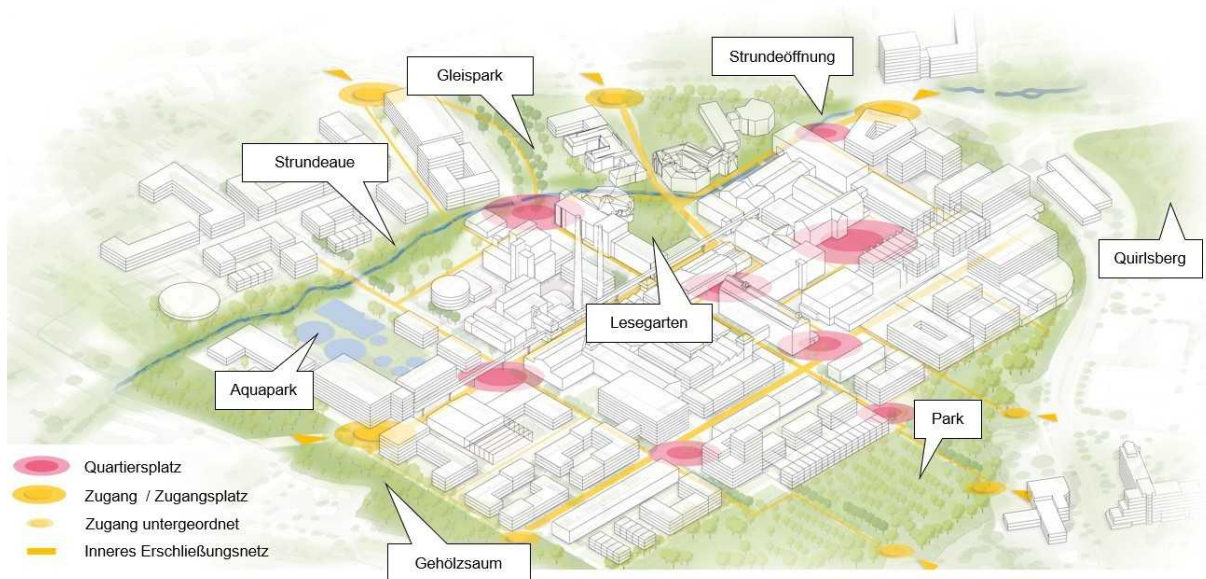


Abb. 5: Verschiedene Quartiersplätze und grüne Parks bieten attraktive Wegeverbindungen

3.7 Blau-grüne Infrastruktur, Offenlegung der Strunde

Die im Freiraumkonzept enthaltenen Flächen und Räume dienen nicht nur zur Begrünung und Belebung des Stadtquartiers, sondern übernehmen im Zuge der wasserwirtschaftlichen Planung ebenso eine weitere wichtige Funktion. Die Flächen dienen als Verdunstungsflächen, zur Sammlung, Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Regenwassers und übernehmen im Konzept der **blau-grünen Infrastruktur** eine wichtige Pufferfunktion. Sie leisten damit einen entscheidenden Beitrag zum Wassermanagement und zur klimatischen Verbesserung (Mikroklima, Schatten und Verdunstungskühlung).

Eine zentrale Rolle bei der Planung des Quartiers spielt das Thema Wasser – zum einen aufgrund des historischen Bezugs zur ehemaligen Papierfabrik Zanders, für die das Wasser in Quantität und Qualität eine herausragende, existentielle Rolle spielte, sowie zum anderen hinsichtlich des Klimawandels, der ökologischen Verbesserung und der Aufenthaltsqualität. Die **Offenlegung der Strunde**, die künftig sichtbar durch das Areal fließt, stellt daher einen besonders wichtigen, prägenden und identifikationsstiftenden Aspekt dar. In den nördlichen Bereichen erhält sie einen urbanen Charakter, während sie im Süden naturnah gestaltet wird. Dadurch entsteht eine durchgehende, identitätsstiftende Wasserachse, die sowohl das Landschaftsbild aufwertet als auch ökologische und klimatische Funktionen übernimmt. Die Planungen zur Strunde sind bereits fortgeschritten und wurden mit der Entwicklungsplanung

stets synchronisiert.

3.8 Bestand – Umbau – Neubau

Der historische und identitätsstiftende Gebäudebestand ist kennzeichnend für das Zanders-Areal: „Die Stadt ist schon da“. Die Entwicklungsplanung greift diesen Leitsatz aus der Strukturplanung auf. Zehn Bauwerke – darunter zwei stadtbildprägende Kamine, der Büstengarten und die Dampfspeicher-Lokomotive stehen unter Denkmalschutz und sind in jedem Fall zu erhalten. Weitere markante, „erhaltenswerte“ Gebäude bleiben – soweit möglich – bestehen und werden für neue Nutzungen umgebaut oder weiterentwickelt. Dadurch bleibt die besondere Identität des ehemaligen Werksgeländes sichtbar und wird zu einem wichtigen Bestandteil des neuen Stadtteils. Darüber hinaus trägt das Bauen im und mit dem Bestand dazu bei, Ressourcen zu schonen und Energie zu sparen. Dieses Prinzip setzt darauf, vorhandene Strukturen - wo möglich - weiter zu nutzen und Baumaterialien aus dem Rückbau / Abriss von Gebäuden wieder zu verwenden, anstatt komplett neu zu bauen.

Die Mischung aus Bestandsgebäuden und Neubauten schafft ein abwechslungsreiches und vielfältiges Erscheinungsbild. Gezielt gesetzte städtebauliche Akzente – etwa an wichtigen Eingängen oder entlang der Hauptachse – stärken die Adresse und Wiedererkennbarkeit des neuen Quartiers. Höhere Gebäude oder besondere Bauformen markieren zentrale Orte, ohne den Charakter der Bestandsbebauung zu überlagern. Insgesamt entsteht ein robustes Stadtbild, das den industriellen Ursprung des Areals respektiert und gleichzeitig eine nachhaltige, zeitgemäße Weiterentwicklung ermöglicht.

4. Ausblick und nächste Schritte

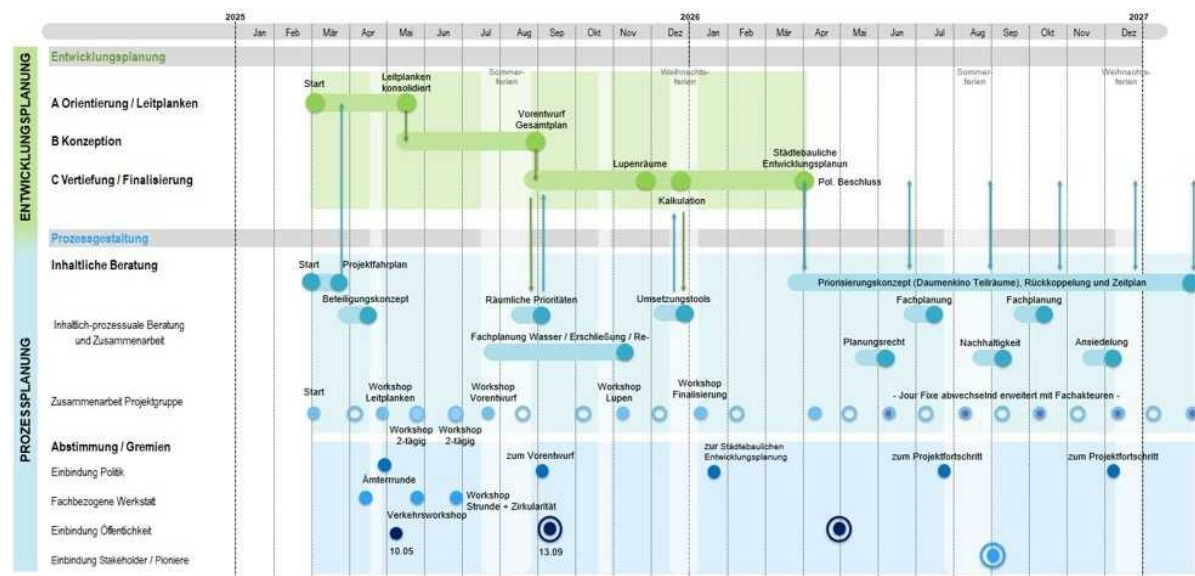


Abb. 6: Projektfahrplan mit Ausblick auf die nächsten Schritte

Die Städtebauliche Entwicklungsplanung, insbesondere das darin enthaltene Nutzungs- und Bauungskonzept sowie die Illustration einer möglichen Ausgestaltung der räumlichen und programmatischen Leitplanken ist ein wichtiger Meilenstein und dient als Grundlage für den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess.

Davon erfasst werden beispielsweise

- vertiefende Untersuchungen, z.B. zu den Themen verkehrliche Erschließung,

technische Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen, Freiraum, Altlasten, Klima und Artenschutz,

- die Übertragung der Planungsziele in die zu erstellende Bauleitplanung, mit der die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen werden,
- die Erarbeitung einer städtebaulichen Kalkulation, in der die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konversionsprojektes ermittelt, bewertet und belastbare fachliche wie finanzielle Entscheidungen für die anschließende Vermarktung abgebildet ist,
- die Phasierung und Priorisierung räumlicher Entwicklungsabschnitte und Identifikation erster Umsetzungsbausteine sowie
- die Erstellung eines Vermarktungskonzeptes, in dem die Vorgaben und Kriterien für eine Grundstücksverwertung (Verkauf, Erbbaurecht) sowie eine Qualitätssicherung (z.B. mittels Konzeptvergaben).

Begleitende Qualitätssicherungsinstrumente stellen sicher, dass die Ziele der Entwicklungsplanung – von der ersten Vermarktung bis zur baulichen Umsetzung – konsequent verfolgt und eingehalten werden. Dabei wird das Thema der (Städtebau-)Förderung stets mitgedacht.

Die weitere Prozessbegleitung durch das Büro AS+P stellt sicher, dass die Entwicklungsplanung fortgeschrieben wird und damit dynamisch und flexibel bleibt. Neue Erkenntnisse, die sich aus den erforderlichen Untersuchungen und Fachgutachten, wie z.B. zu Verkehr, Wasser, Energie, Klima, Altlasten und Artenschutz ergeben, können fortlaufend in die Planung einfließen. Damit wird eine fachlich solide und gut umsetzbare Weiterentwicklung des Zanders-Areals gewährleistet.

Mit dem Beschluss der Entwicklungsplanung ist der Weg für die nächsten Schritte klar gezeichnet – und zugleich bleibt genügend Spielraum für Unvorhergesehenes und Anpassungen. Die kommenden Jahre bieten die Chance, Schritt für Schritt sichtbar zu machen, was bisher nur in Plänen lag: neue Wege, neue Nutzungen, neue Freiräume und ein neues Stadtquartier im Herzen Bergisch Gladbachs. Mit der Überführung der Entwicklungsplanung in die darauf aufsetzende Bauleitplanung beginnt die Phase, in der aus Konzepten Realität wird.

5. Anlagen

Eine Zusammenfassung der Inhalte der Städtebaulichen Entwicklungsplanung, erstellt durch das Büro Albert Speer und Partner (AS+P), ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt.