

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0250/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	08.06.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan 2445 – An der Strunde –

- **Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren**
- **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
- **Kenntnisnahme städtebauliche Integration "Wohnen an der Strunde"**

Beschlussvorschlag:

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den
Bebauungsplan Nr. 2445 – An der Strunde –
gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Ziel des Bebauungsplans ist, die Brache der ehemaligen Papierfabrik C.F. Wachendorff zu revitalisieren und unter Erhalt einiger historischer Gebäude zusammen mit den westlich angrenzenden Flächen eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie sozialer Infrastruktur zu entwickeln.
- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs zum
Bebauungsplan Nr. 2445 – An der Strunde –
mittels Aushangs durchzuführen.
- III. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss nimmt die Studie zur städtebaulichen Integration des Projektes „Wohnen an der Strunde“ in das integrierte Konzept Gronau zur Kenntnis.

Kurzzusammenfassung:

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2445 – An der Strunde – in Bergisch Gladbach - Gronau ist eine städtebauliche Entwicklung der Flächen der ehemaligen Papier- und Pappenfabrik C.F. Wachendorff sowie der westlich angrenzenden, als „Kradepohl“ bezeichneten Fläche. Die CG Elementum AG hat beide Flächen erworben, so dass sie sich erstmalig eigentumsrechtlich in einer Hand befinden, und ein neues städtebauliches Konzept mit dem Ziel erarbeitet, das weitgehend brachliegende Gebiet zu revitalisieren und es zu einem neuen, lebendigen Stadtquartier, mit einer Mischung von Wohnen, Arbeiten, gesundheitlicher Versorgung in Form eines Ärztehauses sowie sozialer Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätte, Seniorenpflegeeinrichtung) zu entwickeln.

Insgesamt sollen ca. 450-500 Wohneinheiten in verschiedenen Größen und verschiedenen Preiskategorien entstehen, die dem Bedarf unterschiedlicher Nutzerinnen und Nutzer entsprechen. Für den Stellplatzbedarf wird eine Tiefgarage errichtet. Weiterhin sieht das Plankonzept die Erhaltung des Kesselhauses, des Klärturms, des ehemaligen Schornsteins und angrenzender Fabrikgebäude im Zentrum des Quartiers vor. Ergänzt durch Neubauten sollen hier u.a. die Energiezentrale des Plangebietes, Gewerbe- und Büronutzungen sowie das „Forum Wachendorff“, ein Veranstaltungsort für das Quartier, entstehen. Im Innenhof wird ein der Öffentlichkeit zugänglicher, begrünter Quartiersplatz hergerichtet.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er die Voraussetzungen hierfür erfüllt. Die Umweltbelange sind ungeachtet dessen in Rahmen des Verfahrens zu erheben, ggf. zu untersuchen und zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen.

Es wurde eine Studie zur städtebaulichen Integration des Projektes in den Stadtteil Gronau erarbeitet, die aufzeigt, wie sich das Projekt in die Umgebung einfügt und einen Mehrnutzen für Gronau darstellt.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Das Plankonzept sieht eine flächige Durchgrünung durch die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sowie großflächige Dachbegrünung sowie die Nutzung von Regenwasser vor. Diese Maßnahmen dienen u.a. der Anpassung an den Klimawandel bzw. mildern dessen Folgen ab, indem z.B. einer Überhitzung im Plangebiet entgegengewirkt und der Abfluss von Niederschlagswasser vermindert wird.

Mit der Revitalisierung und Umnutzung einer gewerblich-industriellen Brachfläche wird dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen. Negative Auswirkungen auf den Klimawandel können z.B. durch Einsparung von Emissionen durch die in der Vorlage unter Punkt 6.4 und 6.5 genannten Mobilitäts- und Energiekonzepte sowie die räumliche Nähe zum S-Bahnhof Duckterath sowie zu den benachbarten Nahversorgungsgeschäften reduziert werden.

Auf die Ausführungen zum Thema Klima unter Punkt 7 der Vorlage wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

-

Personelle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

-

Sachdarstellung/Begründung:

Zu I und II:

1. Anlass der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2445 – An der Strunde – in Bergisch Gladbach - Gronau ist eine städtebauliche Umstrukturierung bzw. Umnutzung der Flächen der ehemaligen Papier- und Pappenfabrik C.F. Wachendorff, sowie der westlich angrenzenden, als „Kradepohl“ bezeichneten Fläche. Die langjährige Papierproduktion am Standort Kradepohlschlamm wurde im Jahre 2003 eingestellt. Seitdem liegen große Teile der Fabrikflächen brach. Einige Fabrikbauten sind inzwischen baufällig, die begehbaren Bereiche des Geländes oft vermüllt. Verschiedene Bereiche werden mit kurzfristigen Mietverträgen derzeit gewerblich zwischen genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Flächenreserven für eine bauliche Nachverdichtung vorhanden. Er wird teilweise durch die Firma ht-tooling genutzt. Hierbei handelt es sich um emissionsarme, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die Hörgeräte entwickeln und Komponenten dafür herstellen. Die übrigen Flächen wurden über längere Zeit für mögliche Betriebserweiterungen vorgehalten. Hierfür besteht nach heutigem Stand keine Notwendigkeit mehr.

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 ver-

schiedener Szenarien für die Entwicklung des Geländes eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung.

Die CG Elementum AG hat beide Flächen erworben, so dass sie sich erstmalig eigentumsrechtlich in einer Hand befinden, und ein neues städtebauliches Konzept mit dem Ziel erarbeitet, das weitgehend brachliegende Gebiet zu revitalisieren und es zu einem neuen, lebendigen Stadtquartier, mit einer Mischung von Wohnen, Arbeiten, gesundheitlicher Versorgung in Form eines Ärztehauses sowie sozialer Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätte, Seniorenpflegeeinrichtung) zu entwickeln.

Für das Plangebiet bestehen aktuell zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Der östliche Bereich mit der ehemaligen Papierfabrik liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände –, welcher im Jahr 2014 rechtswirksam wurde (siehe Anlage 5). Dieser Bebauungsplan sieht überwiegend eine Entwicklung des früheren Industriestandortes zum Mischgebiet vor. Hinzu kommen einzelne Flächen für eine Senioreneinrichtung und für ein Parkhaus, die als Sondergebiete festgesetzt sind. Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 2442 – Kradepohlswiese – Teil 2, der Gewerbegebiete (GE) festsetzt und dabei Einzelhandel ausschließt (siehe Anlage 6). Dieser Bereich ist ansonsten planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für diesen westlichen Teilbereich wurde vor einigen Jahren ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – durchgeführt, welches jedoch mangels Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem seinerzeitigen Eigentümer und der Stadt nicht zum Satzungsbeschluss geführt werden konnte (siehe Anlage 7). Zur Etablierung der geplanten Nutzungen und Bauformen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig.

Mit dem Bebauungsplan wird großteils die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) angestrebt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt das Plangebiet größtenteils als gemischte Baufläche dar. Für einen Teilbereich wird ein Sondergebiet dargestellt. Dieser Bereich kann im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst werden.

Die Planung entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aus § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung, wie es hier vorgesehen ist, vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 392/49, 675/55, 2433 teilw., 2588 teilw., 2972 teilw., 2982 teilw., 2985 teilw., 2988, 2989 teilw., 2990 teilw., 2991, 2993 teilw., 2996 teilw., 3001, 3004 teilw., 3006, 3007 teilw., 3009, 3012, 3013, 3014, 3016 teilw., 3022, 3025, 3135 teilw., 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3144, 3145, 3146 teilw., 3147, 3148 teilw., 3149, 3150, 3151, 3197, 3199 teilw., 3200 teilw., 3464, 3465 teilw., 3471 teilw., 3479, 3480 teilw., 3560, 3561, 3531 teilw., 3573, 3574. Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Gronau, Flur 3. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,5 ha.

Das Plangebiet befindet sich in Bergisch Gladbach Gronau im Bereich der ehemaligen Papierfabrik C.F. Wachendorff bzw. der ehemaligen Kradepohlmühle. Es erstreckt sich von der Strunde im Süden bis in Teilen zum Kradepohlmühlenweg im Norden (siehe Anlage 1).

Die geometrisch genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung:

- Es handelt sich um eine Planung zur Umstrukturierung und Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes.
- Der Bebauungsplan wird aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von bis zu 19.500 m², weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete) bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan sind das Plangebiet und seine Umgebung als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht mit der Großteils vorgesehenen Festsetzung eines Urbanen Gebietes sowie seinen weiteren Nutzungen dieser Darstellung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Gelände größtenteils eine gemischte Baufläche dar. Im mittleren und nördlichen Bereich ist zum Teil ein Sondergebiet dargestellt. Dieser Bereich wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Der westliche Teil des Plangebiets sowie die daran nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 2442/2 – Kradepohlswiese –, der am 26.10.2005 rechtswirksam wurde. Der Bebauungsplan schließt in dem bestehenden Gewerbegebiet (GE) Einzelhandel als Art der baulichen Nutzung aus. Die Bebaubarkeit beurteilt sich ansonsten gemäß § 34 BauGB.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände –, der am 12.02.2014 rechtskräftig wurden. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete sowie zwei Sondergebiete – Seniorenpflegeeinrichtung (SO 1) – und – Parkhaus (SO 2) - fest. Dabei wird eine GRZ von 0,4 bis 0,8 und eine GFZ von 1,2 bis hin zu 3,1 mit maximal vier Vollgeschossen festgesetzt.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 2442/1 – Kradepohlswiese –, der am 18.9.1996 rechtskräftig wurde, an das Plangebiet, welcher ein Gewerbegebiet, Mischgebiete und großflächigen Einzelhandel festsetzt.

Westlich grenzen mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB an.

5. Bestehende Situation

Der östliche Teil des Plangebiets ist derzeit von den Gebäuden der ehemaligen Papierfabrik

Wachendorff geprägt, von denen im Kernbereich einzelne Gebäude erhalten bleiben und umgenutzt werden sollen. Hierzu zählen u.a. das Kesselhaus, als eine städtebauliche Dominante auf dem Fabrikgelände, der Klärturm in seiner markanten achteckigen Form, der Erhalt von Fassaden sowie die Schlosserei. In den ehemaligen Fabrikgebäuden fanden teilweise gewerbliche Zwischennutzungen aller Art statt. Inzwischen stehen die Gebäude leer. Der westliche Bereich wird im Nordwesten auf etwa 23 % seiner Fläche durch die Firma ht-tooling genutzt. Hierbei handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, der Spritzgussteile insbesondere für Hörgeräte herstellt. Neben dem Betriebsgebäude sind Stellplätze und eine Zufahrt zur Straße „Am Dännekamp“ vorhanden. Die übrigen Flächen sind vorwiegend als Rasen gestaltet.

