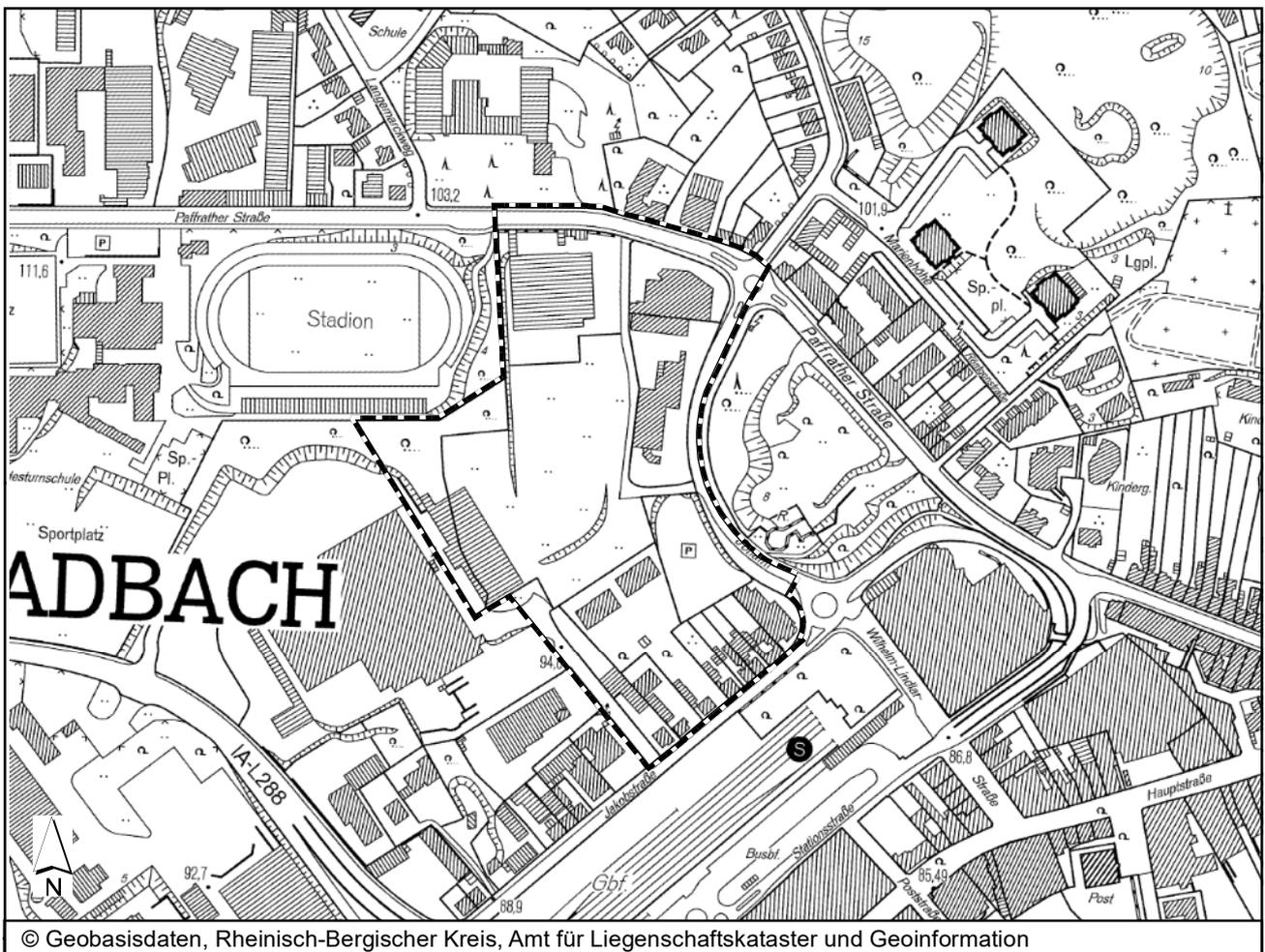


Information

zur städtebaulichen Planung

Bebauungsplan Nr. 2118
- Jakobstraße -

Bergisch Gladbach - Stadtmitte



Weitere Auskunft erteilt:

Rathaus Bensberg
Katja Gehrigk
Raum 508
Tel: 02202 / 14 -1314

ERLÄUTERUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße – in Bergisch Gladbach – Stadtmitte

Anlass der Planung, städtebauliche Zielsetzung

Der Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist der Ansiedlungswunsch der Firma ISOTEC GmbH auf Teilen des sog. ehemaligen Köttgen-Geländes. Auf dem ehemaligen Gießerei-Gelände sollen sowohl ein neuer Verwaltungssitz als auch ein Tagungs- und Gästehaus als Kernbereich des „ISOTEC-Campus“ entstehen. Dieser Kernbereich soll im Norden und Westen durch eine gewerbliche Nutzung und im Süden durch eine Wohnnutzung flankiert werden.

