

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0450/2016**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.12.2016	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

- Bebauungsplan Nr. 2129 - Am Kalkofen -**
- Beschluss zur Aufstellung**
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

### **Beschlussvorschlag:**

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) ist der

**Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen –**

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

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

**Bebauungsplanes Nr. 2129 – Am Kalkofen –**

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

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **1. Anlass der Planung, städtebauliche Zielsetzung**

Das Grundstück der ehemaligen Kalkwerke Cox liegt seit der Stilllegung der Produktion und des 2005 erfolgten Satzungsbeschlusses für den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 2119 – Kalköfen Cox – (vgl. Anlage 3) brach. Zwischenzeitlich gab es intensive Versuche, die Grundstücksflächen zu vermarkten. Auf Grund der bis vor kurzem vorherrschenden Emissionslage durch die an das Plangebiet angrenzende Diskothek im Bereich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, dem speziell darauf ausgerichteten planungsrechtlich gesicherten baulichen Lärmschutz und dem teilweisen Ausschluss an Wohnnutzungen sowie veränderten Anforderungen des Wohnungsmarktes konnte bislang kein Investor für das Grundstück gefunden werden. Um den vorgenannten Standortveränderungen (Verbesserung der Emissionslage) und Marktbedingungen (wohnwirtschaftliche Aspekte) planerisch gerecht zu werden, soll der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 2119 – Kalköfen Cox – durch einen neuen Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – überlagert werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Flächenrecycling) und aufgrund der Lagegunst ist es weiterhin Planungsziel, im Plangebiet Flächen zur Förderung innenstadtnahen Wohnens mit Teilflächen für eine Hotel- oder Büronutzung bereitzustellen. Ziel ist es weiterhin, den Innenstadtbereich (Kerngebiet) mit gemischten Nutzungen abzurunden, zu ergänzen und in seiner Funktion zu stärken. Städtebauliche Zielsetzung ist darüber hinaus die Integration der unter Denkmalschutz stehenden Kalköfen in das Stadtgefüge sowie eine räumliche Fassung der vorhandenen Straßenräume.

### **2. Plangebiet**

Das Plangebiet (vgl. Anlage 1) befindet sich am Rande der Bergisch Gladbacher Innenstadt nördlich angrenzend an die RheinBerg-Passage bzw. den S-Bahnhof. Es ist begrenzt durch die Paffrather Straße im Nordosten, die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße im Westen sowie die Jakobstraße im Südosten und hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 312, 378, 381, 382, 386, 388 (privater Eigentümer) sowie den Flurstücken 11,12, 46, 58, 75, 196, 199, 200, 203, 204, 253, 255, 257, 353, 379, 380, 383, 384, 385, 389, 391, 393 (auch mit Teilflurstücken, Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach). Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Gladbach, Flur 10.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist auf die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungsplangebiete Bebauungsplan Nr. 2128/1 – Nikolaus-Cusanus-Gymnasium – im Norden, Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße – im Westen sowie Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – im Süden abgestimmt.

### **3. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungsrecht**

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet und seine Umgebung Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ (Kerngebiet MK) dargestellt. Eine Ausweitung des Stadtzentrums mit zusätzlichen Kerngebietsausweisungen entspricht nicht den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen für die Stadtmitte. Vielmehr wird dem Plangebiet aufgrund seiner Standortgunst ein Entwicklungspotential für zentrumsnahe Wohnnutzungen und ergänzende Dienstleistungen zugesprochen (vgl. Rahmenplanung Innenstadt / Stadtmitte, siehe unten). Der Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan sieht daher kein MK mehr vor, jedoch weiterhin „Gemischte Baufläche“ (M).

### Bestehendes Planungsrecht

Westlich an die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße angrenzend, befindet sich derzeit ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße –). Der im Norden angrenzende Bebauungsplan Nr. 2128/1 – Nikolaus-Cusanus-Gymnasium – setzt als Art der baulichen Nutzung entlang der Paffrather Straße „Mischgebiet“ (MI) bzw. „Kerngebiet“ (MK), entlang der Reuterstraße und dem Langemarkweg „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie für die vorhandene Schule „Gemeinbedarfsfläche“ fest. Der im Süden angrenzende Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – 2. Änderung setzt als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK) fest.

