

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 58/2001	
Beschlussvorlage	☒ Öffentlich	
	☐ Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox -
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfes und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - wurde zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 25.05.2000 beraten und die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.08.2000 durchgeführt.

Das Protokoll der Bürgeranhörung vom 29.08.2000 ist der Vorlage beigelegt.

Als Ergebnis der Erörterung wurden folgende auf die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan bezogene Anregungen festgehalten:

1. Verlängerung der Fußgängerachse "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße" über die Jakobstraße bis zu den Kalköfen

Stellungnahme der Verwaltung:

Städtebauliche Zielsetzung der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - ist u. a. die Integration der unter Denkmalschutz stehenden Kalköfen in das Stadtgefüge. Neben der teilweisen Wegnahme der zurzeit das Denkmal verdeckenden Böschung sieht die Plankonzeption die Anlage einer den Kalköfen vorgelagerten öffentlichen Freifläche (Platzbildung) vor.

Fußläufig angebunden wird die Platzfläche mit Aufenthaltsfunktion über den zukünftig (nach Verlagerung des Busbahnhofs) bis zur Jakobstraße erweiterten Fußgängerbereich "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße". Eine Verlängerung der Fußgängerzone bis zu den Kalköfen ist nicht möglich, weil die Jakobstraße auch zukünftig als innerstädtische Verkehrsstraße mit Erschließungsfunktion für den motorisierten Individualverkehr (MIV) (Parkhaus/ Tiefgarage Kaufring) sowie für den ÖPNV (Neuer Busbahnhof) - analog der Stationsstraße im Süden - benötigt wird. Es verbleibt somit nur die Möglichkeit, die Verkehrsbelastung der Jakobstraße zukünftig auf den Ziel- und Quellverkehr (Parkplätze/ Busbahnhof) zu beschränken und eine Bevorrechtigung des Fußgängerverkehrs durch gestalterische Maßnahmen zu bewirken. Wie im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes/ Laurentiusstraße sowie im Zuge der Erweiterung der Fußgängerachse "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße"/ Stationsstraße geplant, könnte hier ebenfalls eine durchgehende Aufpflasterung der Platzflächen vorgesehen werden, auf denen die Fahrgassen zum Schutz der Fußgänger z.B. mit Pollern gebildet bzw. gekennzeichnet werden.

2. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes wird die Errichtung von Seniorenwohnungen angeregt mit der Maßgabe, eine senioren- und behindertengerechte Anbindung des erhöhten Plateaus an das Stadtzentrum zu schaffen

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung "Innenstadt Bergisch Gladbach" wurde dem Areal "Kalköfen Cox" zwischen der Paffrather Straße, der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und der Jakobstraße aufgrund seiner Standortgunst ein Entwicklungspotenzial für zentrumsnahe Wohnnutzungen zugesprochen.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung des Plangebietes an das Stadtzentrum mit seinen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und der Nähe zu den Verkehrsträgern "Bus + Bahn" kommt dem Gebiet eine hoher Stellenwert für Wohnnutzungen allgemein, aber insbesondere für Seniorenwohnungen zu.

Die im Auftrage der Stadt und des Grundstückseigentümers tätigen Planer sowie der Grundstückseigentümer selbst haben diese Anregung mit Interesse zu Kenntnis genommen und werden die Belange einer senioren- und behindertengerechten Planung im weiteren Verfahren sowie im Rahmen der Umsetzung der Plankonzeption berücksichtigen.

Aufgrund der topographischen Situation wird im Zuge der Konkretisierung der Planung - neben der bereits vorgesehenen Treppenanlage - eine Lösung für eine senioren- und behindertengerechte Anbindung des höher gelegenen Plateaus ("Cox-Geländes") an die zukünftige Fußgängerachse "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße", z.B. durch das Vorsehen einer öffentlich zugänglichen Aufzugsanlage, enthalten sein.

Schriftliche Anregungen bzw. Einwände zur Vorentwurfsplanung Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - sind während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht eingegangen.