Das Umfeld des Plangebietes weist ansonsten eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf. Südwestlich grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an, die mit zwei größeren Hallen bebaut sind. Die direkt angrenzende Halle wird als Veranstaltungsort (Saal 2000) genutzt, in der anderen Halle ist ein Gebrauchtgüterhandel untergebracht. Nördlich des Plangebietes findet sich eine Wohnbebauung aus bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Einfamilienhäusern entlang des Schlodderdicher Weges und der Schlucherheide. Weiter östlich sind auch Großstrukturen mit Nutzungen des Einzelhandels und einige weitere Gewerbebetriebe vorhanden. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist vom geplanten Vorhaben durch eine Grünfläche bzw. Geländemulde (Teile des früheren Kemper Bachs) getrennt und liegt etwas höher als das Gelände im Plangebiet selbst. Südlich des Plangebietes bzw. der benachbarten Hallenbauten fließt die Strunde, daran angrenzend verläuft die Straße „Am Dännekamp“.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich nördlich die Mülheimer Straße mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Vorkriegszeit sowie Neubauten aus den 1960er und 1970er Jahren.

Südlich der Strunde befindet sich das Naturschutzgebiet Kradepohl.

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr im Norden über den 4 m breiten Kradepohls-mühlenweg, der früher als Haupteinfahrt des Fabrikgeländes diente, sowie im Süden über einen Abzweig von der Straße ‚Am Dännekamp‘ als heutige Haupteinfahrt an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Mülheimer Straße. Die beiden nächstgelegenen Autobahnanschlüsse an der A4 sowie an der A3 sind ca. 5-6 km entfernt. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht zum einen über den ca. 400m entfernt liegenden Haltepunkt Duckterath der S-Bahn Linie 11 Bergisch Gladbach – Köln – Düsseldorf, zum anderen über die Buslinie 436 mit Haltepunkten an der Mülheimer Straße und am Schlodderdicher Weg. Diese Buslinie bindet das Plangebiet sowohl an die Innenstadt von Bergisch Gladbach, als auch an die Stadtbahnlinien 3 und 18 in Richtung Köln an.

6. Planungskonzept und Ziele der Planung

Ziel und Zweck des Verfahrens ist die Revitalisierung der Brachfläche sowie Schaffung eines nachhaltigen, attraktiven Quartiers für Wohnen und andere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen in der Nähe der Strunde. Insgesamt sollen ca. 450-500 Wohneinheiten in verschiedenen Größen und verschiedenen Preiskategorien entstehen, die dem Bedarf unterschiedlicher Nutzerinnen und Nutzer entsprechen. Für den Stellplatzbedarf wird eine Tiefgarage errichtet.

Geplant ist, die aktuell zulässigen Nutzungsarten Mischgebiet und Gewerbegebiet durch ein Urbanes Gebiet (MU) zu ersetzen und die Geschossigkeit vertraglich zu erhöhen. Die städtebauliche Dichte soll die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO nicht überschreiten. An-

statt einer Grundflächenzahl soll im Plangebiet eine zulässige Grundfläche gemäß 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Es wird eine zulässige Grundfläche von 19.500 m² angestrebt. Die geplanten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren geprüft und bis zur Offenlage detailliert ausgearbeitet.

6.1 Bebauung und Nutzung

Das Plankonzept (siehe Anlage 2) sieht die Erhaltung des Klärturms, des ehemaligen Schornsteins und angrenzender Fabrikgebäude im Zentrum des Quartiers vor. Inwieweit die Gebäude erhalten werden können, oder die Fassaden rekonstruiert werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Gebäude werden umgenutzt und mit neuen Nutzungen, wie der Energiezentrale des Plangebietes, Gewerbe- und Büronutzungen sowie dem „Forum Wachendorf“, einem Veranstaltungsort für das Quartier, versehen. Im Innenhof wird ein der Öffentlichkeit zugänglicher, begrünter Quartiersplatz hergerichtet. Die westliche Kante des Quartiersplatzes soll ein Gebäudekomplex bilden, der weitere Gewerbe- und Büronutzungen im Erdgeschoss, urbanes Wohnen in Form von Townhouses und Maisonettewohnungen sowie ein Ärztehaus aufnimmt.

Die weiteren neu geplanten Gebäude werden um das Quartierszentrum angeordnet. Bei den Gestaltungskonzepten der Gebäude und der Höhenentwicklung wird die Bestandsbebauung aufgegriffen. Beinahe alle Gebäude sind mit Flachdächern geplant, die extensiv begrünt und mit PV-Anlagen versehen werden.

