

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Stadtgrün	Drucksachen-Nr. 18/2008
Mitteilungsvorlage	☒ Öffentlich
	☐ Nicht öffentlich
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Planungsausschuss	07.02.2008

Tagesordnungspunkt

Regionale-Projekt RegioGrün

- Sachstand zum Teilprojekt "Strundekorridor"

- Schwerpunktbereich ehem. Wachendorff-Gelände, Investorenwettbewerb

Inhalt der Mitteilung:

@->

Sachstand zum Teilprojekt „Entlang der Strunde“

Am 28.03.2006 hat der Planungsausschuss zuletzt in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Ausschuss für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr über das Strundeprojekt beraten, das damals noch den Titel: „Gegenläufe: Strunde – Rhein – Erft“ führte. Die Beratung erfolgte vor dem Hintergrund des „Masterplans :grün“, der das für die Region bestimmende Kulturlandschaftsnetzwerk zusammenhängend beschreibt und bewertet.

Darauf aufbauend greift das Projekt „RegioGrün“ die aktuelle Diskussion um die weitere räumliche Entwicklung der verdichteten suburbanen Räume auf. Vor dem Hintergrund eines weiteren starken räumlichen Wachstums in der Region Köln/Bonn kommt den Freiräumen eine hohe Bedeutung zu. Das Projekt zielt auf eine die kommunalen Grenzen überschreitende Sicherung und Weiterentwicklung regional bedeutsamer Freiräume für Natur und Erholung zu einem grünen Netz der Region.

Bezugnehmend auf das historische Erbe des inneren und äußeren Kölner Grüngürtels entwickelt RegioGrün acht Freiraumkorridore beiderseits des Rheins, die den Kölner Ballungsraum gliedern, strukturieren und in seiner Siedlungsentwicklung steuern sollen. Dieses Ring-Korridore-System knüpft an die beispielhaften Kölner Grüngürtelplanungen von Fritz Schumacher an und entwickelt diese zu einer klaren, geometrischen Raumstruktur und zu einem starken planerischen „Zukunfts-Bild“ für die Metropolregion um Köln.

Die in den Korridoren gelegenen Freiräume sollen in einem nachhaltig langen Prozess eine Qualifizierung im Sinne einer aktiven Landschaftsgestaltung und Landschaftsentwicklung erfahren. Die Konkretisierung nimmt Bezug auf die Charakteristika der einzelnen Teilräume ohne die Gesamtziele des Projektes aus den Augen zu verlieren, so dass ein räumliches Gefüge entsteht, das mit Landschaftsstrukturelementen wie Topographie, Wasser und Vegetation ein durchgängiges und markantes Raumerlebnis herstellt. Verbindungen wie Wege (RegioGrün-Routen), Querbezüge, Anschlüsse aus den Siedlungsräumen und Haltepunkte des ÖPNV, aber auch Verweilstationen an naturräumlich oder kulturhistorisch bedeutsamen Orten erschließen diese Ansätze.

Am 21.06.2007 hat der zuständige Minister Oliver Wittke dem Projekt „RegioGrün“ offiziell den A-Stempel verliehen. Die Förderfähigkeit des Projektes ist damit gegeben. In der Folge hat das Landschaftsarchitekturbüro CONTUR 2, Alexander Nix, einen Vorentwurf für den Nordostkorridor von der Strundequelle bis zur Mündung in den Rhein erarbeitet. Die Strunde als durchgehendes Orientierungselement bestimmt das Leitthema. Dabei soll auf einer Tour zwischen Köln-Mülheim und Herrenstrunden Kultur entdeckt und Natur erlebbar gemacht werden. Ziel ist es, im Rahmen der Freiraumentwicklung entlang des Strunder Baches eine attraktive Erlebnisroute mit einer durchgängigen Rad- und Fußwegeverbindung zu gestalten, an der auch die Schönheit und Eigenart des Natur- und Landschaftsraumes erlebt werden können.

Unter dem Leitthema „Strunde KulTour“ soll daher eine Route entwickelt werden, die das Besondere und Unverwechselbare dieser Region erfahrbar werden lässt. Vorhandene Elemente des Strundetals werden in Wert gesetzt und durch neue Interventionen (Museen, Erlebniswege, Erzähl- und Spielstationen, Naturerlebnisräume etc.) ergänzt.

Großflächige Interventionsräume, so genannte „Lupenräume“ (Schwerpunktbereiche), sind wichtiger Bestandteil der Route. Im Rahmen der Routen-Konzeption wurden diese Bereiche ausgewählt, um für sie aufgrund

- ihrer besonderen kulturhistorischen Bedeutung
- ihres besonderen Entwicklungspotentials
- ihrer Komplexität oder aufgrund
- ihrer Lage im Raum und der Vernetzung im urbanen Gefüge

mit Hilfe eines konkurrierenden Gutachterverfahrens, innovative Ideen zu erhalten.

