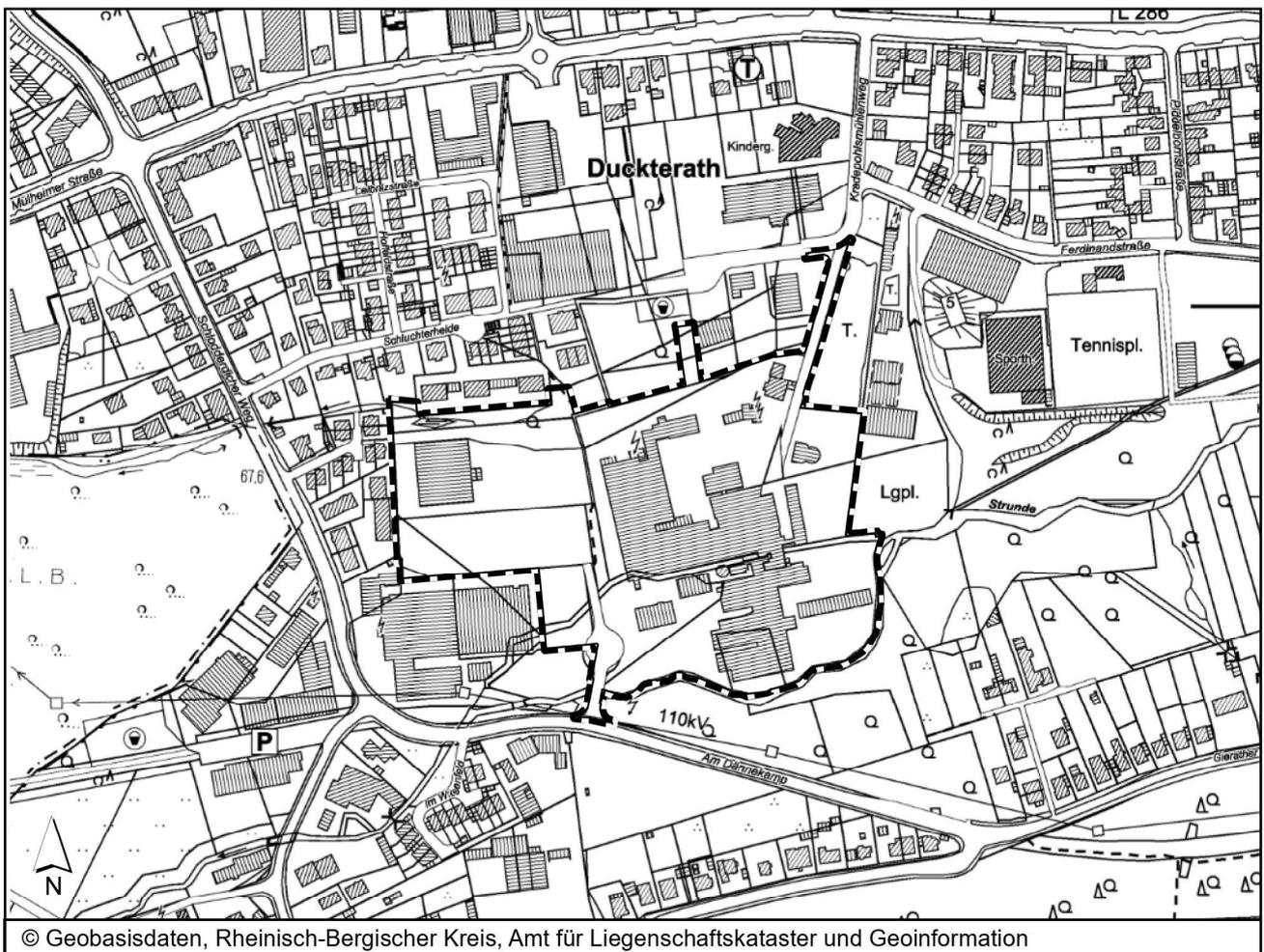


Information

zur städtebaulichen Planung

Bebauungsplan Nr. 2445
- An der Strunde -

Bergisch Gladbach - Gronau



Weitere Auskunft erteilt:

Rathaus Bensberg
Frau Gehrigk
Raum 508
Tel: 02202 / 14 -1314

ERLÄUTERUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 2445 – An der Strunde – in Bergisch Gladbach – Gronau

Anlass der Planung, städtebauliche Zielsetzung

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. Das weitgehend brachliegende Gebiet soll revitalisiert und zu einem neuen, lebendigen Stadtquartier, mit einer Mischung von Wohnen, Arbeiten, gesundheitlicher Versorgung in Form eines Ärztehauses sowie sozialer Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätte, Seniorenpflegeeinrichtung) entwickelt werden.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Bergisch Gladbach Gronau im Bereich der ehemaligen Papierfabrik C.F. Wachendorff bzw. der ehemaligen Krade-pohlmühle. Es erstreckt sich von der Strunde im Süden bis in Teilen zum Krade-pohlmühlenweg im Norden und hat eine Größe von ca. 5,5 ha.

Übergeordnete Planungen

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.

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.

Bestehendes Planungsrecht

Der westliche Teil des Plangebiets sowie die daran nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 2442/2 – Krade-pohlswiese –, 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 Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände –, der am 12.02.2014 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet sowie zwei Sondergebiete (Seniorenpflegeeinrichtung und Parkhaus) fest.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 2442/1 – Krade-pohlswiese – an, der am 18.9.1996 rechtskräftig wurde. Dieser setzt Gewerbegebiet, Mischgebiet und großflächigen Einzelhandel fest. Westlich grenzt unbepannter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB an.

Bestandssituation

Der östliche Teil des Plangebiets ist derzeit von den Gebäuden der ehemaligen Papierfabrik Wachendorff geprägt, die im Kernbereich erhalten bleiben und umgenutzt werden sollen. Ein Großteil der Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen, die übrigen stehen leer. Zu den Gebäuden, die erhalten werden sollen, zählen das Kesselhaus, als eine städtebauliche Dominante auf dem Fabrikgelände, der Klärturm in seiner markanten achteckigen Form, der Schornstein, der Erhalt von Fassaden bzw. Teilen der sog. Viererkette sowie die Schlosserei. Im westlichen Bereich befindet sich auf einer Teilfläche das Betriebsgebäude der Firma ht-tooling einschließlich Stellplätze und Zufahrt. Es handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, der Spritzgussteile insbesondere für Hörgeräte herstellt. Die übrigen Flächen sind vorwiegend als Rasen gestaltet.

Das Umfeld des Plangebietes weist eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur mit zwei größeren Hallen (Veranstaltungsort Saal 2000 sowie Gebrauchtgüterhandel), bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Einfamilienhäusern auf. Weiter nördlich 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.

Das Plangebiet ist im Norden über den Kradehohlsmühlenweg sowie im Süden über einen Abzweig von der Straße ‚Am Dännekamp‘ als heutige Haupteinfahrt an das Straßennetz 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. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Radpendlerroute von Bergisch Gladbach nach Köln.

Städtebauliches Konzept

Bebauung, Nutzung

Insgesamt sollen ca. 450-500 Wohneinheiten in verschiedenen Größen und Preiskategorien entstehen, die dem Bedarf unterschiedlicher Nutzerinnen und Nutzer entsprechen. Im späteren Bebauungsplanentwurf sollen die aktuell zulässigen Nutzungsarten Mischgebiet und Gewerbegebiet durch ein Urbanes Gebiet (MU) ersetzt und die Geschossigkeit um ein Geschoss verträglich erhöht werden. Das Plankonzept sieht den Erhalt des Kesselhauses, des Klärsturms, 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 Norden ist ein Seniorenpflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen, im Osten ein Gebäuderiegel mit Wohnnutzung und im Erdgeschoss integrierter Kita und im Süden vier Gebäude mit reiner Wohnnutzung geplant. Im westlichen Bereich des Plan-

gebietes soll der bestehende Gewerbebetrieb erhalten und um einen weiteren Wohnbereich mit eigenem begrüntem Innenhof ergänzt werden. Hier wird auch die Ansiedlung einer dreizügigen Grundschule mit einer Turnhalle für ca. 300 Schüler im weiteren Verfahren geprüft.

Südlich des angedachten 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 Verfahren 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. Je nach Geschosigkeit werden die Neubauten zwischen 12 bis 15m hoch. Das oberste Geschoss wird dabei jeweils als zurückspringendes Staffelgeschoss ausgeführt. Lediglich die beiden westlichen Gebäude (bestehender Gewerbebetrieb sowie die Grundschule) umfassen zwei bis vier Geschosse, um einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.

Erschließung, ruhender Verkehr, Freiflächen

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringpromenade, die hauptsächlich als begrünte Fuß- und Radwegerschließung dienen soll und bis auf den Teilbereich im Südwesten von Kfz-

Verkehr freigehalten wird. In Notfällen ist sie von Rettungsfahrzeugen befahrbar. Für den Stellplatzbedarf werden mehrere Tiefgaragen sowie ein Parkhaus mit Zufahrten in den Randbereichen errichtet. Ein Anteil der Stellplätze wird mit Ladeinfrastruktur ausgestattet. Die von der Ringpromenade nach außen führenden Wege verknüpfen das Plangebiet mit bestehenden Wegeverbindungen, u.a. soll der Strunderadweg durch das Quartier geführt werden.

Im westlichen Plangebiet bleibt die Erschließungsstraße für das bestehende Gewerbe, den Lieferverkehr, die geplante Grundschule und die Abfallsorgung des Quartiers mit dem Kfz befahrbar. 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.

Zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sind alternative Mobilitätsangebote (wie z.B. Car-/Bike-Sharing, überdachte Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage und in direkter Nähe der Eingangsbereiche, Lastenräder, Paketstation(en) an zentraler Stelle) vorgesehen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Mobilitätskonzept erstellt.

Der als „Secret Garden“ bezeichnete zentrale Bereich am „Forum Wachenborff“ mit historisierten Backsteinfassaden der Bestandsbebauung im Quartierszentrum soll als zentraler öffentlicher Platz ausgestaltet werden.

Die grüne Umgebung wird mit dem Quartier über Wegebeziehungen, Baumanpflanzungen, Privatgärten und einen Gewässerrandstreifen verwoben und verknüpft. Öffentliche und private Kinderspielflächen werden in der weiteren Bearbeitung in das Konzept integriert.

Niederschlagswasserbeseitigung und Hochwassermanagement

Beinahe alle Gebäude sind mit Flachdächern geplant, die extensiv begrünt versehen werden, sodass ein Teil des Regenwassers gespeichert und zeitverzögert ins Kanalnetz abgegeben wird bzw. verdunsten kann.

Ein Teil des Regenwassers wird in den nordöstlich gelegenen Teich geleitet, der durch einen Überlauf in das RW-Netz oder die Strunde entwässert. Ein weiterer Teil des Regenwassers wird südwestlich des Plangebietes über ein vorhandenes Einlaufbauwerk in die Strunde bzw. den rechtsrheinischen Kölner Randkanal abgeleitet. Die Notwendigkeit und Kapazität einer Regenwasserrückhaltung wird im weiteren Verfahren ermittelt. Möglichst viel Regenwasser soll auf dem Grundstück selbst (durch Wasserspiele, Brunnen oder Wasserlauf) genutzt werden. Entlang der begrünter Ringpromenade sind Rigolen geplant, die das Regenwasser auffangen und führen werden.

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.