Im Norden wird eine Anlage zur Seniorenpflege in Kombination mit betreutem Wohnen entstehen. Im Osten ist ein Gebäuderiegel mit Wohnnutzung und im Erdgeschoss integrierter Kita geplant, deren Außenbereich nach Osten Richtung Auenbereich der Strunde ausgerichtet wird. Im Süden des Plangebietes sind vier Gebäude mit reiner Wohnnutzung geplant mit direkter Nähe zur Strunde und dem begrüntem Auenbereich des Gewässers. Der westliche Bereich des Plangebietes ist ebenfalls an die Promenade angeschlossen. Hier soll der bestehende Gewerbebetrieb mit der verkehrlichen Erschließung von der Straße Am Dännekamp erhalten und um einen weiteren Wohnbereich mit eigenem begrüntem Innenhof ergänzt werden.

Die Ansiedlung einer dreizügigen Grundschule mit einer Turnhalle für ca. 300 Schüler im Südwesten des Plangebiets wird im weiteren Verfahren auf die Realisierung an dem angedachten Standort geprüft. Die Vereinbarkeit mit den angrenzenden Bestandsnutzungen im Süden und Norden wird im weiteren Verfahren geklärt.

Südlich des Schulstandortes soll ein Parkhaus errichtet werden, welches den Parkplatzbedarf des an das Plangebiet angrenzenden Veranstaltungsortes Saal 2.000 aufnehmen und gleichzeitig die lärmempfindlichen Nutzungen im Norden und Osten vor den im Westen anschließenden lärmintensiven Nutzungen schützen soll. Außerdem können hier Lehrerparkplätze für die Grundschule sowie weitere Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers angeboten werden. Erste Abstimmungen mit den Eigentümern der Fläche haben bereits stattgefunden. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die Stellplatzbedarfe der Nutzungen ermittelt und die Verteilung der Stellplatzanzahl im Parkhaus vereinbart.

Die geplanten Gebäudehöhen richten sich vor allem nach der Bestandshöhe des Kesselhauses und sollen diese nicht überschreiten. Es wird angestrebt, die Geländehöhe im östlichen Teilbereich um 0,4 bis 1 m auf 69,4 m über NHN zu erhöhen, um eine Überflutung der Erdgeschosse bei einem Jahrhunderthochwasser (HQ 100) zu vermeiden. Im westlichen Gebiet soll die Geländehöhe beibehalten werden und somit 1 bis 2,3 m unter der HQ 100 Marke liegen.

Die zu erhaltende Bestandsbebauung des Klärturms, des ehemaligen Schornsteins, des

Kesselhauses und angrenzender Fabrikgebäude weisen eine Höhe von bis zu 21 m auf. Der nordwestlich angrenzende Gebäudekomplex, der ebenfalls noch zum Quartierszentrum zählt, wird mit bis zu vier Geschossen plus Staffel geplant und mit einer Höhentraufe von bis zu 15 m versehen. Im Quartierszentrum wird eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 16.650 m² geplant.

Das im Norden des Plangebiets angedachte Seniorenpflegeheim und betreutes Wohnen wird mit bis zu vier Geschossen eine Gebäudehöhe von ca. 12 m und eine BGF von ca. 12.830 m² erreichen. Das oberste Geschoss wird als zurückspringendes Staffelgeschoss realisiert. Die restlichen geplanten Gebäude im östlichen Teil des Plangebiets werden mit fünf Geschossen geplant. Auch hier soll das oberste Geschoss als Staffelgeschoss zurückspringen. Das Gebäude mit der integrierten Kita im Erdgeschoss wird bis zu 15 m hoch und erreicht eine BGF von bis zu 6.930 m². Die vier südlichen Wohngebäude erreichen ebenfalls eine Höhe von bis zu 15 m und nehmen eine BGF von bis zu 14.110 m² auf.

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden zwei, vier bis fünfgeschossige Wohngebäude errichtet. Auch hier ist das oberste Geschoss ein zurückspringendes Staffelgeschoss. Die Gebäude erreichen eine Höhe von bis zu 15 m. In diesem Bauabschnitt wird mit einer BGF von 8.300 m² gerechnet. Die beiden westlichen Gebäude, bestehender Gewerbebetrieb (BGF ca. 3.360 m²) sowie die Grundschule (geplante BGF von ca. 5.000 m²) werden mit zwei bis vier Geschossen ausgestattet, um einen verträglichen Übergang zwischen der im Osten geplanten Bebauung im Plangebiet und der im Westen angrenzenden Wohnbebauung mit zwei Geschossen zu schaffen. Das südlich angrenzende Parkhaus wird bis zu 12 m hoch mit einer BGF von ca. 3.820 m².

Insgesamt werden in dem Plangebiet auf einer Grundfläche von bis zu 19.500 m² und einer Bruttogeschossfläche von bis zu 71.000 m² um die 475 Wohneinheiten in verschiedenen Größen und Preissegmenten entstehen, gemischt mit verträglichen Gewerbe- und Büroeinheiten, einem Energiezentrum, Ärztehaus, Seniorenpflegeheim sowie Kita und einer Grundschule.

6.2 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht drei prägende Elemente vor:

- Die Ringpromenade, die hauptsächlich als begrünte Fuß- und Radwegerschließung dienen soll und bis auf den Teilbereich im Südwesten von Kfz-Verkehr freigehalten wird
- Der als „Secret Garden“ bezeichnete zentrale Bereich am „Forum Wachendorff“ mit historisierten Backsteinfassaden der Bestandsbebauung im Quartierszentrum als zentraler öffentlicher Platz
- Die naturnahe Umgebung des Quartiers im Osten und Süden an der Strunde.