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2000 an der Planung beteiligt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung sowie der verwaltungsinternen Beteiligung der Fachbereiche wurden planungsrelevante Stellungnahmen zu folgenden Themen abgegeben:

I. Bebauungskonzeption

- auf den letzten Gebäuderiegel an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße angrenzend an die Kalköfen sollte im Sinne einer Auflockerung des Gesamtkomplexes verzichtet werden. (Rhein.-Berg. Kreis/ Landschaftsbeirat)

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits vorstehend ausgeführt, wird dem zur Beurteilung anstehenden Plangebiet aufgrund seiner Standortgunst ein Entwicklungspotenzial für zentrumsnahe Wohnnutzungen zugesprochen. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist u.a., die Kalköfen aus ihrer momentanen "Insellage" herauszulösen und in das Stadtgefüge zu integrieren. Dies bedingt die Schaffung von städtischen Bebauungsstrukturen durch räumliche Fassung der vorhandenen Straßenräume (Paffrather Straße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) sowie der denkmalgeschützten Kalköfen.

Eine Reduzierung der vorgesehenen Baukörper kann aus städtebaulicher Sicht aus folgenden Gründen nicht befürwortet werden:

1. Bebauungsstruktur

Die vorliegende Vorentwurfsplanung für den Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - stellt hinsichtlich der Baumassenverteilung ein klares und schlüssiges, städtebauliches Konzept für die Schaffung einer innerstädtischen Bebauungsstruktur dar.

Die Bebauungskonzeption umfasst neben einer dreigeschossigen Riegelbebauung entlang der Paffrather Straße eine zweigeschossige Zeilenbebauung (offene Fächerstruktur) auf dem Plateau, die von der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, aufgeständert auf eine ebenfalls in den Hang eingeschobene zweigeschossige Bebauung, mit ihren Zeilenköpfen viergeschossig in Erscheinung tritt. Durch die Abfolge der geplanten vier Zeilenköpfe in Verbindung mit den zur Innenstadt hin vorgelagerten Kalköfen wird an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße ebenfalls eine wünschenswerte Raumbildung geschaffen.

Die Schaffung von Stadtstrukturen setzt eine bauliche Verdichtung voraus. Durch Wegnahme eines oder mehrerer Baukörper an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße mit der Folge größerer baulicher Zäsuren (Baulücken) geht sowohl die Raumwirkung als auch die räumliche Integration der historischen Kalköfen verloren.

2. Lärmschutz

Durch die Riegelbebauung entlang der Paffrather Straße und die vorgesehene Stellung der Zeilenbebauung an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße wird ein innenliegender Freiraum (Grüne Mitte) gebildet, der der zukünftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung als Aufenthaltsbereich zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird der Innenbereich über Fußwege erschlossen und ist somit auch für die Öffentlichkeit zugänglich.

Um eine Aufenthaltsqualität innerhalb des unbebauten Innenbereiches zu ermöglichen, wurden die durch die Fächerstruktur entstehenden Durchlässe/ Zäsuren auf ein bauordnungsrechtlich erforderliches Maß (Abstandsflächen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) beschränkt. Dies vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm (Paffrather Straße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) sowie Gewerbelärm (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) erheblich vorbelastet ist und durch die Gebäudeanordnung eine Lärmabschirmung für den innenliegenden Freiraum erreicht werden kann.

Die Reduzierung der Baukörper an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße mit der Folge einer Vergrößerung der baulichen Zäsuren würde den lärmabschirmenden Effekt deutlich reduzieren.

3. Einwohnerdichte

Die Standortgunst des Plangebietes unmittelbar angrenzend an das Stadtzentrum (Nähe zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie zu den ÖPNV- und SPNV-Einrichtungen), sollte, dem allgemeinen städtebaulichen Leitbild für Innenstädte entsprechend, möglichst vielen Menschen zukommen. Unter Berücksichtigung dieser Prämisse ist eine bauliche Verdichtung in dem zukünftigen Mischgebiet zur Schaffung einer Vielzahl von Wohn- und Arbeitsstätten - unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse - städtebaulich gerechtfertigt.

II. Immissionsschutz

- im Hinblick auf die geplante störempfindliche Wohnbebauung wird auf die zu erwartende Lärmkonfliktsituation mit dem westlich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße angrenzenden, vorhandenen Gewerbegebiet hingewiesen. Die Einbeziehung des Gewerbegebietes bzw. der von den Gewerbegebiet ausgehenden Lärmbelastung ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.
- kritisch wird vor allem der anlagenbezogene Lärm und Parkplatzlärm der ansässigen Diskothek beurteilt. (Staatliches Umweltamt)

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aufgrund der erkennbaren Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Ermittlung der Lärmsituation, einer Lärmprognose und der Ableitung ggf. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Anlässlich des erkennbaren Untersuchungsbedarfes und des Schreibens des Staatlichen Umweltamtes (STUA) wurde das Büro ADU cologne bereits mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt.