Plangebiet

Das Plangebiet nordwestlich des S-Bahnhofes in Bergisch Gladbach wird begrenzt durch die Paffrather Straße, die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße, die Jakobstraße, den Paul-Köttgen-Weg sowie von einer Fachmarktnutzung und Sportfläche (Stadion) und hat eine Größe von ca. 6 ha.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet und den Großteil seiner Umgebung Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Südwesten grenzt es an einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) an.

Flächennutzungsplan

Der im August 2019 von der Bezirksregierung genehmigte, neue Flächennutzungsplan sieht für den südlichen

Bereich des Plangebietes statt „Gewerblicher Baufläche“ nunmehr „Gemischte Baufläche“ (M) vor.

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).

Bestehendes Planungsrecht

Zwischen Paffrather Straße und Jakobstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – einschließlich der 1. Änderung in einem Teilbereich. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Gewerbegebiet fest. Entlang der Jakobstraße bleibt ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2114 bestehen und sichert die dort vorhandene gewerbliche Nutzung. Der übrige Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2114 wird durch das neue Plangebiet zukünftig überlagert, da die darin getroffenen Festsetzungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Baufelder, Stellplatzanlagen etc.) bis heute zum Großteil nicht umgesetzt wurden.

Bestandssituation

Das Grundstück des ehemaligen Köttgen-Geländes wurde in Teilen in der Vergangenheit bereits durch verschiedene gewerbliche Nutzungen umgenutzt. Der Wegfall der ehemaligen Diskothek an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße hat zu einer wesentlichen Verbesserung der Emissionslage insbesondere in der Nachtzeit geführt und Potenziale für eine Wohnnutzung im näheren Umfeld eröffnet.

Im Kernbereich des Plangebietes liegt eine größere Fläche brach, die nun durch die Firma ISOTEC GmbH und flankierende Nutzungen neugestaltet werden soll.

Des Weiteren befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes zwei städtische Gebäude, die zurzeit für die Flüchtlingsunterbringung genutzt werden. Entlang der Jakobstraße bestehen sowohl gewerbliche Nutzungen als auch einige Wohngebäude, die seinerzeit mit einer Gewerbegebietsausweisung überplant wurden. Auch das Theas Theater hat hier seinen Standort.

Städtebauliches Konzept

Bebauung, Nutzung, Freiflächen

Das städtebauliche Konzept sieht eine Zweiteilung des Plangebietes vor. Der nördliche bzw. westliche Bereich ist einer vorrangig gewerblichen Nutzung vorbehalten. Im südlichen Bereich hingegen soll zukünftig eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung, Büro- und Wohnnutzung sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglicht werden. Im Einzelnen sieht der Vorentwurf folgendes vor:

- Sicherung bzw. Erhalt der Bestandsbebauung (Gewerbe und Wohnen) sowie ggf. Entwicklungsmöglichkeiten
- Verwaltungssitz sowie Tagungs- bzw. Gästehaus der Firma ISOTEC

GmbH mit Platz- und Freiflächengestaltung innerhalb der geplanten Ringerschließung

- Flankierende gewerbliche Gebäuderiegel bzw. Parkhaus / Parkpalette nördlich und westlich der Ringerschließung
- Flankierende Wohnnutzung südlich der Ringerschließung durch drei Gebäudekörper
- Straßenbegleitende Baumanpflanzungen
- Neubau einer Kindertagesstätte im Übergang zwischen Theas Theater und geplanter Wohnnutzung

Erschließung, ruhender Verkehr

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

Die fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum mit Busbahnhof und S-Bahn erfolgt über straßenbegleitende Gehwege bzw. Mischverkehrsflächen. Darüber hinaus soll es eine unmittelbare Fußwegeverbindung zwischen S-Bahnhof und Stadion geben.

Notwendige Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Für die gewerbliche Neubebauung sind zunächst oberirdische Stellplätze, mittel- bis langfristig ein Parkhaus / eine Parkpalette am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Für die geplante Wohnbebauung ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Umweltbelange

Arten- und Biotopschutz

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

Für den Verwaltungsbau der Firma ISOTEC GmbH wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Artenschutzvorprüfung erstellt und vom Rheinisch-Bergischen Kreis diesbezüglich eine Zustimmung mit Nebenbestimmungen erteilt. U.a. ist die Einhaltung von Schutzzeiten für den Gehölzschnitt und den Rückbau von Gebäuden sowie das Anbringen von Ersatzquartieren zu beachten. Im weiteren Planverfahren ist für die übrigen Bereiche des Plangebietes ebenfalls eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse beider Gutachten sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Fauna und Flora

Das Plangebiet stellt sich als eine Mischung aus Brachflächen, Grünflächen und (teil-)versiegelten Flächen und Gehölzbeständen unterschiedlicher Ausprägung dar. Westlich zum Stadion hin grenzen Gehölzbestände an das Plangebiet. Insgesamt erscheint das Gebiet durch die ehemalige industrielle Nutzung anthropogen überformt. Die Vegetation ist sekundär und entspricht an keiner Stelle einer standorttypischen naturnahen Ausprägung.

Boden und Altlasten

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

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil – mit Ausnahme der Bebauung entlang der Jakobstraße sowie dem städtischen Grundstück im Süden – auf der im Altlastenkataster registrierten Altlastenfläche Nr. 24 "Jakobstraße" (ehemaliger Industriestandort der Firma Köttgen). Die Firma hat u.a. eine Deponie für Gießereiabfälle unterhalten, welche zwischen der ehemaligen Gießerei und dem Stadion in das Plangebiet hineinragt.

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

Wasser und Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet oder in der Umgebung.

Die Entwässerung des Plangebietes kann mit Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanal) erfolgen. Für die Neubauten im mittleren Bereich ist eine private Regenrückhaltung vor Einleitung in den Kanal erforderlich. Eine separate Behandlung des Regenwassers hingegen ist nicht notwendig, da in der Cederwaldstraße ein städtisches Regenklärbecken vorhanden ist.

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

Klima

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

Das Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach ordnet das Plangebiet der stadtklimatischen Einheit Mitte (Wärmeinsel) zu. Die Industriebranche innerhalb des Plangebietes wird im Freiraumkonzept als Teil des innerstädtischen Freiraums Nr. 25 (Sportanlagen und angrenzende Grünflächen südlich Paffrather Straße) geführt. In

der stadtklimatischen Einheit Mitte haben Flächen > 1 ha eine hohe klimatische Ausgleichsfunktion.

Historisch bedingt sind die angrenzenden gewerblichen Flächen teilweise stark versiegelt. Negative Effekte (z.B. Verstärkung Wärmeinseln) durch zunehmende Versiegelung und Verdichtung sollten so gering wie möglich gehalten und klimaausgleichende Festsetzungen, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, optimierte Gebäudeausrichtung, getroffen werden.

Lichtimmissionen

Im Verfahren ist zu prüfen, inwieweit Lichtemissionen aus der Nachbarschaft, den Sportanlagen und Gewerbegebieten – aber auch aus dem Plangebiet selbst z.B. durch neue Straßenbeleuchtung, zusätzliche Werbeanlagen, Blendwirkung durch reflektierende Flächen – auftreten und zu Belästigungen führen. Blendwirkungen auf die Nachbarschaft sind zu vermeiden und die Richtwerte der Lichtimmissionsrichtlinie NRW einzuhalten. Die Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung im Anhang der Lichtimmissionsrichtlinie sind zu beachten und geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Elektrosmog

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

Luftschadstoffe

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der lufthygienischen Situation einer Ballungsrandzone. Die sog. Hintergrundbelastung (Schadstoffeintrag von anderen Quellen wie Hausbrand, Industrie und be-

nachbarter Straßen) im Stadtgebiet schöpft die geltenden Grenzwerte für den Schadstoff Stickstoffdioxid (NO²) bereits bis zu 75% und für Feinstaub PM10 bereits bis zu 50 % aus.

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

Lärm

Auf das vorliegende Plangebiet wirken Geräusche aus

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

Im Planverfahren sind für diese Emitenten getrennt voneinander die derzeitige Lärmsituation sowie die Zusatzbelastung zu untersuchen und bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte bzw. der Lärmvorsorgewerte Lärmschutzmaßnahmen besonders im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung innerhalb des Gebietes für die Festsetzungen im Bebauungsplan zu ermitteln. Zudem ist zu prüfen, ob für die Gewerbegebietsfläche eine Lärmkontingentierung vorzunehmen ist.

Einer ersten, schalltechnischen Einschätzung nach sind potentielle Lärmkonflikte im Plangebiet durch Straßenverkehr und gewerbliche Geräuscheinwirkungen mit Hilfe geeigne-

ter Maßnahmen wie architektonische Selbsthilfe und Mindestabstände zwischen gewerblichen Parkplatz- und Wohnnutzungen sowie die Ausweisung öffentlicher Straßen lösbar. Konkrete Festsetzungen für den Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Gerüche

Überschreitungen der Richtwerte gemäß GIRL sind nicht zu erwarten. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist auf die Ansiedlung geruchsinstensiver Betriebe zu verzichten.

Landschafts-/Ortsbild und Erholung

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

Denkmalschutz

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

Schriftliche Stellungnahmen richten Sie bitte an die Stadtverwaltung, Fachbereich 6 – Stadtplanung, 51439 Bergisch Gladbach oder an stadtplanung@stadt-gl.de .