Die Ringpromenade wird die Adresse des gesamten Quartiers und soll alle Nutzungen und Nutzer und Nutzerinnen zusammenbringen. Sie wird Gesicht und Treffpunkt für das gesamte Quartier und öffnet sich zum Stadtteil Gronau.

Im „Secret Garden“ soll das gemeinschaftliche Leben in der Nachbarschaft stattfinden. Im Zusammenspiel von historischer und neuer Architektur wird hier, zusammen mit dem „Forum Wachendorff“, das Herz des Quartiers schlagen. Die historisierte Backsteinfassade der Bestandsbebauung soll erhalten beziehungsweise rekonstruiert werden und mit Stahl und Glaselementen ergänzt, sodass im Zentrum des Gebietes bereits das Zusammenspiel von alten und neuen Gestaltungsstrukturen aufgegriffen wird.

Die grüne Umgebung wird mit dem Quartier verwoben und verknüpft. Die naturnahe Gestaltung der Quartiersfreiräume macht die Erfahrung von Natur möglich, es entsteht eine neue Heimat. Der enorme Wert des umgebenden Naturraums wird im Freiraumkonzept des Quar-

tiers aufgegriffen und inszeniert. Das Quartier verwebt sich im Sinne der slow mobility durch Stege mit dem südöstlichen Naturschutzgebiet hin zur Strunde. Naturnah gestaltete und ökologisch wertvolle Privatgärten bilden das Bindeglied zwischen grüner Umgebung und Quartier. An die Privatgärten schließt der Gewässerrandstreifen an. Auch der nördliche waldartige Naturraum wird mit dem Quartier verknüpft und den Nutzern und Nutzerinnen als Naherholungsangebot zur Verfügung gestellt, soweit dies mit den ökologischen Schutzansprüchen vereinbar ist.

Die von der Ringpromenade nach außen ausgehenden Wege verknüpfen das Plangebiet mit regionalen Wegeverbindungen. Im Osten führt ein Radweg entlang der Strunde in das Plangebiet hinein, in Norden bildet die Straße Kradepohlsmühlenweg, im Süden die Straße Am Dännekamp die Erschließung des Plangebietes.

Öffentliche und private Kinderspielflächen werden in der weiteren Bearbeitung in das Konzept integriert.

6.3 Regen- und Hochwassermanagement

Alle Flachdächer werden als extensiv begrünte Dächer realisiert, sodass ein Teil des Regenwassers gespeichert und zeitverzögert entweder in das bestehende Regenwasser-Netz (RW-Netz) abgegeben wird bzw. verdunsten kann. Ein Nebeneffekt der Verdunstung ist die Kühlung der Photovoltaikzellen auf dem Dach, was zu einer Wirkungsgradverbesserung führt.

Weiterhin wird ein Teil des Regenwassers in den im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Teich am Kradepohlsmühlenweg geleitet, der durch einen Überlauf in das RW-Netz oder die Strunde entwässert. Ein weiterer Teil des Regenwassers wird im Westen des Plangebietes, unterhalb des Saal 2.000 über ein vorhandenes Einlaufbauwerk in die Strunde abgeleitet. Es gibt für dieses Bauwerk eine Einleitungsbegrenzung, so dass unter Umständen eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden muss. Die Herrichtung einer Regenwasserrückhaltung wird im weiteren Verfahren unter anderem anhand von noch vorzunehmenden Regenwasser Berechnungen geprüft. Das Ziel ist jedoch, so viel Regenwasser, wie möglich auf dem Grundstück selbst zu nutzen. Hierfür werden u.a. Wasserspiele, Brunnen oder ein Wasserlauf erstellt.

Darüber hinaus wird angestrebt, die Geländehöhe im östlichen Teilbereich um 0,4 bis 1 m auf 69,4 m über NHN zu erhöhen, um eine Überflutung der Erdgeschosse bei einem Jahrhunderthochwasser (HQ 100) zu vermeiden. Im westlichen Gebiet soll die Geländehöhe beibehalten werden und somit 1 bis 2,3 m unter der HQ 100 Marke liegen. Mit der Erhöhung der Geländehöhe sollen auch die Erschließungsstraßen sowie die Kfz-freien Bereiche der Ringpromenade vor Überflutung bei Hochwasserereignissen geschützt werden. Entlang der begrünten Ringpromenade sind Rigolen geplant, die das Regenwasser auffangen und führen werden. Ein detailliertes Konzept zur Regen- und Hochwassermanagement wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit den zuständigen Ämtern abgestimmt. Eine Zustandsverschlechterung der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ist dabei zu vermeiden.

6.4 Erschließung und Mobilitätskonzept

Der östliche Bereich des neuen Quartiers ist nahezu autofrei geplant. Sämtlicher PKW-Verkehr wird vor dem Quartier im Süden und im Norden in die Tiefgarage geführt. Die notwendigen Stellplätze für die zukünftige Bewohnerschaft, Besucherverkehr, Beschäftigte und Kunden der geplanten Nutzungen werden in der Tiefgarage untergebracht. Ein Anteil der Stellplätze wird mit Ladeinfrastruktur ausgestattet.

