

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0532/2019
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	04.12.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße - - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 2118 – Jakobstraße –

auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan war zuletzt Gegenstand im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 04.07.2017 (vgl. Drucksachen-Nr. 0250/2017). Der Anlass für die Erstellung 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.

2. Plangebiet

Das Plangebiet nordwestlich des S-Bahnhofes in Bergisch Gladbach 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 – im Osten, Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – im Südosten sowie den geplanten Bebauungsplan zum neuen Stadthaus im Süden abgestimmt.

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, da die darin getroffenen Festsetzungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Baufelder, Stellplatzanlagen etc.) bis heute zum Großteil nicht umgesetzt wurden (vgl. Anlage 1 und Anlage 3).

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 bis zum August 2019 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) war 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 entsprach nicht mehr 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 unten) zugesprochen. Der im August 2019 von der Bezirksregierung genehmigte, neue Flächennutzungsplan sieht 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.

Bebauungspläne

Zwischen Paffrather Straße und Jakobstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – einschließlich der 1. Änderung in einem Teilbereich. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Gewerbegebiet fest. 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) fest. Der im Osten angrenzende Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – setzt „Urbanes Gebiet“ (MU) fest. Der im Südosten angrenzende Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – 2. Änderung setzt als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK) fest. Des Weiteren befindet sich südlich der Jakobstraße der Bebauungsplan Nr. 2111 – Am Bahnhof – zur Errichtung des neuen Stadthauses in Aufstellung.

Informelle Planungen

Das planerische Ziel in der städtebaulichen Rahmenplanung „Innenstadt Bergisch-Gladbach“, dem Plangebiet ein Entwicklungspotential für zentrumsnahe Wohnnutzungen und ergänzende Dienstleistungen zuzusprechen, wurde mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Rahmenplanung Stadtmitte im September 2014 sowie der in 2015 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung noch einmal bestätigt. Ziel ist die Schaffung eines neuen, zentrumsnahen Stadtquartiers für Mischnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Büros und Dienstleistungen).

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 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.

Der Wegfall der ehemaligen Diskothek an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße hat zu einer wesentlichen Verbesserung der Emissionslage insbesondere in der Nachtzeit geführt und Potenziale für eine Wohnnutzung im näheren Umfeld eröffnet.

Im Kernbereich des Plangebietes liegt eine größere Fläche brach, die nun durch die Firma ISOTEC GmbH und flankierende Nutzungen (Gewerbe- und Wohnnutzungen) neugestaltet werden soll. Der zum Teil noch vorhandene alte Gebäudebestand (ehemalige Gießerei) wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Für das neue Verwaltungsgebäude wurde bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – eine Baugenehmigung erteilt.

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. Auch das Theas Theater hat hier seinen Standort. Für diesen Bereich wird zukünftig planungsrechtlich eine Mischnutzung angestrebt, um dem Ziel einer zentrumsnahen Wohnnutzung neben den gewerblichen und sonstigen Nutzungen Raum zu geben.

5. Planinhalt, städtebauliches Konzept

Bebauung, Nutzung, Freiflächen

Gemäß den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen (s.o.) sieht das städtebauliche Konzept eine Zweiteilung des Plangebietes vor (vgl. Anlage 2). Der nördliche bzw. westliche Bereich ist einer vorrangig gewerblichen Nutzung vorbehalten. Damit wird zum einen die bestehende gewerbliche Nutzung gesichert und zum anderen ein Übergang zur angrenzenden großflächigen Einzelhandelsnutzung (Baumarkt) bzw. zur angrenzenden Sportnutzung (Stadion) gebildet. Im südlichen Bereich hingegen soll zukünftig – entgegen der derzeitigen Festsetzung als Gewerbegebiet – eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung, Büro- und Wohnnutzung sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglicht werden.

Im Einzelnen sieht der Vorentwurf folgendes vor:

- Sicherung bzw. Erhalt der Bestandsbebauung (Gewerbe und Wohnen) entlang der vorhandenen Straßen sowie ggf. Entwicklungsmöglichkeiten
- Verwaltungssitz sowie Tagungs- bzw. Gästehaus der Firma ISOTEC GmbH mit Platz- und Freiflächengestaltung innerhalb der geplanten Ringerschließung
- Flankierende gewerbliche Gebäuderiegel bzw. Parkhaus / Parkpalette nördlich und westlich der Ringerschließung
- Flankierende Wohnnutzung südlich der Ringerschließung durch drei Gebäudekörper
- Straßenbegleitende Baumanpflanzungen
- Neubau einer Kindertagesstätte im Übergang zwischen Theas Theater und geplanter Wohnnutzung

Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Bestandsbauten über die vorhandenen öffentlichen Straßen (Paffrather Straße, Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Jakobstraße) sowie eine Privatstraße, den sog. Paul-Köttgen-Weg. Für die zukünftigen Neubauten wird von der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße aus eine neue Erschließungsstraße in Form einer Ringerschließung in das Gebiet geführt. Für Teilbereiche wie die geplante Wohnbebauung ist aufgrund der Topografie eine Erschließung von Süden über den Paul-Köttgen-Weg vorgesehen. Für die geplante Kindertagesstätte wird ebenfalls eine Erschließung über den Paul-Köttgen-Weg angestrebt.

