

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 650/2002	
Beschlussvorlage		
	X	Öffentlich
		Nicht öffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - (Aufstellung)
Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung - (teilweise Aufhebung)
 - Beschluss zur Aufstellung
 - Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung (für die teilweise Aufhebung)
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 2119 - Kalköfen Cox -

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst das ehemalige Gewerbeareal der „Kalkwerke Cox“, begrenzt durch die Paffrather Straße im Nordosten, die Jakobstraße im Südosten sowie die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße im Westen. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2119 - Kalköfen Cox - wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung überlagert.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

II. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch wird auf die Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch über die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung verzichtet.

III. Die Bebauungspläne

**Nr. 2119 - Kalköfen Cox - und
 Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung - teilweise Aufhebung**

sind unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Planungsstand

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - wurde zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 13.02.2001 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beraten.

Der Bebauungsplanentwurf mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde zwischenzeitlich unter Berücksichtigung der aktuellen Untersuchungsergebnisse erstellt, so dass die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt werden kann.

Planinhalte

Das Plangebiet umfasst das gesamte Innenstadtareal zwischen der Paffrather Straße, Jakobstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße. Das Grundstück der ehemaligen „Kalkwerke Cox“ liegt seit der Stilllegung der Produktion zu großen Teilen brach.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Flächenrecycling) und aufgrund der Lagegunst des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Stadtmitte ist städtebauliches Ziel, im Plangebiet Flächen zur Förderung innenstadtnahen Wohnens und nicht wesentlich störenden Gewerbes bereitzustellen. Der Innenstadtbereich (Kerngebiet) soll mit mischgebietstypischen Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) abgerundet und ergänzt werden.

Städtebauliche Zielsetzung ist darüber hinaus die Integration der unter Denkmalschutz stehenden Kalköfen in das Stadtgefüge sowie eine räumliche Fassung der vorhandenen Straßenräume.

Der zur öffentlichen Auslegung anstehende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Ergebnisse folgender Untersuchungen und Gutachten:

1. Immissionsschutz - Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der erkennbaren Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- (Paffrather Straße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) und Gewerbe- und Freizeitlärm (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Jakobstraße) wurde zur Ermittlung der Lärmsituation, einer Lärmprognose und der Ableitung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen ein schalltechnisches Gutachten durch das Institut für Immissionsschutz, ADU cologne erstellt. Hiernach werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahme Nutzungseinschränkungen sowie aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

A. Verkehrslärm (Schienen- und Straßenlärm)

Auf Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 hergeleitet. Durch die maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt eine Zuordnung zu Lärmpegelbereichen und eine Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen entsprechen den ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109.

B. Gewerbelärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Mischgebiete werden durch die ermittelten Beurteilungspegel des Gewerbes tags eingehalten bzw. unterschritten, nachts jedoch durch die seinerzeit genehmigte Nachtnutzung des Parkhauses (Projekt Kinocenter) überschritten. Da das Kinoprojekt nicht realisiert und eine Nachtnutzung des Parkhauses - im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes für ein Einkaufszentrum

(Projekt Gladium) - nicht weiter verfolgt wird, sind für das ausgewiesene Mischgebiet (MI) innerhalb des Plangebietes - Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - keine weiteren Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Dies bedeutet jedoch im Rückschluss bzw. als Vorgabe für das anstehende Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung, dass für das zukünftige Einkaufszentrum mit integrierten Parkebenen/ Parkgeschossen die Einhaltung der Beurteilungspegel für Mischgebiete der TA-Lärm zu gewährleisten und ggf. eine geschlossene Parkhausfassade zum zukünftig angrenzenden Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox -) entlang der Jakobstraße vorzusehen ist.

C. Freizeitlärm

Das Plangebiet wird vor allem im Bereich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße erheblich durch Emissionen des bestehenden Diskothekenbetriebes beeinträchtigt. Der bestehende Diskothekenbetrieb 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 ein Fachmarktzentrum) ersetzt werden soll.

Für den Diskothekenbetrieb 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 der 18. BImSchV werden zwar tags eingehalten, nachts jedoch durch die Diskothekennutzung deutlich überschritten.

Nutzungseinschränkung/ Aktive Schallschutzmaßnahmen

Da von einer kurzfristigen Aufgabe oder Verlagerung der Diskothekennutzung an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße nicht auszugehen ist, verbleibt nur die Möglichkeit, im Bebauungsplangebiet Nr. 2119 - Kalköfen Cox - ausreichende Lärmvorsorge (aktive Schallschutzmaßnahmen) zu treffen.

Zur Lösung des sich aus diesen und den Abstandsunterschreitungen nach § 50 BImSchG ergebenden Konflikts zwischen Diskothek-Freizeitlärm und Wohnungsnutzung sieht der Bebauungsplanentwurf folgende Maßnahmen vor:

Im Bebauungsplan erfolgt für die geplanten „Kopfgebäude“ der „fächerförmigen“ Bebauung entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße der Ausschluss von Wohnnutzungen (Nutzungseinschränkung).

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplanentwurf aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von „konstruktiven Schallschutzfassaden-Wandelementen“ vor. Es handelt sich dabei um eine Schallschutzeinrichtung, die im wesentlichen der Schallminderung der dahinter liegenden Wohnbebauung dient und sich jeweils zwischen der „fächerförmigen“ Baustruktur im Bereich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße aufspannt. Die Schallschutzkonstruktion ist mit einer Wandhöhe von 2,00 m bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) 3. Obergeschoss auszuführen und im akustischen Sinne dicht an Boden und Wand anzuschließen.

Durch diese Konstruktion kann die Einhaltung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und TA-Lärmwerte 60/45 dB(A) tags/nachts vor den Fenstern der sensiblen Räume erreicht werden. (Aussage).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Innenstadt (Lärmvorbelastung), vor dem Hintergrund der Ortsüblichkeit und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist davon auszugehen, dass Konfliktsituationen durch die genannten Schallschutzmaßnahmen in ausreichendem Maße vorgebeugt wird.

Durch die aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungseinschränkungen und Schutzvorkehrungen kann die Verträglichkeit zwischen Wohnen einerseits und Schienen- und Straßenverkehr; Gewerbe- und Freizeitlärm andererseits gewährleistet werden.

2. Umweltverträglichkeitsuntersuchung/ Eingriffsbewertung/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan 2119 - Kalköfen Cox - wurde vom Büro DAHS, ökologische Untersuchung, Königswinter erstellt und stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt - Ist - Zustand dar.

Den Untersuchungsergebnissen entsprechend werden durch die beabsichtigten Ausweisungen im Bebauungsplan die Voraussetzungen für umweltrelevante Eingriffe (Eingriff und Wegfall von vegetationsbestandenen Flächen, Versiegelung) geschaffen, die durch Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden können.

Neben den Erhaltungs- und Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Minimierung und zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes (70 % des Ausgleichsumfanges) wird als externe Ausgleichsmaßnahme eine Fläche (ca. 5.500 m²) in unmittelbarer Nähe zum „Eingriffsgebiet“ im nördlich gelegenen, stillgelegten Steinbruch „Marienhöhe“ vorgesehen. Die vorgesehenen „Pflanz-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen“ im „Steinbruch Marienhöhe“ stehen nicht nur im räumlichen, sondern auch in einem funktionalen Zusammenhang (siehe Freiraumkonzept - Innenstadt/ Grüner Bogen/ Route der Industriekultur) zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2119 - Kalköfen Cox - .

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages, der parallel zur öffentlichen Auslegung erstellt und mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt wird, geregelt.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind geeignet, die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend auszugleichen.

Eine Kopie des Gutachtens (UVU, Büro DAHS von 10/ 2002) ist den Fraktionen zugegangen.

3. Altlastenuntersuchung

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Plangebietes wurden für das Plangebiet vorsorglich Bodenuntersuchungen durch die Firma Kühn Geo-Consulting GmbH, Bonn durchgeführt.

Bei den vorgenommenen Untersuchungen erfolgten sowohl Einzelbohrungen, die Auffüllungen im gesamten Planbereich von bis zu 15,90 m Mächtigkeit ausweisen, als auch Beprobungen der oberflächennahen Bodenschichten - insbesondere im Bereich der geplanten Grün- und Spielbereiche. Bis auf wenige Ausnahmen fanden sich - auch gerade in den Grün- und Spielbereichen - keine besonderen Auffälligkeiten. Eine erhöhte Löslichkeit von Schwermetallen im Untergrund wurde nicht nachgewiesen. Für verschiedene Schwarzdeckenmaterialien ergaben sich erhöhte PAK-Gehalte.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen - im Vordergrund steht eine intensive Bebauung mit Tiefgaragen - wird ein Großteil der vorgefundenen Auffüllungen vom Gelände entfernt. Diese Materialien - wie auch die Verwertung bzw. Entsorgung der Schwarzdecken als besonders überwachungsbedürftiger Abfall (besondere Anforderungen) - unterliegen den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen.

Abfallrechtliche Regelungen nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz wurden hinweislich in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen.

Eine Kennzeichnung des Plangebietes insgesamt oder von Teilen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Im Rahmen eines geohydrologischen Gutachtens wurden die Möglichkeiten einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung geprüft.

Aufgrund der Vornutzung des ehemaligen Gewerbeareals und der Tatsache, dass das Grundstück nicht zum ersten Mal bebaut wird, besteht keine generelle Versickerungsverpflichtung gemäß Landeswassergesetz NW. Vor dem Hintergrund einer begrenzten Aufnahmekapazität der öffentlichen Regenwasserkanalisation wurde dennoch geprüft, inwieweit eine Versickerung von Niederschlagswasser, ggf. in Kombination mit einer Rückhaltung und/oder gedrosselten Einleitung, vorgesehen werden kann.

Den Untersuchungsergebnissen entsprechend besitzen die anstehenden Böden keine ausreichende Durchlässigkeit, um eine ausschließliche Versickerung gewährleisten zu können.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass versickerndes Wasser an den in den Hang einschneidenden Gebäudewänden zuläuft, bzw. sich Wasserwegsamkeiten bilden, die die Standsicherheit der Böschungen gefährden können.

Folglich wird zur Regenwasserrückhaltung eine Regenwassernutzung in Form von unterirdischen Zisternen oder gleichwertigen Maßnahmen vorgesehen. Zusätzlich ist eine Drosselung der Einleitungsmengen von 20 l/sec. in den öffentlichen Regenwasserkanal sicherzustellen.

5. Denkmalschutz

Baudenkmal „Kalköfen Cox“

Aufgrund der im Rahmen der „Beteiligung Träger öffentlicher Belange“ vorgebrachten Einwände des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege wurde die Bebauungskonzeption zwischenzeitlich überarbeitet und sieht nunmehr einen vergrößerten Abstand der geplanten Zeilenbebauung an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße zu dem Baudenkmal "Kalköfen Cox" vor (siehe auch Vorlage zum Plan A am 13.02.2001/ Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung).

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 jedoch aus Sicht der Denkmalpflege nachvollziehbar.

Im Rahmen der Abstimmungsgespräche mit der Denkmalbehörde wurde vereinbart, 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 des Städtebaulichen Vertrages geregelt.

Belange der Bodendenkmalpflege - Industrieanlage Kalköfen Cox -

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat mit Schreiben vom 10.09.2002 erstmalig auf die Bedeutung der partiell bereits denkmalgeschützten Industrieanlage „Kalköfen Cox“ hingewiesen und die Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege in den planerischen Abwägungsprozess gefordert.

Im Zusammenhang mit der Aufarbeitung der Archivunterlagen wurden die Reste der partiell bereits denkmalgeschützten Industrieanlage „Kalköfen Cox“ erfasst und hinsichtlich ihres Denkmalwertes als ortsfestes Bodendenkmal geprüft.

Dem Prüfergebnis entsprechend stellen alle drei Öfen und die ehemaligen Betriebsanlagen als industriegeschichtliches Denkmal eine Einheit dar, die bedeutend für die Wirtschaftsgeschichte der Stadt sowie für das Arbeiten und Leben der Menschen in der Stadt Bergisch Gladbach und die Region sind. Die aufgelassenen Kalköfen und Betriebsanlagen enthalten nach den bisherigen Erkenntnissen im Erdreich eine Fülle von wissenschaftlich auszuwertendem Material in Form von Hinterlassenschaften wie Mauerfundamenten, Bodenverfärbungen und Einzelfunden.

Der Verwaltung (Untere Denkmalbehörde) liegt darüber hinaus ein Antrag vom 09.09.2002 des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege auf „Eintragung der ehemaligen Industrieanlage „Kalköfen Cox“ als Bodendenkmal in die Liste der ortsfesten Bodendenkmäler“ vor. Im Rahmen der denkmalrechtlichen Begründung zur Unterschutzstellung wird auf das öffentliche Interesse abgestellt.

Anlässlich der vorgebrachten Belange der Bodendenkmalpflege wurden zwischenzeitlich mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege geführt.

Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass die Erhaltung und Integration des Baudenkmals „Kalköfen Cox“ ein elementarer Bestandteil der Bebauungs- und Nutzungskonzeption für den Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - bildet.

Sollte Ziel der Unterschutzstellung die Erhaltung des Bodendenkmals (wüstgefallener dritter Kalköfen sowie Bereich der Betriebsanlagen) sein mit der Folge, dass eine Bebauung (Hotelbebauung) in diesem Teilbereich des Plangebietes gänzlich zu unterbleiben habe, würde dies die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes gefährden.

Als Abstimmungsergebnis wurde zwischen den Vertretern des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, der Stadt und dem Grundstückseigentümer vereinbart, die wissenschaftliche Untersuchung und die Dokumentation des Bodendenkmals (wüstgefallener dritter Kalkofen/ ehemals vorhandene Wirtschaftsgebäude) als „Minimalziel“ sicher zu stellen. Einer Bebauung/ Überbauung im Bereich des Bodendenkmals stehen keine grundsätzlichen Bedenken der Bodendenkmalpflege mehr entgegen.

Die Durchführung der wissenschaftlichen Untersuchungen wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages geregelt.

Darüber hinaus wurde vereinbart, die Eintragung des Bodendenkmals in die Liste der ortsfesten Bodendenkmäler zunächst auszusetzen und das Antragsverfahren als „vorläufige Unterschutzstellung“ einzustufen.

Im Festsetzungskatalog zum Bebauungsplan wurde eine Hinweis zur Bodendenkmalpflege sowie ein Übersichtplan mit Kennzeichnung des Unterschutzstellungsbereiches aufgenommen.

Sollte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan/ Städtebaulicher Vertrag) den Belangen der Bodendenkmalpflege (wissenschaftliche Erkundung/ Dokumentation) in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden, so ist über die Art der Unterschutzstellung (Antrag vom 09.09.2002) im Einvernehmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege erneut zu befinden.

6. Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, sowie zur Gewährleistung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB erforderlich.

In dem Städtebaulichen Vertrag, der parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes angefertigt und zwischen den Vertragspartnern (Stadt, Grundstückseigentümer) abgestimmt wird, werden folgende städtebaulichen Maßnahmen geregelt:

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB
 - Erstellung des Pflegekonzeptes mit Pflanz-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen sowie deren Umsetzung für Flächen innerhalb des „Steinbruchs Marienhöhe“
 - Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB auf einer Fläche von ca. 5.500 m² innerhalb des stillgelegten „Steinbruchs Marienhöhe“ auf der Grundlage des erstellten Pflegekonzeptes
2. Denkmalschutz - Baudenkmal
 - Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Instandsetzung des Baudenkmals (Kalköfen Cox/ zwei aufstehende Öfen)
 - Durchführung der Sanierungsmaßnahmen für das Baudenkmal „Kalköfen Cox“
3. Denkmalschutz - Bodendenkmal
 - Ermittlung des Untersuchungsumfanges zur wissenschaftlichen Erkundung des Bodendenkmals (Grabung) sowie Dokumentation der Grabungsergebnisse
 - Durchführung der Grabungen/ wissenschaftlichen Erkundungen zeitnah zu den geplanten Baumaßnahmen
4. Errichtung der dem Baudenkmal vorgelagerten Platzfläche
 - Regelung über die Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für die fußläufige, dem Denkmal „Kalköfen Cox“ vorgelagerte öffentliche Platzfläche
 - Durchführung und Kostenverteilung der Maßnahme
 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.

Der Städtebauliche Vertrag wird parallel zur öffentlichen Auslegung erstellt und bis zum Satzungsbeschluss vorliegen; der Städtebauliche Vertrag wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Weitere Vorgehensweise/ Beschlussvorschlag

zu I. und zu II. Aufstellungsbeschluss/ Abgrenzung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südöstlichen Bereich eine bewaldete Hangfläche. Teilbereiche des „Kalkschutthangs“ werden zurzeit von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung erfasst. Da die Flächen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2119 - Kalköfen Cox - zu sehen sind, wurde die gesamte Hangfläche dem Plangebiet „Kalköfen Cox“ zugeschlagen. Der betreffende Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - ersetzt bzw. aufgehoben.

Betroffen von der teilweisen Aufhebung sind Flächen, die im Eigentum der Stadt und der Familie Buhrow stehen und zurzeit in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung sowie in dem Bebauungsplanentwurf Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2.

Änderung (Kinocenter) als „private Grünfläche“ mit Erhaltungsfestsetzungen, nicht aber für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB, ausgewiesen sind.

Für den aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 1. Änderung wurden die Bürgerinnen und Bürger bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung für die teilweise Aufhebung kann daher verzichtet werden.

zu III. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Verwaltung schlägt vor, den vorstehend beschriebenen Änderungen der Entwurfsplanung zum Bebauungsplanes zuzustimmen und die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2119 - Kalköfen Cox - sowie zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 1. Änderung mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Eine verkleinerte Kopie der Vorentwurfsplanung, der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox -, die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersicht - Verfahrensdaten
- Übersichtsplan - Geltungsbereich
- Verkleinerte Kopie der Vorentwurfsplanung
- Verkleinerte Kopie des Bebauungsplanentwurfes
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2119 - KALKÖFEN COX -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Das Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:

1.1 Mischgebiet 1 (MI 1)

In dem als **MI 1** gegliederten Teil des Baugebiets sind nur die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet 2 (MI 2)

In dem als **MI 2** gegliederten Teil des Baugebiets sind nur die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden (Anlagen gemäß §19 (4) Satz Nr. 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 21 a (4) BauNVO sind in den Mischgebieten **MI 1** und **M 2** Garagengeschosse (Tiefgargagen) bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen.

2.3 Höhe der baulichen Anlage

Die im Bebauungsplan für das Mischgebiet **MI 1** und **MI 2** festgesetzten Gebäudehöhen sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (müNN).

3. Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr.4 BauGB)

Innerhalb der gemäß §9(1) Nr.4 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen mit zugehörigen Nebeneinrichtungen nur als Tiefgarage zulässig (§12 (4) BauNVO i.V.m. §9 (3) BauGB).

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche (**P**) gekennzeichneten Flächen sind mind. 10 Bäume der beigefügten Artenliste alleearartig zu pflanzen. Der genaue Abstand zwischen den Bäumen richtet sich nach den anzulegenden Parkplätzen und Zufahrten und wird in der Ausführung festgelegt. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 2,50 m x 4,00 m anzulegen, gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu erhalten.

Auf der Fläche südlich des denkmalgeschützten Kalkofens (Fußgängerbereich) sind mindestens 5 Bäume der beigefügten Artenliste in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2,50 m x 4,00 m anzupflanzen und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der zur Gewährleistung einer ausreichenden Stromversorgung erforderlichen und im Bebauungsplan festgesetzten Transformatorenstation innerhalb der ausgewiesenen Mischgebietes **MI 2** im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen festzulegen.

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Wege und Plätze aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Bodenversiegelnde Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fußbodenversiegelung sind unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**M1+ M2+ M3**) werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- die mit **M1** (privat) + **M2** (öffentlich) gekennzeichneten Flächen sind als Gehölzbiotop zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein detaillierter Pflegeplan ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit dem Fachbereich Umwelt und Technik der Stadt Bergisch Gladbach abzustimmen. Die vorhandenen Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation sind dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Mauer aus Kalksteinen im Westen des Hanggeländes ist zu erhalten und entlang des Weges parallel zur geplanten Bebauung zu ergänzen, im Plan als ‚Kalkroute‘ bezeichnet. Diese Kalksteinmauer ist aus Kalksteinen mit offenen Fugen auszubilden.

- die mit **M3** (privat) gekennzeichnete Fläche wird als Kalkschotterrasenfläche angelegt und ist auf Dauer zu erhalten. Das Betreten der Fläche ist zu verhindern.

Hinweis:

Die Ausgleichsmaßnahmen **M1+M2+M3** sowie deren Umsetzung werden in dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan detailliert geregelt.

Abgrabung von Böschungen

Für den gekennzeichneten Böschungsbereich (**AB**) Paffrather Straße werden folgende Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft getroffen:

1. Abgrabungsmaßnahmen, die ein weiteres Geschoss bzw. die Freilegung eines Kellers oder Tiefgaragenschosse ermöglichen, sind unzulässig.
2. Etwaige Eingriffe in die Böschung während der Baumaßnahmen sind rückzubauen und entsprechend der Grünordnerischen Festsetzungen (P1) wieder aufzupflanzen.
3. Eingriffe in das Böschungsgefüge sind nur für notwendige Hauseingänge, Vorfahrten und Tiefgaragenzufahrten auf 20 % der Böschungsgesamtlänge zulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (**P1 + P2**) ausgewiesen sind, sind je angefangene 100qm Pflanzfläche 1-2 Bäume, 40 Sträucher und 600 -1200 Bodendecker aus der Liste der zu verwendenden Pflanzenarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Angestrebt wird eine artenreiche Gehölzpflanzung mit Baum-, Strauch- und Krautschicht.

Die privaten Gartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Aufenthalts- und Wegeflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Bodenversiegelnde Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fugenversiegelung sind untersagt.

Als Einfriedung sind Laubholzhecken aus Arten der beigefügten Liste bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m erlaubt. Sichtschutz-Zäune, Mauern oder die Anpflanzung von Koniferenhecken sind unzulässig.

Innerhalb der mit **P2** gekennzeichneten Fläche ist das Anlegen eines Spielplatzes in der Größe von bis zu 400 qm zulässig.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der Anforderungen der Freizeitlärmmrichtlinie an die nächstgelegene zu schützende Wohnnutzung - bezogen auf die Lärmemissionen des Diskothekenbetriebes Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße 25 - sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

Die in den gekennzeichneten Bereichen integrierte Schallschutzwand, aufgesetzt auf das 3. Obergeschoss, entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße muss eine resultierende Schalldämmung $R'_{w, res}$ für die Gesamtfläche von mindestens 25 dB aufweisen. Die Einhaltung der notwendigen Dämmwirkung ist durch Prüfzeugnisse des Herstellers nachzuweisen. Die nach TA-Lärm vorgeschriebenen Messpunkte (0,5 m vor den, von Lärm am stärksten betroffenen Fenstern von Wohn- und Ruheräumen) sind hinter der Schallschutzeinrichtung anzunehmen.

Die Schallschutzkonstruktion ist mit einer Wandhöhe von 2,00 m - bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) 3. Obergeschoss - auszuführen.

Eine geringere Wandhöhe, hierzu zählt auch eine Unterschreitung der dreigeschossigen Bebauung zwischen den vier radialen Baukörpern, ist nur unter Nachweis der notwendigen Lärminderung der zu schützenden Wohnungen möglich.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die in dem nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichneten Gebäudeaußenflächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich Fenster und Zusatzeinrichtungen, ein resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$) nach DIN 4109 bei für den ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen in den jeweiligen Lärmpegelbereichen, wie folgt aufweisen müssen:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	R'w, res i.S.d. DIN 4109	
		Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches	Für Büroräume(1) und ähnliches
III	61 bis 65	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB
V	71 bis 75	45 dB	40 dB

(1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 (4) BauONW)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauONW werden im **MI 1** und **MI 2** folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

10.1 Dachform

Im Mischgebiet **MI 1** und **MI 2** sind ausschließlich Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 25° zulässig.

10.2 Werbeanlagen und Werbeautomaten

Im **MI 1** und **MI 2** sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauelemente der Fassadengestaltung nicht verdecken.

11. **Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften** (§ 9 (6) BauGB)

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.06.1990; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetze NW (LG NW).

Die Kalköfen des ehemaligen Kalkwerkes Cox wurden als Baudenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (Denkmalschutzgesetz NW).

12.

Hinweise

12.1 Rechtsgrundlagen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S.132).

12.2 Bisheriges Planungsrecht

Die innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Rechtsfestsetzungen aufgrund des Bebauungsplans Nr. 28, Teil 3 - Stadtmittelpunkt - 1. Änderung treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

12.3 Bodendenkmalpflege

Der im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich ist gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vorläufig unter Schutz gestellt. Grund hierzu ist ein ortsfestes Bodendenkmal; es handelt sich um die Überreste der partiell bereits denkmalgeschützten Industrieanlage „Kalköfen Cox“, bestehend aus drei Kalköfen und den ehemals vorhandenen Wirtschaftsgebäuden.

Jede Art von Grabung nach dem Denkmal sowie jede Art von Bautätigkeit in dem betreffenden Bereich bedarf einer Erlaubnis durch die zuständige Denkmalbehörde.

Werden bei - den zuvor genehmigten - Bauarbeiten ortsfeste oder bewegliche Bodendenkmäler entdeckt, so sind diese in einem unveränderten Zustand zu erhalten und unmittelbar der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen; gegebenenfalls sind Funde gemäß Denkmalschutzgesetz abzuliefern.

12.4 Baumstandorte und Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die auf öffentlichen Verkehrsflächen gekennzeichneten Baumstandorte und Stellplätze sind zur Information vermerkt (siehe auch 6.0).

12.5 Entsorgung von Aushub- / Bodenmaterial

Für das Plangebiet wurden verschiedene umweltgeologische Untersuchungen im Vorfeld durchgeführt. In tieferen Bereichen wurden dabei leicht erhöhte Schwermetallbelastungen festgestellt. Zudem wurden verschiedene Schwarzdeckenflächen mit z. T. belasteten Asphalt vorgefunden. Nutzungsbezogen im Hinblick auf die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ergeben sich keine Einschränkungen.

- Anfallende Aushub-/Bodenmaterialien - insbesondere die nach Gutachten der Kühn Geoconsulting GmbH vom 19.02.2001, 13.03.2001 und 29.08.2002 ermittelten belasteten Materialien - sind vor einem Abtransport abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß nach geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten bzw. zu entsorgen. Eine gutachterliche Begleitung bei den Aushubarbeiten

wird angeraten. Nachweise zur Behandlung der Abfallstoffe sind dem Rheinisch-Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.

- Bei der Anlage von (öffentlichen) Kinderspielbereichen sind die Vorgaben der BBodSchV in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Zusätzlich sind die Anforderungen aus dem RdErl. des Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit NW "Vorsorgender Gesundheitsschutz für Kinder und Kinderspielflächen" vom 16.03.2000 zu erfüllen.

12.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden bzw. aufgefüllten Böden nicht möglich. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass versickerndes Wasser an den in den Hang einschneidenden Gebäudewänden zuläuft, bzw. sich Wasserwegsamkeiten bilden, die die Standsicherheit der Böschungen gefährden können.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet.

Zur Regenwasserrückhaltung ist eine Regenwassernutzung in Form von unterirdischen Zisternen oder technisch gleichwertigen Einrichtungen vorzusehen. Des weiteren ist eine Drosselung der Einleitungsmengen von 20l/sec. in den öffentlichen Kanal sicherzustellen .

12.7 Pflanzmaßnahmen, Pflege und Unterhalt

Das Pflanzen hat fachgerecht nach DIN 18916 spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Der Erhalt der Vegetation ist durch fachgerechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art in mindestens gleicher Größe vorzunehmen und durch Pflege entsprechend dauerhaft zu erhalten.

12.8 Zeichnerische Darstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Anhang**Pflanzliste****Bäume für die öffentlichen Verkehrsflächen (siehe 4.)**

Mindestgröße: Solitär, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballierung,
Stammumfang 20 - 25 cm:

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramidenhainbuche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Chinesische Wildbirne
Quercus cerris	Zerreiche
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn

Pflanzflächen P1+P2 (siehe 8.)**Bäume:**

Mindestgröße: Solitär, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Drahtballierung,
Stammumfang 20 - 25 cm:

Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher:

Mindestgröße: 2 x verpflanzt , Höhe/ Breite 60 - 100 - 150 cm, Mindestabstand 1,50 m

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Stauden und Bodendecker:

Hedera helix	Efeu
Galium oderatum	Waldmeister
Melica uniflora	Perlgras
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Anemone nemerosa	Buschwindröschen
Viola reichenbachiana	Veilchen
Carex sylvatica	Waldsegge

¹⁶
BEGRÜNDUNG

nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox -
(Aufstellung)**

und

**Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung
(teilweise Aufhebung)**

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANUNGSANLASS UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG.....	19
2.0	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	19
3.0	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	19
	- Flächennutzungsplan.....	19
	- Angrenzende Bebauungspläne.....	19
	- Informelle Planungen	20
4.0	STÄDTEBAULICHE SITUATION	20
4.1	Bestehendes Planungsrecht	20
4.2	Standortfaktoren.....	20
4.3	Eigentums-/ Besitzverhältnisse	20
4.4	Derzeitige Nutzung.....	21
5.0	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BAUGB)	21
5.1	Art der Nutzung	21
5.2	Maß der Nutzung	21
5.2.1	Grundflächenzahl	22
5.2.2	Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse	22
5.2.3	Bauweise	22
5.3.	Stellplätze und Garagen	22
5.4	Geh- und Leitungsrechte	22
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	23
5.5.1	Straßenverkehrsflächen.....	23
5.5.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	23
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung.....	23
5.7	Örtliche Bauvorschriften.....	23
6.0	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES.....	23
6.1	Belange von Natur und Landschaft.....	23
6.1.1	Naturräumliche Gliederung.....	23
6.1.2	Bodenverhältnisse	24
6.1.3	Versickerungsfähigkeit des Bodens	24
6.1.4	Wasser.....	24
6.1.5	Klima.....	24
6.1.6	Vegetation / Biotoptypen	25
6.1.7	Fauna	25
6.1.8	Landschaftsbild.....	26
6.2	Umweltrelevanz des Vorhabens.....	26
6.2.1	Konfliktbewertung.....	26
6.2.1.1.	Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt	26
6.2.1.2	Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild	28
6.2.1.3	Erhaltungsmaßnahmen	28
6.2.1.4	Vermeidung von Beeinträchtigungen.....	28
6.2.2	Interne Ausgleichsmaßnahmen.....	28
6.2.2.1	Private Gartenflächen.....	28
6.2.2.2	Private Grünflächen/ Öffentliche Verkehrsflächen	29
6.2.2.3	Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
6.2.2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	29
6.2.2.5	Pflanzmaßnahmen, Pflege und Unterhalt.....	30
6.2.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	30
6.2.4	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffs- Ausgleichsbilanz	31
6.3	Lärmimmissionen	31
6.3.1	Lärmvorbelastung.....	31
6.3.2	Öffentlicher Straßenverkehr.....	31
6.3.3	Schienenverkehr.....	32
6.3.4	Sport und Freizeitlärm	32
6.3.5	Gewerbe	32

6.3.6	Bewertung der Lärmvorbelastung	33
6.3.7	Immissionsschutz	33
6.3.8	Schallschutzmaßnahmen gegen den Schienen- und Straßenverkehrs-, Gewerbe- sowie den Freizeitlärm	33
6.3.9	Aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Freizeitlärm.....	33
6.3.10	Zusammenfassung zur Bewältigung der Lärmbelastung.....	34
6.4	Umweltgeologische Untersuchungen	34
6.4.1	Baugrund	34
6.4.2	Bergbau.....	35
6.4.3	Altlastenuntersuchungen.....	35
7.	VER- UND ENTSORGUNG.....	35
7.1	Schmutzwasser	21
7.2	Niederschlagswasser - Naturnahe Regenwasserwirtschaft	21
8.0	DENKMALSCHUTZ	36
8.1	Baudenkmal - Kalköfen Cox.....	22
8.2	Bodendenkmal - Industrianlage Kalköfen Cox	23
9.0	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	37
9.1	Bodenordnende Maßnahmen	37
9.2	Kosten	37
9.3	Städtebaulicher Vertrag.....	37

1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Das Grundstück der ehemaligen Kalkwerke Cox liegt seit der Stilllegung der Produktion zu großen Teilen brach. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Flächenrecycling) und aufgrund der Lagegunst (siehe 4.2 Standortfaktoren) ist Planungsziel, im Plangebiet Flächen zur Förderung innenstadtnahen Wohnens und nicht wesentlich störenden Gewerbes bereitzustellen. Der Innenstadtbereich (Kerngebiet) soll mit mischgebietstypischen Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) abgerundet und ergänzt werden.

Städtebauliche Zielsetzung ist darüber hinaus, die Integration der unter Denkmalschutz stehenden Kalköfen (siehe 8.0 Denkmalschutz) in das Stadtgefüge sowie eine räumliche Fassung der vorhandenen Straßenräume.

Es bestehen folgende Planungsüberlegungen für unmittelbar angrenzende Bereiche:

- Der Busbahnhof soll verlagert und das Areal einer neuen Nutzung (großflächiger Einzelhandel) zugeführt werden.
- Das westlich angrenzende Gewerbegebiet „Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ soll als Sondergebiet/ großflächiger Einzelhandel für ein Fachmarktzentrum - überplant werden.

2.0

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Kalköfen-Cox“ ist auf die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungsplangebiets Bebauungsplan Nr. 2128/1 - Nicolaus-Cusanus-Gymnasium - im Norden sowie Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße - im Westen abgestimmt.

Im Süden überlagert der Geltungsbereich einen Teilbereich (bewaldete Hangfläche) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung wird für betreffenden Teilbereich aufgehoben.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

3.0 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für das Plangebiet „Kerngebiet“ (MK) dar.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht für die zukünftigen Baugebiete eine Ausweisung als „Mischgebiet“ (MI) vor.

Durch die beabsichtigten Ausweisungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs mit den unmittelbar angrenzenden Innenstadtbereichen - zu einem späteren Zeitpunkt - zusammen durchgeführt.

Da die Ausweisungen des aufzustellenden Bebauungsplanes 2119 - Kalköfen Cox - der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegenstehen und der vom Rat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung/ Leitbildkonzeption (informelle Planung) für die Stadtmitte von Bergisch Gladbach entsprechen, wird der Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - als „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 4 BauGB vor der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Angrenzende Bebauungspläne

Westlich an die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße angrenzend, befindet sich heute ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 2114 - Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2114 soll durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2118 - Jakobstraße - (Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel/ Fachmarktzentrum) ersetzt werden.

Der im Norden angrenzende Bebauungsplan Nr. 2128/1 Nicolaus-Cusanus-Gymnasium setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

Der im Süden angrenzende Bebauungsplan Nr. 28/3 - Stadtmitteprojekt setzt als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK) fest.

Informelle Planungen

In der städtebaulichen Rahmenplanung „Innenstadt Bergisch-Gladbach“ wird dem Plangebiet „Kalköfen Cox“ aufgrund seiner Standortgunst ein Entwicklungspotential für zentrumsnahe Wohnnutzungen, insbesondere für Seniorenwohnungen zugesprochen.

Als Fachbeitrag zur Rahmenplanung Innenstadt ist das Freiraumkonzept „Grüner Bogen“ erstellt worden. Der nordwestliche Innenstadtbereich soll 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 (siehe 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen).

Die „Kalköfen Cox“ sind als Startpunkt der geplanten „Route der Industriekultur“ definiert. Die Wegeverbindung zwischen den „Kalköfen“ und der Paffrather Straße ist im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe 5.4 Geh- und Leitungsrechte).

4.0 Städtebauliche Situation

4.1 Bestehendes Planungsrecht

Teilbereiche des Plangebietes werden überlagert durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28/3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung, der für diese Flächen eine „private Grünfläche“ festsetzt. Diese Flächen aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs in den Bebauungsplan „Kalköfen Cox“ einbezogen (siehe 2.0 Räumlicher Geltungsbereich).

4.2 Standortfaktoren

Das Plangebiet weist folgende positive Standortfaktoren auf:

- vorhandene verkehrliche Erschließung (Paffrather Straße, Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße),
- direkte Anbindung an den ÖPNV (Busbahnhof, S-Bahnendhaltestelle Strecke Bergisch Gladbach - Köln),
- kurze Entfernung (ca. 100 m) zum vorhandenen Versorgungsbereich (Fußgängerzone),
- in der näheren Umgebung vorhandenes Schul- und Freizeitangebot.

4.3 Eigentums-/ Besitzverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke im Eigentum von:

Eigentümer	Flur/Flurstück/Gemarkung Gemarkung Gladbach, Flur 10
A. und W. Buhrow Grundstücksgesellschaft	11, 12, 199, 200, 202, 254, 256, 259, 247, 250, 273, 276, 271
Stadt Bergisch-Gladbach	149, 196, 203, 204, 245, 247, 250, 255, 251, 257, 258, 275, 311, 312, 349,

4.4 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück der ehemaligen Kalkwerke Cox liegt seit der Stilllegung der Produktion zu großen Teilen brach. Teilflächen werden temporär durch einen Landschaftsbaubetrieb als Lagerflächen mindergenutzt.

Mit Ausnahme einer Lagerhalle, Gebäuden im Abfangungsbereich (Verlängerung der Röntgenstraße) und den Kalksteinöfen Ecke Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße/Jakobstraße ist das Plangebiet unbebaut. In Teilen der noch verbliebenen Werksnebengebäude sind gewerbliche Nutzungen untergebracht.

Das Gelände besteht überwiegend aus angeschüttetem, verdichtetem Kalkschutt mit teilweise steil abfallenden Hängen. In Teilbereichen sind dichtere Sukzessionsflächen vorhanden.

5.0

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

5.1 Art der Nutzung

Zur Förderung innenstadtnahen Wohnens und nicht wesentlich störenden Gewerbes ist als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Zu den nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören gem. § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Für die Nutzungsart „Mischgebiet“ (MI) werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig; diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um weitere Belastungen der Wohnnutzung aufgrund des zu erwartenden Störgrades derartiger Nutzungen zu vermeiden.

Gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO wird das „Mischgebiet“ (MI) nach Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. Hiermit wird den zu erwartenden Lärmimmissionen, insbesondere Schienen-, Verkehrs-, Gewerbe-, und Freizeitlärm Rechnung getragen: Die lärmempfindliche Wohnnutzung wird durch die Zonierung mit nicht störender gewerblicher Nutzung (MI 1) gegenüber dem bestehenden Emittenten, - Diskothek räumlich abgerückt. Die Wohnnutzung orientiert sich zur „Grünen Mitte“, die Aufenthaltsräume sind südwest- und südostorientiert.

5.1.1 Mischgebiet - MI 1

In dem mit MI 1 festgesetzten Teil des Mischgebiets sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässig, um die Fußgängerzone bis in die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße zu verlängern und so zum einen die Kalköfen in den Erlebnisraum der Innenstadt zu integrieren und zum anderen eine Verbindung zu dem westlich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße geplanten Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel herzustellen. Gleichzeitig wird durch die „in den Hang geschobene“, drei- bis viergeschossige Nutzung der Geländeversprung entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße baulich genutzt, so dass die Straße beidseitig eine Fassung erhält.

5.1.2 Mischgebiet - MI 2

In dem mit MI 2 festgesetzten Teil des Mischgebiets sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO zulässig. Die Wohnnutzung orientiert sich zur Grünen Mitte, die Aufenthaltsräume sind südwestorientiert.

5.2 Maß der Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Grenzen können die Gebäudestrukturen flexibel ausgestaltet werden.

In den Randbereichen, zu den öffentlichen Flächen des Baugebietes, sind Baulinien festgesetzt, um die städtebauliche Ordnung durch eine einheitliche räumliche Ausgestaltung sicher zu stellen.

Um eine größtmögliche Wohnumfeldqualität zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Garageschosse (Tiefgaragen) bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen sind; gleichzeitig kann damit eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht werden.

5.2.1 Grundflächenzahl

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Aufgrund der Standortgunst des Plangebiets ist eine bauliche Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten – unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – städtebaulich gerechtfertigt (§ 17 BauNVO).

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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 zwei- bis dreigeschossige Bebauung, mit ihren Zeilenköpfen viergeschossig in Erscheinung tritt.

Durch die Abfolge der geplanten vier Zeilenköpfen in Verbindung mit den zur Innenstadt hin vorgelagerten Kalköfen wird an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße eine wünschenswerte Raumbildung geschaffen. Im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtkonzeption und die Zielsetzung der räumlichen Integration der Kalköfen in das Stadtgefüge ist die Erhaltung und die Aktivierung des Denkmals für den öffentlichen Raum oberstes Planungsziel.

Das Plangebiet fällt von der Paffrather zur Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bzw. vom Kreuzungspunkt der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße mit der Paffrather Straße zum Kreuzungspunkt mit der Jakobstraße. Neben der Geschossigkeit werden maximale Traufhöhen als NN-Höhen festgesetzt, um dem bestehenden Höhenverlauf Rechnung zu tragen. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes werden somit vermieden.

5.2.3 Bauweise

Es ist „geschlossene“ Bauweise festgesetzt, um der allgemeinen Lärmsituation (Lärmvorbelastung) Rechnung zu tragen.

5.3. Stellplätze und Garagen

Die Erstellung von Tiefgaragen ist aufgrund der Topographie erforderlich (Erschließungsmöglichkeiten) und sinnvoll (Ausnutzung des Geländeversprungs). Es entspricht damit auch dem Planungsziel der Schaffung eines autofreien, qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes.

5.4 Geh- und Leitungsrechte

Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sind Flächen (GL 1) festgesetzt, die die öffentliche (senioren- und behindertengerechte) Zugänglichkeit der „Grünen Mitte“ im Zusammenhang mit dem Baudenkmal „Kalköfen Cox“ sichern sollen.

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sind Flächen (GL 2) festgesetzt, die als Teil der „Route der Industriekultur“ die Verbindung zwischen den Kalköfen und dem „Steinbruch Marienhöhe“ herstellen.

Gleichzeitig sind die mit GL 1 und GL 2 gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belegt.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße erfährt eine Aufweitung zur Herstellung öffentlicher Parkplätze und einer Begrünung des Straßenraums mit Bäumen.

5.5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die in der Verlängerung der Fußgängerachse - Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Bus- und S-Bahnhof, Fußgängerzone - stehenden Kalköfen werden durch eine teilweise Wegnahme, der das Denkmal verdeckenden Böschung und durch die Gestaltung eines ansteigenden, öffentlichen Platzes inszeniert und in das Stadtgefüge integriert. Die den Kalköfen vorgelagerte Platzfläche bildet den Endpunkt der geplanten Fußgängerachse (aus Richtung Stadtmitte), die Entreesituation in das Stadtzentrum und die Anknüpfung an die „Kalkroute“.

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.

Die Verkehrsbelastung der Jakobstraße soll auf den Ziel- und Quellverkehr (Parkplätze/Busbahnhof) beschränkt, und eine Bevorrechtigung des Fußgängerverkehrs durch gestalterische Maßnahmen erreicht werden.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung

Zur Sicherung der Stromversorgung ist eine Trafostation erforderlich. Die vorhandene Trafostation soll wenn möglich entfallen und zukünftig aus gestalterischen Gründen in die Tiefgarage integriert werden. Um gesundheitliche Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder für die künftigen Bewohner auszuschalten, sind die nach der 26. BImSchV vom 1.1.97 vorliegenden Grenzwerte zu beachten.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW werden im Mischgebiet (MI) zur Sicherung wichtiger Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

6.0 ungsplanes

Umweltverträglichkeit des Bebau-

6.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom Oktober 2002, erstellt vom Büro Dachs, ökologische Untersuchung, Königswinter stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt - Ist - Zustand dar.

6.1.1 Naturräumliche Lage

Bergisch Gladbach liegt am östlichen Rand des dicht besiedelten Großraums Köln. Die Rheinebene der Köln-Bonner-Bucht steigt terrassenförmig zum Bergischen Land an.

Bergisch Gladbach ist Teilbereich der naturräumlichen Einheit der Bergischen Hochflächen (Paffrather Kalksenke) sowie der Bergischen Heideterrassen (Paffrather-Altenrather) Heideterrassen/ Paffrather Kalkterrasse). Die Stadt liegt am westlichen Rand des rechtsrheinischen Ausläufers des Rheinischen Schiefergebirges.

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Kernbereich des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach. Das Gelände steigt vom Tiefpunkt im Südosten um fast 15,00 m auf die Höhe der mittleren Paffrather Straße an, um Richtung Westen wiederum um ca. 6,00 m zu fallen.

Am Südosthang beträgt der größte Höhenversprung ca. 9,00 m. Ein Geländeeinschnitt im Bereich der noch vorhandenen Werksgebäude grenzt den Südhang von der weitgehend ebenen Kuppe des früheren Betriebsgeländes ab. Die alten Werksgebäude und die noch vorhandenen Kalköfen fangen in diesem Bereich den Hang ab. Auch auf der Südseite werden Böschungen der Kuppe überwiegend von Ruinen und Fundamenten alter Betriebsgebäude gehalten. Weitere teilweise überschüttete Fundamente und Bodenplatten sind auf der Kuppe vorhanden. Daraus wird erkennbar, dass die natürliche Topographie im Planungsraum sehr stark durch menschlichen Einfluss verändert und überformt wurde.

6.1.2 Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet entsprechen nicht mehr den natürlich gewachsenen Bodenstrukturen, die nach Angaben der geologischen Karte aus Plattenkalken des Oberdevons im Untergrund bestehen. Durch den Betrieb des ehemaligen Kalkwerkes Cox mit den Betriebsgebäuden, Zu- und Abfahrten, Lagerflächen, Kalköfen etc. ist das Bodengefüge, wie oben bereits beschrieben, sehr stark verändert worden.

Es wurden dem Bodengutachten zufolge bis zu 15,90 m Auffüllstärke Materialien, die zum größten Teil aus umgelagertem Boden und Abraum mit teilweiser Bauschutt- und Schlackenbeimischung bestehen, aufgeschüttet.

Nähere Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Planungsraum und den einzelnen Schichten des Bodens können dem umweltgeologischen und dem hydro-geologischen Gutachten der Fa. Kühn Geoconsulting GmbH entnommen werden.

Laut diesem Gutachten ist ein Wiederherstellen des natürlichen Bodengefüges im Planungsraum nicht möglich. (s. auch 6.4)

6.1.3 Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im hydrogeologischen Gutachten der Fa. Kühn Geoconsult GmbH, Bonn (09/ 2000) geprüft und beschrieben.

Laut diesem Gutachten besteht gemäß LWG keine Versickerungspflicht des Niederschlagswassers auf dem Planungsgrundstück.

Auch nach dem Runderlass des MURL kann hier keine Versickerung gefordert werden, da eine zu geringe Durchlässigkeit des Untergrundes nicht geeignet ist, das anfallende Niederschlagswasser vollständig und auf Dauer aufzunehmen und in den Untergrund abzuleiten. Der im Untergrund anstehende Fels verfügt zwar über diese Eigenschaften, steht aber erst in zu großer Tiefe an, um eine Versickerung vertretbar zu machen.

Zur Regenwasserrückhaltung wird eine Regenwassernutzung in Form von unterirdischen Zisternen oder gleichwertig technischen Vorkehrungen vorgesehen. (s. auch 7.2)

6.1.4 Wasser

Der Planungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Im Untersuchungsraum befinden sich weder Fließ- noch Stehgewässer.

Das oben bereits erwähnte hydrogeologische Gutachten der Fa. Kühn Geoconsulting GmbH geht auch auf die Grundwassersituation des Planungsgrundstückes ein. Bei Bohrungen wurde Schicht- und Stauwasser auf einem Horizont zwischen 88.71 m ü. NN und 87.75 m ü. NN festgestellt. Grundwasser wird in größerer Tiefe innerhalb des Felsens vermutet, wo es an Klüfte gebunden ist.

6.1.5 Klima

Das Bergisch Gladbach liegt am Ostrand der Kölner Bucht mit einer vorherrschenden süd-östlichen Hauptwindrichtung. Die zusätzliche westliche Randlage zum Bergischen Land verursacht geringere Durchschnittstemperaturen und höhere Niederschlagsmengen (Steigungsregen) als in Köln.

Im Vergleich zu Köln ist aufgrund des hohen Grünflächenanteils und der überwiegend aufgelockerten und kleinflächigeren Bebauung von einem wesentlich ausgeglichenerem Klima auszugehen. Durch die Muldenlage der Innenstadt Bergisch Gladbachs kommt es jedoch zu ungünstigen Luftaustauschverhält-

nissen. Mittels einer Flechtenkartierung in der Innenstadt wurde ein Luftgüteindex von 1,0 (hoch belastet) ermittelt. Als Hauptverursacher wird der KFZ -Verkehr angenommen.

6.1.6 Vegetation / Biotoptypen

Die potentielle natürliche Vegetation des Untersuchungsraums ist der Perlgras - Buchenwald (*Melico uniflorae* - Fagetum). Vorstufen dieser Pflanzengesellschaft finden sich in Ansätzen in den Sukzessionsflächen wieder.

Der Kalkschutthang im Südosten wurde 1988 von der LÖLF kartiert. Die damals vorhandene Schuttfur mit Hochstauden und Büschen bewachsen unterlag einer zunehmenden Verbuschung.

Die Bäume auf der Kuppe (Eschen, Birken, Eichen, Ahorn) und die Platanen am Hangfuß bilden einen älteren schützenswerten Baumbestand. Der nordwestliche Hangbereich weist neben älteren bodenständigen Gehölzen auch in Teilbereichen Zuchtarten auf.

Die Kalksteinmauer am Fuß der Rückseite des Kalkschutthangs zeigt in Bereichen, in denen die Verfürgung offen ist, Ansätze einer Mauerfugengesellschaft (*Asplenion ruta - murariae*).

An der Paffrather Straße besteht ein Gehölzbestand mit mittel bis starken Einzelbäumen über einer geschlossenen Efeudecke.

Um die alten Kalköfen und z. T. auf der Fläche des abgebrochenen Kalkofens befindet sich ein Bestand mit überwiegend geringem Baumanteil durchsetzt mit Fichten und Jungholz.

Von den Kalköfen zur Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße ist ein Gehölzbestand mit hohem Robinienanteil, mittlerer Strauchschicht und einem flächigen Efeubewuchs vorhanden.

Zwischen den ehemaligen Gebäudeflächen besteht eine Restböschung mit verschiedenen Baumarten unterschiedlichen Alters, die zum Teil durch Hangrutschungen beeinträchtigt sind und eine gering ausgebildete Strauchschicht aufweisen.

Große Vegetationsflächen im Planungsraum sind Sukzessionsflächen, Brachflächen, die eine unterschiedlich lange Zeit ohne größere Beeinflussung durch den Menschen sich selbst überlassen wurden auf ehemals befestigten Flächen, Ruinen und Fundamenten.

Es entwickelte sich teilweise eine flächige Krautschicht mit einsetzender Verbuschung größtenteils mit Brombeergebüsch.

Entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße erstreckt sich eine Fläche mit altem hecken-artigen Fichtenbestand (*Picea abies*).

Öffentliche Grün- und Rasenflächen sowie Verkehrsbegleitgrün findet sich entlang des Gehweges von der Paffrather Straße zur Jakobstraße und entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße. Diese Flächen sind mit Zier- und Fremdgehölzen bewachsen.

6.1.7 Fauna

Die Fauna im Planungsraum wird den verschiedenen Vegetationseinheiten zugeordnet. Rasenflächen, Verkehrsgrün, Fichtenbestände u. ä. sind für die Fauna von geringem Wert.

Vegetationsbestände mit einer gut ausgebildeten Schichtstruktur, d. h. Baum-, Kraut- und Strauchschicht, wie sie in einigen Bereichen des Untersuchungsraums auftreten, stellen für Vögel und Insekten ein wichtiges Nahrungs- und Bruthabitat dar.

Der südorientierte Kalkschutthang bildet in den Bereichen ohne Baumschicht einen wert-vollen Lebensraum für seltene Insekten.

Da jedoch der vorhandene Kalkschutthang im wesentlichen durch Baum- und Krautschicht, die sich in den letzten Jahren entwickelt hat, beschattet wird, die Flächengröße zu gering ist, die Fläche von anderen Kalkschutthängen isoliert liegt und zusätzlich den starken Verkehrsstörungen ausgesetzt ist, ist davon auszugehen, dass die Fauna nicht oder nicht mehr die typische Zusammensetzung dieses Kalkschuttbios aufweist.

Der Vogelbestand im Geltungsbereich hat ein gutes Brutstättenangebot. Die Trittsteinfunktion im Biotopverbundsystem ist hier von erheblicher Bedeutung, da die Flugstrecken zur Nahrungssuche erheblich über die Grenzen des Planungsraums hinausgehen. Grundsätzlich muss dies aber kritisch gesehen werden, da auch im Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach die mangelnde Biotopvernetzung und isolierte Lage des Biotops angemahnt wird. Es ist also davon auszugehen, dass sich im Planungsraum durch Verkehr, die derzeitige Nutzung und die relativ isolierte Lage der Vogelbestand zugunsten der stadttypischen Universalisten und Kulturfolger entwickelt hat.

6.1.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird im Hintergrund geprägt von den Höhenzügen um die Innenstadt. Im näheren Umfeld rücken die Grünstrukturen am Stadion und am Steinbruch Marienhöhe ins Blickfeld. Der weithin sichtbare Schornstein der Firma G. + H. zeigt Bergisch Gladbach als Industriestandort. In der direkten Umgebung des Untersuchungsraumes sind gewaltige Defizite im Stadt- bzw. Landschaftsbild vorhanden, insbesondere im Bereich des Busbahnhofs. Der stark bewachsene Kalkschutthang im Südosten des Planungsbereichs übernimmt hier mit seinem natürlichen Bewuchs als grüne Raumkante einen wichtigen Ausgleich. Der besonders auf den Böschungen des Planungsgeländes vorhandene lockere Bewuchs lässt von außen einen waldartigen Bestand vermuten.

6.2 Umweltrelevanz des Vorhabens

Die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege für den Planungsraum lassen sich allgemein formuliert wie im Naturschutzgesetz zusammenfassen:

Natur und Landschaft sind im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig gesichert sind. In der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach wird für den Baumbestand nochmals ausdrücklich als Ziel der Erhalt der Bäume zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Gestaltung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Naherholung aufgeführt. Die Schaffung von Zonen der Ruhe und Erholung wird angeregt. Ferner wird die Abwehr schädlicher Einwirkungen auf den Menschen und die Stadtbiopte gefordert, der Erhalt und die Verbesserung des Stadtklimas angestrebt und die Erhaltung eines artenreichen Baumbestandes gefordert.

Aus oben genannten Grundsatzzielen für Natur und Landschaft ergeben sich folgende Ziele für den Untersuchungsraum:

- Erhalt des Kalkschutthangs mit seinem Bewuchs, Entwicklung zum Gehölzbiotop, dauerhafte Sicherstellung und Ausarbeitung eines Pflegekonzeptes.
- Bestandsaufnahme des vorhandenen Baumbestands entlang der Paffrather Straße und Festlegung, welche Bäume mit entsprechenden Schutzmaßnahmen während der Bauzeit erhalten werden können, s. hierzu auch die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach.
- Alleeartige Bepflanzung der J.-W.-Lindlar-Straße und damit die gestalterische Anbindung des Planungsraums an die angrenzenden Grünzüge.

6.2.1 Konfliktbewertung

6.2.1.1. Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt

Der wertvollste Naturbestand im Untersuchungsraum, der Kalkschutthang im Südosten, wird von der vorliegenden Planung nur geringfügig beeinträchtigt. Die heutige Abgrenzung zu den ehemaligen Betriebswohnungen hin, die Kalksteinmauer im Nordwesten des Hangs soll erhalten bleiben und entlang des Weges parallel zur Gebäudekante, hier als ‚Kalkroute‘ bezeichnet, mit einer neu zu errichtenden Kalksteintrockenmauer ergänzt werden. Um eine vom Baubetrieb ausgehende Störung des Naturbestandes soweit wie möglich zu beschränken, wird ein Baumschutzzaun in einem Abstand von 3 m zur Baugrenze errichtet. Eine Verbesserung für diesen wertvollen Bestand ergibt sich durch ein detailliertes Pflegekonzept, welches vor Beginn der Baumaßnahme erstellt wird und mit dem Fachbereich für Umwelt und Technik der Stadt Bergisch Gladbach abgestimmt wird. In diesem Pflegekonzept erfolgt eine

genaue Bestandsaufnahme der Gehölze. Die vorhandenen Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation sind dauerhaft zu erhalten. Ein Auslichten der nicht bodenständigen Arten des Hangs und ein Nachpflanzen heimischer Arten wird festgelegt. Um die Entwicklung zu einem dauerhaften Gehölzbiotop sicherzustellen, werden über eine Dauer von 30 Jahren entsprechende Pflegegänge vorgesehen. So wird eine langfristige Sicherung des Biotops und damit der Erhalt des wichtigen Naturbestandes und seine Funktion für das Klima und das Landschaftsbild innerhalb der Stadt Bergisch Gladbach erreicht.

Die Böschung an der Paffrather Straße mit ihrem z. T. wertvollen Baumbestand wird durch die Baumaßnahmen stark beeinträchtigt werden.

Zwar besteht die Möglichkeit einzelne besonders wertvolle Bäume auch während der Bauzeit so zu schützen, dass sie erhalten bleiben, der größte Teil des Bestandes wird jedoch der Bebauung und dem Bauraum weichen müssen. Um den Eingriff so gering wie unbedingt nötig zu halten, wird die Errichtung eines Baumschutzzaunes für die vorher zu bestimmenden und zu erhaltenden Bäume für die Zeit der Baumaßnahme festgelegt.

Auch Bestände mittelhoher Wertigkeit sowie Sukzessionsflächen mit aufkommender Vegetationsschicht werden durch das Bauvorhaben in Mitleidenschaft gezogen bzw. zum großen Teil vernichtet.

Mit der geplanten Allee entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Baumreihen und Begrünung im Planungsraum können bisher fehlende Grünverbindungen auch unter Verwendung einer Leitbaumart, wie im Grünrahmenplan und im Freiraumkonzept der Stadt angeregt, geschaffen werden. Damit werden bisher fehlende Vernetzungsstrukturen in Ansätzen verwirklicht, was als eine positive Auswirkung der Planung gesehen werden muss.

Durch den Abriss vorhandener Ruinen und Fundamente sowie dem Abtrag von verdichteten Unterbaumaterialien werden Beeinträchtigungen des Bodengefüges entfernt und die Möglichkeiten der natürlichen Bodenfunktion wiederhergestellt.

Die geplante Überbauung und die damit stattfindende Versiegelung des Bodens wird die natürliche Bodenfunktion stark beeinträchtigen. Das Versickern des Niederschlagswassers und die Zufuhr zum Grundwasser wird weitgehend verhindert und damit der Wasserhaushalt des Bodens verändert. Zwar befinden sich z. Zt. auf dem Grundstück noch zahlreiche Ruinen, Fundamente und Schotterflächen, diese verhindern jedoch nicht eine Versickerung des Regenwassers auf dem Gelände.

Die Auswirkungen auf das Stadtklima Bergisch Gladbachs, welches, wie durch die Flechtenkartierung bestätigt, schon stark belastet ist, bedarf einer näheren Betrachtung.

Durch die zunehmende Versiegelung des Bodens und die Verringerung der Vegetationsflächen mit höherem Bewuchs wird neben der Bodenfunktion auch das Lokalklima negativ beeinträchtigt. Die Anreicherung der Luft durch gas- und staubförmige Schadstoffe wird erhöht und damit die gesundheitliche Belastung des Menschen gesteigert. Der Luftverbesserung, d. h. Verminderung der Schadstoffe und der thermische Ausgleich, durch Vegetation insbesondere durch Laubgehölze kommt in diesem innerstädtischen Bereich eine besondere Bedeutung zu. Der Erhalt der Vegetationsflächen auf dem Kalkschutthang in direkter Nachbarschaft zum Busbahnhof und Parkhaus ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens von großer Wichtigkeit.

Die Frischluftbahnen zur Innenstadt über die Paffrather und die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße bleiben erhalten, durch die geplanten Neupflanzungen von Alleeebäumen wird die Qualität verbessert.

Die Zielvorgaben des Grünrahmenplans und des Freiraumkonzeptes für den Naturhaushalt des Planungsraums sehen einen Erhalt der schutzwürdigen Bereiche vor, was auch bei der vorliegenden Planung berücksichtigt wird. Das Bestreben der Planungsvorgaben und der Baumschutzsatzung den gesamten Baumbestand im Planungsraum u.a. auch zur Lufthygiene zu erhalten, kann mit der vorliegenden Planung nicht verwirklicht werden.

6.2.1.2 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild

Der das Landschaftsbild im Untersuchungsraum prägende Kalkschutthang bleibt als "grüne Raumkante" erhalten, wie es auch im Freiraumkonzept für die Innenstadt gefordert wird. Der direkt angrenzende geplante Gebäudekomplex wird für den Betrachter aus der Innenstadt und vom Busbahnhof nur zu ahnen sein, da der vorhandene Bestand auf der Kuppe des Kalkschutthangs mit bis zu 15 m hohen Bäumen das Gebäude komplett verdecken wird.

Die äußere Bepflanzung des Grundstücks an der Paffrather Straße wird zwar zum großen Teil stark beeinträchtigt werden, jedoch durch Ersatzpflanzung so weit wie möglich ergänzt und dadurch die Funktion als grüne Straßenkante nach einigen Jahren wieder weitgehend übernehmen können. Entlang der J.-W.-Lindlar-Straße entfällt der Bestand an untypischen, geschädigten Fichten und wird durch eine Alleebeplanzung teilweise mit Begleitgrün ersetzt.

Durch die Bebauung verändert sich das Straßenbild hin zu einer innerstädtischen Wohn- und Einkaufsstraße, die jedoch durch oben genannte Bepflanzung eine optische Verbindung zu den vorhandenen Grünstrukturen herstellt.

Zum Zentrum wird eine interessante Platzsituation mit den historischen Kalköfen hergestellt. Die geplante 'Kalkroute' bildet eine Verbindung verschiedener Orte innerhalb Bergisch Gladbachs, die die historische Bedeutung des Kalkabbaus und der Kalkverarbeitung für die Stadt verdeutlichen.

Der Kalkschutthang mit dem Altbestand an Bäumen und der Entwicklung zum Gehölzbiotop wird auf Dauer als 'Grüne Raumkante' gesichert und innerstädtische Grünstrukturen miteinander verbinden.

6.2.1.3 Erhaltungsmaßnahmen

Die Erhaltungsmaßnahmen für den Arten- und Biotopschutz im Planungsraum bestehen u. a. in der Sicherung des Kalkschutthangs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das Erstellen eines Pflegekonzeptes und seine Durchführung wird den dauerhaften Erhalt und die Entwicklung zu einem Gehölzbiotop sicherstellen.

Die Einzelbäume auf den Hangflächen entlang der Paffrather Straße sind nach Begutachtung zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach hinzuweisen.

6.2.1.4 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Um die Beeinträchtigungen, die von der vorgelegten Planung für Naturhaushalt und Landschaftsschutz ausgehen, zu minimieren, sind bereits bei der Vorplanung entsprechende Forderungen und Wünsche berücksichtigt worden. So wurde z.B. der Gebäudekomplex mit Hotel zurückgesetzt, um den wertvollen Bestand auf dem Kalkschutthang nicht zu gefährden.

Außerdem wurde die Idee einer "Kalkroute" aufgegriffen und als Wegeverbindung festgelegt.

Um voraussehbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsschutzes durch die Verwirklichung der Planung zu vermeiden, wurden im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung Sicherungsmaßnahmen erarbeitet, deren Einhaltung und Durchführung in dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden (s. UVU, Kapitel 7.02)

6.2.2 Interne Ausgleichsmaßnahmen

6.2.2.1 Private Gartenflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Aufenthalts- und Wegeflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Bodenversiegelnde Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fugenversiegelung sind untersagt.

Mit diesen Festsetzungen werden zusätzliche Bodenversiegelungen verhindert und die Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Hausgärten sichergestellt. Zwar befinden sich diese Gärten auf einer Tiefgaragenfläche, trotzdem wird das Wasser erst über belebte Bodenzonen geleitet, damit gefiltert und der Abfluss und die Abflussgeschwindigkeit verringert.

Als Einfriedung sind Laubholzhecken aus Arten der beigefügten Liste bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m erlaubt. Sichtschutzzäune, Mauern oder die Anpflanzung von Koniferenhecken sind zu unterlassen. Hierbei handelt es sich zwar in erster Linie um eine gestalterische Festsetzung, trotzdem ist auch eine ökologische Verbesserung für Insekten und Vögel durch die Festsetzung einer Laubholzhecke zu verzeichnen.

6.2.2.2 Private Grünflächen / Öffentliche Verkehrsflächen

Die Wege und Plätze innerhalb privater Grünflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Bodenversiegelnde Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fugenversiegelung sind auch hier unzulässig. Diese Maßnahmen dienen der oben beschriebenen Erhaltung der Bodenfunktion in erster Linie der Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sind mindestens 10 Bäume der festgesetzten Pflanzliste alleartig zu pflanzen. Der genaue Abstand zwischen den Bäumen richtet sich nach den anzulegenden Parkplätzen und Zufahrten und wird in der Ausführung festgelegt.

Baumscheiben in einer Mindestgröße von 2,50 m x 4,00 m sind anzulegen. Diese Baumscheiben sind gärtnerisch zu bepflanzen und vor Überfahren oder Begehen zu schützen. Durch entsprechende Pflege sind die Bäume dauerhaft zu erhalten. Damit wird die Grünverbindung entlang der Straße sichergestellt und die Emissionen des Verkehrs werden vermindert, d.h. dass u.a. Geräusche und Luftverschmutzungen verringert werden.

Auf der Fläche südlich des denkmalgeschützten Kalkofens (Fußgängerbereich) sind mindestens 5 Bäume der festgesetzten Pflanzliste anzulegen. Dem Bäumen kommt neben der gestalterischen Funktion eine ökologische, klimatische und lärmindernde Bedeutung zu. Gleichzeitig erhöht sich auch die Aufenthaltsqualität des Platzes.

6.2.2.3 Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle Flächen (P1+P2), die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen sind, sind mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern aus der Liste der zu verwendenden Pflanzenarten in entsprechender Größe und mit dem angegebenen Abstand zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt mindestens 25 Bäume aus der o.a. Pflanzenliste zu setzen. Angestrebt wird eine artenreiche Gehölzpflanzung mit Baum-, Strauch- und Krautschicht.

Eine Initialpflanzung entsprechend bodenständiger Stauden zur Entwicklung einer Krautschicht ist vorzunehmen. Die Pflanzenarten der PNV (Potentielle natürliche Vegetation) sind der festgesetzten Artenliste zu entnehmen.

Damit wird der Fauna des Planungsraumes die Möglichkeit gegeben, weiterhin diese Flächen zu bewohnen und als Brut- und Nahrungshabitat zu nutzen. Die Funktion als Trittsteinbiotop wird in großen Teilen weiterhin erfüllt und eine Vernetzung der Einzelbiotope Bergisch Gladbachs sichergestellt. Diese Bepflanzung trägt auch entscheidend zur Luftreinheit, wie oben beschrieben, und Lärminderung bei.

6.2.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Fläche hinter dem denkmalgeschützten Kalkofen (M 3, privat) wird als Kalkschotterrasenfläche angelegt und auf Dauer erhalten. Dazu wird nach Beendigung der Baumaßnahme der Boden auf der entsprechenden Fläche aufgerissen, mit während der Baumaßnahme anfallendem Kalkschotter in einer Höhe von 20 cm aufgefüllt und einer Sukzession überlassen. Dabei ist jedes Jahr ein Pflegegang durchzuführen, bei dem Baum- und Strauchaufwuchs entfernt wird. Jegliche Form von Nährstoffeintrag oder Düngung ist untersagt. Die Fläche kann zur Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße hin durch eine Kalksteintrockenmauer abgegrenzt werden, um den Höhenunterschied des Geländes abzufangen. Das Betreten der Fläche ist zu verhindern. Durch diese Maßnahme wird das zur Zeit nur in geringen Ansätzen vorhandene Biotop eines Kalktrockenrasens hergestellt und erhalten. Dadurch bleibt für die Insek-

ten auf dem Gelände, die sich auf diese Nahrungs- und Wohnstätte spezialisiert haben, eine Überlebensmöglichkeit bestehen.

Die Hangfläche zur Jakobstraße hin (**M 1**, privat + **M 2**, öffentlich) ist als Gehölzbiotop zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein detaillierter Pflegeplan ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit dem Fachbereich für Umwelt und Technik der Stadt Bergisch Gladbach abzustimmen. Die vorhandenen Gehölze der potentielle natürlichen Vegetation sind dauerhaft zu erhalten. Im ersten Pflegegang unter fachlicher Leitung werden nicht bodenständige Arten, wie Buddleja, Picea, Betula, Rubus usw. und zu dicht stehende oder kränkelnde Gehölze entnommen. Sollten dadurch größere Lücken entstehen, sind hier entsprechende Pflanzen, der zu verwendenden Arten in entsprechender Größe nachzupflanzen (s. Liste). Entsprechende Pflegegänge sind alle 2 Jahre über die Dauer von 30 Jahren durchzuführen, um die Entwicklung zu einem dauerhaften Gehölzbiotop sicherzustellen. Mit dieser Ausgleichsmaßnahme wird ein wichtiges Biotop geschaffen und erhalten, was insbesondere für die Vogelwelt von großer Bedeutung als Nahrungs- Brut und Wohnstätte ist. Auch die Funktion als Trittsteinbiotop im Biotopverbund der Stadt Bergisch Gladbach ist dadurch sichergestellt. Außerdem kommt dem Hangbereich eine wichtige Aufgabe für die Luftreinhaltung und den Luftaustausch innerhalb des Innenstadtbereiches zu, so dass das Klima im Planungsraum zukünftig erhalten und verbessert werden kann. Sowohl für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als auch für das Landschaftsbild ist das Gehölzbiotop auf dem Hangbereich für den Planungsraum von entscheidender Bedeutung.

Die vorhandene Mauer aus Kalksteinen im Westen des Hanggeländes ist zu erhalten und entlang des Weges parallel zur geplanten Bebauung zu ergänzen, im Plan als ‚Kalkroute‘ bezeichnet. Diese Kalksteinmauer ist aus Kalksteinen mit offenen Fugen auszubilden. Mit dieser Festsetzung wird die in Ansätzen vorhandene Mauerfugenvegetation erhalten und eine Verbreitung dieser Vegetation entlang des Weges gefördert. Damit wird auch der Lebensraum für Tiere, die diesen Lebensraum benötigen, verbessert und ihr Überleben gesichert. Neben dieser Optimierung für den Naturhaushalt wird die Erholungs-, Aufenthaltsqualität durch das Anlegen der ‚Kalkroute‘ und damit das Verdeutlichen der historischen Bedeutung der vorhandenen Standortfaktoren, hier das Kalkvorkommen und dessen Verarbeitung, entschieden verbessert.

Die Umsetzung der Maßnahme wird innerhalb des städtebaulichen Vertrages geregelt.

6.2.2.5 Pflanzmaßnahmen, Pflege und Unterhalt

Das Pflanzen hat fachgerecht nach DIN 18916 spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Der Erhalt der Vegetation ist durch fachgerechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art in mindestens gleicher Größe vorzunehmen und durch Pflege entsprechend dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahmen dienen dazu, die Qualität und die Zukunftsfähigkeit der Pflanzung zu gewährleisten. Denn nur, wenn die Maßnahmen diesen Anforderungen gerecht werden, ist auch eine nachhaltige Verbesserung für den Naturhaushalt sichergestellt.

6.2.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da trotz zahlreicher Maßnahmen innerhalb des Planungsraumes, der durch die Bebauung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden kann, werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche (ca. 5.500 m²) in unmittelbarer Nähe zum „Eingriffsgebiet“ im nördlich gelegenen, stillgelegten Steinbruch „Marienhöhe“ vorgesehen. Die im Rahmen eines Pflegekonzeptes zu entwickelnden „Pflanz-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen“ im „Steinbruch Marienhöhe“ stehen nicht nur im räumlichen, sondern auch in einem funktionalen Zusammenhang (siehe Freiraumkonzept - Innenstadt/ Grüner Bogen/ Route der Industriekultur).

Das Aufwertungspotential für die in Rede stehende Fläche wurde im Rahmen einer „Floristischen Untersuchung auf Flächen des stillgelegten Kalksteinbruches Marienhöhe in Bergisch Gladbach“ (Ingenieurbüro Burkhard Fielitz/ 2002) nachgewiesen.

Detaillierte Angaben zu Zielen der externen Ausgleichsmaßnahmen sind der Umweltverträglichkeitsuntersuchung des Büro Dahs, Königswinter und dem städtebaulichen Vertrag zu entnehmen bzw. geregelt.

6.2.4 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Bebauungspläne unterliegen den gesetzlichen Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der Planung aufzuzeichnen und es ist in der Abwägung darüber zu entscheiden. Die geplante Bebauung des Cox-Areals stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Durch die im Planungsraum getroffenen Festsetzungen innerhalb der privaten Grünflächen, den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den Pflanz- und Pflegemaßnahmen wird der Eingriff minimiert und bis zu 70% ausgeglichen.

Zur Gewährleistung einer weitgehenden Kompensation des planbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft werden darüber hinaus als externe Ausgleichsmaßnahme „Pflanz-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen“ im „Steinbruch Marienhöhe“ auf einer Fläche von ca. 5.500 m² festgelegt.

Die Erstellung des Pflegekonzeptes sowie die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme werden in einem Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan geregelt.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind geeignet, die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend auszugleichen.

6.3 Lärmimmissionen

Aufgrund der erkennbaren Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- (Paffrather Straße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) und Gewerbe- und Freizeitlärm (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Jakobstraße) wurden zur Ermittlung der Lärmsituation, einer Lärmprognose und der Ableitung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen mehrere schalltechnische Untersuchungen durch das Institut für Immissionsschutz, ADU cologne (Stand 28.02.01, 02.05.02 und 07.08.02) erstellt. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen wurde - zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse - das Erfordernis von Nutzungseinschränkungen sowie aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

6.3.1 Lärmvorbelastung

Durch die schalltechnische Untersuchung wird die Lärmvorbelastung der verschiedenen Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken, zunächst gesondert ermittelt, anhand von Lärmkarten (Beurteilungspegel) dargestellt und anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 (Mischgebiet: tags – 60 dB(A), nachts – 50/45¹ dB(A)) bewertet.

6.3.2 Öffentlicher Straßenverkehr

Die Lärmsituation bezüglich des öffentlichen Straßenverkehrs im Untersuchungsgebiet wird bestimmt durch die Paffrather Straße, die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, die Jakobstraße und den ZOB.

Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf Eingangsdaten nach der geplanten Verlegung des ZOB. Die Schallemissionspegel $L_{m,E}$ (tags und nachts) der Straßen (Straßenabschnitte) werden nach RLS-90 durch Berechnung ermittelt; die Schalleistung des ZOB (Bushaltestelle und Busabstellanlage) wird analog der „Parkplatzlärmstudie“ des bayrischen Landesamtes für Umweltschutz berechnet.

¹ Von den beiden Nachtwerten der DIN 18005 ist der erste (höhere) für Verkehrslärm maßgeblich, der zweite (niedrigere) für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 für Mischgebiete werden durch die Beurteilungspegel des öffentlichen Straßenverkehrs tags und nachts entlang der Straßenfluchten deutlich überschritten. Im Bereich der „Grünen Mitte“ können die Orientierungswerte eingehalten bzw. sogar unterschritten werden.

6.3.3 Schienenverkehr

Die Emission des Schienenverkehrs wird durch Berechnung analog der eingeführten Richtlinie zur Berechnung der Schallemissionen von Schienenwegen von 1990 (Schall 03) ermittelt.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 für Mischgebiete werden durch die Beurteilungspegel des öffentlichen Schienenverkehrs tags und nachts deutlich unterschritten.

6.3.4 Sport und Freizeitlärm

Folgende Sport- und Freizeitanlagen werden berücksichtigt:

- Diskothek an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße; für die schalltechnische Untersuchung wird davon ausgegangen, dass der Diskothekenbetrieb an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße gemäß den Genehmigungsaufgaben betrieben wird.

Die Diskothek liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – (Gewerbegebiet).

Für den Diskothekenbetrieb 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.

- Stadion Bergisch-Gladbach,
- Sportschule mit Sporteinrichtungen.

Berechnet werden die Beurteilungspegel gem. 18. BImSchV.

Die 18. BImSchV enthält ein zwingend vorgeschriebenes Beurteilungsverfahren und bindende Richtwerte, die grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) in Mischgebieten:

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| ▪ Tags außerhalb der Ruhezeiten | 60 dB(A), |
| ▪ Tags innerhalb der Ruhezeiten | 55 dB(A), |
| ▪ Nachts | 45 dB(A). |

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden im Plangebiet tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten; nachts werden sie allerdings entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße (Zeilenbebauung mit Wohnnutzung) durch die Betriebsgeräusche der angrenzenden Diskothek und durch den zugeordneten Parkplatz deutlich überschritten.

Da die Immissionswerte vor dem geöffneten Fenster einzuhalten sind, sind neben passiven auch aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.3.5 Gewerbe

Für die schalltechnische Untersuchung wurden Schallimmissionen, verursacht durch gewerbliche Emittenten in der Umgebung des Plangebietes (bestehende Betriebe) und plangegebene Betriebe berücksichtigt. Die Beurteilungspegel werden nach TA-Lärm aufgrund für gewerbliche bzw. industrielle Nutzung typischer Schalleistungspegel berechnet.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 für Mischgebiete werden durch die Beurteilungspegel des Gewerbes tags eingehalten oder unterschritten, nachts jedoch im Bereich der Winkelbebauung Paffrather/ Jakobstraße durch die seinerzeit genehmigte Nachtnutzung des Parkhauses (Projekt Kinocenter) überschritten. Da das Kinoprojekt nicht realisiert und eine Nachtnutzung des Parkhauses - im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes für ein Einkaufszentrum (Projekt Gladium) - nicht weiter verfolgt wird, werden

für das ausgewiesene Mischgebiet (MI) innerhalb des Plangebietes - Bebauungsplan Nr. 2119 - Kalköfen Cox - keine weiteren Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Dies bedeutet jedoch im Rückschluss bzw. als Vorgabe für das zukünftige Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung, dass für das zukünftige Einkaufszentrum mit integrierten Parkebenen/ Parkgeschossen die Einhaltung der Beurteilungspegel für Mischgebiete der TA-Lärm zu gewährleisten und ggf. eine geschlossene Parkhausfassade zum zukünftig angrenzenden Mischgebiet (Bebauungsplanes 2119 - Kalköfen Cox -) entlang der Jakobstraße zu gewährleisten ist.

6.3.6 Bewertung der Lärmvorbelastung

Auf Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel der unter Punkt 6.3.1 bis 6.3.5 beschriebenen Lärmquellen wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt.

Durch die maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt eine Zuordnung zu Lärmpegelbereichen und eine Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen entsprechen den ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109.

6.3.7 Immissionsschutz

Aufgrund der erkennbaren Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- (Paffrather Straße/ Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße) und Gewerbe- und Freizeitlärm (Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, Jacobstraße) wurde in dem schalltechnischen Gutachten die Lärmsituation, eine Lärmprognose und die Ableitung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Hiernach werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahme folgende Schutzmaßnahmen getroffen worden:

6.3.8 Schallschutzmaßnahmen gegen den Schienen- und Straßenverkehrs-, Gewerbe- sowie den Freizeitlärm

Folgende Lärmschutzmaßnahmen wurden getroffen:

- die Konfiguration der Baukörper ermöglicht einen den Lärmquellen individuell angepassten Schutz. Die vorgeschlagene Baustruktur mit integrierter Schallschutzkonstruktion im Bereich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße schafft einen ruhigen Blockinnenbereich, auf die die Grundrisse mit ihren dorthin ausgerichteten Aufenthaltsräumen abzustimmen sind. Nebenräume sind grundsätzlich nach Norden und Osten auszurichten.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen für umfassende Bauteile mit Aufenthaltsräumen; im Rahmen der textlichen Festsetzung werden die erforderlichen Bauschalldämmmaße entsprechend der im Gutachten vorgegebenen Werte festgesetzt.
Für die unterschiedlich belasteten Teilbereiche wurde gemäß DIN 4109 ein Bauschalldämmmaß ermittelt und im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

Geringere Bauschalldämmmaße sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass bei Ruheräumen ein Innenschallpegel von 25 dB (A) eingehalten wird.

6.3.9 Aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Freizeitlärm

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ist von einer kurzfristigen Verlagerung der angrenzenden Diskothek / Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße nicht auszugehen. Der hierdurch bislang angenommene Lärmschutz vor Betriebsabläufen besteht somit zunächst nicht und setzt Teile des Vorhabens in der unmittelbaren Nachbarschaft der Diskothek dem Freizeitlärm aus.

Die Lösung des sich aus diesen und den Abstandsunterschreitungen nach § 50 BImSchG ergebenden Konflikts zwischen Diskothek-Freizeitlärm und Wohnungsnutzung ist in der nachfolgenden Darstellung der aufgeführten baulichen Schutzmaßnahmen näher bestimmt:

- Konstruktives Schallschutzfassaden-Wandelement

Es handelt sich dabei um eine Schallschutzeinrichtung, die im wesentlichen der Schallminderung, der dahinter liegenden Wohnbebauung dient und sich jeweils zwischen der fächerförmigen Baustruktur im Bereich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße aufspannt.

Die Schallschutzkonstruktion ist mit einer Wandhöhe von 2,00 m bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) 3. Obergeschoss auszuführen und im akustischen Sinne dicht an Boden und Wand anzuschließen. Eine geringere Wandhöhe, hierzu zählt auch eine Unterschreitung der dreigeschossigen Bebauung zwischen den vier radialen Baukörpern, ist nur unter Nachweis der notwendigen Lärminderung der zu schützenden Wohnungen möglich.

Über diese Konstruktion kann die Einhaltung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und TA-Lärmwerte 60/45 dB(A) tags/nachts vor den Fenstern der sensiblen Räume erreicht werden. Die nach TA-Lärm vorgeschriebenen Messpunkte (0,5 m vor den geöffneten, von Lärm am stärksten betroffenen Fenstern von Wohn- oder Ruheräumen) sind hinter der Schallschutzeinrichtung anzunehmen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Innenstadt (Lärmvorbelastung), vor dem Hintergrund der Ortsüblichkeit und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist davon auszugehen, dass Konfliktsituationen durch die genannten Schallschutzmaßnahmen in ausreichendem Maße vorgebeugt wird.

6.3.10 Zusammenfassung zur Bewältigung der Lärmbelastung

Durch die genannten Schutzvorkehrungen bzw. Festsetzungen ist die Verträglichkeit zwischen Wohnen einerseits und Schienen- und Straßenverkehr; Gewerbe- und Freizeitlärm andererseits hergestellt.

6.4 Umweltgeologische Untersuchungen

Im Plangebiet befindet sich keine im städtischen Altlasterkataster registrierte Verdachtsfläche. Auf Grund der Vornutzung des Geländes als Gewerbestandort wurden jedoch vorsorglich Baugrunduntersuchungen (Stand 06.11.00) sowie Bodenuntersuchungen durch die Firma Kühn Geo-Consulting GmbH, Bonn (Stand 19.02.01, 13.03.01 und 29.08.02) durchgeführt.

6.4.1 Baugrund

Auf dem Grundstück wurde Mitte des 19. Jahrhunderts ein Steinbruch betrieben. „Im Steinbruch wurden die Deckschichten weitestgehend entfernt und die Plattenkalke bis zu ca. 10 m Tiefe unter früherem Gelände (im Bereich der Paffrather Straße) abgebaut. Die Verfüllung wurde überwiegend mit Abraummaterial vorgenommen und dürfte parallel zum Abbau betrieben worden sein“.

„Nach den Untersuchungsergebnissen liegen die geplanten Gebäude fast durchgehend in der Auffüllung. Die in den Gründungssohlen anstehende Auffüllung weist nach den Bohr- und Rammergebnissen eine sehr geringe Tragfähigkeit auf und es sind sogar Hohlräume möglich. Eine setzungsarme Gründung der Gebäude ist nur bei einer einheitlichen

Gründung der Gebäude im verwitterten Fels / Fels möglich. Dies ist aufgrund der überwiegend großen Auffüllungsmächtigkeiten, ausgenommen einige Randbereich der ehemaligen Grube, nur über „Pfahlgründung“ oder technisch gleichwertige Gründungstechniken denkbar. Im Baugrundgutachten werden insbesondere detaillierte Aussagen zur Gründung (auch alternative Gründungsmöglichkeiten), Bauausführung, Drainage und Abdichtung getroffen.

6.4.2 Bergbau

„Für das Grundstück wurde beim Landesoberbergamt NRW eine Recherche auf umgegangenen Bergbau durchgeführt. Demnach sind auf dem Grundstück die Bergwerksfelder „Margaretha Josepha“ und „Käthchen“ verliehen worden. Für das Bergwerksfeld „Käthchen“ wird mitgeteilt, dass kein Bergbau umgegangen ist“. Zu „Margaretha Josepha“ wurden keine Angaben gemacht.

6.4.3 Altlastenuntersuchungen

Bei den vorgenommenen Untersuchungen erfolgten sowohl Einzelbohrungen, die Auffüllungen im gesamten Planbereich von bis zu 15,90 m Mächtigkeit ausweisen, als auch Beprobungen der oberflächennahen Bodenschichten - insbesondere im Bereich der geplanten Grün- und Spielbereiche. Bis auf wenige Ausnahmen fanden sich - auch gerade in den Grün und Spielbereichen - keine besonderen Auffälligkeiten. Eine erhöhte Löslichkeit von Schwermetallen im Untergrund wurde nicht nachgewiesen. Für verschiedene Schwarzdeckenmaterialien ergaben sich erhöhte PAK-Gehalte.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen - im Vordergrund steht eine intensive Bebauung mit Tiefgaragen - wird ein Großteil der vorgefundenen Auffüllungen vom Gelände entfernt. Diese Materialien - wie auch die Verwertung bzw. Entsorgung der Schwarzdecken als besonders überwachungsbedürftiger Abfall (besondere Anforderungen) - unterliegen den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen. Hierauf wird nochmals besonders als Hinweis hingewiesen. Die Grün- und Spielplatzflächen weisen im Vergleich mit den derzeit geltenden Werten der BBodSchV keine Überschreitungen auf, so dass hier keine besonderen Auflagen erforderlich sind. Die Vorgaben der BBodSchV sowie die entsprechenden Erlasse des Landes NRW sind beim Bau von (öffentlichen) Spielflächen zu beachten. Auch hierzu wird ein entsprechender Hinweis gesondert aufgenommen.

Aus den angeführten Gründen ist eine Kennzeichnung des Plangebietes insgesamt oder von Teilen gemäß § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB nicht herzuleiten.

7.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Verkehrsflächen/ Kerngebietsfläche MK) erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

7.1 Schmutzwasser

Das gesamte Schmutzwasser des Plangebietes wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zum Klärwerk Bennigsfeld der Stadt Bergisch Gladbach geleitet.

7.2 Niederschlagswasser - Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Aufgrund der Vornutzung des ehemaligen Gewerbeareals und der Tatsache, dass das Grundstück nicht zum ersten Mal bebaut wird, besteht keine generelle Versickerungsverpflichtung gemäß Landeswassergesetz NW.

Vor dem Hintergrund einer begrenzten Aufnahmekapazität der öffentlichen Regenwasserkanalisation wurde dennoch geprüft, inwieweit eine Versickerung von Niederschlagswasser, ggf. in

Kombination mit einer Rückhaltung und/oder gedrosselten Einleitung, vorgesehen werden kann.

Im Rahmen eines geohydrologischen Gutachtens, erstellt durch das Büro Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn (Stand 27.09.00) wurden die Möglichkeiten einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung untersucht und bewertet.

„Bezogen auf NN schwanken die Wasserstände zwischen 87,75 m und 88,71 m.ü.NN. Es handelt sich hierbei um Schicht- und Stauwasser, das innerhalb der Auffüllung, dem Decklehm und dem verwitterten Fels auftritt. Das Grundwasser ist erst in größerer Tiefe innerhalb des Felsens zu erwarten, wo es an Klüfte gebunden ist.

Wie die Bohrungen zeigen, muss insbesondere nach langanhaltenden Nässeperioden oder Starkregenereignissen mit Schicht- und Stauwasser innerhalb der anstehenden Bodenschichten gerechnet werden. Nach der Übersichtskarte des Staatlichen Umweltamtes Köln (Stand 9/98) liegt das untersuchte Grundstück außerhalb von Wasserschutzzonen“ .

Folgende geohydrologische Gründe sprechen aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme gegen eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück:

- keine ausreichende Durchlässigkeit des Bodens, um eine ausschließliche Versickerung nach ATV – A 138 auf Dauer zu gewährleisten,
- Gefahr, dass versickerndes Wasser an den in den Hang einschneidenden Gebäudewänden zuläuft, bzw. sich Wasserwegsamkeiten bilden, die die Standsicherheit der Böschungen gefährden können,
- Generell wird die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in aufgefüllten Böden kritisch betrachtet.

Aus den vorstehend dargelegten Gründen wird das anfallende Niederschlagswasser daher aus dem Plangebiet nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Zur Regenwasserrückhaltung wird eine Regenwassernutzung in Form von unterirdischen Zisternen oder gleichwertigen Maßnahmen vorgesehen. Zusätzlich ist eine Drosselung der Einleitungsmengen von 20l/sec. in den öffentlichen Kanal vorzusehen.

8.0

Denkmalschutz

8.1 Baudenkmal „Kalköfen Cox“

Im Kreuzungsbereich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße / Jakobstraße befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende Kalkofenanlage, bestehend aus zwei mit Kalkstein gemauerten Öfen/Meilern, die gleichzeitig als Substruktion zur Abfangung des oberen Geländeniveaus dienen. Die Kalköfen waren Bestandteil des ehemaligen Kalkwerkes Cox.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist u. a. die Integration der unter Denkmalschutz stehenden Kalköfen in eine Bebauungskonzept sowie die „Wiedereinfügung“ des Denkmals 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.

Aufgrund der Bedenken der Bodendenkmalpflege wurde die Bebauungskonzeption zwischenzeitlich überarbeitet und sieht nunmehr einen vergrößerten Abstand der geplanten Zeilenbebauung an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße zu dem Baudenkmal "Kalköfen Cox" vor.

Im Rahmen der Abstimmung mit der Denkmalbehörde wurde vereinbart, 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 des Städtebaulichen Vertrages geregelt .

8.2 Bodendenkmal - Industrieanlage Kalköfen Cox -

Seitens der Bodendenkmalpflege wurde auf die Bedeutung der partiell bereits denkmalgeschützten Industrieanlage „Kalköfen Cox“ hingewiesen.

Im Zusammenhang mit der Aufarbeitung der Archivunterlagen wurden die Reste der partiell bereits denkmalgeschützten Industrieanlage „Kalköfen Cox“ erfasst und hinsichtlich ihres Denkmalwertes als ortsfestes Bodendenkmal geprüft. Dem Prüfergebnis der Bodendenkmalpflege entsprechend stellen alle drei Öfen und die ehemaligen Betriebsanlagen als industriege-schichtliches Denkmal eine Einheit dar, die bedeutend für die Wirtschaftsgeschichte der Stadt sowie für das Arbeiten und Leben der Menschen in der Stadt Bergisch Gladbach und die Region sind. Die aufgelassenen Kalköfen und Betriebsanlagen enthalten nach den bisherigen Erkenntnissen im Erdreich eine Fülle von wissenschaftlich auszuwertendem Material in Form von Hinterlassenschaften wie Mauerfundamenten, Bodenverfärbungen und Einzelfunden.

Zwischenzeitlich wurde seitens der Denkmalbehörde ein Verfahren zur Unterschutzstellung des Bodendenkmals eingeleitet.

Ziel der Unterschutzstellung ist nicht die Verhinderung einer zukünftigen Bebauung/ Überbauung im Bereich des Bodendenkmals, sondern die Gewährleistung einer hinreichenden wissenschaftlichen Erkundung und Dokumentation des Bodendenkmals (wüstgefallener dritter Kalköfen/ ehemals vorhandene Wirtschaftsgebäude) vor der Durchführung von Baumaßnahmen.

Im Festsetzungskatalog zum Bebauungsplan wurde eine Hinweis zur Bodendenkmalpflege sowie ein Übersichtplan mit Kennzeichnung des Unterschutzstellungsbereiches aufgenommen. Darüber hinaus wurde mit der Denkmalbehörde vereinbart, die Durchführung der wissenschaftlichen Untersuchungen/ Erkundung/ Dokumentation im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan zu regeln.

9.0

Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan wird der den aufstehenden Kalköfen vorgelagerte Bereich als öffentliche Platzfläche ausgestaltet. Die bisherige Eigentumsverhältnisse werden aufgehoben und im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan neu geregelt.

Für die Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen in Form eines Umlenkungsverfahrens erforderlich.

9.2 Kosten

Die Kosten für die Durchführung und Unterhaltung städtebaulicher Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden in dem Städtebaulichen Vertrag gemäß §11 (1) Nr. 3 BauGB geregelt.

9.3 Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, sowie zur Gewährleistung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB erforderlich.

In dem Städtebaulichen Vertrag, der zwischen den Vertragspartnern (Stadt, Grundstückseigentümer) abgestimmt wird, werden folgende städtebaulichen Maßnahmen geregelt:

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB
 - Erstellung des Pflegekonzeptes mit Pflanz-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen sowie deren Umsetzung für Flächen innerhalb des „Steinbruchs Marienhöhe“
 - Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB auf einer Fläche von ca. 5.500 m² innerhalb des stillgelegten „Steinbruches Marienhöhe“ auf der Grundlage des erstellten Pflegekonzeptes

2. Denkmalschutz - Baudenkmal
 - Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Instandsetzung des Baudenkmals (Kalköfen Cox/ zwei aufstehende Öfen)
 - Durchführung der Sanierungsmaßnahmen für das Baudenkmal „Kalköfen Cox“

3. Denkmalschutz - Bodendenkmal
 - Ermittlung des Untersuchungsumfangs zur wissenschaftlichen Erkundung des Bodendenkmals (Grabung) sowie Dokumentation der Grabungsergebnisse
 - Durchführung der Grabungen/ wissenschaftlichen Erkundungen zeitnah zu den geplanten Baumaßnahmen

4. Errichtung der dem Baudenkmal vorgelagerten Platzfläche
 - Regelung über die Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für die fußläufige, dem Denkmal „Kalköfen Cox“ vorgelagerte öffentliche Platzfläche
 - Durchführung und Kostenverteilung der Maßnahme

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den .11.2002

In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Quellen

1. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN (STAND OKTOBER 2002) (UMWELTVERTRÄGLICHKEIT; EINGRIFFS-AUSGLEICH-BEWERTUNG)

Heinz Dahs
Freier Landschafts- und Gartenarchitekt BDLA
Am Offermannsberg 4
53 639 Königswinter

2. LÄRMSCHUTZGUTACHTEN (P0011085- 28.02.01, 02.05.02, 07.08.02)

ADU cologne
Institut für Immissionsschutz GmbH
Neuenhöfer Allee 49-51
50 935 Köln

3. GUTACHTEN ZUR ALTLASTENSITUATION (STAND 19.02.2001, 13.03.2001, 29.08.2002) (ABFALLRECHTLICHE BEWERTUNG DER GELÄNDEAUFFÜLLUNG UND BODENLUFTUNTERSUCHUNG)

Kühn Geoconsulting GmbH
Auf der Kaiserfuhr 39
53 127 Bonn

4. BAUGRUNDGUTACHTEN (STAND 06.11.2000)

Kühn Geoconsulting GmbH
Auf der Kaiserfuhr 39
53 127 Bonn

5. HYDROGEOLOGISCHES GUTACHTEN (STAND 27.09.2000)

Kühn Geoconsulting GmbH
Auf der Kaiserfuhr 39
53 127 Bonn

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|--|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme: | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten: | EURO |
| 3. Finanzierung: | |
| - Eigenanteil: | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen: | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel: | |
| mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle: | |