Im westlichen Plangebiet bleibt die Erschließungsstraße für die Erschließung des bestehen-

den Gewerbes, die Anbindung der anzusiedelnden Grundschule, Lieferverkehr der Gewerbenutzungen und die Abfallentsorgung des Quartiers bestehen. Um auch hier den Rad- und Fußverkehr zu bevorzugen, soll die Straße zu einer guten Ankommenssituation für die Schule ausgebaut werden und als verkehrsberuhigter Bereich gewidmet werden.

Die Haupteerschließung des Areals für den Fuß- und Radverkehr bildet ein Ring um die Quartiersmitte. Diese ist in Notfällen auch von Rettungsfahrzeugen befahrbar.

Um die Qualität für Mensch und Umwelt innerhalb des Quartiers zu erhöhen, ist eine deutliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch die Schaffung von alternativen Mobilitätsangeboten vorgesehen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Maßnahmen geplant:

- Car-/Bike-Sharing Angebot
- Hohes Angebot an attraktiven, überdachten Fahrradabstellplätzen, in der Tiefgarage und in direkter Nähe der Eingangsbereiche (auch Lastenräder)
- Paketstation(en) an zentraler Stelle

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Mobilitätskonzept erstellt.

6.5 Energiekonzept

Wärme/Kälte

Es ist angedacht, das gesamte Areal mit einem Geothermiefeld zu versehen, das für die Versorgung des Quartiers mit Wärme und Kälte ausgelegt wird. Als Redundanz bzw. Spitzenlastabdeckung wird eine H₂-ready Kesselanlage mit BHKW und ggf. eine Absorptionskältemaschine, mit der Kälte aus Heißwasser erzeugt werden kann, vorgesehen. Alle Anlagen können zu einem späteren Zeitpunkt auf den Betrieb mit Wasserstoff umgestellt werden. Der dafür benötigte Wasserstoff kann aus der Dekarbonisierung von Erdgas mittels einer Plasmalyseanlage oder mittels Elektrolyseanlage und grünem Strom gewonnen werden. Dabei werden alle Energiequellen in einem Eisspeicher thermisch gepuffert und von dort mittels einem sog. kalten Nahwärmenetz in die einzelnen Häuser verteilt. Das Netz wird mit einer Vorlauftemperatur von ca. 8-10°C betrieben. Die Kälteversorgung erfolgt direkt über das kalte Nahwärmenetz; für die Heizung wird das Wasser mittels Wärmepumpe auf ein Temperaturniveau von ca. 55 °C angehoben.

Die Wohngebäude erhalten je Wohneinheit eine sog. Wohnungsstation. Dort wird das für die Wohnung benötigte Warmwasser erzeugt. Damit kann auf ein Warmwasser- und Zirkulationsrohrnetz verzichtet werden und hygienische Probleme (Legionellen) vermieden werden. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung, die Kühlung über die kontrollierte Wohnraumlüftung. Die gewerblichen Einheiten erhalten eine Zuleitung Heizung und Kaltwasser. Warmwasser wird elektrisch mit Hilfe von Untertischspeicher und Durchlauferhitzer erzeugt. Im weiteren Verfahrensablauf wird geprüft, ob zusätzlich eine Betonkernbeheizung/-kühlung als Grundbeheizung/-kühlung vorzusehen ist. Im Rahmen des Bauleitverfahrens wird ein weitergehendes Energiekonzept erstellt und auf die Vereinbarkeit mit den Umweltbelangen geprüft.

Photovoltaik

Alle Flachdächer des Quartiers erhalten Photovoltaikzellen zur Erzeugung von Strom, der über ein Stromnetz zu den Verbrauchern der technischen Gebäudeausrüstung (Pumpen, Kessel, Kältemaschinen, Allgemeinstrom etc.) geführt bzw. für die E-Mobilität genutzt wird. Die Verteilung erfolgt über ein Energiemanagement. Es soll angestrebt werden allen erzeugten Strom im Quartier zu verbrauchen und keine Rückspeisung ins Stromnetz vorzunehmen. Überschüssiger Strom wird in einen Stromspeicher gespeist.

7. Umweltbelange

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Im Bebauungsplanverfahren sind ungeachtet dessen u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Arten und Biotope

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Eingriff in die vorhandene Umwelt stattfinden. Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wird im Rahmen des Verfahrens eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt.

In direkter Nähe des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet "Kradepohlschlamm" mit schützenswerten Biotopen. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung eines kurzen Gewässerabschnittes mit strukturreichen Auenbereichen des Strunder Baches und als wichtiges innerstädtisches Trittsteinbiotop. Das Naturschutzgebiet umfasst einen kurzen Gewässerabschnitt und Auenbereich des Strunder Baches inmitten der Siedlungsflächen von Bergisch Gladbach - Gronau. Es ist gekennzeichnet durch einen gut entwickelten, strukturreichen Lebensraumkomplex mit autotypischen Biotopen feuchter und nasser Röhricht-, Hochstauden- und Gehölzflächen sowie einem altholz- und totholzreichen Eichen-Hainbuchenwald im Süden.