Die ersten Lärmprognoserechnungen haben die Einschätzung des STUA bestätigt, wonach die geplante Bebauung an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße durch Verkehrslärm sowie in den Nachtstunden durch den anlagenbedingten Lärm und Parkplatzlärm der vorhandenen Diskothek erheblich belastet würde.

Der bestehende Diskothekbetrieb liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2114 - Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße - (Gewerbegebiet), der durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße - (Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel) ersetzt werden soll.

Für den Diskothekbetrieb wurden in den Jahren 1981 (Nutzungsänderung von Ausstellungshalle für Möbel zu einem Tanzlokal) und 1998 (Nutzungsänderung - Errichtung eines Spielclubs) Baugenehmigungen mit Auflagen zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten erteilt. Die Immissionsrichtwerte werden derzeit bei weitem überschritten.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren bleibt zunächst zu prüfen, ob die Maßnahmen, die seitens des Betriebes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlich sind, als Lärmvorsorge für die geplante Mischbebauung ausreichen. Sollte dies z.B. aufgrund wirtschaftlicher Belange des Betreibers (Kosten für Lärmschutzmaßnahmen) nicht sichergestellt werden können bzw. aus immissionsrechtlicher Sicht zur Lärmvorsorge nicht ausreichen, muss die Überplanung/ Verlagerung des Diskothekbetriebes (Bebauungsplanverfahren Nr. 2118 - Jakobstraße -) in Betracht gezogen werden.

Nach Vorliegen detaillierter Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen und planungsrechtlichen Beurteilung wird die Verwaltung dem Planungsausschuss einen entsprechenden Beschlussvorschlag zur Lösung des durch die Planung zu erwartenden Lärmkonfliktes unterbreiten.

III. Denkmalschutz

- geplante Bebauung berührt in erheblichem Umfang die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.
- Einbeziehung des Denkmals in das Stadtgefüge wird grundsätzlich begrüßt
- die geplante teils hochaufragende Bebauung im Nahbereich des Denkmals wird kritisch beurteilt
- Eine Nutzung des Denkmals z.B. als Café wird für fachlich äußerst bedenklich gehalten (Rhein. Amt f. Denkmalpflege)
- Pflege- und Entwicklungskonzept für die Kalköfen aufstellen (Land + Leute)
- Bedenken gegen die geplante "überdimensionierte" Bebauung unmittelbar neben den denkmalgeschützten Kalköfen (BUND)

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der vorgebrachten Einwände fand mittlerweile ein Abstimmungsgespräch zwischen den im Auftrage des Grundstückseigentümers tätigen Planern, der Stadt und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege statt.

Im Rahmen des Gespräches stellten die Planer eine überarbeitete Bebauungskonzeption vor, die einen vergrößerten Abstand der geplanten Zeilenbebauung an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße zu dem Baudenkmal "Kalköfen Cox" vorsieht. Des Weiteren wurde klargestellt, dass das Denkmal nicht - wie irrtümlich angenommen - einer Nutzung zugeführt werden soll.

Aus Sicht des Denkmalschutzes (Objektschutz) werden die vorgesehenen Abstände nicht ausreichen, um die "erdrückende Wirkung" des Denkmals durch die großmaßstäbliche Bebauung zu vermeiden. Im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtkonzeption und die Zielsetzung der räumlichen Integration der Kalköfen in das Stadtgefüge ist die "Nähe" der geplanten Bebauung zum Denkmal wiederum nachvollziehbar.

Im Rahmen des Abstimmungsgespräches wurde vereinbart, parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Sanierungskonzept für die Instandsetzung der Kalköfen zu erstellen und zwischen den beteiligten abzustimmen. Die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen seitens des Eigentümers wird im Bebauungsplan im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages geregelt und gesichert.

Die Verwaltung schlägt vor, trotz der sich aus dem Objektschutz -Denkmal ergebenden Bedenken an der städtebaulichen Zielsetzung der räumlichen Integration der Kalköfen - auf Grundlage der überarbeiteten Bebauungskonzeption (größerer Abstand zum Baudenkmal) - festzuhalten.

