

# NORD III



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
„Nordstadt III“ in Radevormwald



## „Nordstadt III“ – Entstehung eines neuen Stadtteils

Ausschnitt aus DGK von 2008, Blatt Radevormwald  
Maßstab 1 : 2.500 (vergrößert) mit dem aktuellem  
Gebäudebestand „Nordstadt III“ (rot markiert),  
Altlastenverdachtsfläche (schraffiert)



### Erschwernisse bei der Realisierung des Projektes:

Drei Altlastenverdachtsflächen mit über 25 % Flächenanteil  
an der gesamten Erschließungsfläche:

- Eisengießerei Meskendahl
- Altdeponie Ülfestraße
- Fa. Brücher (laufender Betrieb)

Gefährdungsabschätzungen der drei Altlastenverdachtsflä-  
chen führten zu dem Ergebnis, dass weite Anteile der Flächen  
mit künstlichen Auffüllungen versehen sind. Alte Produkti-  
onsgebäude sind z.T. belastet und müssen zurückgebaut und  
entsorgt werden.

### Daraus resultierende Maßnahmen:

- alle Tiefbau- und Rückbauarbeiten sind gutachterlich zu  
überwachen und
- die künstlichen Auffüllungen müssen mit sauberem  
Bodenmaterial überdeckt oder durch Schwarzdecke oder  
Steinplatten versiegelt werden.

Dadurch muss die gesamte zukünftige Bebauung ca. 0,50 m  
über der alten Geländeoberkante (GOK) angelegt werden. So  
wird eine ökologisch und gesundheitlich unbedenkliche Neu-  
nutzung des Geländes gewährleistet.

## IMPRESSUM UND DANK

### Herausgeber:

DSK Deutsche Stadt - und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Herr Mailand, Wiesenstraße 21, 40549 Düsseldorf

### Text und Redaktion:

Dipl.-Geologin Regina Jöckel, Industriestraße 152, 50996 Köln  
Telefon/Fax: 022 36-89 56 47 Mobil: 0170-737 19 55  
geojoeckel@netcologne.de www.geologisches-buero-joeckel.de

### Gestaltung:

Neisser | Zöller Visuelle Kommunikation, Wuppertal  
www.neisserzoeller.de

Für die Unterstützung bei der Erstellung dieser Dokumentation, für das zur  
Verfügung gestellte Bildmaterial, den fachlichen Rat und die Bearbeitung der  
Bilddokumente, bedanken wir uns herzlich bei:

Stadt Radevormwald, Burkhard Klein, Fachbereichsleiter Bauverwaltung Hohen-  
fuhrstr. 13, 42477 Radevormwald, Frau Künz, Städt. Archiv / DSK mbH, Herr Mai-  
land, Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt Radevormwald / Oberbergischer  
Kreis, Herr Herweg, Untere Bodenschutzbehörde / Herr Paulig, ehemalige Eisengie-  
ßerei Meskendahl, Radevormwald / Herr Klütting und Herr E. Meskendahl, Berg-  
Geschichtsverein Radevormwald / Geoservice Thomas Klein, Köln, Bildbearbeitung



## „Nordstadt III“ – von der Planung bis zur Neubebauung

### Lage und Beschreibung der Fläche

Die Stadt Radevormwald ist die nördlichste Stadt des Oberbergischen Kreises. Sie gehört zum Regierungsbezirk Köln und grenzt im Westen direkt an die Ballungsräume Wuppertal und Remscheid. Das ca. 14 ha große Entwicklungsgebiet Nordstadt III befindet sich unmittelbar nordöstlich der Innenstadt von Radevormwald. Im Südosten, Westen und Osten grenzen Wohngebiete, im Norden die freie Landschaft an. Der Hermannshagener Bach durchquert den nordöstlichen Teil des Entwicklungsbereichs. Das Gesamtgelände ist topografisch bewegt, es fällt zum Bachlauf sowie zur freien Landschaft hin stark ab.

