

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr. 2820/IX

öffentlich
nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Bezirksvertretung Ost	18.01.2018
Planungs- und Bauausschuss	30.01.2018
Hauptausschuss	07.02.2018
Rat	15.02.2018

TOP:

Städtebauliche Entwicklung der City-Ost

Hier: Beschluss über die Durchführung des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage des Projekthandbuches und des Researchberichtes des Investors Nordic Seeding GmbH, vertreten durch die geschäftsführende Catella Projektmanagement GmbH

Beschlussentwurf:

Die Bezirksvertretung Ost, der Planungs- und Bauausschuss und der Hauptausschuss empfehlen dem Rat,

„Der Rat beschließt, das Bauleitplanverfahren zur City Ost auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des aus dem Vergabeverfahren zur Entwicklung der City Ost hervorgehenden Bieters Nordic Seeding GmbH, bzw. der geschäftsführenden Catella Projektmanagement GmbH, durchzuführen.“

Finanzwirksamkeit:

Der Beschluss entfaltet keine unmittelbare Finanzwirksamkeit und hat somit auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushaltssanierungsplan.

Auswirkung auf die Kinder- und Familienfreundlichkeit:

Durch die Entwicklung der City Ost zu einem Stadtteilbereich mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung sowie hochwertigen Grün- und Freiflächen soll ein kinder- und familiengerechtes Stadtquartier geschaffen werden.

Begründung:**Verhandlungsverfahren:**

Gemäß der Zielsetzung der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt, qualitativ zu wachsen, wurde zur Entwicklung der City Ost ein Investorenwettbewerb in Form eines zweistufigen EU-Vergabeverfahrens initiiert. Ziel des Verfahrens ist die Gewinnung von Investoren, welche Planungsleistungen in Form eines städtebaulichen Konzeptes für die 14 ha umfassende Kernfläche der City Ost erbringen und darüber hinaus die Bauleistungen für eine bereits heute in städtischem Eigentum befindliche, ca. 7,5 ha große, Teilfläche erbringen.

Auf Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt Mönchengladbach vom 24.05.2017 (Vorlagen-Nr. 2285/IX) wurde das Verhandlungsverfahren zunächst mit den Investoren Nordic Seeding GmbH und Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG eingeleitet. Im Laufe des Verfahrens ist das ursprünglich angedachte Joint Venture der Investoren Nordic Seeding GmbH und Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG jedoch nicht zustande gekommen, da sich die Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 17.08.2017 von der Entwicklung der City Ost zurückgezogen hat. Im September 2017 wurde seitens der Catella Projektmanagement GmbH, die geschäftsführend für die Nordic Seeding GmbH handelt, schriftlich bestätigt, dass die Fortführung des Vergabeverfahrens durch die Catella Projektmanagement GmbH, d.h. ohne den ursprünglich angedachten Partner Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG, durchgeführt wird. Die Catella Projektmanagement GmbH hat dadurch ihr ungebrochenes Interesse an der Entwicklung der City Ost dokumentiert und steht derzeit mit der EWMG in Verhandlungen über den Erwerb der in städtischem Eigentum befindlichen Grundstücke der City Ost.

Städtebauliches Konzept:

In enger Abstimmung zwischen dem federführend beratenden Dezernat VI, der Catella Projektmanagement GmbH und den von dieser beauftragten Architektur-/Planungsbüros wurde unter Begleitung der EWMG durch die Catella Projektmanagement GmbH das der Anlage zu entnehmende städtebauliche Konzept (Teil A Projekthandbuch sowie Teil B Researchbericht) erstellt. Die Catella Projektmanagement GmbH hat zur Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes die renommierten Planungsbüros Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure in Kooperation mit der FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH beauftragt.

Das gemeinsam erarbeitete städtebauliche Konzept überzeugt durch seine Qualität. Es setzt in innovativer und zukunftsorientierter Weise die Grundgedanken der Ergebnisse des Gutachterverfahrens Städtebaulicher Rahmenplan City Ost von 2016, vor allem diejenigen des Entwurfes von Machleidt/Sinai, fort und entwickelt diese weiter. Bei dem Konzept des Investors handelt es sich um ein stabiles städtebauliches Grundgerüst mit einer dem zentral gelegenen Standort angemessenen urbanen Dichte. Das Konzept fügt sich optimal in den städtebaulichen Kontext ein und entspricht den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung der Mönchengladbacher Innenstadt, in der gemäß der Zielsetzung der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt, Qualität zu schaffen, derzeit eine Reihe städtebaulicher Impulsprojekte, beginnend beim Areal Maria Hilf und endend beim REME-Gelände im Osten, entwickelt werden.

Die Schwerpunktnutzung Wohnen (ca. 1.500 bis 2.000 Wohneinheiten bei Realisierung der Bebauung auf der Gesamtfläche von 14 ha) und der große Anteil an öffentlich zugänglichen Freiflächen tragen dazu bei, dass ein Quartier entsteht, das für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen attraktiv sowie zugänglich ist und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Das Konzept sieht vor, dass für alle Nachfragergruppen bezahlbarer und attraktiver Wohnraum entsteht. Für das autoarme Quartier City Ost wurde ein innovatives Mobilitätskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan entwickelt, aus dem unter anderem die Schaffung schneller Radwege und die Errichtung von Carsharing- und Leihfahrradstationen hervorgehen.

Planungsrecht:

Auf Grundlage des bestehenden Aufstellungsbeschlusses für den 7,5 ha großen nördlichen Kernbereich der City Ost im Gebiet zwischen der Breitenbachstraße und der Kranzstraße südlich der Bahngleise (Vorlagen Nr. 2629/VII), sowie nach künftigem erneutem Aufstellungsbeschluss für den ca. 6,5 ha umfassenden südlichen Kernbereich der City Ost zwischen der Breitenbachstraße und der Kranzstraße nördlich der Lürriper Straße (Vorlagen Nr. 2815/IX), wird das Bauleitplanverfahren unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes der Catella Projektmanagement GmbH durchgeführt.

Die Fassung des o. g. erneuten Aufstellungsbeschlusses für den südlichen Kernbereich der City Ost ist begründet in der geänderten Zielvorstellung für das Gebiet und ermöglicht die Anwendung des zweiten Teiles des Baugesetzbuches, Erlass einer Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen, sobald und soweit Sicherungsmaßnahmen für die Bauleitplanung erforderlich werden. Für den nördlichen Kernbereich der City Ost ist die Erfordernis eines erneuten Aufstellungsbeschlusses nicht gegeben, da die Flächen im Eigentum der Stadt Mönchengladbach liegen, d. h. die Entwicklung der Flächen in Einklang mit den städtischen Zielvorstellungen für das Gebiet sichergestellt ist.

Für den südlichen Kernbereich der City Ost wurde vom Rat der Stadt Mönchengladbach am 21.05.2014 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre (Vorlagen Nr. 1927/IX) ist bis zum 19.03.2018 befristet.

Für Teilflächen innerhalb des südlichen Kernbereiches der City Ost, die sich nicht im Eigentum der Stadt Mönchengladbach befinden, wurde im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der City Ost am 21.09.2016 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen (Vorlagen-Nr. 1816/IX) .

Hinweis: Auf Grund der sehr umfangreichen Anlagen in Form des *Städtebaulichen Konzeptes Teil A Projekthandbuch* und des *Städtebaulichen Konzeptes Teil B Researchbericht* wird auf den Druck verzichtet. Die Anlagen können im Ratsinformationssystem als PDF-Dokument eingesehen und heruntergeladen werden.

Hans Wilhelm Reiners

Anlagen: Städtebauliches Konzept Teil A Projekthandbuch
Städtebauliches Konzept Teil B Researchbericht