Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 309/2000
	X Öffentlich
	Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**25.05.2000**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalkofen Cox -
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

I. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 2119 - Kalköfen Cox -
auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung fortzusetzen.

II. Für den **Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox -** ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Die Bebauungs- und Nutzungskonzeption für das Innenstadtareal der ehemaligen Kalköfen Cox wurde in der letzten Planungsausschuss-Sitzung am 30.03.2000 seitens der Planer, die in Abstimmung mit der Verwaltung vom Grundstückseigentümer für das Projekt beauftragt wurden, vorgestellt und im Ausschuss eingehend beraten.

Der Planungsausschuss hat am 30.03.2000 der Bebauungs- und Nutzungskonzeption im Grundsatz zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - auf der Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Vorentwurfsplanung durchzuführen.

Die Vorentwurfsplanung wurde zwischenzeitlich den Anregungen der Verwaltung und der Planungsausschuss-Mitglieder entsprechend von den planenden Architekten/ Städteplaner hinsichtlich der Baumassenverteilung und der Tiefgaragenerschließung überarbeitet.

1. <u>Baumassenverteilung</u>

Der ursprünglich geplante, ca. 150 m lange mehrgeschossige Gebäuderiegel entlang der Paffrather Straße wurde in drei gleich lange Baukörper unterteilt, um den Gesamtbaukörper zu gliedern und dem Erscheinungsbild der Paffrather Straße, welches durch eine zwar geschlossene, aber kleingliedrige Bebauungsstruktur geprägt wird, anzupassen.
Durch die geplante Gliederung werden die Proportionen der zur Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße hin konzipierten Baukörper aufgenommen und einer zu massiv wirkenden Riegelwirkung im Bereich der Paffrather Straße entgegengewirkt. Die von den Planern beabsichtigte Horizontalbetonung bleibt durch die gläsernen Verbindungselemente, die zwischen den drei Baukörpern im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vorgesehen werden, erhalten.

Im Hinblick auf den erhaltenswerten und zu schützenden Vegetationsbestand im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes (begrünter Hangbereich zum Parkhausgebäude/ Jakobstraße hin) wurde die geplante Bebauung (evtl. Hotelnutzung) weiter von der Hangkante abgerückt. Somit wird zwar der für eine Begrünung vorgesehene Innenbereich (halböffentliche Grünfläche) verkleinert, die zur Innenstadt gewandte und das Erscheinungsbild positiv prägende begrünte Hangfläche wird jedoch vergrößert.

Die durch das Abrücken des Gebäudekörpers gewonnenen Freiflächen können darüber hinaus einer attraktiven Landschafts- bzw. Gartengestaltung für die angedachte Hotelnutzung oder für Nutzungen im Tertiärbereich (Büro, Verwaltungs- oder Dienstleistungseinrichtungen etc.) zugeschlagen werden.

2. <u>Erschließung</u>

Dem ursprünglichen Bebauungskonzept lag die Zielsetzung zugrunde, die konzipierte Tiefgaragenebene mit einer zentralen Ein- und Ausfahrt an der Paffrather Straße vorzusehen.

Den Anregungen der Verwaltung entsprechend wurde das Erschließungskonzept zwischenzeitlich überarbeitet. Die aktuelle Plankonzeption sieht eine Dreiteilung des Tiefgaragenkomplexes vor.
Die im Bereich der geplanten Bebauung an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Paffrather Straße sowie für den angedachten Hoteltrakt vorgesehenen Tiefgaragenebenen sind zwar miteinander verbunden und somit durchgängig befahrbar, erhalten jedoch separate Ein- und Ausfahrtsbereiche.

Durch die Aufteilung der Tiefgaragenebene mit separaten Ein- und Ausfahrtsbereichen wird der Ziel- und Quellverkehr auf mehrere Stellen der Paffrather Straße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße verteilt und Stauwirkungen auf den Verkehrsstraßen (Einfahrt in TG) bzw. innerhalb der Tiefgarage (Ausfahrt aus TG) entgegengewirkt.
Darüber hinaus bietet die Aufteilung im Hinblick auf die Realisierung des Bauvorhabens den entscheidenden Vorteil, dass die Umsetzung des Vorhabens in zeitlich voneinander unabhängigen Bauabschnitten (Bebauung im Bereich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/ Bebauung entlang der Paffrather Straße) erfolgen kann.

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, das Bebauungsplanverfahren Nr. 2119 - Kalköfen Cox - auf der Grundlage der vorliegenden Vorentwurfsplanung einzuleiten und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang des Vorentwurfes sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Im Rahmen der städtebaulichen Vorentwurfsplanung für den Bebauungsplan werden zurzeit die umweltrelevanten Aspekte geprüft und die Ergebnisse in einer Umweltverträglichkeitsstudie zusammengestellt. Die Umweltverträglichkeitsstudie wird bis zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung vorliegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Ein Übersichtsplan sowie die überarbeitete Vorentwurfsplanung sind der Vorlage beigefügt.

Anlagen