Die fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum sowie den Öffentlichen Personennahverkehr (Busbahnhof / S-Bahn) erfolgt über straßenbegleitende Gehwege bzw. in Teilbereichen über vorgesehene Mischverkehrsflächen. Darüber hinaus ist im städtebaulichen Konzept über den Paul-Köttgen-Weg und in dessen Verlängerung eine unmittelbare Fußwegeverbindung vom S-Bahnhof zur südlichen Seite des Stadions vorgesehen.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Für die gewerbliche Neubebauung ist zunächst eine oberirdische Stellplatzanlage geplant. Mittel- bis langfristig ist vorgesehen, diese Stellplätze in ein Parkhaus / eine Parkpalette am westlichen Rand des Plangebietes zu verlagern. Für die geplante Wohnbebauung ist eine Tiefgarage vorgesehen.

6. Umweltbelange

Zu Beginn des Verfahrens wurden die Umweltbelange für das Plangebiet in einem Fachbeitrag Umwelt (Stand: Juli 2017) durch den städtischen Fachbereich 7-36 erhoben. Soweit darin wesentlich betroffene Schutzgüter bzw. planungsrelevante Umweltbelange festgestellt wurden, wird darauf nachfolgend eingegangen. Der Fachbeitrag Umwelt steht den Fraktionen digital zur Verfügung. Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren detaillierter betrachtet und zur Offenlage in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Verwaltungsbau der Firma ISOTEC GmbH wurden bereits vereinzelte Umweltgutachten erstellt. Da diese im weiteren Verfahren teilweise noch ergänzt werden müssen bzw. noch weitere Gutachten ausstehen, werden die Gutachten zum jetzigen Zeitpunkt nachfolgend nicht im Detail behandelt, sondern alle Gutachten gemeinsam im Zuge der Offenlage des Bebauungsplanes vorgestellt.

Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Süd. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Flächen vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes liegen zwei vom LANUV erfasste Biotope. Der Wert der schutzwürdigen Biotope BK-5008-535 „Kleine verwilderte Grünanlage“ (Kalkschutthang südöstlich der Kalköfen Cox) und BK-5008-531 „Waldrest“ (im westlichen Bereich der Jakobstraße) bestimmt sich durch ihre Eignung als Vernetzungselement. Im Plangebiet selbst sind keine bemerkenswerten Biotopflächen vorhanden.

Für den mittleren Teilbereich des Plangebietes wurde zwischenzeitlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Verwaltungsbau der Firma ISOTEC GmbH eine Artenschutzvorprüfung erstellt und vom Rheinisch-Bergischen Kreis diesbezüglich eine Zustimmung mit Nebenbestimmungen erteilt. Unter anderem ist die Einhaltung von Schutzzeiten für den Gehölzschnitt und den Rückbau von Gebäuden sowie das Anbringen von Ersatzquartieren zu beachten.

Im weiteren Planverfahren ist für die übrigen Bereiche des Plangebietes ebenfalls eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Die sich aus beiden Gutachten ergebenden und erforderlichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Fauna und Flora

Das Plangebiet stellt sich momentan als eine Mischung aus Brachflächen, Grünflächen, teilversiegelten und versiegelten Flächen und Gehölzbeständen unterschiedlicher Ausprägung dar. Westlich zum Stadion hin grenzen Gehölzbestände an das Plangebiet. Insgesamt erscheint das Gebiet durch die ehemalige industrielle Nutzung anthropogen überformt. Die Vegetation ist sekundär und entspricht an keiner Stelle einer standorttypischen naturnahen Ausprägung. Durch die Siedlungstätigkeit (hier Produktion) sind die Böden stark verändert und gestört. Eine Potentiell Natürliche Vegetation ist dann nicht mehr festzulegen.

Boden und Altlasten

Für das Plangebiet liegen laut Kartierung des Landes keine Kenntnisse über schützenswerte Böden vor. Im Hinblick auf die vollständige, langjährige Nutzung des gesamten Bereiches als Gewerbe- und Industriegelände sowie die damit verbundenen Bodenveränderungen ist davon auszugehen, dass eine Inanspruchnahme wertvoller Bodenbereiche nicht besteht.

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil – mit Ausnahme der Bebauung entlang der Jakobstraße sowie dem städtischen Grundstück im Süden – auf der im Altlastenkataster registrierten Altlastenfläche Nr. 24 "Jakobstraße". Dabei handelt es sich um den ehemaligen Industriestandort der Firma Köttgen, die u.a. auch eine Deponie für Gießereiabfälle unterhalten hat. Diese Deponiefläche ragt im nordwestlichen Plangebiet zwischen der ehemaligen Gießerei und dem Stadion in das Plangebiet hinein.

Für das ehemals industriell genutzte Gelände liegen mehrere Untersuchungen vor. Insbesondere wurde der Kernbereich im Jahr 2001 durch das Büro Kühn Geoconsulting, Bonn, im Auftrag des ehemaligen Eigentümers umweltgeologisch untersucht. Nach den Ergebnissen wurden Aufschüttungen bis zu 3 m Mächtigkeit vorgefunden, die aus Boden- und Bauschuttmaterialien mit Einlagerungen von Schlacken und Aschen bestanden. Die chemischen Analysen weisen Belastungen der Materialien mit Schwermetallen und PAK's auf. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Verwaltungsbau der Firma ISOTEC GmbH wurden weitere Altlastenuntersuchungen durchgeführt und entsprechende Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen. Inwiefern diese Nebenbestimmungen in den Bebauungsplan übernommen werden und die Untersuchungen ggf. - auch im Hinblick auf die geplanten Nutzungen - ergänzt werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Wasser und Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet oder in der Umgebung. Das Überschwemmungsgebiet der Strunde befindet sich in einer Entfernung von 150 m bis 350 m südöstlich des Plangebiets.

Die Entwässerung des Plangebietes kann mit Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanal) erfolgen. Für den mittleren Teilbereich des Plangebietes wurde zwischenzeitlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Verwaltungsbau der Firma ISOTEC GmbH eine Entwässerungsplanung erstellt. Demnach ist eine private Regenrückhaltung vor Einleitung in den Kanal erforderlich. Eine separate Behandlung des Regenwassers hingegen ist nicht notwendig, da in der Cederwaldstraße ein städtisches Regenklärbecken vorhanden ist.

Das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Verwaltungsbau der Firma ISOTEC GmbH vorab erstellte Versickerungsgutachten hat zum Ergebnis, dass der Untergrund im Bereich der ISOTEC-Fläche nur in Teilen zur Versickerung des anfallenden Regenwassers geeignet ist. Eine Versickerung kommt zudem aufgrund des bestehenden Anschluss- und Benutzungszwangs nicht in Betracht.

Klima

Durch die Muldenlage der Innenstadt Bergisch Gladbachs kommt es zu ungünstigen Luftaustauschverhältnissen. Mittels einer Flechtenkartierung in der Innenstadt wurde ein Luftgüteindex von 1,0 (hoch belastet) ermittelt. Als Hauptverursacher wird der KFZ-Verkehr angenommen.

Hinsichtlich des Stadtklimas werden durch die starke Aufwärmung tagsüber und die eingeschränkte Abkühlung nachts die Städte im Vergleich zum Umland deutlich wärmer. Es bilden sich sogenannte Wärmeinseln. Das Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach ordnet das Plangebiet der stadtklimatischen Einheit Mitte (Wärmeinsel) zu. Die derzeitige Grünfläche innerhalb des Plangebietes wird im Freiraumkonzept als innerstädtischer Freiraum Nr. 25 geführt. In der stadtklimatischen Einheit Mitte haben Flächen > 1 ha eine hohe klimatische Ausgleichsfunktion.

Historisch bedingt sind die angrenzenden gewerblichen Flächen teilweise stark versiegelt. Im Rahmen der Bauleitplanung sollten die negativen Effekte (z.B. Verstärkung Wärmeinseln) durch zunehmende Versiegelung der bestehenden Grünflächen und Verdichtung so gering wie möglich gehalten und klimaausgleichende Festsetzungen getroffen werden, wie z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, optimierte Gebäudeausrichtung.

Lichtimmissionen

Die im Plangebiet und seiner Umgebung bereits heute ggf. vorhandenen Lichtimmissionen können sich künftig aufgrund zusätzlicher bzw. neuer Bebauung z.B. durch neue Straßenbeleuchtung, zusätzliche Werbeanlagen, Blendwirkung durch reflektierende Flächen verändern bzw. erhöhen.

