

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0250/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Gemeinsame Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses und des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses	04.07.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.05.1998
- Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

- I. Der am 28.05.1998 gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom Planungsausschuss gefasste Aufstellungsbeschluss zum

Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße –

ist aufzuheben.

- II. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff BauGB ist der

Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße – vom 28.05.1998 umfasste den vollständigen Bereich zwischen Paffrather Straße, Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Jakobstraße und Sportplatz/Stadion einschließlich der Flächen des heute ansässigen Baumarktes (vgl. Anlage 1). Er wurde mit dem Ziel gefasst, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und die Ziele der Rahmenplanung Innenstadt umzusetzen. Die Zielsetzung der Rahmenplanung Innenstadt beinhaltet neben der Ausweisung von Sondergebietsflächen (SO) für die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Schaffung eines Standortes für ein SB-Warenhaus sowie Kern- und Mischgebietsfestsetzungen an der Jakobstraße. Hierdurch sollte eine Erweiterung des bisherigen Zentrums ermöglicht werden.

Da mit den Beschlüssen zur neuen Rahmenplanung Stadtmitte zwischenzeitlich eine anderweitige städtebauliche Zielsetzung verfolgt wird, soll der Aufstellungsbeschluss vom 28.05.1998 aufgehoben und durch einen neuen Aufstellungsbeschluss mit reduziertem Geltungsbereich und anderer städtebaulicher Zielsetzung ersetzt werden (siehe II.).

Zu II:

1. Anlass der Planung, Ziele der Rahmenplanung

Der Anlass für den neuen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist der Ansiedlungswunsch der Firma Isotec GmbH auf Teilen des sog. ehemaligen Köttgen-Geländes. Auf dem ehemaligen Gießerei-Gelände der Firma Köttgen & Cie. GmbH sollen sowohl ein neuer Verwaltungssitz als auch ein Tagungs- und Gästehaus als Kernbereich des „Isotec-Campus“ entstehen. Dieser Kernbereich soll im Norden und Westen durch eine gewerbliche Nutzung und im Süden durch eine Wohnnutzung flankiert werden.

Dieses Konzept stimmt mit den Zielen der Rahmenplanung Stadtmitte, die für das Plangebiet neben Gewerbe, Büros und Dienstleistungen auch ergänzende zentrumsnahe Wohnnutzungen vorsieht, überein.

2. Plangebiet

Das Plangebiet (vgl. Anlage 2) befindet sich nordwestlich des S-Bahnhofes in Bergisch Gladbach. Es wird begrenzt durch die Paffrather Straße im Norden, die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße im Osten, die Jakobstraße im Südosten, den Paul-Köttgen Weg im Südwesten sowie von einer Fachmarktnutzung und Sportfläche (Stadion) im Westen und hat eine Größe von ca. 6 ha.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist auf die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungsplangebiete Bebauungsplan Nr. 2128/1 – Nikolaus-Cusanus-Gymnasium – im Norden, Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – (in Aufstellung) im Osten, Bebauungsplan Nr. 28,

Teil 3 – Stadtmitteprojekt – im Südosten sowie den geplanten Bebauungsplan zum neuen Stadthaus im Süden abgestimmt.

Die im ursprünglichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses von 1998 westlich gelegenen Flächen (vgl. Anlage 1) sind weitestgehend bebaut und sollen unverändert gewerblich genutzt werden. Hier befinden sich u.a. ein Baumarkt, eine Waschstraße, ein Autohaus, ein Nierenzentrum, der Kreisverband des Deutschen Roten Kreuzes, ein Geschäft für Zweiräder sowie vereinzelte Wohnnutzungen. Da hier aktuell keine städtebauliche Neuordnung geplant ist, sind diese Flächen im neuen Aufstellungsbeschluss nicht mehr enthalten. Entlang der Jakobstraße bleibt ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – bestehen und sichert die dort vorhandene gewerbliche Nutzung. Der übrige Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2114 wird durch das neue Plangebiet zukünftig überlagert.

3. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet und den Großteil seiner Umgebung Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) an.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (G) sowie in den Randbereichen teilweise als Grünfläche dargestellt. Eine Ausweisung dieser noch zum Stadtzentrum gehörenden Flächen als reine Gewerbeflächen entspricht nicht den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen für die Stadtmitte. Vielmehr wird dem Plangebiet aufgrund seiner Standortgunst neben einer Nutzung für Gewerbe, Dienstleistung und Büro auch ein Entwicklungspotential für zentrumsnahe Wohnnutzungen (siehe oben) zugesprochen. Der Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan sieht daher für den südlichen Bereich des Plangebietes statt „Gewerblicher Baufläche“ nunmehr „Gemischte Baufläche“ (M) vor. Des Weiteren wird im neuen Flächennutzungsplan generell auf die Darstellung von Grünflächen, die als Puffer zwischen verschiedenen Baugebietsarten dienen sollen, verzichtet. Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Baugebiete ist bei Bedarf auf der Bebauungsplanebene durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Nutzungseinschränkungen oder einzuhaltende Abstände) sicherzustellen.

In Abhängigkeit des Verfahrensstandes des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes ist ggf. zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes eine Änderung des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Bestehendes Planungsrecht

Zwischen Paffrather Straße und Jakobstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße –, der ausschließlich Gewerbegebiet festsetzt. Der im Norden angrenzende Bebauungsplan Nr. 2128/1 – Nikolaus-Cusanus-Gymnasium – setzt als Art der baulichen Nutzung entlang der Paffrather Straße „Mischgebiet“ (MI) bzw. „Kerngebiet“ (MK), entlang der Reuterstraße und dem Langemarkweg „All-

gemeines Wohngebiet“ (WA) sowie für die vorhandene Schule „Gemeinbedarfsfläche“ fest. Der im Osten angrenzende Bebauungsplan Nr. 2119 – Kalköfen Cox – setzt „Mischgebiet“ (MI) fest und soll zukünftig durch den derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – überlagert werden. Der im Süden angrenzende Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – 2. Änderung setzt als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK) fest.

4. Bestandssituation, städtebauliche Zielsetzung

Das Grundstück des ehemaligen Köttgen-Geländes wurde in Teilen in der Vergangenheit bereits umgenutzt. So befinden sich entlang der Paffrather Straße sowie Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße heute u.a. zwei Autohäuser, ein Busunternehmen, eine Spielhalle sowie ein bewirtschafteter Parkplatz. Die vorhandenen Betriebe sollen zum einen in ihrem Bestand gesichert werden. Zum anderen bietet eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit Entwicklungspotentiale für die Betriebe zu diskutieren.

Im Kernbereich liegt eine größere Fläche brach, die nun durch die Firma Isotec GmbH und flankierende Nutzungen (Gewerbe – und Wohnnutzungen) neu gestaltet werden soll. Teilweise befindet sich hier noch alter Gebäudebestand (ehemalige Gießerei), der abgebrochen werden muss.

Des Weiteren befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes zwei städtische Gebäude, die zurzeit für die Flüchtlingsunterbringung genutzt werden. Entlang der Jakobstraße bestehen sowohl gewerbliche Nutzungen als auch einige Wohngebäude, wobei letztere durch den Bebauungsplan Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar Straße – seinerzeit mit einer Gewerbegebietsausweisung überplant wurden. Für diesen Bereich wird zukünftig planungsrechtlich eine Mischnutzung angestrebt, um dem Ziel einer zentrumsnahen Wohnnutzung neben den gewerblichen Nutzungen Raum zu geben.

5. Weiteres Vorgehen

In einem nächsten Schritt wird der Vorentwurf ausgearbeitet und dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss zum Beschluss für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan Aufstellungsbeschluss vom 28.05.1998 zum Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße –
- Anlage 2: Übersichtsplan Aufstellung aktuell