Es werden folgende Schutzziele verfolgt:

- Erhaltung und Sicherung der gemäß § 62 LG NW geschützten Biotope: Nass- und Feuchtgrünland, Auwälder, Stillgewässer (§ 20, Satz 1 Buchstabe a LG)
- Sicherung der Funktion als Biotopverbundfläche von herausragender Bedeutung
- Erhaltung und Entwicklung des Strunder Baches und seiner Aue (§ 20, Satz 1 Buchstabe a und c LG sowie § 20 Satz 2 LG)
- Erhaltung und Entwicklung des alt und totholzreichen Eichen-Hainbuchenwaldes (§ 20, Satz 1 Buchstabe a LG sowie § 20 Satz 2 LG).
- Erhaltung und Entwicklung der nassen Grünlandreste (§ 20, Satz 1 Buchstabe a LG sowie § 20 Satz 2 LG)
- Erhaltung und Entwicklung der nassen Röhricht- und Hochstaudenflächen sowie der Kleingewässer (§ 20, Satz 1 Buchstabe a und c LG sowie § 20 Satz 2 LG)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine weiteren Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Bodenschutz und Altlasten

Der östliche Teil des Plangebietes ist als Altlastenverdachtsfläche Nr. 201 - „Firma Wachen-dorff“ im städtischen Altlastenkataster registriert. Dabei handelt es sich um den Standort der ehemaligen Papierfabrik, die seit den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts bis 2003 produzierte. Der Gebäudebestand ist derzeit vollständig vorhanden. Die Außenbereiche - mit Ausnahme der Flächen an der Strunde sowie die Bereiche der ehemaligen (Absetz-)Teiche - sind größtenteils versiegelt.

Das Plangebiet ist durch bauliche Tätigkeiten und überwiegende Versiegelung fast vollkommen – bis auf eine größere Rasenfläche im westlichen Teil – überprägt (siehe auch Atlanten). Vereinzelte, unversiegelte Grünbereiche an den Rändern können hier noch bedingt Bodenfunktionen wie Versickerung, Standort für Vegetation, Luftaustausch und Klimaausgleich wahrnehmen.

Aufgrund der Vornutzung ist es wahrscheinlich, dass in großen Teilen des Plangebietes veränderte/ überformte Böden vorhanden sind, für die kein besonderes Schutzbedürfnis besteht. Noch anstehende natürliche Böden sind hingegen als Grundwasserböden nach dem Bundesbodenschutzgesetz als besonders schutzwürdig einzustufen. Die Bodenverhältnisse sollen daher im weiteren Verfahren noch näher geprüft werden.

Gewässer und Grundwasser

Das Plangebiet liegt nur am südlichen Plangebietsrand wenige Meter innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Strunde für die Eintrittswahrscheinlichkeit alle 100 Jahre (HQ 100). Es liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Refrath Schutzzone IIIB. Die Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit planungsrelevant hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters, mit Grundwasserflurabständen von 2,5 m und weniger. Es ist daher eine entsprechende Abdichtung der unterirdischen Gebäudeteile erforderlich. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich nicht möglich.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich in einer Geländemulde ein Rest des früheren Bachbettes des Kemper Bachs. Die Strunde verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze von Ost nach West und ist hier aufgrund des dicht besiedelten Siedlungsraumes naturfern mit Uferdämmen und Steinschüttungen ausgebildet. Jedoch stellt sich der Auebereich südlich des Baches als noch gut entwickelter, struktureicher Biotopkomplex dar, der durch den Schutzstatus des NSG gesichert ist.

Klima

Die bereits vorhandene Bebauung im Strundetal behindert den Kaltluftabfluss bereits erheblich, so dass die klimawirksamen Funktionen des Strundetales im Bereich des Plangebietes nur noch begrenzt vorhanden sind. Die Anlage des geplanten 15 m breiten Grünstreifens entlang der Strundeaue wird insbesondere durch den Wegfall eines Gebäudes zur Verbreiterung der Strundeaue beitragen und wird insofern eine positive, lokale Wirkung auf das Plangebiet und angrenzende Siedlungsbereiche haben.

Im östlichen Teil des Plangebietes werden sich im Wesentlichen der Versiegelungsgrad und die Intensität der baulichen Nutzung durch das geplante Vorhaben nicht verändern, so dass im Vergleich zum bestehenden Zustand keine erhebliche Veränderung zu erwarten ist. Eine lokale Verschlechterung des Mikroklimas kann sich durch den Verlust des Baumbestandes an den Rändern des Betriebsgeländes einstellen. Im westlichen Teil des Plangebietes wird durch die geplante Bebauung und Versiegelung die Situation bezüglich des Mikroklimas ungünstiger werden. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen z. B. entlang der Straßen, des Plangebietsrandes, im Gewässerrandstreifen sowie eine großflächige Dachbegrünung kann diese Beeinträchtigung vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches mit Lärmimmissionen vorbelastet. Im Plangebiet selbst befinden sich nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Veranstaltungssaal. Durch dessen Nutzung und vor allem durch die nächtliche Nutzung der dazugehörenden Parkplätze, sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu erwarten. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete besteht daher Untersuchungsbedarf der Lärmimmissionen. Hierzu werden im weiteren Planverfahren Fachgutachten erstellt. Im Bebauungsplan sollen die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt werden.

Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Es liegen auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet vor.

