

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich Planen und Bauen</b>	<b>Drucksachen-Nr. 206/2002</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge ▼</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>		<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -  
- Aufhebung Aufstellungsbeschluss vom 20.08.1998  
- Beschluss zur Aufstellung  
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Der Beschluss des Planungsausschusses vom 20.08.1998 zur Aufstellung des Bebauungsplanes

**Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -**

wird aufgehoben.

**II.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

**Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -**

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

Der Bebauungsplan wird begrenzt durch die Nußbaumer Straße im Osten, Grünflächen im Norden sowie Wohn- und Mischnutzung im Westen und Süden.

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

**III.** Der Bebauungsplan

**Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -**

ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. <-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

### **Zu I. und II.:**

Der Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - wurde in der Planungsausschusssitzung am 30.03.2000 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beraten. Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortzusetzen.

In der Planungsausschusssitzung am 30.11.00 und 31.01.02 wurde der Tagesordnungspunkt Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -

- Aufhebung des Beschlusses vom Planungsausschuss am 20.08.1998 zur Aufstellung des Bebauungsplanes
  - Beschluss zur Aufstellung
  - Beschluss zur öffentlichen Auslegung
- vertagt.

Der Verwaltung wurde zwischenzeitlich eine überarbeitete Bebauungs- und Nutzungskonzeption für den Bereich des Gartencenters übergeben.

Die Änderungen werden im Folgenden dargestellt:

- Erweiterung des Sondergebietes um das Flurstück 174 / 4 zur Unterbringung von Büroräumen, Betriebsleiterwohnungen bzw. Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie für die Ausweisung einer Ausgleichsfläche im rückwärtigen Bereich dieses Grundstückes
- Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,9 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Erweiterung der Stellplatzflächen im nord - westlichen Bereich
- Reduzierung der Pflanzstreifen entlang der westlichen und zum Teil der nördlichen Sondergebietsgrenze
- Verlagerung des Fußweges in Richtung Norden
- Berücksichtigung einer weiteren Anlieferungszone im Süden des schon bestehenden Gartencenters

Der Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - zeigt im Gegensatz zu dem Bebauungsplanvorentwurf veränderte Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, so dass unter Aufhebung des Beschlusses vom 20.08.1998 die Bebauungsaufstellung somit erneut zu beschließen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um das nördliche Grundstück (Nußbaumer Straße 55) reduziert. Es liegt bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Teil 3.

Zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 von einer Bürgeranhörung für den aufzuhebenden Plan abgesehen werden, da eine Anhörung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den neu aufzustellenden Bebauungsplan in umfassenden Maße durchgeführt wurde und entsprechend von einer der sog. "Anstoßwirkung" genügenden und hinreichenden Information der Bürger auszugehen ist.

Des Weiteren wird ein kleiner Teilbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1342 - Nußbaumer Wiese - in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - miteinbezogen.

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

Der Aufstellungsbeschluss bietet die Grundlage für den Erlass von Veränderungssperren, Zurückstellungen von Baugesuchen und Genehmigungen nach § 33 BauGB.

### **Zu III:**

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. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - mit Textteil und Begründung wurde zwischenzeitlich erstellt und berücksichtigt die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung des Büros ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, der seitens der Verwaltung erstellten, und vom Büro UVPLAN überarbeiteten Umweltverträglichkeitsuntersuchung 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.

Mit der Ausweisung von 'Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln' und deren Einhaltung wird die umliegende Wohnnachbarschaft geschützt. Die Betreiber der geplanten Einzelhandelseinrichtungen haben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die aus diesen IFSP resultierenden Immissionspegel durch die Betriebe nicht überschritten werden.

#### Gewerbelärm:

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

Der Bebauungsplanentwurf Nr1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - 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.

Der schalltechnische Untersuchung wurden bei der Ermittlung der Anforderungen an den Lärmschutz Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs zugrunde gelegt und zwei Varianten der Flächenaufteilung untersucht.

#### Fall A (negativster Fall):

Anordnung der Stellplätze im Osten und Norden und die Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes.

Somit wäre entlang der nördlichen und nordöstlichen Sondergebietsgrenze eine Lärmschutzeinrichtung von ca. 5 m notwendig, damit die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm eingehalten werden.

#### Fall B:

Das oder die Gebäude werden im Norden und Westen des Sondergebietes und die Stellplätze im Süden bzw. Südosten angeordnet. Der erforderliche Lärmschutz wird ausschließlich durch die Abschirmung von den Gebäuden erreicht.

Die sich innerhalb der festgesetzten Bereiche neu ansiedelnden bzw. bestehenden Betriebe haben die jeweiligen 'Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel' einzuhalten. Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen durchzuführen:

### Lärmpegelbereiche

Auf Grund vorhandener Verkehrsgeräusche der Nußbaumer Straße und der damit bedingten Vorbelastung des Plangebietes und der zu erwartenden Überschreitungen der DIN 18005 sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich gemäß DIN 4109 aus der energetischen Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkenden Emittentenarten.

Im vorliegenden Fall sind das:

- der Straßenverkehr
- das Gewerbe

Für das Sondergebiet sind die Lärmpegelbereiche für einen konkreten Fall (Ausnutzung der Baugrenzen) berechnet worden. Somit setzt der Bebauungsplan den gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereich III fest. Für diesen gilt, dass die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden müssen. Für Gebäude bzw. Gebäudeteile, die mit einem 'maßgeblichen Außenlärmpegel (tags) von bis zu 60 dB (A) gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen wären, wird die erforderliche Luftschalldämmung bereits durch die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass hier keine Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

## **Umweltverträglichkeitsuntersuchung**

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

Die seitens der Verwaltung erstellte und vom Büro UVPLAN überarbeitete Umweltverträglichkeitsuntersuchung stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt - Ist - Zustand dar.