### Planungsziele

Im Entwicklungsbereich befanden sich ursprünglich neben ungenutzten Brachflächen zwei Gewerbebetriebe (Eisengießerei, Maschinenfabrik), der Kirmesplatz an der Ülfestraße ist abfallrechtlich als Altdeponie zu werten. Die Eisengießerei gab im März 1991 ihren Betrieb auf, da sie nach der Altanlagenverordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht mehr sanierungsfähig war. Die Verlagerung der Maschinenfabrik ist mittelfristig geplant. Ziel der Entwicklungsmaßnahme Nordstadt III war im wesentlichen die Schaffung von Wohnraum. Zudem sollte dieser innenstadtnahe Bereich städtebaulich abgerundet, der Kirmesplatz (heutiger Festplatz) architektonisch gefasst sowie der Bachlauf in die Gesamtkonzeption integriert werden. Insgesamt sollten rd. 250 neue Wohnungen entstehen. Für die verkehrliche Anbindung ans Stadtgebiet waren im Wesentlichen zwei Einmündungsbereiche vorgesehen. Im Westen eine Abzweigung von der Carl-Diem-Straße (die heutige Bachstraße) sowie im Osten eine Abzweigung von der Hochsteinstraße (die heutige Wiesenstraße).

Rahmenplan für das  
Projekt Städtebauliche  
Entwicklungsmaßnahme  
„Nordstadt III“ in  
Radevormwald



#### Verfahren

Die Planung und die Realisierung von Maßnahmen im Entwicklungsbereich Nordstadt III wurden von der Landesregierung finanziell unterstützt. Formal wird ein Entwicklungsbereich durch eine (Entwicklungs-) Satzung festgelegt. Die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH) betreut seit Anfang 1991 im Auftrag der Stadt Radevormwald die Entwicklungsmaßnahme Nordstadt III. Im Jahr 1991 wurde im Rahmen eines städtebaulichen Gutachterverfahrens der beste Entwurf für die künftige Gestaltung des Entwicklungsbereichs prämiert. Der Gewinner entwickelte 1992 seine Entwurfsidee weiter zum Rahmenplan, auf dessen Grundlage wiederum stellte die Stadt Radevormwald vier Bebauungspläne auf. Parallel wurden die notwendigen Voruntersuchungen hinsichtlich möglicher Altlasten durch die gewerbliche Vornutzung des Geländes durchgeführt sowie der Grunderwerb getätigt. Rechtskraft erlangten die Bebauungspläne in den Jahren 1994 und 1995.

#### Umsetzung

Nun begannen weitere praktische Vorarbeiten wie die Altlastenuntersuchungen, die Planung der Gestaltung des Grünraums sowie die Vermarktung und damit Reprivatisierung der Baugrundstücke. Die ersten Erschließungsmaßnahmen begannen 1995. Danach erfolgten Zug um Zug die Bebauungsmaßnahmen, die zumeist gutachterlich begleitet wurden, um mögliche Gefährdungen durch die Vornutzung des Gebietes auszuschließen.

1990 Antragstellung beim Regierungspräsidenten Köln auf Förderung der Entwicklungsmaßnahme Nordstadt III 1991

Förderung der Entwicklungsmaßnahme wird bewilligt 1991–1992 Planung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

durch die Stadt Radevormwald und die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH) 1992

Durchführung von Gefährdungsabschätzungen auf den Altlastenverdachtsflächen Eisengießerei Meskendahl; Fa. Brücher (lau-

fender Betrieb); Altdeponie Uelfestraße 1993 Erstellung eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes für die Altlasten-

verdachtsflächen 1993–1995 die vier Bebauungspläne, die die Bebauung der Teilbereiche steuern, werden rechtskräftig

1995–1996 Beginn der Erschließungsarbeiten: Bachstraße mit Kanalbau (BP 76), Wiesenstraße mit Kanalbau (BP 78)

1996–1997 Rückbau der Eisengießerei Meskendahl und Entsorgung der Bodenbelastung im Bereich des von einer Galva-

nik genutzten Gebäudeteils 1995–2001 Grünraumgestaltung im Bereich der Altdeponie und im Hermannshagener Bach-

tal (BP 78 + 79) 1998–1999 Verbindungswege zwischen Wiesenstraße und Bachstraße (Baustraße und Kanalbau/BP 77)

1996–2006 Bau von Wohn- und Geschäftshäusern an der Bach- und Wiesenstraße und den Verbindungswegen: Mehrfa-

milienhaus am Festplatz (Wagner), GWG - betreutes Wohnen gegenüber Festplatz (GWG), GWG-Verwaltungsgebäude (Lahme/

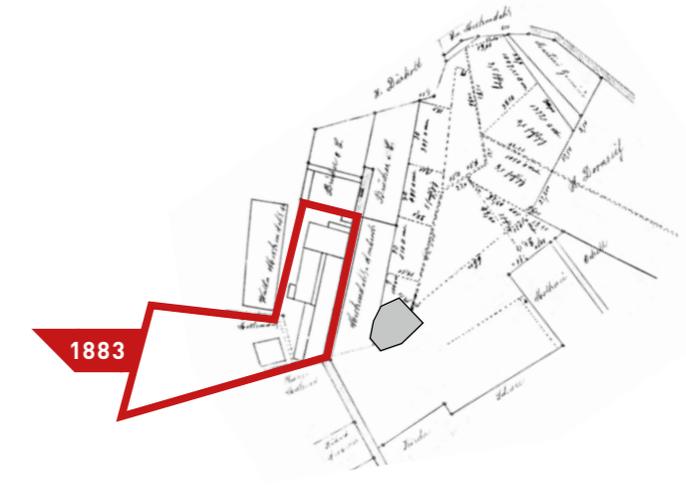
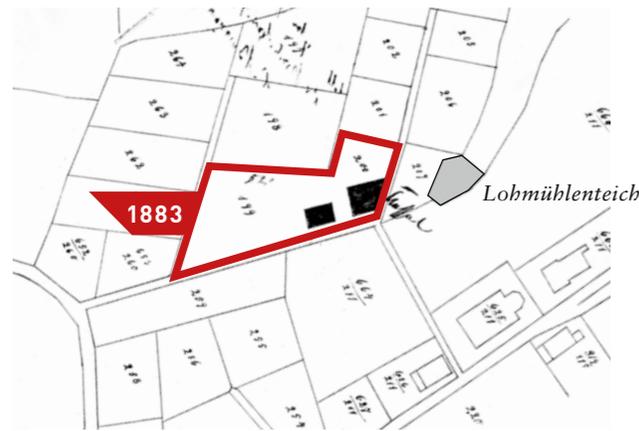
Böing-Messing), Seniorenwohnanlage der ev. luth. Martini-Gemeinde, Reihen- und EFH an der Bachstraße (Fa. A. Schmidt), Mehr-

familienhäuser an der Wiesenstraße (Fa. Sieckendieck), Herstellung Kinderspielplatz und Verbindungsweg zur Bachstraße u.a.

2000 Fertigstellung Bach- und Wiesenstraße 2005 Fertigstellung der Verbindungswege zw. Bach- und Wiesenstraße

## NATURHISTORISCHE UND GEOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

### Auswertung historischer Pläne

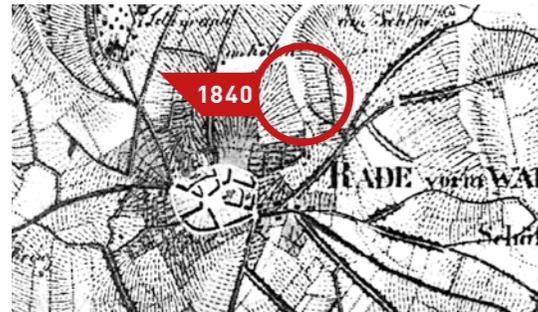


S.4 links: „Situations Plan zum Concessions Gesuch des Ernst Meskendabl zu Rade vorm Wald“ angefertigt von Ernst Meskendabl (Parzelle 199 + 200, rot markiert)

S. 4 rechts: Parzelle 209: alter Lohmühlenteich (grau markiert) mit angrenzenden Gebäuden der ehemaligen Lohmühle (Gebäudedarstellung bereits durchgestrichen) Parzelle 208: lang gestreckter Taleinschnitt nach N

S.5 rechts: Firmengebäude der Firmen Meskendabl & Ambrock (rot markiert), Walter Meskendabl und Brücher haben sich nördlich des ehemaligen Lohmühlenteiches (grau markiert) angesiedelt

### Auswertung topografischer Karten



Tranchot-Müffling-Aufnahme, hier: Ausschnitt Blatt Radevormwald französische, militärische Landaufnahme der Rheinlande, 1. Hälfte 19.Jh. Der Bereich der späteren Eisengießerei Meskendabl ist auf dem Blatt von 1840 noch nicht bebaut. Die ursprüngliche Geländeform des Taleinschnittes ist deutlich erkennbar (s. rote Markierung).



Erste preußische Landesaufnahme im Maßstab 1:25.000, entspricht erstmalig den Qualitäten der heutigen Kartographie Im Bereich der Eisengießerei Meskendabl (s. rote Markierung) sind erste kleinere Einzelgebäude eingezeichnet, der Taleinschnitt ist größtenteils noch unbebaut.



Kartographisch dargestellt: dichter Ortskern (schwarz), Einzelbauweise am Ortsrand generalisiert. Der Bereich der Eisengießerei Meskendabl (s. rote Markierung) ist als größerer Gebäudekomplex mit Schornstein als Fabrik erkennbar, der ursprüngliche Taleinschnitt ist hier nicht mehr zu erkennen.



Die Bebauung der Stadt Radevormwald hat sich weiter ausgedehnt, der alte Ortskern ist noch am Straßenbild zu erkennen. Der Bereich der Eisengießerei Meskendabl (s. rote Markierung) ist nun mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bebaut, der Taleinschnitt ist „verschwunden“.



Gärten zwischen Ülf- und Wiesenstraße, Blick nach SO auf den Verlauf der heutigen Wiesenstraße



Blick auf Produktionsgebäude der Fa. Meskendahl & Ambrock und Eisengießerei Meskerndahl nach NW, Taleinschnitt im Bereich der späteren Wiesenstraße mit beginnender Verfüllung



Blick von der heutigen Bachstraße nach S-SO auf die alte Ortslage Hermannshagen über das Gelände der späteren Eisengießerei Meskendahl



Bildvordergrund: „Hudorateich“, ehemalige Molkerei mit Schornstein an der Ülfstraße, Bildhintergrund: Fa. Meskendahl & Ambrock, Blick nach W

### Fotodokumentation



## Luftbildauswertung



*Bereich zwischen Ülfe- und Wiesenstraße, ehem. Eisengießerei Meskendahl, Blick nach NW, im Bild unten rechts Taleinschnitt mit Gärten und darüber er beginnende Talverfüllung durch Eisengießerei Meskendahl*



*Blick auf Deponiekante der „Altdeponie Ülfestraße“, Blick nach O-NO Verfüllung des Tals des Hermannshagener Baches*



*Blick von Altdeponiekante nach N ins Tal des Hermannshagener Baches, Richtung „Nordstadt II“, Taleinschnitt zwischen Fa. Meskendahl und der Altdeponie ist hier vollständig verfüllt*



*Bereich zwischen Wiesenstraße und Bachstraße unten im Bild (Blick nach NW), Eisengießerei Meskendahl ist bis auf das Verwaltungsgebäude zurückgebaut, Erschließung durch Wiesenstraße, Bachstraße und Grünraumgestaltung hat begonnen, Bebauung entlang der Bachstraße zum größten Teil realisiert, Beginn der Neunutzung im Bereich des Festplatzes („Altdeponie Ülfestraße“)*

## DURCHFÜHRUNG DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMASSNAHME „NORDSTADT III“

1885



Historie der Eisengießerei Meskendahl

Historische Darstellung  
des ersten Produktions-  
gebäudes der Fa. Mesken-  
dahl & Ambrock

Meskendahl & Ambrock Radevormwald.  
Rheinpreussen



FABRIK VON THÜRSCHLÖSSER ALLER ART.

SPECIALITÄT:

Knebeldrückerschlosser, Carnisdrückerschlosser, Hausthürschlosser, Kellerschlosser, Einsteckthürschlosser,  
alle Sorten Thürschlosser für den überseeischen Export. Schraubenschlüssel, Eissporen etc.

Beginn des Rückbaus der ehemaligen Produktions-  
gebäude der Eisengießerei Meskendahl und der Fa.  
Meskendahl & Ambrock

Baureifmachung des Geländes der Eisengießerei

1996



Rückbau und Bodensanierung Eisengießerei Meskendahl

Beginn der Aufräumarbeiten im Außengelände vor dem Rückbau der Eisengießerei Meskendahl, Blick nach N



Aufräumarbeiten im Innenraum der Eisengießerei Meskendahl vor dem Rückbau



Rückbau der Eisengießerei Meskendahl an der Wiesenstraße, hier: Zwischenlagerung der kontaminierten Gebäudeteile zur Entsorgung



Bodensanierung durch Auskoffnung im Bereich der ehemaligen Galvanik im Produktionsgebäude der Eisengießerei Meskendahl



Zusätzliche Sicherungsmaßnahme durch Geotextil mit anschließender Übererdung



Erschließung und Neubebauung kann beginnen, Blick nach NW. Verwaltungsgebäude der ehemaligen Eisengießerei und die Gebäude der Fa. Brücher sind noch erhalten



Rückbau der ehemaligen Galvanik im Produktionsgebäude der Eisengießerei Meskendahl; hier: Separierung des kontaminierten Bau-schutts mit gelb gefärbten Chromatausblühungen



Sicherungsmaßnahme im Bereich der Bodensanierung durch Folienabdeckung



Zusätzliche Sicherungsmaßnahme durch Geotextil mit anschließender Übererdung



Beginn der Erschließungsarbeiten

1992

*Blick nach N in das Tal des Hermannshagener Baches  
von der Kante der „Altdeponie Ülfestraße“*



1995

*Neugestaltung des Grünraums im Bereich des Tals des  
Hermannshagener Baches und der „Altdeponie Ülfestraße“,  
Blick nach N in Richtung „Nordstadt II“*





*Blick von der Carl-Diem-  
Strasse in die Bachstrasse zu  
Beginn der Erschließungsar-  
beiten für „Nordstadt III“*



*Blick von der neuen  
Bachstrasse nach N in  
Richtung „Nordstadt II“*



*Trasse für Versorgungs-  
leitungen für die neue  
Wiesenstrasse*

Bau von Versorgungsleitungen, Straßen, Wegen, Plätzen



*Aushub (Aschen, Schlacken,  
Gießereialtsande)*



*Wiedereinbau von Aus-  
hub aus der Kanaltrasse  
im Bereich der Altde-  
ponie, abschließende  
Sicherung mit Geotextil  
als Grabsperre und Über-  
deckung mit sauberem  
Bodenmaterial von min-  
destens 0,50 m*



*Fertiggestellte Wieder-  
einbaufäche von Aushub  
aus der Kanaltrasse im  
Bereich der Altdeponie,  
heute ein Teil des Grün-  
raums*

Baugrube (Sieckendieck  
I) an der Wiesenstraße:  
Oberflächenüberdeckung  
Recycling-Material über  
alter GOK (Gießereisand-  
auffüllung)



Bebauung am Festplatz:  
Kellergeschoss liegt über  
alten GOK für min. 0,50  
m Oberflächenüber-  
deckung mit sauberem  
bindigem Boden gem.  
Auflage der Baugeneh-  
migung, Blick nach SW  
Richtung Innenstadt



Bebauung an der Wiesen-  
straße, GWG - Betreutes  
Wohnen, Blick nach W



Seniorengerechtes Woh-  
nen an der Wiesenstraße,  
Blick nach O



Neubebauung

Bau des Kinderspielplatzes



Bau des Kinderspiel-  
platzes zwischen Wie-  
senstraße und Verbin-  
dungsweg zur Bachstraße,  
Überschüttung der alten  
Geländeoberkante mit  
min. 0,50 m sauberem  
Bodenmaterial



Kinderspielplatz  
mit Spielgeräten und  
Bepflanzung



1992

Grünraumgestaltung

*Ev. luth. Martini-Gemeinde  
mit ehemaligem Parkplatz  
und Kirchwiese*



2000

*Ev. luth. Martini-Gemeinde,  
Blick auf Kirchplatz*



1992



2008

GESTERN UND HEUTE

# FINANZIERÜBERSICHT

(Stand 07/09)

## Gesamtausgaben 9,8 Mio €

Untersuchungen, Planungen, Gutachten,  
Durchführungsaufgaben 2,1 Mio €

Grunderwerb einschließlich Grunderwerbsnebenkosten und  
sonstigen Grundstückskosten (mit Bauflächen) 2,7 Mio €

Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze)  
inkl. Kanalisation 3,4 Mio €

Herstellung des Grünraums einschließlich der Freizeitanlagen  
und der Kinderspielplätze sowie der Renaturierung des  
Hermannshagener Baches 1,0 Mio €

Rückbau, Altlastenbeseitigung, Zwischenfinanzierung  
der Bauflächen 0,6 Mio €

## Gesamteinnahmen 3,5 Mio €

Verkauf von Baugrundstücken sowie Ausgleichsbeträge  
von privaten Grundstückseigentümern aufgrund der städte-  
baulichen Entwicklungsmaßnahme 3,2 Mio €

Kanalanschlussbeiträge 0,3 Mio. €

---

## Verbleibende zuwendungsfähige Ausgaben 6,3 Mio €

Zuwendung (Bund + Land) 4,4 Mio €

Verbleibender Eigenanteil der Stadt Radevormwald 1,9 Mio €