IV. Umweltbelange/ Eingriffe in Natur und Landschaft

- gehölzbestandenen Kalkschutthang auch südlich der Kalköfen erhalten und auf eine Abgrabung zur Schaffung einer Platzstruktur verzichten (Untere Landschaftsbehörde)
- aufgrund der geplanten massiven Bebauung wird ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein. Es wird daher angeregt, die Unterschutzstellung und die notwendigen Pflegemaßnahmen des Steinbruches "Marienhöhe" im innerstädtischen Nahbereich des Eingriffsgebietes als Ausgleichsmaßnahme vorzusehen. (BUND)

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits vorstehend erläutert, ist es städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, das Plangebiet sowie die denkmalgeschützten Kalköfen in das Stadtgefüge zu integrieren und an das Stadtzentrum anzubinden. Dieses wiederum setzt eine Freilegung der Kalköfen, die zurzeit durch die gehölzbestandene Böschung verdeckt werden, voraus. Darüber hinaus ist vorgesehen, das Denkmal durch Errichtung und Gestaltung einer vorgelagerten Platzfläche "in Szene" zu setzen und stadtgestalterische Qualitäten zu schaffen.

Die geplante Platzbildung ist darüber hinaus im innerstädtischen Gesamtkontext zu betrachten. Im Rahmen der Freiraumkonzeption für das Stadtzentrum soll der nordwestliche Innenstadtbereich zukünftig durch eine Abfolge von Stadtplätzen ("Grüner Platz" im Anschluss an die "Grüne Ladenstraße"/ "Bahnhofsvorplatz") in Verbindung mit der Ausweitung von Fußgängerbereichen (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) attraktiviert und die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung (Wohnen, Einkaufen, Arbeiten) gesteigert werden.

Die den Kalköfen vorgelagerte Platzfläche bildet in der geplanten Fußgängerachse den Endpunkt (aus Richtung Stadtmitte) bzw. die Entreesituation in das Stadtzentrum.

Aufgrund der dargelegten städtebaulichen Ziele erscheint der Eingriff in die Bestandsituation durch teilweise Wegnahme der vorhandenen Böschung gerechtfertigt.

Die seitens des BUND vorgeschlagene externe Ausgleichsfläche "Steinbruch Marienhöhe" wird fachlich begrüßt und ist in dem in Erstellung befindlichen Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Bergisch Gladbach bereits als Ausgleichspotenzial enthalten.

Im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ist im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie/ Eingriffsbewertung zu prüfen, welcher Ausgleichsbedarf im Hinblick auf den durch die Planung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich ist und inwieweit der "Steinbruch Marienhöhe" für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden kann.

Fortsetzung des Verfahrens

Aufgrund der vorgebrachten Einwände hinsichtlich der Bebauungsdichte, der Gebäudestellung und der Belange des Denkmalschutzes wurde die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan zwischenzeitlich überarbeitet.

Die aktuelle Bebauungskonzeption umfasst weiterhin vier Gebäudekörper (Begründung - siehe Stellungnahme zu IV), deren Gebäudelänge jedoch gekürzt wurde. Darüber hinaus wurden die vier Baukörper zu Gunsten einer Vergrößerung des unbebauten Innenbereiches auf dem Plateau näher an

die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße gerückt mit der Folge, dass ein größerer Abstand zu den denkmalgeschützten Kalköfen erzielt werden kann.

Durch die vorgenommene Reduzierung der Baumasse und Änderung der Gebäudeanordnung kann den vorgetragenen Einwänden zumindest teilweise Rechnung getragen werden, ohne die vorstehend ausführlich dargelegte städtebauliche Konzeption, die dem Entwurf zu Grunde liegt, aufzugeben bzw. zu gefährden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2119 - Kalköfen Cox - auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfes fortzusetzen.

Im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens werden gutachterliche Untersuchungen zu den Themen Umweltverträglichkeit, Lärmschutz, Niederschlagswasserbeseitigung und Umweltgeologie (Altlasten) durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse wird der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erstellt und dem Planungsausschuss voraussichtlich in seiner nächsten Sitzung am 26.04.2001 zur Beratung und Entscheidung (Beschluss zur öffentlichen Auslegung) vorgelegt.

Eine Kopie der Vorentwurfsplanung, der überarbeiteten Planung sowie das Protokoll der Bürgerversammlung vom 29.08.2000 sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen