

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 578/2001
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	18.09.2001	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - 1. Änderung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Mülheimer Straße im Norden, der im Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - dargestellten Mischbebauung im Osten, der vorhandenen Papier- und Pappenfabrik im Süden und einem Möbelmarkt im Westen.
- Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- II. Der Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung wurde zuletzt in der Planungsausschusssitzung am 13.02.2001 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beraten. Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortzusetzen.

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Der zur öffentlichen Auslegung zu beschließende Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung mit Textteil und Begründung wurde zwischenzeitlich erstellt und berücksichtigt die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung des Büros ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, der durchgeführten Umweltverträglichkeitsuntersuchung des Büros Nardus und einer Verkehrsuntersuchung des Büros Waning Consult GmbH.

Die Gutachten sind den Fraktionen in Kopien zugegangen

Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde seitens der ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Es wurden unterschiedliche Emittentenarten für den Ist- und den Planzustand untersucht und bewertet:

Straßenverkehrslärm:

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass auf der Mülheimer Straße und dem Kradepohlmühlenweg eine Zunahme der Straßenverkehrsemissionen von 0,3 - 0,8 dB innerhalb des Tagzeitraumes nach in Betriebsnahme der Fachmärkte zu erwarten sind.

Aus lärmtechnischer Sicht ist eine Erhöhung bis zu 3 dB bei gleich bleibender Dynamik der Geräusche als nicht wesentlich einzustufen.

Freizeitlärm:

Aufgrund der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - entstehen bezüglich des Freizeitlärms keine Lärmkonflikte.

Gewerbelärm:

Die Ergebnisse zeigen, dass im Tagzeitraum durch die geplante gewerbliche Nutzung des Plangebietes im westlich angrenzenden Wohngebiet mit einer Überschreitung des Immissionswertes von 55 dB(A) tags für 'Allgemeine Wohngebiete' zu rechnen ist. Diese ist in erster Linie auf den Anlieferverkehr des angrenzenden Fachbetriebes zurück zu führen.

Im Nachtzeitraum ist im Süd-Westen und im Westen mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um max. 9 dB(A) zu rechnen. Die Überschreitung ist auf die gewerbliche Vorbelastung zurückzuführen.

Zur Vermeidung von Konflikten trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen ermöglichen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung setzt der maximal auf die Umgebung des Plangebietes einwirkenden Schallimmissionen anhand immissionswirksamer

flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP).

Nach Aussagen der Bezirksregierung Köln werden 'immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel' (IFSP) als eine '**Eigenart des Betriebes bzw. der Anlage**' angesehen. Somit werden die IFSP in Sondergebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung der IFSP bedeutet nicht den Ausschluss bestimmter Nutzungen und Betriebsarten, sondern nur die Notwendigkeit einer Prüfung, inwieweit die zukünftige Nutzung mit der Festsetzung vereinbar ist.

Die innerhalb der festgesetzten Bereiche sich neu ansiedelnden Betriebe haben die jeweiligen 'Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel' einzuhalten. Dies kann geschehen durch eine bestimmte Anordnung von Gebäuden zur Abschirmung lärmsensibler Bereiche durch angepasste Aktivitäten auf den Außengeländen, durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle oder auch durch zeitlichen Begrenzung von Betriebszeiten.

Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die seitens des Büros Nardus erstellte Umweltverträglichkeitsuntersuchung stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt - Ist - Zustand dar.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete, wie z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, § 62 - Biotop etc. sowie keine Biotop, das im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen aufgelistet wird.

Nach Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung kann über 100% des Eingriffes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Als Maßnahmen für den Ausgleich sind vorgesehen:

- K 1: Entwicklung eines bachbegleitenden Gehölzstreifens im Umfeld des Kemper Baches
- K 2: Anlage einer Ballspielwiese
- K 3: Pflanzung von heckenartigen Gehölzstreifen

Der Umfang der gesamten Kompensationsmaßnahmen ist geeignet, die durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Es liegt ein funktionaler und naturraumbezogener Ausgleich des Eingriffes vor.

Verkehrsgutachten

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der zukünftigen Nutzungen ist eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die Aussagen zur Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten im umgebenden Straßennetz treffen sollte und ggf. Empfehlungen für die künftigen Bau- und Betriebsform des zu beurteilenden Knotenpunktes Straße geben soll.

Für die geplanten neuen Nutzungen wurden objektbezogene Zusatzverkehre ermittelt und mit den heutigen Vorbelastungen zu maßgebenden Prognose - Verkehrsbelastungen überlagert.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen.

Es ist jedoch ein Umbau des Knotenpunktes Mülheimer Straße und Franz Hitze Straße erforderlich. Hierzu wurden ebenfalls unterschiedliche verkehrsregelnde Maßnahmen überprüft.

- Signalisierung
- Vorfahrtsregelung
- Kreisverkehr

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Kreisverkehr im Vergleich zu den übrigen untersuchten Bau- und Betriebsformen die günstigsten Bedingungen in der Abwicklung der Fahrbezie-

hungen erwarten lässt. Auch aus schalltechnischer Sicht führt ein Kreisverkehr zu keiner Erhöhung der Lärmimmissionen und wird daher in den Rechtsplanentwurf mit aufgenommen.

Erläuterungen zur Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Krade-
pohlswiese -, 1. Änderung zu entnehmen.

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung, die Verkehrsuntersuchung und das schalltechnische Gut-
achten können im Fachbereich 6- 610 Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den text-
lichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan wird parallel zur öffentlichen Auslegung erarbeitet
bzw. überarbeitet.

Anlagen

- Übersichtsplan zurzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Krade-
pohlswiese -
- Übersichtsplan des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Krade-
pohlswiese -, 1. Änderung
- unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)**

G L I E D E R U N G

- 1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzungen**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**
- 4. Städtebauliche Situation**
 - 4.1 Allgemeine Planungsziele**
 - 4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
 - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 4.2.5 Verkehrsflächen
 - 4.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 4.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 4.2.8 Grünflächen
 - 4.2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Belange von Natur und Landschaft**
 - 5.2 Lärmimmissionen**
 - 5.3 Altlasten**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Umsetzung des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Bodenordnende Maßnahmen**
 - 7.2 Kosten**
 - 7.3 Städtebaulicher Vertrag**

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.1997 die Verwaltung beauftragt, ein Änderungsverfahren für den seit 18.10.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese - durchzuführen

Anlass für das Änderungsverfahren ist ein Antrag der Firma OBI GmbH & Co.KG (OBI) mit dem Inhalt, auf die im Bebauungsplan (OBI-Grundstück) festgesetzte Grünfläche zu verzichten und stattdessen eine Stellplatzfläche auszuweisen. Die ebenfalls im Eigentum der Firma OBI befindliche, als Gewerbegebiet (GE1 und GE2 teilweise) ausgewiesene Fläche, wird als Grün- bzw. Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Mit der Neueinrichtung eines OBI-Geschäftshauses im 'ehem. Kottgengelände' an der Jakobstraße sowie mit der Aufgabe des OBI-Bau- und Heimwerkermarktes an dem Standort 'Mülheimer Straße' im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese - haben sich zwischenzeitlich die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes geändert. Die Firma OBI beabsichtigt das gesamte Grundstück an die Firma LIDL GmbH & Co.KG (LIDL) zu veräußern.

Die Firma LIDL beabsichtigt, das Bestandsgebäude des ehem. OBI-Marktes abzureißen und innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen "Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel" neben einem eigenen Firmengeschäftshaus (LIDL-Markt) mit 1.200 m² Grundfläche/ 700 m² Verkaufsfläche (VKF) zwei weitere Gebäude mit 2.700 m² Grundfläche/ 2.300 m² VKF und 500 m² Grundfläche/ 400 m² VKF für zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen (Fachmärkte) zu errichten.

In Anlehnung an die seinerzeit seitens der Firma OBI beantragte Änderung des Bebauungsplanes sieht das Bauungs- und Nutzungskonzept der Firma LIDL die Überplanung/ Überbauung der zurzeit festgesetzten Grünfläche sowie eine Umwandlung des ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE 1, GE 2 teilweise) in Grünfläche mit Integration einer Ballspielwiese vor.

Das Vorhaben entspricht der generellen Entwicklung im Bereich des großflächigen Einzelhandels, Fachmärkte mit Angeboten des mittel- bis langfristigen Bedarfes aus Gründen der Attraktivitätssteigerung durch Sortimente des täglichen Bedarfes zu ergänzen. Auf diese Weise bekommen Fachmärkte schnell den Charakter kleiner Einkaufszentren, deren Magnetwirkung nicht zu unterschätzen ist. Dies gilt auch, wenn der einzelne Betrieb die Grenze zur Großflächigkeit von 700 qm Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Eine Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen können aufgrund der Lagegunst (große Parkplatzflächen, gute Anfahrmöglichkeit) negative Auswirkungen auf das nahe gelegene Stadtzentrum von Bergisch Gladbach (Innenstadt) zur Folge haben. Städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Gronau und wird begrenzt durch die im Norden gelegene Mülheimer Straße, der im Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese - festgesetzten Mischbebauung im Osten, der vorhandenen Papier- und Pappfabrik im Süden und einem Möbelmarkt im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese -, 1. Änderung ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan (GEP Stand 1996)

Der GEP stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnsiedlungsbereich bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan (FNP Stand 1997)

Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich 'Gewerbliche Bauflächen' (G) sowie eine 'Sonderbaufläche' mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter' (B) vor.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 129/2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - durchgeführt. Sie umfasst die Umwandlung der 'Gewerblichen Baufläche' in 'Grünfläche' sowie die Änderung der Zweckbestimmung 'Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter' (B) für die im Flächennutzungsplan dargestellte 'Sonderbaufläche' in 'Fachmärkte' (F) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Flächennutzungsplanänderung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Bebauungsplan:

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - sieht für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter' vor. Im südlichen Teil ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung liegt im Westen des Stadtgebietes innerhalb des Ortsteiles Gronau, nahe der Stadtgrenze zu Köln.

Nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet die Mülheimer Straße mit regionaler und überregionaler Verkehrsbedeutung. Die Mülheimer Straße ist die wichtigste direkte Straßenverbindung von Bergisch Gladbach-Stadtmitte nach Köln.

Nördlich der Mülheimer Straße befindet sich die S-Bahn-Linie 'Köln Hbf - Bergisch Gladbach' mit dem Haltpunkt 'Duckterath' (ca. 60 - 70 m Entfernung).

Die Bushaltestelle an der Mülheimer Straße mit Verbindung nach Köln-Dellbrück und Bergisch Gladbach-Stadtmitte ist lediglich ca. 50 m vom Plangebiet entfernt.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes und der angrenzenden Umgebung wird entlang der Mülheimer Straße durch straßenbegleitende 2 - 3-geschossige Bebauung mit überwiegender Mischnutzung geprägt. Mehrere Einzelhandelsbetriebe (Möbelgeschäft) sowie kleinere Geschäfte, Gewerbebetriebe und reine Wohnnutzung bestimmen das Ortsbild und die vorhandene heterogene Nutzungsstruktur.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die bereits seit Jahrzehnten ansässige Papier- und Pappenfabrik (Firma Wachendorff / Wanderer).

Im Westen schließt das Wohngebiet 'Schluchter Heide' mit Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbebauung an.

4.1 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Änderung der Zweckbestimmung für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte 'Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel' von 'Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter' in 'ein Lebensmittelmarkt und zwei Fachmärkte'.
- Abriss des Bestandsgebäudes des ehem. OBI-Marktes und Errichtung innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen 'Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel' neben einem Firmengeschäftshaus (LIDL-Markt) mit 700 qm Verkaufsfläche und zwei weiterer Gebäude mit 2300 qm und 400 qm Verkaufsfläche für zusätzliche Fachmärkte.
- Regelung des Warensortimentes im Sinne einer Reglementierung zentrenschädlicher Waren
- In dem durch die Gebäude gebildeten Innenbereich sieht das Bebauungskonzept eine Anlage von ca. 270 Stellplätzen vor. Diese werden sowohl von der Mülheimer Straße als auch von dem Kradepohlmühlenweg erschlossen.
- Überplanung / Überbauung der zurzeit festgesetzten Grünfläche sowie eine Umwandlung des ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE 1, GE 2 teilweise) in Grünfläche mit Integration einer Ballspielwiese.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Betriebe an der Mülheimer Straße unterscheiden sich aufgrund der Art der Bebauung bzw. der Nutzungen und der Betriebsgrößen wesentlich von den Baugebieten, die in der Baunutzungsverordnung beschrieben sind und können keinem dieser Baugebiete gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO zugeordnet werden. Im Bebauungsplan erfolgt daher für die Einzelhandelsbetriebe die Festsetzung als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) gemäß § 11 BauNVO.

Gemäß § 11 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1200 qm bzw. eine Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen, durch die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt zu erwarten sind, als 'Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel' festzusetzen.

Um zukünftige negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (Nahversorgung) sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde zu verhindern, wird im Bebauungsplan zusätzlich zu der Zweckbestimmung 'ein Lebensmittelmarkt und zwei Fachmärkte' eine Sortimentsabgrenzung festgesetzt.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können sich dadurch ergeben, dass die Kaufkraftbindung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu einem Kaufkraftabfluss aus dem Stadt- bzw. Stadtteilzentrum und somit zu einem Absinken des Niveaus der Vielfalt an Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt führt.