Auf Bergisch Gladbacher Stadtgebiet wurden drei Lupenräume definiert:

- Herrenstrunden
Hier findet regelmäßig ein Bürgertisch statt, bei dem Informationen ausgetauscht und Problembereiche diskutiert werden. Am 18.10.2007 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung im Gemeindehaus in Herrenstrunden statt, die gut besucht war und durch rege und konstruktive Meinungsäußerungen geprägt war. Themen waren der aktuelle Sach-stand zum Vorentwurf „Entlang der Strunde“ sowie eine historisch-geographische Kulturlandschaftsanalyse für den Raum Herrenstrunden als Fachbeitrag zum Vorentwurf. Inhalte der Analyse: Inventarisierung und Bewertung von Kulturlandschaftselementen sowie Formulierung von Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Kulturlandschaft. Beabsichtigte Schritte: Ausweisung eines Sanierungsgebietes zur Sicherung von Städtebaufördermitteln; Durchführung einer Planer-Werkstatt als weiteren Qualifizierungsschritt.
- Stadtmitte
Dieser Lupenraum ist dem Projekt Stadt gestalten zugeordnet. Im Fenster „StadtKulturgarten“ ist vorrangig die Öffnung der Strunde im Buchmühlengelände vorgesehen.
- Wachendorff-Gelände
s.u.

Schwerpunktbereich ehem. Wachendorff-Gelände, Investorenwettbewerb

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 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.

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.

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 Rat hat in seiner Sitzung am 19.06.2007 das Wachendorff-Gelände aus u.a. förderrechtlichen Gründen als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB festgelegt. Ab dem Jahr 2007 werden vom Land NRW keine Städtebauförderungsmittel mehr vergeben in Form einer reinen Landesförderung. Es findet dagegen eine enge Kopplung der Städtebauförderungsmittel des Landes an durch den Bund kofinanzierte Mittel statt. Damit sind auch Projekte im Zusammenhang mit den „Regionalen“ zukünftig nur noch förderfähig, wenn sie sich in eines der Verfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB einordnen. Vertiefende Informationen enthält die Vorlage mit der Drucksachennummer 323 / 2007.

Die Grundstückseigentümerin ist bereit, sich auf eine gemeinsame Verfahrensweise zur Konzeptentwicklung einzulassen. Gleichzeitig möchte die Eigentümerin nicht selbst als Projektentwickler oder Bauträger auftreten, sondern das Gelände so früh als möglich an einen potentiellen Investor veräußern.

In einem nächsten Schritt soll bis zum Sommer 2008 ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden, das durch einen externen Verfahrensmanager begleitet wird. Der noch in älteren Vorlagen dargestellte Zeitablauf (Baubeginn in 2008) hat sich verzögert, weil zwischenzeitlich weitere Gutachten erstellt werden mussten (Marktanalyse / Standortexpertise, Altlasten). Mit dem Investorenauswahlverfahren werden zwei Ziele verfolgt. Zum einen dient dieses Wettbewerbsverfahren dazu, das städtebauliche Entwicklungskonzept auf hohem qualitativem Niveau zu konkretisieren. Zum anderen soll damit eine zügige Umsetzung der Planung gewährleistet 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 Kradepohlsmühlenweges 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 „Kradepohlsmühle“ 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.

Nach Abschluss der Bewerbungsphase werden Ende Februar aus den eingereichten Bewerbungen von einem Auswahlgremium maximal 15 Arbeitsgemeinschaften für die Beteiligung am Investorenwettbewerb ausgewählt. Zum Auftakt des Wettbewerbs wird eine öffentliche Bürger- Informationsveranstaltung zum Investorenauswahlverfahren und zur Einbettung in das Konzept „RegioGrün“ – Entwicklung des Nordost-Korridors „Entlang der Strunde“ stattfinden.

Ziel der bis Mitte April dauernden ersten Phase des Wettbewerbs ist dann die Erarbeitung einer überzeugenden städtebaulichen Idee für den Planungsraum und dessen Einbindung in den Ortsteil Gronau unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsraumes entlang der Strunde. Das Preisgericht, das am 30.04.2008 tagt, bewertet die eingegangenen Wettbewerbsbeiträge und entscheidet über die Auswahl von maximal 7 Wettbewerbsarbeiten, die für die zweite Bearbeitungsphase zugelassen werden. In dieser zweiten Phase von Mai bis August arbeiten die ausgewählten Arbeitsgemeinschaften ihre städtebaulichen Entwürfe weiter aus und konkretisieren ihre architektonischen Vorstellungen für den Planungsraum. Nach der Beurteilung der Arbeiten durch das Preisgericht (21.08.2008) werden diese Anfang September in Form eines Projekttag der Öffentlichkeit präsentiert.

Der Investor aus der Arbeitsgemeinschaft, die im Wettbewerb den ersten Platz belegt, soll im Anschluss an das Verfahren das Gelände erwerben. Die öffentlichen Grünräume sind der Stadt kostenlos zu übertragen. 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.