Ein detailliertes Konzept zu Niederschlagswasserbeseitigung und Hochwassermanagement wird im weiteren Verfahren erarbeitet und abgestimmt. Eine Zustandsverschlechterung der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ist dabei zu vermeiden.

Energiemanagement

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. Spitzenlast-

abdeckung 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 aus der Dekarbonisierung von Erdgas mittels Plasmalyseanlage oder Elektrolyseanlage und grünem Strom gewonnen werden kann. Alle Energiequellen werden in einem Eisspeicher thermisch gepuffert und von dort mittels einem sog. kalten Nahwärmenetz (Vorlauftemperatur von ca. 8-10°C) in die einzelnen Häuser verteilt. 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, in der das für die Wohnung benötigte Warmwasser erzeugt wird. Damit kann auf ein Warmwasser- und Zirkulationsrohrnetz verzichtet werden und hygienische Probleme (Legionellen) vermieden werden. Die gewerblichen Einheiten erhalten eine Zuleitung Heizung und Kaltwasser. Warmwasser wird elektrisch mit Hilfe von Untertischspeicher und Durchlauferhitzer erzeugt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob zusätzlich eine Betonkernbeheizung/-kühlung als Grundbeheizung/-kühlung vorzusehen ist, sowie ein weitergehendes Energiekonzept erstellt und auf die Vereinbarkeit mit den Umweltbelangen geprüft.

Photovoltaik

Alle Flachdächer des Quartiers erhalten Photovoltaikzellen zur Erzeugung von Strom. Es soll angestrebt werden allen erzeugten Strom im Quartier zu verbrauchen und keine Rückspeisung ins Stromnetz vorzunehmen. Überschüssiger Strom wird in einen Stromspeicher gespeist.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Auf einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher verzichtet werden. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Arten- und Biotopschutz

Südlich der Strunde befindet sich das Naturschutzgebiet „Kradepohlmühle“. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung eines kurzen Gewässerabschnittes mit strukturreichen Auenbereichen des Strunder Baches und als wichtiges innerstädtisches Trittsteinbiotop. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer Umgebung bestehen keine weiteren Schutzgebiete. 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.

Boden und Altlasten

Der östliche Teil des Plangebietes ist als Altlastenverdachtsfläche Nr. 201 - „Firma Wachendorff“ im städtischen Altlastenkataster registriert und wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist durch bauliche Tätigkeiten und überwiegende Versiegelung fast vollkommen – bis auf eine größere Rasenfläche im westlichen Teil – überprägt. Vereinzelt, 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 Bun-

desbodenschutzgesetz als besonders schutzwürdig einzustufen. Die Bodenverhältnisse sollen daher im weiteren Verfahren näher geprüft werden.

Gewässer und Grundwasser

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand 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. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist daher voraussichtlich nicht möglich. Eine entsprechende Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile ist erforderlich.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich in einer Geländemulde ein Rest des früheren Bachbettes des Kemper Baches. 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. Südlich des Baches stellt sich der Auebereich als noch gut entwickelter, strukturreicher Biotopkomplex dar, der durch den Schutzstatus des Naturschutzgebietes gesichert ist.

Klima

Die bereits vorhandene Bebauung im Strundetal behindert den Kaltluftabfluss 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 Strundeaua wird insbesondere durch den Wegfall eines Gebäudes zur Verbreiterung der

Strundeae beitragen und eine positive, lokale-klimatische Wirkung haben.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist hinsichtlich Versiegelungsgrad und Intensität der baulichen Nutzung durch das geplante Vorhaben im Vergleich zum bestehenden Zustand keine erhebliche Veränderung zu erwarten. 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. Im weiteren Verfahren besteht daher Untersuchungsbedarf.

Denkmalschutz, erhaltenswerte Bausubstanz

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. 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.

Schriftliche Stellungnahmen richten Sie bitte an die Stadtverwaltung, Fachbereich 6 – Stadtplanung, 51439 Bergisch Gladbach oder an stadtplanung@stadt-gl.de.