Zur Vermeidung dieser negativen städtebaulichen Folgeerscheinungen (Attraktivitätsverlust und Verödung des Stadtzentrums) ist eine Eingrenzung des zulässigen Warenangebotes erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt.

Durch die Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' sind zentrenergänzende Dienstleistungen (z.B. Reinigung, Friseur, Toto/Lotto) im Sondergebiet (SO) ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung 'zwei Fachmärkte' werden gleichzeitig kleine 'Läden' in den Vorkassenzonen ausgeschlossen.

Sortimentsabgrenzung:

Der Bebauungsplan setzt für das 'Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel' die Zweckbestimmung ein 'Lebensmittelmarkt und zwei Fachmärkte' fest.

Der Lebensmittelmarkt dient der verbrauchernahen Versorgung für den Ortsteil Gronau.

Um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu verhindern, werden die zentrenrelevanten Sortimente für das Sondergebiet eingeschränkt.

Im Einzelhandelserlass für das Land NW ist bestimmt, welche Sortimente

- zentren- und nahversorgungsrelevant,
- nur nahversorgungsrelevant oder
- zentrenrelevant sind.

Derartige Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z.B.

- viele Innenstadtbesucher anziehen
- einen geringen Flächenverbrauch haben
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Zur Vermeidung der dargelegten, negativen städtebaulichen Folgeerscheinungen ist eine Eingrenzung des zulässigen Warenangebotes erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt.

In Anlehnung an den Einzelhandelserlass des Landes NW vom 07.05.1996 werden für den Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung diese Sortimente mit den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen bzw. in ihrem Umfang eingeschränkt.

Entgegen des Einzelhandelserlasses ist die Sortimentsgruppe 'Tiere und Tiernahrung, Zooartikel' im Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' zulässig:

Dies begründet sich darin, dass dieses Sortiment 'Tiere und Tiernahrung, Zooartikel' durch Ratsbeschluss der Stadt Bergisch Gladbach vom 06.11.97 als nicht zentrenrelevant eingestuft wurde.

Verkaufsflächen:

Um negative Auswirkungen auf das nahe gelegene Stadtzentrum von Bergisch Gladbach zu vermeiden wird neben den Sortimenten auch die Verkaufsfläche für die Einzelhandelsbetriebe beschränkt.

Daher wird eine höchst zulässige Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet, 'großflächiger Einzelhandel', - 2 Fachmärkte / 1 Lebensmittelmarkt - mit einer Größe von 3700 qm Verkaufsfläche qm festgesetzt.

Zu unterscheiden ist jedoch zwischen dem der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarkt mit maximal 700 qm Verkaufsfläche und den zwei Fachmärkten mit insgesamt 3000 qm Verkaufsfläche an nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.

Durch die Festsetzung 'Lebensmittelmarkt' ist die Ansiedlung eines Discounters nicht ausgeschlossen. Da diese Märkte neben ihrem Kernsortiment auch 'Non-Food - Artikel' - welche oftmals zentrenrelevant sind - anbieten, werden diese auf max. 200 qm Verkaufsfläche beschränkt.

Die zwei Fachmärkte dürfen zusätzlich neben dem Kernsortiment auf maximal 600 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente anbieten. Die Verkaufsfläche pro Hauptbereich ist jedoch auf 200 qm beschränkt, mit der Ausnahme der Warenklassen / -arten:

- WB 202: Gardinen, Vorhänge, Wandbehänge u.ä. -bespannungen aus Kunststoff, Wachstuch u.ä. Material
- WB 209: Undichte Vorhangstoffe und Gardinen
- WB 6987: Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen

Laut dem Zentrenkonzept der Stadt Bergisch Gladbach besteht unter anderem ein Angebotsdefizit im Bereich 'Möbel / Einrichtungsbedarf / Dekoration' im Zentrum von Bergisch Gladbach. Eine

Erhöhung der Verkaufsfläche für den Hauptbereich 'Gardinen' auf 450 qm ist daher am Standort der Mülheimer Straße gerechtfertigt.

Lärmimmissionen:

Die innerhalb eines Bebauungsplangebietes ausgewiesenen Nutzungen können durch Geräuschimmissionen zu Konflikten mit der Umgebung führen. Zur Vermeidung dieser Konflikte trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen ermöglichen.

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde seitens der ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Es wurden unterschiedliche Emittentenarten für den Ist- und den Planzustand untersucht und bewertet:

- Straßenverkehrslärm,
- Freizeitlärm,
- Nachbarschaftslärm (KiTa)
- Gewerbelärm.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung trifft Festsetzungen der maximal auf die Umgebung des Plangebietes einwirkenden Schallimmissionen anhand immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP).

Nach Rücksprachen mit der Bezirksregierung Köln werden 'immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel' (IFSP) als eine '**Eigenart des Betriebes bzw. der Anlage**' angesehen.

Somit werden die IFSP in Sondergebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel überschreiten:

Sondergebiet	IFSP in dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr)	IFSP in dB(A) nachts (22 - 6 Uhr)
Fläche 1	54	35
Fläche 2	54	35
Fläche 3	57	38

Es ist zulässig, die Schallleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander auszutauschen, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant verändert werden. Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachweise eines Sachverständigen zu belegen.

Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile

Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der Fläche aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN/ISO 9613 - 2 (1999). Meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ dB, Faktor für die Bodendämpfung $G = 0,0$. Berücksichtigung der plangegebenen Topographie gemäß Deutscher Grundkarte DG 5000. Sonstige Abschirmung / Reflexion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg wird nicht berücksichtigt. Die Emissionshöhe beträgt 5,0 m über Geländeneiveau.

b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose:

Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN /ISO 9613 - 2 und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspe-

gelanteile einzuhalten bzw. unterschreiten:

Die Festsetzung der IFSP bedeutet nicht den Ausschluss bestimmter Nutzungen und Betriebsarten, sondern nur die Notwendigkeit einer Prüfung, inwieweit die zukünftige Nutzung mit der Festsetzung vereinbar ist.

Die innerhalb der festgesetzten Bereiche sich neu ansiedelnden Betriebe haben die jeweiligen 'Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel' einzuhalten. Dies kann geschehen durch eine bestimmte Anordnung von Gebäuden zur Abschirmung lärmsensibler Bereiche durch angepasste Aktivitäten auf den Außengeländen, durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle oder auch durch zeitlichen Begrenzung von Betriebszeiten.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- bzw. des Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz.

Durch die ausgewiesenen Baugrenzen werden die Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein notwendiges Maß beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Geschosszahl begrenzt.

Durch die zulässige bauliche Verdichtung auf dem Baugrundstück einerseits und die festgesetzten Grün- und Freiflächen (Umwandlung der Gewerbefläche in Grünfläche) andererseits wird eine Grünvernetzung gewährleistet und dem Planungsziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie die Erhaltung des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Bei Bauvorhaben in Sondergebieten handelt es sich überwiegend um großvolumige Baukörper, bei denen das Maß der baulichen Nutzung mit den üblichen Festsetzungen der Geschosszahl und Grundflächenzahl schwierig zu ermitteln bzw. im Bebauungsplan zu bestimmen sind.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und um die städtebauliche Dominanz zukünftiger Baukörper einzuschränken, setzt der Bebauungsplan im 'Sondergebiet' neben der Grundflächenzahl (GRZ) die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe fest.

Im Sondergebiet lassen die Höhenfestsetzungen (in Metern über NN) für Gebäude mit geneigten Dachflächen Firsthöhen (FH) von 82 m ü. NN und Traufhöhen (TH) von 79 m ü. NN sowie für Gebäude mit Flachdachausbildung Gebäudehöhen (GH) von 81 m ü. NN als Maximalhöhen zu.

Aufgrund der bewegten Topographie und zur weiteren Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden zusätzlich zu den Gebäudehöhen auch Höhenfestsetzungen für das Gelände getroffen.

Um die städtebaulich wünschenswerte Unterbringung von Garagen und Stellplätzen innerhalb von Baukörpern (bzw. Tiefgaragen) zu fördern und somit die Inanspruchnahme von Freiflächen zu beschränken, setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass Stellplätze, die innerhalb von Gebäuden errichtet werden, bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht zu berücksichtigen sind.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Sie dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen. Außerdem wird durch die Beschränkung des Maßes der Baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) dem Planungsziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen.

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' werden sowohl von der Mülheimer Straße als auch vom Kradepohlsmühlenweg erschlossen.

Im Hinblick auf den durch die zukünftigen Nutzungen zu erwartenden Stellplatzbedarf ist es ein städtebauliches Ziel, den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen und die angrenzenden Straßen vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Somit sind Stellplätze des Sondergebietes nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Zum Schutz von Grund und Boden, wie auch zur Wohnumfeldverbesserung sind innerhalb des Sondergebietes auch Tiefgaragen allgemein zulässig.

Anhand von Eingrünungsmaßnahmen wird ein Beitrag zur Herstellung eines ansprechenden und städtebaulich wünschenswerten Erscheinungsbildes für das Sondergebiet (SO) geleistet. Die Bereiche der Ein- und Ausfahrten sollten so begrünt werden, dass die Einsicht in den Straßenraum nicht behindert wird.

Die von den Stellplatzanlagen ausgehenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen des 'schalltechnischen Gutachtens' berücksichtigt und prognostiziert.

Zur Lärmabschirmung der Stellplatzanlage zum westlich angrenzenden Wohngebiet sieht der Bebauungsplan - wie im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagen - eine Einhausung des geplanten Anlieferungsbereiches durch bauliche Maßnahmen (Lärmschutzwand / Dach) vor.

Die durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr der neu geplanten Stellplatzanlagen bedingten Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht und bei der Verkehrsplanung (Dimensionierung der Erschließungsanlagen) berücksichtigt.

Da das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B liegt, wird auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplatzanlagen verzichtet.

4.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung bzw. Anbindung des Plangebietes und der ausgewiesenen 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 erfolgt über die vorhandenen Verkehrsstraßen Kradepohlsmühlenweg und Mülheimer Straße.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der zukünftigen Nutzungen ist eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die Aussagen zur Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten im umgebenden Straßennetz treffen sollte und ggf. Empfehlungen für die künftigen Bau- und Betriebsform des zu beurteilenden Knotenpunktes Straße geben soll.

Für die geplanten neuen Nutzungen wurden objektbezogene Zusatzverkehre ermittelt und mit den heutigen Vorbelastungen zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen überlagert. Diese bilden die Grundlage zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Mülheimer Straße / Franz Hitze Straße.

Ermittlung der Zusatzverkehre:

Zusatzverkehre des nördlich der Mülheimer Straße gelegenen Einzelhandelsstandorts:

- insgesamt: 540 Kfz / Tag
- Berufsverkehr: 36 Kfz / Tag im Quell- und Zielverkehr
- Lieferverkehr: max. 10 Fahrzeuge täglich von montags bis freitags

Für den Einzelhandelsstandort nördlich der Mülheimer Straße ergibt sich somit eine Tagesgesamt-

belastung von 586 Kfz / Tag jeweils im Zu- und Abfluss.

Zusatzverkehre der Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplangebietes

- insgesamt 800 Kfz / Tag
- Berufsverkehr: 56 Kfz / Tag im Quell- und Zielverkehr
- Lieferverkehr: max. 20 Fahrzeuge täglich von montags bis freitags

Für den Nutzungsbereich südlich der Mülheimer Straße ergibt sich somit eine Tagesgesamtbela-
stung von 876 Kfz / Tag jeweils im Zu- und Abfluss.

Verteilung des Zusatzverkehrs:

Die Verteilung des Zusatzverkehrsaufkommens erfolgt nach einer Einschätzung der Verkehrslage-
gunst mit Bezug zum umgebenden Straßennetz mit Annahme folgender Richtungsverteilung für
jeweils beide Nutzungen:

- 50 % kommen aus / fahren in westlicher Richtung über die Mülheimer Straße
- 50 % kommen aus / fahren in östlicher Richtung über die Mülheimer Straße

Für den südlichen Bereich ist eine Anbindung von der Mülheimer Straße und des Kradepohlmüh-
lenweg vorgesehen. Es ist daher grundsätzlich möglich, dass Besucher über die Mülheimer Straße
in das Untersuchungsgebiet einfahren, dieses jedoch über den Kradepohlmühlenweg wieder ver-
lassen und somit einer Entlastung des Knotenpunktes Mülheimer Straße / Franz Hitze Straße beitra-
gen. Durch die Anbindung an den Kradepohlmühlenweg wird aber auch für die Kunden der be-
reits bestehenden Nutzungen im Bereich des Kradepohlmühlenweges die Erschließung erweitert,
so dass deren Kunden ebenfalls die Möglichkeit haben, über den Kradepohlmühlenweg und den
anschließenden Parkplatz und somit über den Knotenpunkt Mülheimer Straße / Franz-Hitze-Straße
auszufahren.

Aus gutachterlicher Sicht stellt der Kradepohlmühlenweg kein zentrales Element der verkehrlichen
Erschließung der Einzelhandelsstandorte dar. Für die Bewertung der Erschließungsqualität der ge-
planten Nutzungen werden daher im Sinne der Verteilung über den Kradepohlmühlenweg keine
Verkehrsanteile in Ansatz gebracht. Es wird jedoch daraufhin gewiesen, dass tendenziell mit einer
stärkeren Frequentierung des Kradepohlmühlenweges von Kunden der dort befindlichen Einzel-
handelseinrichtungen und somit auch für den Knotenpunkt Mülheimer Straße / Franz-Hitze-Straße
auszugehen ist, so dass mit dem gewählten Ansatz eher günstige Voraussetzungen im Kfz - Verkehr
unterstellt werden.

Überprüfung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Mülheimer Straße / Franz-Hitze- Straße

Es wurde die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Mülheimer Straße / Franz Hitze Straße mit unter-
schiedlichen verkehrsregelnden Maßnahmen überprüft.

- Signalisierung
- Vorfahrtsregelung
- Kreisverkehr

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der geplanten Einzel-
handelsnutzungen im Bereich der Mülheimer Straße und der Franz-Hitze-Straße.

Für den erforderlichen Umbau des Knotenpunktes kommen unterschiedliche Bau- /Betriebsformen
in Betracht, mit denen die prognostizierten Kfz-Verkehre leistungsfähig bewältigt werden können.
Unterschiede ergeben sich in der zu erwartenden Verkehrsqualität der untersuchten Bau-
/Betriebsformen. in der Gesamtbetrachtung zeigen sich folgende Qualitätsunterschiede:

- Signalisierung befriedigende Verkehrsqualität
- Vorfahrtsregelung gute Verkehrsqualität

- Kreisverkehr sehr gute Verkehrsqualität

Ein Kreisverkehr lässt daher im Vergleich zu den übrigen untersuchten Bau- und Betriebsformen die günstigsten Bedingungen in der Abwicklung der Fahrbeziehungen erwarten und wird daher auch in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen.

Der Ausbau zum Kreisverkehr erfordert jedoch Eingriffe in die Flächen der vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen. Da allerdings die Kunden der geplanten im Zu- und Abfluss am stärksten von einer Kreisverkehrslösung profitieren, erscheint die Flächeninanspruchnahme - mit Wegfall von einigen ursprünglich vorgesehenen Stellplätzen - durchaus vertretbar.

Somit weist der Bebauungsplan im Bereich der Mülheimer Straße eine Verkehrsfläche für eine Kreisverkehrslösung aus.

Zur Verhinderung von zusätzlichen Verkehren im westlich angrenzenden Wohngebiet wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Ein weiteres wichtiges städtebauliches Planungsziel ist die Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Wohnbebauung der Schluchter Heide und den Nutzungen des Plangebietes bzw. der Einzelhandelseinrichtungen bzw. Betrieben / Gemeinbedarfseinrichtungen des Kradepohlsmühlengeweg.

Durch den ausgewiesenen Fuß- und Radweg zwischen dem 'Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel' und der im Süden gelegenen Grünfläche wird diese Fußwegebeziehung planungsrechtlich gesichert.

4.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Stromversorgung der geplanten Bebauung ist die Verlagerung der zurzeit im Bestandsgebäude der Firma OBI vorhandenen Transformatorenanlage erforderlich. Der Standort für diese Anlage wird über die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung 'Elektrizität' gesichert.

4.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Ausübung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt der Bebauungsplan in Lage, Art und Ausmaß genau bestimmte Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest.

So sichert ein Geh- und Leitungsrecht, ausgehend von dem Fußweg südlich des 'Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel', die Bewirtschaftung der im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlsgrünfläche - ausgewiesenen 'privaten Grünflächen'.

Weiterhin wird durch ein Leitungsrecht zwischen der Mülheimer Straße und der Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen die Versorgungstrasse für die geplante Transformatorenanlage von anderen Nutzungen freigehalten.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung verhindert jedoch eine Nutzung, die der Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

4.2.8 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche soll den Nutzern der Einzelhandelseinrichtung und der Wohnbevölkerung der umliegenden Wohnbereiche als Naherholungsmöglichkeit (Ballspielwiese) zur Verfügung stehen.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt werden im Bebauungsplan 'private Grünflächen' festgesetzt (K1 / a).

Hierdurch sollen neben der Strukturbereicherung des Plangebietes möglichst viele Biotopstrukturen entwickelt werden, die miteinander vernetzt sind und somit zu einer zusammenhängenden Biotopvernetzung des Plangebietes mit seinem Umfeld beitragen.

Die im südlichen Teil des Plangebietes als Grünflächen' festgesetzten Bereiche werden mit der Festsetzung für 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' zur Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft überlagert.

4.2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sollen zu einer Durchgrünung des Plangebietes und Beschränkung der versiegelten Flächen, zur ökologischen Aufwertung der verbleibenden Freiflächen und somit zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Durch die Überplanung und der daraus resultierenden Reduzierung der Freiflächen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt vor.

Als Ausgleich sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes und die im Süden den Plangebiet liegende Brachfläche ökologisch aufgewertet werden.

Vor diesem Hintergrund sind textlich Begrünungsfestsetzungen getroffen worden.

Entsprechend den Empfehlungen der Umweltverträglichkeitsprüfung setzt der Bebauungsplan zur Eingrünung des 'Sondergebietes' und somit auch der geplanten Stellplatzanlagen und zur visuellen Aufwertung des Plangebietes 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' fest, auf denen heckenartige Gehölze zu pflanzen sind.

Neben der Gewährleistung einer wünschenswerten Biotopvernetzung durch die Festsetzung von 'Grünfläche' innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung von bachbegleitenden Gehölzstreifen im Umfeld des Kemper Baches sowie der Verzicht auf Eingriff (Gewerbefläche) im Umfeld des Kemper Baches vorgesehen.

Die entsprechenden Ausgleichsflächen (K1, K 2, K 3) werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzt.

Dazu gehören unter anderem auch die innerhalb des Änderungsbereichs liegenden mit 'a' gekennzeichneten Flächen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die südlich an den Fußweg angrenzende Fläche wurde lediglich Richtung Süden verschoben.

Somit wird eine Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Darüber hinaus tragen die festgesetzten 'Heckenpflanzungen' dazu bei, das Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes - vor allem im Bereich der Stellplatzanlagen- aufzuwerten und die Wohn- und Arbeitsqualität zu erhöhen.

Neben den Begrünungsfestsetzungen für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen (Fassadenbegrünung, Begrünung von Lärmschutzwänden) fest mit dem städtebaulichen Ziel, das Erscheinungsbild des Baugebietes / Stellplatzanlage zu verbessern, ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu gewährleisten und das Ortsbild insgesamt zu aufzuwerten.

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

5.1 Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die seitens des Büros Nardus erstellte Umweltverträglichkeitsuntersuchung stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt - Ist - Zustand dar.

Ein im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesener Teilbereich wird versiegelt. Im Gegenzug werden kleinflächige Partien im Bereich des jetzigen OBI Standortes entsiegelt. Zusätzlich wird auf die Versiegelung der als Gewebegebiet festgesetzten Fläche verzichtet. In diesem Bereich wird neben der Kompensationsmaßnahme eine Ballspielfläche ausgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, § 64-Biotop etc. sowie kein Biotop, das im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen aufgelistet ist.

In einer Entfernung von ca. 400 m Luftlinie liegt auf Kölner Stadtgebiet das Naturschutzgebiet Thielenbruch, das als FFH-Gebiet gemeldet wurde. Aufgrund der Entfernung von über 300 m, der Lage des Plangebietes südlich der Mülheimer Straße und somit der Grundwasserorientierung in Richtung Strunde sowie der weiteren begleitenden landschaftspflegerischen Maßnahmen kann von einer Beeinträchtigung des NSG Thielenbruch nicht ausgegangen werden. Eine FFH- Verträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Gegebenheiten Morphologie, Abstand, Kompensationsfläche etc. nicht notwendig.

Mit der Bebauung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Krade-pohlsweise - sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Dieser Eingriff wird durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist der Verzicht auf die Versiegelung der Brachfläche im Umfeld des Kemper Baches. Außerdem werden kleinflächige Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt. Zusätzlich werden umfangreiche Anpflanzungen im Bereich der Parkplätze und versiegelten Flächen sowie im Umfeld des Kemper Baches vorgenommen, die auch gleichzeitig zur Biotopvernetzung beitragen.

Der Umfang der gesamten Kompensationsmaßnahmen ist geeignet, die durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Es liegt ein funktionaler und naturraumbezogener Ausgleich des Eingriffes vor.

Im Rahmen der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird besonderer Wert auf die ökologische Aufwertung des Plangebietes, des Naturraumes sowie des stark urbanisierten Bereiches der Stadt Bergisch Gladbach gelegt. Hier ist die Pflanzung von bachbegleitenden Gehölzstreifen sowie die Pflanzung von heckenartigen Gehölzstreifen vorgesehen.

Kompensationsmaßnahme K 1 'Entwicklung eines bachbegleitenden Gehölzstreifens im Umfeld des Kemper Baches'

Im Süden des Plangebietes wird auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes verzichtet. Stattdessen wird die Anlage einer Ballspielwiese und ein bachbegleitender Gehölzstreifen im Umfeld des Kemper Baches vorgesehen, welcher an der Bachtrasse, jedoch nicht unmittelbar an das Gewässer angrenzt. Neben der Strukturbereicherung des Plangebietes sollen möglichst viele - lineare - Biotopstrukturen entwickelt werden, die miteinander vernetzt sind und somit zu einer zusammenhängenden Biotopvernetzung des Plangebietes mit seinem Umfeld beitragen.

Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme K 1 ist insgesamt ca. 1600 qm groß.

Kompensationsmaßnahme K 2 'Anlage einer Ballspielwiese'

Innerhalb der im Süden des Plangebietes ausgewiesenen Grünfläche wird zusätzlich ein Spielbereich in Form einer Spielwiese angelegt. Als Struktur ist eine Grünfläche mit Scherrasen vorgesehen.

Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme K 2 ist insgesamt ca. 1000 qm groß.

Kompensationsmaßnahme K 3 'Pflanzung von heckenartigen Gehölzstreifen'

Im Bereich des ehem. OBI-Geländes sowie im Umfeld der neuen Parkplätze werden einige heckenartige Gehölzstreifen gepflanzt. Diese tragen zur Auflockerung des Plangebietes bei. Es werden ausschließlich heimische und bodenständige Laubgehölze verwendet, die wichtige Funktionen als Nahrungs-, Brut- und Lebensraum für die Fauna übernehmen.

Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme K 3 ist insgesamt ca. 1000 qm groß.

Aufgrund der Ausweisung einer überbaubaren Fläche zur Ermöglichung einer Einhausung des Anlieferbereiches im Westen des Plangebietes sowie der Ausweisung von Verkehrsflächen (Kreisverkehr) im Norden des Plangebietes wurde die Kompensationsfläche K 3 verkleinert und zusätzlich Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

Nach Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung kann über 100% des Eingriffes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Der Umfang der gesamten Kompensationsmaßnahmen ist geeignet, die durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Es liegt ein funktionaler und naturraumbezogener Ausgleich des Eingriffes vor.

5.2 Lärmimmissionen

(siehe auch unter Punkt 4.2.1)

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde seitens der ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Es wurden unterschiedliche Emittentenarten für den Ist- und den Planzustand untersucht und bewertet:

Straßenverkehrslärm:

Die Lärmsituation im Plangebiet bezüglich des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird hauptsächlich bestimmt durch:

- die Mülheimer Straße
- den Kradepohlsmühlenweg

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass auf der Mülheimer Straße und dem Kradepohlsmühlenweg eine Zunahme der Straßenverkehrsemissionen von 0,3 - 0,8 dB innerhalb des Tagzeitraumes nach in Betriebnahme der Fachmärkte zu erwarten sind.

Aus lärmtechnischer Sicht ist eine Erhöhung bis zu 3 dB bei gleich bleibender Dynamik der Geräusche als nicht wesentlich einzustufen.

Freizeitlärm:

Die Lärmsituation bezüglich der Sport- und Freizeitaktivitäten im Plangebiet wird bestimmt durch:

- Sportplatz, nördlich der S-Bahntrasse des Bebauungsplangebietes
- Tennisanlage, an der Ferdinandstraße
- Spielfläche, ursprünglich Gewerbefläche

Die durch die o.g. Sport- und Freizeitaktivitäten entstehenden Geräusche wurden gemäß 18. BImSchV untersucht.

Die Berechnungen beziehen sich ausschließlich auf den Beurteilungszeitraum gemäß 18. BImSchG innerhalb der Ruhezeit werktags 20.00 - 22.00 Uhr (ungünstigste Annahme)

Aufgrund der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - entstehen bezüglich des Freizeitlärms keine Lärmkonflikte.

Nachbarschaftslärm:

Der zu untersuchende Nachbarschaftslärm bezieht sich ausschließlich auf die Kindertagesstätte am Kradepohlmühlenweg.

Lärmrelevante Geräuscheereignisse entstehen durch die Nutzung

- der Außenspielfläche
- der Parkplatzfläche

Bezüglich des Nachbarschaftslärms bestehen keine Lärmkonflikte.

Gewerbelärm:

Die Lärmsituation im Plangebiet bezüglich des Gewerbes wird sowohl durch ansässige Betriebe außerhalb des Plangebietes als auch durch die geplanten Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes bestimmt.

Die zukünftigen Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes werden unterschieden in einen Lebensmittelmarkt und zwei Fachmärkte.

Die lärmrelevanten Vorgänge der sich ansiedelnden Betriebe werden bestimmt durch

- den Parkplatzverkehr
Die Schallleistung auf Parkplätzen wird im Sinne einer Abschätzung zum ungünstigsten Fall, analog der 'Parkplatzlärmstudie' des bayrischen Landesamt für Umweltschutz berechnet.
- die Lkw-Anlieferung
Lebensmittelmarkt:
Es wird von dem ungünstigsten Fall für die Anlieferung mit 3 Lkw - Anlieferung in der Zeit von 06.00 - 07.00 Uhr ausgegangen.
Fachmärkte:
3 Lkw-Anlieferungen in der Zeit von 8.30 - 16.30 Uhr
- die Kühl- und Lüftungsanlagen
Da für die Kühl- und Lüftungsanlagen keine Eingangsdaten vorliegen, begrenzt das Gutachten die direkt nach außen abstrahlende Schallleistung der zu installierenden Kühl- bzw. Lüftungsanlage auf jeweils
LWA, tags = 85 dB(A) tags bzw.
WA, tags = 75 dB(A) nachts.

Für den Ist- und den Planzustand kommt das Gutachten zu folgenden Aussagen:

Ist - Zustand:

Die Ergebnisse zeigen, dass es im Tagzeitraum mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist.

Im Nachtzeitraum hingegen wird im westlich angrenzenden Wohngebiet der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für 'Allgemeine Wohngebiete' um 6 dB(A) überschritten.

Somit liegt eine Vorbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch Geräuschimmissionen vorhandener Gewerbebetriebe, vor allem der Firma Wachendorf / Wanderer vor.

Für bestehende Gemengelagen gilt das 'Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme'. Durch die Umwandlung der Gewerbefläche in eine Grünfläche wird ein zusätzlicher Abstand zum Emittenten hergestellt und dadurch die zurzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Ausweitung des Lärmkonfliktes gemindert.

Die vorhandene Vorbelastung für die vorhandene Wohnbebauung ist gemäß dem 'Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme' zumutbar.

Planzustand:

Die Ergebnisse zeigen, dass im Tagzeitraum durch die geplante gewerbliche Nutzung des Plangebietes im westlich angrenzenden Wohngebiet mit einer Überschreitung des Immissionswertes von 55 dB(A) tags für 'Allgemeine Wohngebiete' zu rechnen ist. Diese ist in erster Linie auf den Anlieferverkehr des angrenzenden Fachbetriebes zurück zu führen.

Im Nachtzeitraum ist im Süd-Westen und im Westen mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um max. 9 dB(A) zu rechnen. Die Überschreitung ist auf die gewerbliche Vorbelastung zurückzuführen.

Dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung entsprechend, kann die im Plan festgesetzte Nutzung (1 Lebensmittelmarkt / 2 Fachmärkte) realisiert werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass es in der Umgebung zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA - Lärm für das angrenzende 'Allgemeine Wohngebiet' kommen wird. Für das im Süden des Plangebietes ausgewiesene Gebäude ist durch die LKW-Verladevorgänge im Anlieferungsbereich an der Nordseite des Gebäudes nahe der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Tagzeitraum zu rechnen.

Es ist daher erforderlich, den Anlieferungsbereich durch geeignete Maßnahmen gegenüber der westlich gelegenen Wohnbebauung abzuschirmen.

Dies kann im Einzelnen durch folgende Maßnahmen erzielt werden.

- Verlagerung des Anlieferungsbereiches an die Ostseite des Gebäudes
- Einhausung des vorgesehenen Anlieferungsbereiches durch bauliche Maßnahmen

Der Möglichkeit zur Einhausung der Anlieferungszone wird durch die Ausweisung von großzügigen 'Baumasken bis an die westliche Grundstücksgrenze Rechnung getragen.

5.3 Altlasten

Im Änderungsbereich des B-Planes befindet sich die im städtischen Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche Nr.169-'Mülheimer Straße-Mitte'. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle. Die Fläche wurde 1995 im Auftrag des seinerzeitigen Eigentümers gutachterlich untersucht und bewertet. Nach Angaben des Rheinisch Bergischen Kreises als Untere Wasserbehörde wurden im Nachgang verschiedene Sicherungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt, so dass von der Fläche keine Gefährdungen im Zusammenhang mit einer Überplanung ausgehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz, die Entwässerung im Allgemeinen an die Trennkanalisation.

Zugunsten einer Reaktivierung des 'Kemper Baches' mit positiven Auswirkungen auf die naturschutzwürdigen Flächen im 'Tiefenbruch / Thielenbruch' wird das Niederschlagswasser von den

Dachflächen gesammelt und in die vorhandene Teichanlage östlich des Plangebietes, und von dort in ein Gewässer eingeleitet. Somit wird zumindest eine episodische Wasserspeisung des 'Kemper Baches' gewährleistet.

Die Parkplatzflächen sind über eine Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten an den Regenwasserkanal Mühlheimer Straße anzuschließen.

Soweit diese befestigte Fläche 60% der Grundstücksfläche übersteigt, ist der Abfluss durch eine Rückhaltung auf diesen Versiegelungsanteil zu drosseln.

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für erforderliche bodenordnende Maßnahmen, die für die Realisierung der städtebaulichen Ziele notwendig sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung ist eine Umlegung gemäß § 45 BauGB nicht erforderlich.

7.2 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten durch erschließungsbedingten Grunderwerb und deren Unterhaltung.

Kosten für naturschutzrechtliche, eingriffsbedingte Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden an die Bauherren im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB übertragen.

7.3 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit den Bauherren vertraglich geregelt.

Wesentliche Regelungsinhalte sind:

1. Umsetzung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen
2. Entsiegelung der für den Ausgleich vorgesehenen, befestigten Flächen
3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4. Sicherung der Einhaltung festgelegter Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) und Errichtung evtl. notwendig werdender Schallschutzmaßnahmen.

In Ergänzung zu den Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Dieser wird ebenfalls im Hinblick auf die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung bis zum Satzungsbeschluss geändert.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach,

S. Schmickler
Stadtbaurat

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung

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

1.1 SO -'Sondergebiet'

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' sind zwei Fachmärkte sowie ein Lebensmittelmarkt bis maximal 700 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.2. Gesamtverkaufsfläche

Die höchst zulässige Verkaufsfläche als Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes darf 3700 qm nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt darf 700 qm nicht überschreiten.

1.3 Sortimentsabgrenzung:

Fachmärkte:

Es sind nur Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig,

zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

1. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
Ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
2. Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
3. Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschl. Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
4. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
5. Antiquitäten (WB 50)
6. Kinderwagen (WB 519)
7. Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
8. Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
9. Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
10. Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
11. Gebrauchtwaren dieser Liste
12. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
13. Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
14. Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
15. Abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
16. Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)

Neben den Kernsortimenten dürfen auf max. 600 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, jedoch ist die Verkaufsfläche pro Hauptbereich auf 200 qm beschränkt.

Es sind Ausnahmen von der Verkaufsflächenbeschränkung pro Hauptbereich bis max. 450 qm Verkaufsfläche zulässig.

Die Ausnahmen gelten für die Warenklassen / -arten:

- WB 202: Gardinen, Vorhänge, Wandbehänge u.ä. -bespannungen aus Kunststoff,

Wachstuch u.ä. Material

- WB 209: Undichte Vorhangstoffe und Gardinen
- WB 6987: Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen

Lebensmittelmarkt:

Neben den Kernsortimenten dürfen auf max. 200 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

1.4

Lärmschutz:

Im Sondergebiet des Bebauungsplanes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Sondergebiet	IFSP in dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr)	IFSP in dB(A) nachts (22 - 6 Uhr)
Fläche 1	54	35
Fläche 2	54	35
Fläche 3	57	38

Ein Austausch der Schallleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander ist zulässig, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant verändert werden. Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachweis eines Sachverständigen zu belegen.

Zum Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen, wie folgt durchzuführen:

a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile

Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der Fläche aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN/ISO 9613 - 2 (1999). Meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ dB, Faktor für die Bodendämpfung $G = 0,0$. Berücksichtigung der plangegebenen Topographie gemäß Deutscher Grundkarte DG 5000. sonstige Abschirmung / Reflexion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg wird nicht berücksichtigt. Die Emissionshöhe beträgt 5,0 m über Geländeniveau.

b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose:

Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN /ISO 9613 - 2 und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegel anteile einzuhalten bzw. unterschreiten:

Begrenzung der abstrahlenden Schalleistung für Kühl- bzw. Lüftungsanlagen:

Die direkt nach außen abstrahlende Schalleistung der zu installierenden Kühl- bzw. Lüftungsanlagen wird auf jeweils

LWA_{tags} = 85 dB(A) tags bzw.

LWA_{nachts} = 75 dB(A) nachts

begrenzt.

Die immissionswirksame Schalleistung darf insgesamt für sämtliche Aggregate die o.g. Werte nicht überschreiten.

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

- 2.1 Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21 a Abs. 4 BauNVO).
- 2.2 Im Sondergebiet (SO) sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen um max. 2,00 m zulässig. Die Ausnahmen gelten für Blendfassaden, Eingangsbereiche und Werbeanlagen sowie untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Lüftungsschächte etc.), deren Errichtung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen der untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- 3.1 Im Sondergebiet sind Tiefgaragen allgemein zulässig.
- 3.2 Je 6 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum der beigefügten Pflanzliste B (Stammumfang in 1m Höhe, mind. 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste B:

Winterlinde	(Tilia cordata)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Baumhasel	(Corylus colurna)

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 4.1 Innerhalb der im Plan mit **K1** gekennzeichnete 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind bodenständige Laubgehölze und Strauch- und Gehölzarten der Pflanzliste **K1** zu pflanzen.

Das Breite und dichte Feldgehölz wird als mehrschichtiger Gehölzstreifen aufgebaut. An dem zum Gewässer hin gelegenen Rand werden Solitäräume 1. und 2. Größenordnung gepflanzt. In einem Abstand von jeweils 10 m zwischen den einzelnen Bäumen werden insgesamt 10 Solitäräume 1. und 2. Größenordnung eingebracht.

Pflanzliste K1:

Laubgehölze für die Pflanzung der Solitäräume 1. und 2. Größenordnung:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Bergulme	(Ulmus glabra)

bodenständige Strauch- und Gehölzarten für die heckenartige Bepflanzung:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina agg.)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Die Fläche ist entsprechend der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu bepflanzen und zu pflegen.

- 4.2 In der im Plan mit **K2** gekennzeichnete 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist ein Scherrasen anzulegen

- 4.3 Innerhalb der mit **K3** gekennzeichneten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind heckenartige Gehölze der Pflanzliste **K3** zu bepflanzen. Es wird ein mindestens zweireihiger, heckenartiger, breiter und dichter Gehölzstreifen angelegt. Die Reihen werden gegeneinander versetzt gepflanzt.

Pflanzliste K3:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Cornus sanguinea)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina agg.)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Die Fläche ist entsprechend der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu bepflanzen und zu pflegen.

- 4.4 Innerhalb der mit **a** gekennzeichneten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind mit einer freiwachsenden, mit Laubbäumen durchsetzten Hecke aus standortheimischen Gehölzen der beigefügten Pflanzliste A zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A:

Sträucher:	Schneeball	(Viburnum opulus)
	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Ohrweide	(Salix aurita)
	Holunder	(Sambucus nigra)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Bäume:	Stieleiche	(Querculus robur)
	Esche	Fraxinus excelsior)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Wildapfel	(Malus sylvestris)
	Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)

- 4.5 Innerhalb der 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 4.5 Fassadenbegrünung
Mauern und fensterlose bzw. mit Fenstern wenig unterbrochene (zwischen den Fenstern mind. 5 m Abstand) Außenwandflächen sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Nachrichtliche Übernahme von anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Wasserschutzgebietsverordnung, Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988; beschlossen aufgrund §19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B

- 5.2 Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zurzeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Refrath

Das Regenwasser von den Dachflächen ist über einen Regenwasserkanal in die vorhandene Teichanlage östlich des Plangebietes, und von dort aus in ein offenes Gewässer einzuleiten.

Die Parkplatzflächen sind über eine Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten an den Regenwasserkanal Mühlheimer Straße anzuschließen.

Soweit diese befestigte Fläche 60% der Grundstücksfläche übersteigt, ist der Abfluss durch eine Rückhaltung auf diesen Versiegelungsanteil zu drosseln.

2. Höhe baulicher Anlagen:

Die im Bebauungsplan für das sonstige Sondergebiet festgesetzten First und Traufhöhen sowie der Gebäudehöhe für Flachdächer sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü. NN)

3. Zeichnerische Darstellung

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