Von den im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert eingestuften Gebäuden werden das Kesselhaus, der Klärturm sowie der Fabrikschornstein in das städtebauliche Konzept eingebunden und erhalten (Anlage 8). Das ehemalige Bürogebäude, die Trafostation sowie der offene Lagerschuppen (alle ebenfalls als erhaltenswert eingestuft) wären nur mit einem erheblichen Sanierungsaufwand zu erhalten oder stehen dem städtebaulichen Konzept aufgrund ihrer Lage entgegen. Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – wurden seinerzeit noch drei andere Gebäude zum Erhalt vorgesehen, die teilweise zum historischen Kern gehören. Der Denkmalpflegeplan attestiert hier bereits einen desolaten Zustand. Zudem ist der Erhalt von Einzelgebäuden in diesem Bereich teilweise aufgrund der ineinander verschachtelten Bauweise schwierig. Der neue Eigentümer sieht im vorliegenden städtebaulichen Konzept daher vor, neben dem Kesselhaus, dem Klärturm und dem Schornstein noch die Schlosserei zu erhalten. Zudem werden zumindest Teile der Ostfassade des ehemaligen Produktionsbereichs / historischen Kerns erhalten oder rekonstruiert. In weiteren Untersuchungen wird erarbeitet, ob auch weitere Fassaden des ehemaligen Produktionsbereichs erhalten oder rekonstruiert werden können. An der Ostfassade lässt sich laut Denkmalpflegeplan noch der Duktus des ausgehenden 19. Jahrhunderts erkennen. Diese Bauteile sollen mit in den geplanten Neubau integriert werden.

8. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt auf Basis des Vorentwurfes, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Zu III.

Städtebauliche Integration des Projektes „Wohnen an der Strunde“

Gronau ist ein Stadtteil der Stadt Bergisch Gladbach mit einer Bevölkerungszahl von ca. 6.300 (Stand 12.2021). Er liegt im westlichen Stadtgebiet zwischen der Stadtmitte und Köln-Dellbrück. Durch den S-Bahnhof Duckterath ist ein Anschluss an den ÖPNV sowie eine direkte Verbindung nach Köln gegeben.

Der Stadtteil hat eine Vielzahl an Potentialflächen für die kurzfristige Realisierung von Bauvorhaben sowie Potentialflächen, die mittel- und langfristig entwickelt werden können. Um städtebauliche Mängel in Gronau zu beseitigen und realistische planerische Perspektiven für eine sozial, ökologisch und städtebaulich ausgewogene Entwicklung zu erarbeiten, wurde

bereits 2020 der Antrag gestellt, den Stadtteil bzw. ein entsprechendes räumliches Untersuchungsgebiet zukünftig als Entwicklungsschwerpunkt festzusetzen. Der Antrag zu Gronau wurde in der Sitzung des SPLA am 26.06.2020 [Drucksachen-Nr. 0139/2020] diskutiert und es herrschte Konsens, dass für den Stadtteil Gronau ein integriertes Konzept mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit dringend zu erarbeiten sei. Aufgrund der personellen Situation konnte die Verwaltung erst im Jahr 2022 mit der Vorbereitungsphase für die eigentliche Bearbeitung des Projekts beginnen. Die konkreten Meilensteine für das Jahr 2022 können der Anlage 4 entnommen werden. Die Erarbeitung eines integrierten Konzeptes mit Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Jahr 2023.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2445 – An der Strunde – im Vorfeld erfolgen soll, wurde durch den Investor bzw. ein von ihm beauftragtes Büro in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung für das Gebiet um das ehemalige Wachendorff-Gelände eine Studie zur städtebaulichen Integration in den Stadtteil Gronau erarbeitet. Die Studie zeigt auf, wie sich das Projekt in die Umgebung einfügt und einen Mehrnutzen für Gronau darstellt. Die Themenschwerpunkte der Studie sind die Vernetzung in die Umgebung, die Lage am Strundekorridor, die Quartiersentwicklung sowie Naherholung und Freiraum. Für das Projekt „Wohnen an der Strunde“ werden konkrete Wegeverbindungen und Verknüpfungspunkte mit den umliegenden Wohn- und Mischgebieten sowie dem Freiraum aufgezeigt. Es wird weiterhin deutlich, dass mehrere Transformationsräume an der Strunde (wie Perlen an einer Kette) bestehen, die im Rahmen des integrierten Konzepts untersucht und ggf. geplant werden können, wie z. B. der Bauhof. Die Studie zur Städtebaulichen Einbindung des Projekts „Wohnen an der Strunde“ kann der Anlage 3 entnommen werden.

Die Studie soll bei der Erarbeitung des integrierten Konzepts für Gronau als Grundlage herangezogen werden. Das ehemalige Wachendorff-Gelände bzw. das Projekt „Wohnen an der Strunde“ ist ein wichtiger Entwicklungsimpuls, der sich in das integrierte Konzept einfügen soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Erarbeitung des Integrierten Konzepts für Gronau sollen in enger Abstimmung und im Gegenstromprinzip erfolgen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan, Stand: Aufstellung

Anlage 2: Vorentwurf, Stand: 02.05.2022

Anlage 3: Städtebauliche Integration „Wohnen an der Strunde“, Stand: 05.05.2022

Anlage 4: Meilensteine Integriertes Konzept Gronau

Anlage 5: Verkleinerung Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände –

Anlage 6: Verkleinerung Bebauungsplan Nr. 2442 – Kradepohlswiese – Teil 2

Anlage 7: Verkleinerung Entwurf Bebauungsplan Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl –

Anlage 8: Übersicht Erhalt Gebäude, Stand: 11.01.2022