### Informelle Planungen

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

## **4. Bestandssituation**

Das Grundstück der ehemaligen Kalkwerke Cox liegt seit der Stilllegung der Produktion zu großen Teilen brach und wird auf Teilflächen als Abstellfläche für PKW genutzt.

Die denkmalgeschützten Kalköfen im Südwesten des Plangebietes wurden zwischenzeitlich saniert und auf ihrer zur Innenstadt gelegenen Südseite von Vegetation freigestellt, so dass sie von der Fußgängerzone aus über die Achse der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sichtbar und als bauliches Zeugnis der Geschichte wahrnehmbar sind.

Das Plangebiet weist folgende positive Standortfaktoren auf:

- vorhandene verkehrliche Erschließung (Paffrather Straße, Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße),
- direkte Anbindung an den ÖPNV (Busbahnhof, S-Bahnendhaltepunkt der S 11 Bergisch

- Gladbach - Köln),
- kurze Entfernung (ca. 100 m) zum vorhandenen Versorgungsbereich (Fußgängerzone),
- in der näheren Umgebung vorhandenes Schul- und Freizeitangebot.

## **5. Städtebauliches Konzept**

### Bebauung, Nutzung, Freiflächen

Eine wesentliche Grundidee des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Anlage 2) ist es, die angrenzenden öffentlichen Straßenräume räumlich zu fassen. Hierdurch entsteht eine Blockrandbebauung, die im Bereich der Paffrather Straße fünfgeschossig und entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße viergeschossig geplant wird. Die Bebauung passt sich in der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße durch eine Abstufung der Gebäude, von der Paffrather Straße bis zur Jakobstraße dem Geländeverlauf an. Die denkmalgeschützten Kalköfen werden durch eine viergeschossige Bebauung umgeben, die in nordöstlicher Richtung in eine Platzsituation mündet. Der Platzraum wird gefasst durch die vorgenannte Bebauung, die Bebauung an der Paffrather Straße und einen fünfgeschossigen Gebäuderiegel an der Jakobstraße, der wiederum zu den Kalköfen abgestuft wird. Der öffentliche Raum dient als Pufferzone zwischen der Wohnnutzung im Nordwesten des Plangebietes und einer möglichen Hotel- und Büronutzung im Südosten. Durch den Wegfall der Diskothek als Lärmemittent an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße kann auf den im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Ausschluss von Wohnen entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße verzichtet werden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtkonzeption und die Zielsetzung der räumlichen Integration der Kalköfen in das Stadtgefüge ist die Integration des Denkmals in den öffentlichen Raum oberstes Planungsziel. Darum soll vor den Kalköfen eine abgetreppte Platz- und Grünanlage entstehen. Gleichzeitig dient diese Fläche als Zugang in das Plangebiet, das über eine vermittelnde Treppenanlage angebunden wird. Neben der baustrukturellen Änderung ist es ein wesentliches Änderungsziel, die heutige Plateausituation aufzuheben und die Gebäude nahezu niveaugleich über die angrenzenden öffentlichen Straßenräume zu erschließen.

Die für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erarbeitete Bebauungskonzeption wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat der Stadt Bergisch Gladbach vorgestellt. Den Empfehlungen des Beirates wurde in vielen Punkten gefolgt. So stellt sich beispielsweise die zunächst vorgesehene geschlossene Blockrandbebauung an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße nunmehr aufgelockert dar und bestehende Aufschüttungen werden zugunsten von besseren barrierefreien Anschlüssen und Übergängen an die umgebenden Flächen abgetragen.

Neben kleineren, der Wohnbebauung zugeordneten Ziergartenflächen, sieht der Vorentwurf ähnlich wie der bisherige Bebauungsplan eine gemeinsame zentrale Grünfläche mit fußläufiger Erschließung im Inneren des Baublocks vor. Im Südosten des Plangebietes befindet sich zwischen der geplanten Hotel- / Büronutzung und dem Parkhaus der RheinBerg-Passage ein mit Gehölzen bestandener Kalkschutthang, welcher als Grünfläche und Puffer zwischen den verschiedenen Nutzungen erhalten bleiben soll.

### Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Sowohl

von der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße als auch von der Paffrather Straße aus sind Zufahrten in die Tiefgaragen vorgesehen. Die fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum sowie den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bereits erwähnte Treppenanlage sowie straßenbegleitende Gehwege.

Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist die Erstellung von Tiefgaragen geplant. Hierdurch kann im Blockinnenbereich ein autofreies, qualitativ hochwertiges Wohnumfeld geschaffen werden. Entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sieht der Entwurf öffentliche Parkstände vor.

## **6. Umweltbelange**

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden die Umweltbelange für das Plangebiet in einem Umweltbericht (erste Fassung, Stand: frühzeitige Beteiligung, November 2016) durch das Kölner Büro für Faunistik in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschaftsplanung erhoben. Soweit darin wesentlich betroffene Schutzgüter bzw. planungsrelevante Umweltbelange festgestellt wurden, wird darauf nachfolgend eingegangen. Für Detailinformationen wird auf den ausführlichen Umweltbericht verwiesen, der den Fraktionen digital zugegangen ist.

### Arten und Biotope

Im Zuge der Planaufstellung ist eine Artenschutzprüfung erforderlich. Hierzu wurde 2016 eine Grunddatenerfassung der planungsrelevanten Arten durchgeführt. Eine erste Untersuchung im Plangebiet lässt für die Gruppen der Vögel und Fledermäuse keine größeren artenschutzrechtlichen Konflikte bei der Realisierung des Bebauungsplanes erwarten. Eine abschließende Artenschutzprüfung erfolgt, sobald der Entwurf des Bebauungsplanes und damit eine genauere Einschätzung des Eingriffs vorliegen.

Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sowie gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein mit Hochstauden und Gehölzen bewachsener Kalkschutthang, der als Biotopkatasterfläche (BK-5008-535) erfasst ist. Dieser Bereich soll als Grünfläche erhalten bleiben.

Das übrige Plangebiet stellt sich derzeit als eine Mischung aus Brachflächen, Grünflächen, teilversiegelten und versiegelten Flächen und Gehölzbeständen unterschiedlicher Ausprägung dar. Durch die geplante Bebauung werden die Vegetationsbestände mit Ausnahme des bereits oben erwähnten Kalkschutthangs weitestgehend entfernt. Hierzu gehört auch die gehölzbestandene Böschung entlang der Paffrather Straße, die im bisherigen Bebauungsplan zum Erhalt vorgesehen war und zugunsten besserer barrierefreier Übergänge nunmehr entfällt. Für den Eingriff in die vorhandenen Biotoptypen wird zur Offenlage hin der konkrete Ausgleichsbedarf auf Basis des Bebauungsplanentwurfs ermittelt.

### Bodenschutz und Altlasten

Im Plangebiet befindet sich keine im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche. Vorsorglich wurden im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens Nr. 2119 – Kalköfen Cox – Bodenuntersuchungen (Baugrund und Altlasten) durchgeführt. Bis auf wenige Ausnahmen fanden sich bei der chemischen Analytik keine besonderen

Auffälligkeiten. Auf dem Gelände befinden sich großräumig Auffüllungen in einer Dicke zwischen 8m (Randbereiche) und 14-18m (zentraler Bereich). Ein Großteil der Auffüllungen wird im Rahmen der vorgesehenen Bebauung entfernt. Die Verwertung bzw. Entsorgung dieser Materialien (ggf. besonders überwachungsbedürftiger Abfall) unterliegt den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen. Da die natürlichen Böden aufgrund der vergangenen Nutzung bereits vollständig zerstört sind, führt die geplante Bebauung zu keiner direkten Betroffenheit.

### Gewässer und Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind ebenfalls ausgeschlossen. Die Grundwasserstände liegen zwischen 85 und 90m ü.NN. Aufgrund der durch die gewerbliche Nutzung gestörten Bodenverhältnisse bildet sich jedoch kein einheitlicher Grundwasserspiegel im Auffüllungskörper aus. Eine erhebliche Betroffenheit der Grundwassersituation wird nicht erwartet.

### Immissionsschutz

Eine erste Abschätzung der Luftschadstoffsituation im Plangebiet und seiner Umgebung zeigt, dass die Luftschadstoffbelastung insbesondere im Straßenraum der zukünftig beidseitig bebauten Paffrather Straße als lufthygienisch relevant einzustufen ist. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist eine vertiefende Untersuchung mittels Ausbreitungsberechnung erforderlich.