Nach Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung kann über 100% des Eingriffes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Da eine landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens, insbesondere der dicht an den Landschaftsraum heranreichenden geplanten Baukörper in Form einer ausreichend breiten Abpflanzung nicht möglich ist, wird diese Überkompensation aus landschaftspflegerischer Sicht als gerechtfertigt betrachtet.

Als Maßnahmen für den Ausgleich sind vorgesehen:

### Ausgleichsmaßnahme a - Anlage einer Feldgehölzpflanzung auf dem Flurstück 174 / 4:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzen von 175 Gehölzen 2. Ordnung der Pflanzqualität Heister, 2 x Verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 150 cm, Pflanzdichte eine Pflanze je 2 qm
- Anpflanzen von 110 Sträuchern angrenzend an die Gehölze, Pflanzqualität Strauch mit Trieben, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, Pflanzdichte eine Pflanze je qm
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch jährlichen Pflegeschnitt für die Dauer von 30 Jahren
- Ersatz abgestorbener Gehölze
- Durchführung der Pflanzmaßnahmen in der ersten Vegetationsperiode nach Beginn der Um-

baumaßnahmen am Gartencenter.

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**

Von dem Büro Waning Consult GmbH ist eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die die verkehrlichen Auswirkungen der Nutzungsänderungen bzw. -erweiterungen auf das Verkehrsgeschehen im Bereich der Nußbaumer Straße ermitteln und Aussagen zur Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten im umgebenden Straßennetz treffen sollte.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Gartencenters auch zukünftig vorhandene Kunden anspricht, die aufgrund des größeren Warensortimentes ihre Aufenthaltszeit innerhalb des Gartencenters verlängern. Aus verkehrlicher Sicht lässt sich allenfalls eine höhere Stellplatzauslastung sowie eine veränderte Zu- und Abflussverteilung im Kfz - Verkehr ableiten.

Bei einer Erweiterung des Gartencenters um einen Lebensmittelmarkt fällt das Zusatzverkehrsaufkommen im Kfz – Verkehr deutlich höher aus.

Bei der Überprüfung der Leistungsfähigkeit ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass die nutzungsbedingten Verkehrszunahmen in einer Größenordnung < 5% der heutigen Verkehrsbelastung liegen und kein nachhaltiger Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes 'Paffrather Straße' / 'Neue Nußbaumer Straße' / Dellbrücker Straße nachzuweisen ist.

Somit wird durch den zu erwartenden Mehrverkehr die derzeit bestehende Verkehrssituation nicht verschärft.

Erläuterungen zur Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - zu entnehmen.

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

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

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

### **Anlagen**

- Übersichtsplan - Geltungsbereich (Aufstellungsbeschluss Planungsausschuss vom 20.08.1998)
  - Übersichtsplan - geänderter Geltungsbereich
  - unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes
  - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - Übersichtsplan der "Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel"
- Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.

## Textliche Festsetzungen

### **Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -**

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

##### 1.1 WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

##### 1.2 SO -'Sondergebiet'

In den Sondergebieten (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' sind zwei Fachmärkte sowie ein Lebensmittelmarkt bis maximal 700 qm Verkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet SO2 sind ausschließlich Büroräume und betriebszugehörige Wohnungen zulässig.

Im Sondergebiet SO3 sind Wohnungen, die der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

##### 1.2.1 Gesamtverkaufsfläche

Die höchst zulässige Verkaufsfläche als Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes (SO1 und SO2) darf 8700 qm nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt darf 700 qm nicht überschreiten.

##### 1.2.2 Sortimentsabgrenzung:

###### Lebensmittelmarkt

Randsortimente dürfen auf maximal 200 qm der Verkaufsfläche angeboten werden.

###### 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. Gebrauchsgüter 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. 700 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, jedoch ist die Verkaufsfläche pro Hauptbereich auf 200 qm beschränkt.

### 1.3 Lärmschutz

Im Sondergebiet (SO1 und SO3) des Bebauungsplanes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Sondergebiet	IFSP in dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr)	IFSP in dB(A) nachts (22 - 6 Uhr)
Fläche 1.1	50	40
Fläche 1.2	56	42
Fläche 1.3	58	43
Fläche 1.4	63	47
Fläche 1.5	62	45
Fläche 2	59	44
Fläche 3	59	47
Fläche 4	61	47

Ein Austausch der Schalleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander ist zulässig, jedoch dürfen die insgesamt resultierenden Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsorten nicht 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 A - Schalleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN/ISO 9613 - 2. Entwurf 1997. 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. Entwurf bzw. künftig der endgültigen Fassung und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegel anteile einzuhalten bzw. unterschreiten.

## 2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Lärmschutzwände sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

3.1 Im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

3.2 Im Sondergebiet SO1, SO2 und SO3 sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

### 4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

#### Lärmpegelbereiche

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Plan gekennzeichnet sind, liegen im Lärmpegelbereich III. Für Außenbauteile von Gebäuden, innerhalb des vorstehend benannten Lärmpegelbereich III, sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Wohnungen / Aufent- haltsräume erforderliche R' <sub>w,res</sub> der Außenbauteile in dB	Büroräume  erforderliche R' <sub>w,res</sub> der Au- ßenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30

#### Hinweis:

Für Gebäude die innerhalb der lärmbelasteten Zone III befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen.

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

5.1 Die im Plan mit **a** gekennzeichnete 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist mit Gehölzen und Sträuchern der Pflanzliste **A** zu bepflanzen.

#### Pflanzliste A:

##### Gehölze 2. Ordnung:

Carpinus betulus  
Corylus avellana

Hainbuche  
Hasel

Für die Pflanzung sind 175 Gehölze 2. Ordnung, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm, Pflanzdichte eine Pflanze je 2 qm zu verwenden.

Sträucher:

Sambucus racemosa	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
Lonicera	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

Für die Pflanzung sind 110 Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzdichte eine Pflanze je qm angrenzend an die Gehölze zu verwenden.

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.

- 5.2 Die im Plan mit **b** gekennzeichnete 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist mit Bodendeckern und Kleingehölzen der Pflanzliste **B** zu bepflanzen.

Pflanzliste B:

Amelanchier laevis	(Felsenbirne)
Cotoneaster tomentosa	(Filzige Zwergmistel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Daphne mezereum	(Seidelbast)
Deutzia gracilis	(Deutzi)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Hypericum calycinum	(Johanniskraut)
Ilex aquifolium	(Gemeine Stechpalme)
Lonicera pileata	(Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Potentilla fruticosa	(Fingerstrauch)
Pyracantha coccinea	(Feuerdorn)
Prunus tenella	(Zwerg-Mandel)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rosa rugosa	(Kartoffel-Rose)
Sambucus racemosa	(Holunder)
Weigela florida	(Weigelie)

**6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der im Plan mit **c** gekennzeichneten 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind die Vegetationselemente zu erhalten und abgängige Bäume zu ersetzen.

**7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)  
Gestaltung baulicher Anlagen**

## 7.1 Höhe baulicher Anlagen:

Die im Bebauungsplan für das sonstige Sondergebiet (SO1 und SO2) festgesetzten First und Traufhöhen sowie der Gebäudehöhe für Flachdächer sind als Höchstwerte festgesetzt.

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

## 7.2 Fassadenbegrünung / Begrünung Lärmschutzwand

Im Sondergebiet (SO1 und SO3) sind fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungsmauern, Lärmschutzwände durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen nach Pflanzliste C zu begrünen

### Planzliste C:

Hedera helix	(Wald-Efeu)
Hydrangea petiolaris	(Kletter-Hortensie)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	(Dreilappiger Wilder Wein)

## Hinweise

### 1. Versickerung von Niederschlagswasser

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

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt zurzeit im Trennsystem.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen und im Klärwerk Beningsfeld behandelt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen, dabei ist folgendes zu beachten:

- Bei einer Versiegelung der Grundstücke über 30 % der jeweiligen Grundstücksfläche, sind die darüber hinausgehenden Flächenanteile durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen auszugleichen.
- Eine Nutzung von Niederschlagswasser zu betrieblichen Zwecken wird befürwortet.
- Soweit die Nutzungen der Flächen dies erforderlich machen, ist das abzuleitende Niederschlagswasser vor der Einleitung in die Kanalisation zu behandeln.

Die entsprechenden Randbedingungen bezüglich Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung sind Gegenstand des notwendigen Genehmigungsverfahrens.

### 2. Altlasten

Für das Plangebiet liegen im städtischen Altlastenkataster keine Eintragungen vor.

Hinweise auf andere großräumige oder spezielle Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

### 3. Wasserschutzzone

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

#### 4. Zeichnerische Darstellung

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

## **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -  
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)**

### GLIEDERUNG

- 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
    - 4.2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - 4.2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 4.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**
- 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**

## **1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.08.1998 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - gefasst und in der Sitzung am 25.11.1999 für den Bereich eine Veränderungssperre erlassen.

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - war eine Bauvoranfrage, welche einen Lebensmittelmarkt (650 - 700 qm) in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Gartencenters zum Gegenstand hatte. 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 (z.B. Lebensmittel) 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.

Abseits des Nahversorgungsbereiches Paffrath, an der Nußbaumer Straße besteht die Gefahr einer Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen an einem 'nicht - integrierten' Standort, die aufgrund der Lagegunst (große Parkplatzflächen, gute Anfahrmöglichkeit) negative Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich zur Folge haben können. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Paffrather Ortskerns und wird begrenzt durch die Nußbaumer Straße im Osten, Grünflächen im Norden sowie Wohn- und Mischbebauung im Westen und Süden. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - zeigt im Gegensatz zu dem Bebauungsplanvorentwurf veränderte Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.

Dieser wurde um das nördliche Grundstück (Nußbaumer Straße 55) reduziert, da es bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Teil 3 - Nußbaumer Wiese - liegt.

Des Weiteren wird ein kleiner Teilbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1342 - Nußbaumer Wiese - in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - miteinbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

## **3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**

### Gebietsentwicklungsplan (GEP Stand 1996)

Der GEP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsbereich dar.

### Flächennutzungsplan (FNP Stand 1997)

Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich Wohnbauflächen vor.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 127 / 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - durchgeführt. Sie umfasst die Umwandlung der 'Wohnbauflächen' in 'Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel'.

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

### Bebauungsplan:

Aufgrund § 34 BauGB ist in diesem Bereich ein Gartencenter genehmigt worden. Des Weiteren wurde am 02.07.1998 eine Bauvoranfrage gestellt, welche eine Erweiterung des Gartencenters zum Gegenstand hatte.

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat daraufhin den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - gefasst und für diesen Bereich eine Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht eine Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe (Gartencenter / Aquaristikgeschäft) sowie der vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet vor.

Der Vorentwurf wurde unter Berücksichtigung der folgenden Beschlüsse zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen:

- Erweiterung des Gartencenters um einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 700 qm,
- Streichung der Zweckbestimmung 'Zoologisch' in dem südlich gelegenen Sondergebiet

#### **4. Städtebauliche Situation**

Der Ortskern Paffrath hat sich in den 70er und 80er Jahren entwickelt, nachdem die Bevölkerung in Paffrath und Nußbaum infolge massiver Neubaumaßnahmen sprunghaft gestiegen war. Im Nahbereich der Kirche, wo sich bereits verschiedene Läden und Geschäfte befanden, wurden weitere Einrichtungen angesiedelt. Mit der Festsetzung von Kern- und Mischgebieten in Bebauungsplänen war hierfür die Voraussetzung geschaffen worden.

Das Zentrum Paffrath ist heute ein Nahbereichszentrum. Das Angebot reicht von Gütern des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Apotheke, Zoohandlung) über Sortimente des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung, Musikalien, Raumausstatter) bis zu Angeboten des langfristigen Bedarfs (Möbelhaus, Motorradmarkt). Abgesehen von einem Möbelmarkt mit ca. 5.000 qm weist das Zentrum ca. 3.200 qm Ladenflächen auf. Im Einzugsbereich des 'Zentrums' leben ca. 7.000 Einwohner. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Ortsteil Paffrath /Nußbaum wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Charakteristisch für die Bebauung ist die offene, im Wesentlichen II-geschossige Bebauung.

##### **4.1 Allgemeine Planungsziele**

Dem Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Der vorhandene Gartenbaubetrieb und das Aquaristikgeschäft sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Des Weiteren hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 27.01.00 einer Erweiterung um einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 700 qm zugestimmt. Daher wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' - 2 Fachmärkte / 1 Lebensmittelmarkt - festgelegt. Als großflächig werden Handelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 700 qm eingestuft (Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes).
- Sicherung eines Bereiches für Büroräume bzw. Betriebswohnungen, Wohnungen für Aufsichtspersonal
- Stellplätze sind bis 25 m von der westlichen und z.T. 25 m von der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Sie werden von der Nußbaumer Straße erschlossen. Getrennte Ein- und Ausfahrten gewährleisten einen zügigen Verkehrsfluss ohne Rückstauerscheinungen. Nutzungsbedingte Verkehrszunahmen aufgrund einer Gartencenter- bzw. Lebensmittelmarkterweiterung sind aus gutachterlicher Sicht (Verkehrsgutachten Dez. 1999) nicht zu erwarten.

- Zwischen dem nördlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplangebiet - Nußbaumer Wiese - und der Nußbaumer Straße ist eine begrünte Fußwegeverbindung vorgesehen, die gleichzeitig eine Trennung zwischen dem Standort 'großflächiger Einzelhandel' und der angrenzenden Wohnbebauung darstellt.
- Die im Norden des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung wird durch Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' gesichert.

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

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet:

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung gewachsener Strukturen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - im Bereich vorhandener Wohnnutzung entlang der Nußbaumer Straße die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA).

Um die Vorrangigkeit der Wohnnutzung zu unterstützen und zum Schutz des Wohnens werden im 'Allgemeinen Wohngebiet' Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund des Flächenanspruches, wie ihn die o.g. Nutzung erfordert, würde die städtebaulich beabsichtigte Bebauungsstruktur bzw. das wünschenswerte Erscheinungsbild negativ beeinträchtigt. Auch im Hinblick auf die Nutzungsstruktur, sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, z.B. die von Tankstellen ausgehenden Emissionsbelastungen (Frequentierung / Geruch) erscheint der Ausschluss der o.g. Nutzungen gerechtfertigt, ohne den Gebietscharakter zu gefährden.

#### Sondergebiet:

Das vorhandene Gartencenter an der Nußbaumer Straße unterscheidet sich aufgrund seiner Art der Bebauung bzw. seiner Nutzung und der Betriebsgröße wesentlich von den Baugebieten, die in der Baunutzungsverordnung beschrieben sind und kann keinem dieser Baugebiete gemäß §§ 2 - 9 BauNVO zugeordnet werden. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1200 qm als 'Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel' festzusetzen, da durch sie 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, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Diese Möglichkeiten der Auswirkungen sind bei dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb (Gartencenter) bzw. durch die zukünftigen Entwicklungspotentiale (Lebensmittelmarkt bis zu 700 qm Verkaufsfläche) gegeben. Infolgedessen weist der Bebauungsplanentwurf - Sondergebiet - großflächigen Einzelhandel- 'zwei Fachmärkte und ein Lebensmittelmarkt' aus.

Durch die Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' sind zentrenergänzende Dienstleistungen (z.B. Reinigung, Friseur, Toto/Lotto) im Sondergebiet SO (SO1 und SO3) ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung 'zwei Fachmärkte' werden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Gartencenter / Aquaristikgeschäft) in ihrem Bestand geschützt und gleichzeitig werden "Läden" in den Vorkassenzonen ausgeschlossen.

#### Sortimentsbegrenzung:

Der Lebensmittelmarkt dient der verbrauchernahen Versorgung für den Ortsteil Paffrath.

Um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf den Ortskern Paffrath zu verhindern, werden die zentrenrelevanten Sortimente für das Sondergebiet (SO1 und SO2) eingeschränkt.

Im Einzelhandelserlass für das Land NW ist bestimmt, welche Sortimente

- zentren- **und** nahversorgungsrelevant,

- nur nahversorgungsrelevant sind
- 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 könne.

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. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - diese Sortimente mit den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen bzw. in ihrem Umfang eingeschränkt.

Entgegen des Einzelhandelserlasses sind jedoch folgende Sortimentsgruppen im Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' zulässig:

- Schnittblumen und -grün, Topf- und Beetpflanzen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

Dies begründet sich darin, dass diese Waren (Schnittblumen und -grün, Topf- und Beetpflanzen) zur Sortimentsabgrenzung für Gartencenter gehören und zum anderen das Sortiment 'Tiere und Tiernahrung, Zooartikel' durch Ratsbeschluss der Stadt Bergisch Gladbach vom 06.11.97 als nicht zentrenrelevant eingestuft wurde.

#### Verkaufsflächen:

Um die bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Gartencenter / Aquaristikgeschäft) in ihrem Bestand zu schützen und ihnen einen Erweiterungsspielraum zu lassen sowie um negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Paffrath 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 - (SO1 und SO2) mit einer Größe von 8700 Verkaufsfläche qm festgesetzt.

Zu unterscheiden ist jedoch zwischen dem Lebensmittelmarkt mit maximal 700 qm Verkaufsfläche an zentrenrelevanten Sortimenten und den zwei Fachmärkten mit insgesamt 8000 qm Verkaufsfläche an nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Die Fachmärkte dürfen zusätzlich neben dem Kernsortiment auf maximal 700 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente anbieten. Die Verkaufsfläche pro zentrenrelevanten Hauptbereich ist jedoch auf 200 qm beschränkt.

Die Größe der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente der Fachmärkte liegt mit 700 qm unterhalb der Größe von 1200 qm Geschossfläche (d.h. lt. BVerwG: Auswirkungen ab ca. 700 - 800 qm Verkaufsfläche) bei der ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb die negative. Auswirkungen haben kann.

#### Lärmimmissionen

Die innerhalb eines Bebauungsplangebietes ausgewiesenen Nutzungen können durch Geräuschemissionen 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. Immissionsrelevant sind danach die von den geplanten Einzelhandelseinrichtungen und den dazu-

gehörigen Stellplatzanlagen ausgehende Emissionen sowie der Verkehr auf der Nußbaumer Straße, der Neue Nußbaumer Straße, der Paffrather Straße, der Kempener Straße und des Hufer Weges. Zur Vermeidung von Konflikten mit der angrenzenden Bebauung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete gewährleisten. Diese Festsetzungen werden z.T. nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Art der baulichen Nutzung) und z.T. nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Maßnahmen zum Immissionsschutz) getroffen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - setzt Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) fest, um eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen und zum anderen, um den derzeitigen Bestand zu sichern.

Nach Rücksprachen mit der Bezirksregierung Köln werden 'immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel' (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 Schalleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten:

Sondergebiet	IFSP in dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr)	IFSP in dB(A) nachts (22 - 6 Uhr)
Fläche 1.1	50	40
Fläche 1.2	56	42
Fläche 1.3	58	43
Fläche 1.4	63	47
Fläche 1.5	62	45
Fläche 2	59	44
Fläche 3	59	47
Fläche 4	61	47

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 bzw. bestehenden Betriebe haben die jeweiligen 'Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel' 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.

Es ist zulässig, die Schalleistungskontingente 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 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 A-Schalleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN/ISO 9613 - 2 Entwurf 1997. Meteorologische Korrektur  $C_{met} = 0$  dB, Faktor für die Bodendämpfung  $G = 0,0$ . Berücksichtigung der plangebundenen Topographie gemäß deutscher

Grundkarte DG 5000. Sonstige Abschirmung / Reflektion 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. Entwurf bzw. künftig der endgültigen Fassung und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel, die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Zur Sicherung weitgehender Entwicklungsspielräume innerhalb des im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen 'Sondergebietes' wird der Fläche des heutigen Gartencenters eine fast flächendeckende Ausweitung der Baugrenzen zugestanden. Da allerdings für die zurzeit geplante Nutzung (Erweiterung Gartencenters) auf derselben Fläche 160 Stellplätze nachgewiesen werden müssen, gibt es eine Vielzahl von möglichen Anordnungen der Gebäude zu den Stellplätzen.

Das vorliegende Gutachten der ADU cologne - Institut für Immissionsschutz GmbH hat die auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr und dem Gewerbe für den Ist- und Planzustand untersucht und bewertet.

Die Fläche im Bebauungsplangebiet mit der Festsetzung als Sondergebiet kann durch ein Gartencenter (Bestand), einen Lebensmittelmarkt und einer Zoohandlung (Bestand) genutzt werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass es in der Umgebung zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA - Lärm für die jeweilige Nutzungsart kommen wird. Im Falle von Überschreitungen sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Ermittlung der Anforderungen an den Lärmschutz wurden Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs zugrunde gelegt und zwei Varianten der Flächenaufteilung untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung hat zwei unterschiedliche Bebauungsvarianten des Sondergebietes betrachtet:

Fall A (negativster Fall):

Anordnung der Stellplätze im Osten und Norden und die Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes.

Somit wäre entlang der nördlichen und nordöstlichen Sondergebietsgrenze eine Lärmschutzeinrichtung von ca. 5 m notwendig, damit die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm eingehalten werden.

Fall B:

Das oder die Gebäude werden im Norden und Westen des Sondergebietes und die Stellplätze im Süden bzw. Südosten angeordnet. Der erforderliche Lärmschutz wird ausschließlich durch die Abschirmung von den Gebäuden erreicht.

Diese beiden Beispiele zeigen deutlich, wie mit einer geschickten Planung den Festsetzungen genüge getan werden kann. Eine Vielzahl von anderen Varianten ist denkbar.

Erst nach Kenntnis der genauen Bebauung, der Lage der Stellplätze sowie deren Frequentierung ist im Rahmen des Bauantrages dann der Nachweis eines etwaigen erforderlichen Schallschutz und deren Dimensionierung zu führen.

Bezüglich der übrigen Lärmschutzfestsetzungen wird auf das Kapitel 5.2 Lärmimmissionen hingewiesen.

#### **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 gesund Wohn-

und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- bzw. des Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz.

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

Für das nördlich im Plangebiet gelegene 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) wird eine GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO und eine Obergrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die schon bestehende Wohnbebauung in ihrem Bestand geschützt.

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' (SO1 und SO2) neben der Grundflächenzahl (GRZ) die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe fest.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung im Bestand. Die schon vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (Gartencenter und Aquaristikgeschäft) sollen gesichert sowie eine Erweiterung um einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung ermöglicht werden. Zurzeit besteht schon eine fast vollständige Versiegelung des Bodens. Der Boden- und Grundwasserschutz (Wasserschutzzone III B) erfordert, dass boden- und wasserbelastende Stoffe nicht in den Boden und Grundwasser gelangen.

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist daher eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze bis maximal 0,9 zulässig.

Gleichzeitig soll die Vergünstigung, die aus städtebaulichen (Planung im Bestand / Betriebe mit notwendigen Kundenstellplätzen) und verkehrlichen Gründen wünschenswerte Unterbringung der notwendigen Stellplätze in unmittelbarer Nähe zu den Einzelhandelseinrichtungen sichern.

Konflikte mit der Umgebung durch Geräuschimmissionen sind aufgrund der Festsetzung von "Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel" (s. auch unter Punkt 4.2.1) nicht zu erwarten.

Aufgrund der Topographie trifft der Bebauungsplan für die Sondergebiete SO1 und SO2 unterschiedliche Höhenfestsetzungen. Im Sondergebiet SO1 lassen die Höhenfestsetzungen (in Metern über NN) für Gebäude mit geneigten Dachflächen Traufhöhen (TH) von 89,00 m und Firsthöhen (FH) von 92,50 m sowie für Gebäude mit Flachdachausbildung Gebäudehöhen (GH) von 92,00 m als Maximalhöhen zu. Im Sondergebiet SO2 sind eine Traufhöhe (TH) von 90,50 m und eine Firsthöhe von 91,50 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 91,00 m zulässig.

### **4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener Bäume bzw. Vegetationsflächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Sie dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch die im 'Allgemeinen Wohngebiet' ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wird ein flexibler und funktionsgerechter Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung und der Ausgestaltung der Gebäude innerhalb der einzelnen Baugebiete gewährleistet. Dem Planziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,4) Rechnung getragen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Nußbaumer Straße dient die ebenfalls im 'Allgemeinen Wohngebiet' festgesetzte offene Bauweise der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.

Im Sondergebiet wird die bestehende Bebauung über die Festsetzung von Baugrenzen gesichert. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche bietet darüber hinaus die Möglichkeit von Erweiterungen der bestehenden Betriebe bzw. für einen Lebensmittelmarkt.

#### **4.2.4. Flächen für Stellplätze und Garagen**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' ist der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Um die Inanspruchnahme von Freiflächen zu begrenzen, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und der hinteren Baugrenze zulässig.

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.

Die 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' werden von der Nußbaumer Straße erschlossen. Getrennte Ein- und Ausfahrten des Sondergebietes SO1 gewährleisten einen zügigen Verkehrsfluss ohne Rückstauerscheinungen. Nutzungsbedingte Verkehrszunahmen aufgrund einer Gartencenter- bzw. Lebensmittelmarkterweiterung sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Anhand von Eingrünungsmaßnahmen wird ein Beitrag zur Herstellung eines ansprechenden und städtebaulich wünschenswerten Erscheinungsbildes für das Sondergebiet (SO1 und SO2) geleistet. Die Bereiche der Ein- und Ausfahrten sollten so begrünt werden, dass die Einsicht in den Straßenraum nicht behindert wird.

#### **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 vorhandene Verkehrsstraße Nußbaumer Straße.

Nach Aussagen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - sind aufgrund der geplanten Gartencenter- bzw. Lebensmittelmarkterweiterung, Verkehrszunahmen in einer Größenordnung von < 5 % der heutigen Verkehrsbelastung zu erwarten. Diese haben keinen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit und den Verkehrsablauf am Knotenpunkt Nußbaumer Straße / Zufahrt Gartencenter und den Knotenpunkt Paffrather Straße / Neue Nußbaumer Straße / Dellbrücker Straße. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt Paffrather Straße / Neue Nußbaumer Straße sich seiner Auslastungsgrenze nähert. Die Verkehrsqualität im Einmündungsbereich Nußbaumer Straße / Zufahrt Gartencenter ist aus gutachterlicher Sicht als sehr gut zu bezeichnen.

#### **4.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Ein weiteres wichtiges städtebauliches Planungsziel ist die Neueinrichtung und Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Wohnbebauung der Nußbaumer Wiese und der Nußbaumer Straße.

Diese wird durch die Ausweisung eines Gehrechts (gr) zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Nußbaumer Straße 45 festgelegt.

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 ist durch Grunddienstbarkeit gesichert worden.

#### **4.2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dient zum Teil zum Ausgleich des Eingriffes (Flächen a) und sollen zu einer Eingrünung des Plangebietes (Flächen b) und Beschränkung der versiegelten Flächen führen.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum stellt eine typische, vielfältig strukturierte Kulturlandschaft durch Obstwiesen- und Grünlandnutzung dar. Die direkt an das Plangebiet grenzende Obstwiese ist durch alte und neu angepflanzte Bestände geprägt.

Durch das nach § 34 BauGB genehmigte Gartencenter ergibt sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Durch die Festsetzung von 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' soll eine Abmilderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie ein 'sanfterer' Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt neben Begrünungsmaßnahmen für nicht überbaubare Grundstücksflächen Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen (Fassadenbegrünung, Begrünung von Lärmschutzwänden, Begrünung der Stellplatzflächen) fest, mit dem Ziel, das Erscheinungsbild des Sondergebietes / Stellplatzanlagen) zu verbessern, ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu gewährleisten und das Ortsbild insgesamt aufzuwerten.

Die Durchführung dieser Maßnahmen ist durch Auflagen in der Baugenehmigung zu sichern.

#### **4.2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung von Baugebieten mit Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter weitgehender Schonung erhaltenswerter Vegetationselemente. Diese werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet grenzt mit der möglichen Baugrenze des Gartencenters an den nördlichen Landschaftsraum und hat insofern eine landschaftsbildprägende Wirkung. Der nördliche Landschaftsraum stellt eine für den Raum typische, vielfältig strukturierte Kulturlandschaft durch Obstwiesen- bzw. Grünlandnutzung dar. Die Obstwiese ist durch alte und neu angepflanzte Bestände geprägt und weist Merkmale einer typischen Streuobstwiese mit alten Hochstammobstbäumen auf. Die Bäume sind auf Grund der Existenz von Alt- und Totholz und Baumhöhlen für viele Vogel- und Insektenarten als Lebensraum von Bedeutung. Die Obstwiese setzt sich nach Norden in den Landschaftsraum fort und stellt einen zusätzlichen landschaftsästhetischen Wert dar.

Bei Inanspruchnahme der gesamten nördlichen Baugrenze durch die Erweiterung des Gartencenters ergibt sich eine visuelle Störung des Landschaftsbildes.

Zur Minderung des visuellen Eindruckes durch landschaftsgerechte Eingrünung ist die kleinflächige, zu erhaltene Kieferngruppe im Nordosten des Parklatzes als 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzt.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

## **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.

#### Ökologische Bedeutung des Plangebietes

Die seitens der Verwaltung erstellte Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom Oktober 2001 bzw. vom Büro UVPLAN vom April 2002 stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt - Ist - Zustand dar.

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - weist bereits einen hohen Grad an Überbauung und Versiegelung auf. Durch die Erweiterung der Parkfläche des Gartencenters kommt die Versiegelung einer Gartenfläche hinzu.

Neben Hausgärten im Nordwesten sind eine Kieferngruppe und Grünstrukturen auf dem Gartencentergelände vorhanden.

Die Zier- und Nutzgärten sind überwiegend durch große Scherrasenflächen und vereinzelte Gehölze, meist Nadelgehölze geprägt. Sie weisen kaum ökologisch wertvolle Strukturen auf.

Die Grünstrukturen auf dem Gelände des Gartencenters haben eher eine gestaltende bzw. abstandsgebende Funktion und aus ökologischer Sicht keine Bedeutung.

Der an das Bebauungsplangebiet angrenzende Landschaftsraum stellt eine vielfältig strukturierte Kulturlandschaft mit Obstwiesen- und Grünlandnutzung dar. Die direkt angrenzende Obstwiese ist durch alte und neu angepflanzte Bestände geprägt. Durch das nach § 34 BauGB entstandene bzw. bestehende Gartencentergebäude ergibt sich eine visuelle Störung des Landschaftsbildes.

Das bebaute Umfeld des Einzelhandelsstandortes ist geprägt durch locker bebaute ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Höhenhaus. Laut Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Köln wird der Planinhalt der geplanten Verordnung zum Wasserschutzgebiet nicht entgegenstehen. Sie wird jedoch Einschränkungen hinsichtlich des Einsatzes von Düngemitteln und Pflanzenbehandlungsmitteln enthalten.

Der Bereich des Gartencenters stellt sich anhand von Thermalscanneraufnahmen mit versiegelten Flächen, welche tagsüber aufheizen und nachts Wärme abstrahlen als eine deutliche Wärmeinsel gegenüber den vegetationsbestandenen Flächen seines Umfeldes dar. Des Weiteren stellt das Gartencenter ein Hindernis für den bodennahen Kaltluftabfluss in Richtung Nordwesten dar. Durch die geplante Erweiterung würde dieser Effekt noch zunehmen.

Zur lufthygienischen Situation im Umfeld des Gartencenters ist auch die erhöhte Luftbelastung durch den zunehmenden Autoverkehr zu beachten.

Zur Entlastung der lufthygienischen Situation ist eine Parkplatzbegrünung mit geeigneten Bäumen zu empfehlen. Jedoch wird von einer Begrünungsreglementierung innerhalb des 'Sondergebietes' zugunsten der langfristigen flexiblen Flächennutzung abgesehen

#### **Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung**

Ausgangszustand für die Ermittlung des Eingriffsbereiches ist der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in der Sitzung des Planungsausschusses am 20.08.98.

Die bis zu diesem Zeitpunkt errichteten baulichen Anlagen des Gartencenters einschließlich seiner Nebenanlagen, bauordnungsrechtlich nach § 34 BauGB genehmigt, stellen keinen Eingriff gem. § 8 BNatSchG dar. Die Ausweisung einer überbaubaren Fläche bzw. 'Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' auf dem hinteren Teil eines an das Gartencenter angrenzenden ehemaligen Gartengrundstückes fällt nicht unter die Genehmigung. Hier werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erstmals Baurechte geschaffen, die nach § 8 BNatSchG einen Eingriff darstellen.

Mit der Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Dieser Eingriff wird durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

### Kompensationsmaßnahme Fläche a:

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt werden im Bebauungsplan 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' (Fläche a) gemäß (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt. Durch die, unter Berücksichtigung der vorhandenen erhaltenswerten Vegetationsflächen, festgesetzten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' soll die Eingrünung des 'Sondergebietes' gewährleistet werden.

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

Da eine landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens, insbesondere der dicht an den Landschaftsraum heranreichenden geplanten Baukörper in Form einer ausreichend breiten Abpflanzung nicht möglich ist, wird diese Überkompensation aus landschaftspflegerischer Sicht als gerechtfertigt betrachtet

Weiterhin wird der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch Begrünungsmaßnahmen und teilweise Entsiegelungen von Flächen minimiert.

Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen (Fassadenbegrünung, Begrünung von Lärmschutzwänden) fest, mit dem Ziel, das Erscheinungsbild des 'Sondergebietes' zu verbessern, ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu gewährleisten und das Ortsbild insgesamt aufzuwerten.

## **5.2 Lärmimmissionen**

(siehe auch unter Punkt 4.2.1)

Wie im Kapitel 4.2.1 Art der baulichen Nutzung bereits dargelegt, wurde zur Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen von der ADU cologne - Institut für Immissionsschutz GmbH - im November 2000 / März 2002 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Immissionsrelevant sind danach die von den geplanten Einzelhandelseinrichtungen und dem dazugehörigen Parkplatz ausgehenden Emissionen sowie der Verkehr auf der Nußbaumer Straße.

Die Emissionen der Fachmärkte und des Lebensmittelmarktes werden als Gewerbelärm betrachtet. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete wird gewährleistet durch die Festsetzung von 'immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln' (s. Kapitel 4.2.1).

Auf Grund vorhandener Verkehrsgeräusche der Nußbaumer Straße und der damit bedingten Vorbelastung des Plangebietes und der zu erwartenden Überschreitungen der DIN 18005 sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Nußbaumer Straße sind auf Grund der innerörtlichen Gegebenheiten und aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht.

Klare Anforderungen an den passiven Lärmschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Darin werden zu erwartende 'maßgebliche Außenlärmpegel' verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich gemäß DIN 4109 aus der energetischen Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkenden Emittentenarten.

Im vorliegenden Fall sind das:

- der Straßenverkehr
- das Gewerbe

Das im Norden des Bebauungsplangebietes ausgewiesene 'Allgemeine Wohngebiet' ist gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel: 56 bis 60 dB(A)) zuzuordnen. Somit wird die erforderliche Luftschalldämmung bereits durch Einhaltung der Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass hier keine Festsetzungen zu treffen sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden für 'Allgemeine Wohngebiete' von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht werden durch die ermittelten Immissionswerte unterschritten. Somit ist die beabsichtigte Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vertretbar.

Für das Sondergebiet sind die Lärmpegelbereiche für einen konkreten Fall (Ausnutzung der Baugrenzen) berechnet worden.

Somit setzt der Bebauungsplan den gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereich III fest.

Für diesen gilt, dass die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden müssen. Für Gebäude bzw. Gebäudeteile, die mit einem 'maßgeblichen Außenlärmpegel (tags) von bis zu 60 dB (A) gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen wären, wird die erforderliche Luftschalldämmung bereits durch die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass hier keine Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

### **5.3 Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im städtischen Altlastenkataster keine Eintragungen vor.

Hinweise auf andere großräumige oder spezielle Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

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

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt. Somit dürfen maximal 30% der jeweiligen Grundstücksfläche versiegelt werden. Darüber hinaus gehende Flächenanteile sind durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen auszugleichen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die Trennkanalisation.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen und wird dann im Klärwerk Beningsfeld behandelt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die entsprechenden Randbedingungen bezüglich Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung sind Gegenstand des notwendigen Genehmigungsverfahrens.

## **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.

Zwischen dem nördlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplangebiet - Nußbaumer Wiese - und der Nußbaumer Straße ist eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die gleichzeitig

eine Trennung zwischen dem Standort 'großflächiger Einzelhandel' und der angrenzenden Wohnbebauung darstellt.

Gesichert wird diese Fuß- und Radwegeverbindung durch eine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Nußbaumer Straße Nr. 45 (Flurstück 174 / 4).

## 7.2 Kosten

Für die Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach,

S. Schmickler  
Stadtbaurat

<-@

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	