Im Verfahren ist zu prüfen, inwieweit Lichtemissionen aus der umliegenden Nachbarschaft, Sportanlagen und Gewerbegebieten – aber auch aus dem Plangebiet selbst –, auftreten und zu Belästigungen führen. Es ist sicherzustellen, dass Blendwirkungen auf die Nachbarschaft vermieden und die Immissionsrichtwerte der Lichtimmissionsrichtlinie NRW eingehalten werden. Im Weiteren sind die Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung im Anhang der Lichtimmissionsrichtlinie zu beachten. Soweit erforderlich sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Elektrosmog

Elektromagnetische Felder sind im näheren Umfeld von Trafostationen zu erwarten. Zum Schutz erforderliche Abstände und Abschirmungen sind zu berücksichtigen.

Luftschadstoffe

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der lufthygienischen Situation einer Ballungsrandzone. Die sogenannte Hintergrundbelastung (Schadstoffeintrag von anderen Quellen wie Hausbrand, Industrie und benachbarter Straßen) im Stadtgebiet Bergisch Gladbach schöpft laut der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) die geltenden Grenzwerte für den Schadstoff Stickstoffdioxid (NO₂) bereits bis zu 75% und für Feinstaub PM10 bereits bis zu 50 % aus.

Die Emissionen der anliegenden Straßen führen zu hohen verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet. Ggf. sind weitere Immissionen aus dem Schienenverkehr zu erwarten. Im Rahmen des Planverfahrens sind die derzeitige Luftschadstoffsituation sowie die Zusatzbelastung zu untersuchen. Bei Überschreitung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte sind geeignete Maßnahmen für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu ermitteln.

Lärm

Auf das vorliegende Plangebiet wirken Geräusche aus

- dem Öffentlichen Straßenverkehr ausgehend von der Paffrather Straße, J.-W.-Lindlar-Straße und Jakobstraße,
- dem Öffentlichen Schienenverkehr ausgehend von der S-Bahnlinie 11 sowie dem Bahnhofsgelände von Bergisch Gladbach,
- den Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebietes und aus den angrenzenden Bereichen sowie
- den Sportanlagen im Bereich des Stadions an der Paffrather Straße ein.

Im Rahmen des Planverfahrens sind für diese Emittenten getrennt voneinander die derzeitige Lärmsituation sowie die Zusatzbelastung zu untersuchen und bei Überschreitung der ge-

setzlichen Immissionsrichtwerte bzw. der Lärmvorsorgewerte Lärmschutzmaßnahmen besonders im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung innerhalb des Gebietes für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu ermitteln. Zudem ist zu prüfen, ob für die Gewerbegebietsfläche eine Lärmkontingentierung vorzunehmen ist.

Einer ersten, schalltechnischen Einschätzung nach sind potentielle Lärmkonflikte im Plangebiet durch Straßenverkehr und gewerbliche Geräuscheinwirkungen mit Hilfe geeigneter Maßnahmen wie architektonische Selbsthilfe und Mindestabstände zwischen gewerblichen Parkplatz- und Wohnnutzungen sowie die Ausweisung öffentlicher Straßen lösbar. Konkrete Festsetzungen für den Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Gerüche

Für den Standort sind keine Überschreitungen der Richtwerte gemäß GIRL zu erwarten, so dass ein weiterer Untersuchungsbedarf entbehrlich ist. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist auf die Ansiedlung geruchsintensiver Gewerbebetriebe zu verzichten.

Landschafts-/Ortsbild und Erholung

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch die innerstädtische Lage und die frühere Nutzung als Industriestandort. So dominieren Gewerbeflächen der Automobilbranche, Parkplätze und Brachflächen das Plangebiet und sein Umfeld. Von außen betrachtet erscheint das ehemalige Gelände der Firma Köttgen als aufgegebene, jetzt grüne Insel inmitten der versiegelten Gewerbeflächen. Weitere Grünbereiche finden sich mit den Freiflächen am Stadion, den Gehölzen an den Kalköfen Cox und dem Landschaftsschutzgebiet Marienhöhe im Umfeld.

Denkmalschutz

Im Plangebiet kommen keine Bodendenkmäler und bislang keine eingetragenen Baudenkmäler vor. Für den zuletzt als Diskothek genutzten Ausstellungspavillon der Firma Köttgen aus dem Jahre 1902 steht noch eine abschließende Entscheidung über die Denkmalswürdigkeit und damit Eintragung als Baudenkmal aus.

Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt auf Basis des Vorentwurfes, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Aushang durchzuführen und das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße – damit fortzusetzen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße – Stand November 2019
- Anlage 3: Verkleinerung Bebauungsplan Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße –