Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 146/2000	
	X	Öffentlich
		Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**30.03.2000**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox -
- Vorstellng der Vorentwurfsplanung

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuß stimmt der vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeption im Grundsatz zu und beauftragt die Verwaltung, ein Aufstellungsverfahren zum

Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox -

auf Grundlage der städtebaulichen Vorentwurfsplanung durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Planungshistorie

Das zur Beurteilung anstehende Areal der ehemaligen Kalköfen Cox (Cox-Gelände) liegt im nordwestlichen Innenstadtbereich von Bergisch Gladbach und ist seit Stillegung des Kalkwerkes brach gefallen.

Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Innenstadt von Bergisch Gladbach unmittelbar angrenzend an das Geschäftszentrum von Bergisch Gladbach und im Nahbereich des Busbahnhofes/ S-Bahn-Endhaltepunkt eignet sich das Gelände im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung für eine Ergänzung und Abrundung des Innenstadtbereiches mit Wohn- und Mischnutzungen.

Bereits im Rahmen der 1992 durchgeführten Investorenbefragung für das Busbahnhofareal wurde das Cox-Gelände in die Planungsüberlegungen mit einbezogen. Die seinerzeit erstellten Bebauungskonzepte für eine zentrumsnahe Wohnbebauung konnten bislang jedoch nicht realisiert werden.

Im Jahre 1999 wurde das Cox-Gelände als Diplomthema an der Fachhochschule Köln mit der Aufgabenstellung "Wohnen und Arbeiten in Bergisch Gladbach" von Studenten bearbeitet. Die Diplomarbeiten wurden den Mitgliedern des Planungsausschusses im Herbst 1999 vorgestellt.

Planungsziele/ Städtebauliche Leitbilder

Der Leitbildkonzeption der für die Innenstadt von Bergisch Gladbach durchgeführten städtebaulichen Rahmenplanung entsprechend wird dem Cox-Areal das Potential für zentrumsnahe Wohnnutzungen sowie Dienstleistung, Infrastruktur, Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen zugesprochen.

Auszüge aus der Leitbildkonzeption - Rahmenplanung-Innenstadt Bergisch Gladbach :

Wohnen und Mischnutzung
Der Teilraum „ehem. Cox-Gelände“ wird in der Rahmenplanung als Potentialfläche für zentrumsnahes Wohnen angesehen. Die Lage ist für eine Wohnnutzung sehr günstig. Das Stadtzentrum mit der gesamten Infrastruktur ist ebenso fußläufig zu erreichen wie die S-Bahn nach Köln und der Busbahnhof. Zugleich stärkt die Ansiedlung zusätzlicher Wohnbebauung in diesem Bereich die Funktionen des Zentrums.

Leitbilder**:* ***Belebung des Zentrums durch Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der Innenstadt. Die Ansiedlung zusätzlicher Wohnnutzungen ist u.a. im zentrumsnahem Teilraum „ehem. Cox-Geländes“ weiterzuverfolgen.

Öffentliche Infrastruktur, Bildung und Verwaltung
Ein weiteres Flächenpotential liegt im Teilraum „ehem. Cox-Gelände“. Der Bereich ist ausreichend groß und weist aufgrund seiner Nähe zum Zentrum und zu Bus- und S-Bahnhof (Erreichbarkeit) eine hohe Standortgunst auf für Infrastruktureinrichtungen, die das Stadtzentrum ergänzen und weiter aufwerten würden. Die Lage mit unmittelbarem ÖPNV-Anschluß spricht in gleicher Weise für die Ansiedlung von Verwaltungsgebäuden mit dem entsprechenden Aufkommen an Berufsverkehr.

Leitbild: ***Stärkung des Nutzungsbereiches Infrastruktur/ Bildung / Verwaltung in der Innenstadt. Die Ansiedlung diesbezüglicher Einrichtungen ist in den Teilräumen „Cox-***

Gelände“ bzw. „Gronauer Kreisel“ entsprechend des ermittelten Bedarfes zu verfolgen.

Aktueller Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer ist bereits vor einiger Zeit an die Verwaltung mit dem Wunsch herangetreten, die Voraussetzungen für eine Bebauung des ehemaligen Gewerbeareals zu schaffen.
Zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Mit Bezug auf die vorstehend dargelegte Planungshistorie wurden in den letzten Wochen mehrere Abstimmungsgespräche zwischen Stadt, Planern und Eigentümer hinsichtlich der Nutzungsinteressen, städtebaulicher Vorgaben für die Planung (Rahmenplanung Innenstadt) sowie bezüglich der Durchführung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens geführt.

In Abstimmung mit der Verwaltung hat der Eigentümer die Architekten Helmut Reuschenbach und Michael Hecker (Architekten + Stadtplaner) mit der Erstellung eines städtebaulichen Vorentwurfes beauftragt.

Die zwischenzeitlich erarbeitete und der Vorlage beigefügte Plankonzeption berücksichtigt die städtebaulichen Vorgaben der Rahmenplanung-Innenstadt Bergisch Gladbach und nimmt Bezug auf die Diplomarbeiten der FH Köln (Kalköfen Cox).

Erläuterungen zum städtebaulichen Vorentwurf und zu den Inhalten und Zielen der Planung sind als Anlage beigefügt.

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept wird im Rahmen der Planungsausschuss-Sitzung am 30.03.2000 von den Planern anhand von Dias und einem Baumassenmodell vorgestellt.

Weitere Vorgehensweise

Hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise wurde mit den Planern und dem Initiator der Planung, dem Grundstückseigentümer, folgende Absprache getroffen:

Bevor das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt wird, soll das Vorhaben im Planungsausschuss vorgestellt und im Grundsatz beraten werden.
In Abhängigkeit des Beratungsergebnisses werden dann die für die Konkretisierung der Planung erforderlichen Untersuchungen von dem Grundstückseigentümer in Auftrag gegeben (Umwelterheblichkeitsprüfung, Gefährdungsabschätzungen Altlasten, Lärm etc.).

Eine erneute Beratung der Vorentwurfsplanung mit dem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist für die Planungsausschuss-Sitzung am 25.05.2000 vorgesehen.

Anlagen
- Übersichtsplan
- Städtebaulicher Entwurf (Planverkleinerung)
- Erläuterungsbericht