Unter klimatischen Gesichtspunkten kann es durch die Muldenlage der Innenstadt Bergisch Gladbach zu ungünstigen Luftaustauschverhältnissen kommen. Aufgrund der relativen Kleinflächigkeit des Plangebietes ist eine signifikante Belastung der lokal- oder regionalklimatischen Situation nicht zu erwarten. Über eine Begrünung der Flachdächer der geplanten Bebauung kann die mikroklimatische Situation im Plangebiet verbessert werden.

Zur Prüfung der Machbarkeit der geplanten Bebauung wurden in einem ersten Schritt die zu erwartenden Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr sowie der Nutzung des südöstlich angrenzenden Parkhauses der RheinBerg-Passage untersucht.

Bezüglich der Straßenverkehrsgeräusche wirken die nordöstlich gelegene Paffrather Straße sowie der Knotenpunkt J.-W.-Lindlar-Straße / Reuterstraße mit Beurteilungspegeln bis zu 69/59 dB(A) tags/nachts am höchsten auf das Plangebiet ein. An den rückwärtigen Fassaden betragen die Beurteilungspegel überwiegend weniger als 55/45 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen bezüglich des öffentlichen Straßenverkehrs für Mischgebiete bei 60/50 dB(A) tags/nachts. Da die Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm überschritten werden, ist zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse passiver Lärmschutz vorzusehen und im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festzusetzen.

Zur Ermittlung der Geräuschsituation ausgehend von dem südöstlich des Plangebietes liegenden Parkhaus wurde die Parkplatzlärmstudie zur Abschätzung herangezogen, da derzeit keine belastbaren Angaben zu den Ein- und Ausfahrten vorliegen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die bei Geräuschemissionen gewerblicher Nutzungen anzuwenden ist, liegen für Mischgebiete bei 60/45 dB(A) tags/nachts. Im Bereich der Südostfassade des im südöstlichen Bereich des Plangebiets vorgesehenen Baukörpers wurden für die Nachtzeit

(lauteste Stunde) Richtwertüberschreitungen von bis zu 5 dB(A) ermittelt. Sollte dieser Baukörper allein Nutzungen mit Tagschutzanspruch in dieser Fassade aufweisen – wie z.B. Büros, Praxisräume, Hotelnutzung (nicht zum dauernden Aufenthalt), jedoch keine Wohnungen – wäre eine Überschreitung hinnehmbar, da keine Immissionspunkte gemäß TA Lärm zu berücksichtigen wären. Darüber hinaus setzt der südöstlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – 2. Änderung in seinem Geltungsbereich bereits Emissionskontingente fest, bei deren Einhaltung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im vorliegenden Plangebiet bei Ausweisung eines Mischgebietes eingehalten werden.

Weiterhin können Geräusche durch die übrigen benachbarten Gewerbebetriebe, den S-Bahn-Endhaltpunkt (Schienenverkehr) sowie die in der Nähe befindlichen Sportanlagen auftreten. Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan werden diesbezüglich weitergehende Untersuchungen erforderlich.

Die vorläufigen Untersuchungen der ACCON Köln GmbH zu den Themen Lärm und Lufthygiene sind den Fraktionen digital zugegangen.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei unter Denkmalschutz stehende Kalköfen als Bestandteil des ehemaligen Kalkwerkes Cox. Die Kalköfen wurden zwischenzeitlich saniert und an die Stadt übertragen. Sie werden nachrichtlich in den späteren Bebauungsplan übernommen.

Die Überreste weiterer ehemaliger Betriebsanlagen (Wirtschaftsgebäude sowie ein weiterer Ofen) sind zusammen mit den beiden sanierten Kalköfen als Bodendenkmal eingetragen. Vor jeder Grabung oder Bautätigkeit in diesem Bereich ist daher die zuständige Denkmalbehörde einzuschalten.

### **Weiteres Verfahren**

Die Verwaltung empfiehlt auf Basis des Vorentwurfes, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Aushang durchzuführen und das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – damit fortzusetzen.

### **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen –, Stand Juli 2016
- Anlage 3: Verkleinerung Bebauungsplan Nr. 2119 – Kalköfen Cox –