

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 850a/2001
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	31.01.02	Beratung
Rat	21.03.02	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -
- Beschlüsse zu Anregungen
- Städtebaulicher Vertrag
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

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

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen der Einwender

- B 1** Frau Hildegard Hinterecker werden nicht entsprochen,
- B 2** Bürgerinitiative Rettet den Dännekamp e.V. werden nicht entsprochen,
- B 3** Ulrich und Andrea Merz werden nicht entsprochen,
- B 4** Arbeitskreis Biotopvernetzung werden nicht entsprochen,
- T 1** der Stadtverkehrsgesellschaft Bergisch Gladbach mbH werden nicht entsprochen,
- T 2** des Rheinisch Bergischen Kreises werden teilweise entsprochen,
- T 3** der Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst werden entsprochen,
- T 4** der Industrie- und Handelskammer zu Köln werden entsprochen,
- T 5** der BELKAW GmbH werden entsprochen,
- T 6** der Kreishandwerkerschaft Rhein-Berg/ Leverkusen werden entsprochen.

Ib. Die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

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

eingegangene Anregung der PRB Grundstücks GmbH & Immobilien KG wird zurückgewiesen.

II. Für die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung erfolgte Ergänzung

- Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches III

wird ein Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
Anregungen sind nur zu der Ergänzung zugelassen.

III Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und den §§ 7 und 41 GO NW den Bebauungsplan

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

als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 dazu.

Sachdarstellung / Begründung

Zu I:

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese -, 1. Änderung hat entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses vom 18.09.2001 in der Zeit vom 05.11.2001 bis 06.12.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 Satz 2 BauGB gleichzeitig beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden folgende Anregungen vorgebracht:

B 1 Frau Hildegard Hinterecker, mit Schreiben vom 29.10.01

Kurzfassung:

- Herausnahme der 'Platzfunktion' zwischen den Gebäuden der Firma Aldi GmbH, der Kindertagesstätte und dem Flurstück Nr. 2979 aus dem zz. rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Diese wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften gesichert. Nach dem vorliegenden Entwurf wird sich das Zentrum auf dem ehem. OBI-Gelände entwickeln, sodass eine Platzfunktion auf dem o.g. Flurstück nicht mehr gegeben ist.
- Veränderung der Baugrenzen, so dass sich die Geh-/Fahr- und Leitungsrechte nur noch auf den 6 m breiten Streifen erstrecken

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht.

Der o.g. Bereich liegt nicht im Geltungsbereich des zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese -, 1. Änderung.

Im östlichen Teil des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese - ist in Verbindung mit dem Ev. Gemeindezentrum ein kleiner Geschäftsbereich für die Nahversorgung vorgesehen. Innerhalb des Mischgebietes sollte ein kleiner Fußgängerplatz umschlossen von der Firma ALDI und weiteren angedachten Läden, dem Ev. Gemeindezentrum und der Kindertagesstätte entstehen. Ein weiteres wichtiges städtebauliches Planungsziel war die Sicherung und Neueinrichtung fußläufiger Verbindungen der geplanten Nutzungen untereinander sowie die Anbindung der Nutzungen an das Stadtteilzentrum, an die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (S-Bahn/Bus) sowie an angrenzende Wohngebiete. Durch die ausgewiesenen Fuß- und Radwege sowie die mit 'Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit' belasteten Flächen werden die Fußwegebeziehungen planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden durch die festgesetzten Fuß- und Radwege die Nutzungen innerhalb des Plangebietes verbunden, die Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita / Kirche) an angrenzende Wohngebiete angebunden und somit eine notwendige, funktionsgerechte Fußwegevernetzung gewährleistet. Die Platzaufweitung südlich der Gemeinbedarfseinrichtung dient zur Ergänzung der Infrastruktureinrichtung mit Verweilfunktion und Kommunikationsbereich und führt somit zu einer Wohnumfeldverbesserung und einer Attraktivitätssteigerung der Geschäftsbereiche.

Somit sollte auch im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese - an den Fußwegebeziehungen einschließlich der Platzaufweitung festgehalten werden.

B 2 Bürgerinitiative Rettet den Dännekamp e.V., mit Schreiben vom 05.12.01.

Kurzfassung:

- Sicherung der Aufrechterhaltung einer intakten Nord-Süd-Biotopvernetzung / Waldfläche 'A'
- Die Stellplätze im Bereich des LIDL-Marktes übertreffen die verlangten Mindestzahlen.
- Umsetzung der versprochenen Renaturierungsmaßnahmen und die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Erhaltung der Waldparzelle:

Aufgrund des §1a Abs. 2 BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Grundsätzlich stellt jede Bebauung eine Veränderung bzw. einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen ist, ob der Eingriff nach Art und Maß der Bebauung und der geplanten Erschließung umweltverträglich ist.

Die seitens des Büros NARDUS erstellte Umweltverträglichkeitsuntersuchung stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt - Ist - Zustand dar. Mit der Bebauung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Dieser Eingriff wird durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist der Verzicht auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes im südlichen Teil des Plangebietes, außerdem werden kleinflächige Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des 'Sondergebietes' 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 laut Gutachten geeignet, die durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Es liegt ein funktionaler und naturraumbezogener Ausgleich des Eingriffes vor.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Zweck des Bebauungsplanes) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für das Plangebiet 'Sonderbaufläche' und 'gewerbliche Baufläche' dar.

Zur Stärkung einer stadtteilbezogenen Nahversorgungsfunktion und zugunsten einer ökologisch wünschenswerten Biotopvernetzung wird im Bebauungsplan auf die Ausweisung der Gewerbefläche im Süden des Plangebietes verzichtet. Der Bebauungsplan setzt neben dem 'Sondergebiet' 'Grünflächen' - u.a. zur planungsrechtlichen Sicherung der Biotopvernetzung - fest. Dem ökologischen Belang der Grünraumvernetzung wird somit zu Lasten 'gewerblicher Bauflächen' (FNP) Rechnung getragen. Der wirksame Flächennutzungsplan wird in Anlehnung an die Zweckbestimmung des Sondergebietes / Biotopvernetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Stellplätze:

Der Bebauungsplan gibt einen planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete vor. Die Ermittlung der notwendigen Stellplatzanzahl ist abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben und obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es u.a., die Lage und die Größenordnung der für die geplanten, zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplatzanlagen vorzugeben.

Das derzeitige Konzept der Stellplatzanlage sieht eine Stellplatzanzahl unter zusätzlicher Beachtung von Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen vor.

Jedoch wird die bauliche Nutzung bzw. Errichtung von Stellplätzen durch Ausweisung von 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' und durch die Festsetzung

zur Pflanzung eines standortheimischen Laubbaumes je 6 Stellplätze beschränkt.

Da die einzelnen Nutzungen noch nicht festliegen und ein Mindestmaß an notwendigen Stellplätzen nicht ermittelt werden kann, wird eine Reduzierung der festgesetzten Stellplatzflächen nicht befürwortet.

Umsetzung der Renaturierungsmaßnahmen, wasserrechtliches Verfahren zum zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan

Das wasserrechtliche Verfahren nach § 31 WHG wird voraussichtlich Anfang 2002 beginnen und etwa 6 Monate in Anspruch nehmen. Frühestmöglicher Baubeginn / Umsetzung der Renaturierungsmaßnahmen wäre demnach Herbst 2002.

B 3 Ulrich und Andrea Merz, mit Schreiben vom 04.12.01

Kurzfassung:

- Erhaltung der Waldfläche 'A' als Abschirmung zu den hässlichen Gewerbebauten in westl. Richtung
- Verbesserung des Landschaftsbildes
- Wann erfolgt die Umsetzung der Renaturierung des Kemper Baches?
- Veränderung der Immissionsituation durch Abholzen des Waldes

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Erhaltung Waldfläche 'A':

(s. Stellungnahme zu B 2)

Verbesserung des Landschaftsbildes:

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 'Grünflächen' im Plangebiet ist die Entwicklung von bachbegleitenden Gehölzstreifen im Umfeld des Kemper Baches sowie der Verzicht auf Eingriff (Gewerbefläche) im Umfeld des Kemper Baches vorgesehen.

Neben den Begrünungsfestsetzungen für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen (Fassadenbegrünung, Begrünung von Lärmschutzwänden) sowie die Pflanzung von einem standortheimischen Laubbaum je 6 Stellplätze fest mit dem städtebaulichen Ziel, das Erscheinungsbild des Baugebietes / der Stellplatzanlage zu verbessern, ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu gewährleisten und das Ortsbild insgesamt aufzuwerten.

Lärmimmissionen:

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

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.

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

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 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 die zeitliche Begrenzung von Betriebszeiten.

Umsetzung der Renaturierung des Kemper Baches

(s. auch Stellungnahme zu B 3)

B 4 Arbeitskreis Biotopvernetzung mit Schreiben vom 05.12.01

Kurzfassung:

- Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist nicht gegeben, der planerische Eingriff wird nicht auf ein Minimum reduziert / Verschlechterung der gegenwärtigen Situation
- Zerstörung der Biotopvernetzung
- Die Waldfläche 'A' ist nicht nur ein Trittstein, sondern wesentliches landschaftsgestalterisches Element in einer Parkflächenwüste
- Umweltverträglichkeitsuntersuchung / Ein- und Ausgleichsberechnung sind nicht korrekt
- Reduzierung der Stellplätze auf 180 St., so könnte die Waldfläche 'A' erhalten werden und die Gewerbe-Austauschfläche würde der 'echten' Kompensation des real vorhandenen Gesamteingriffes dienen.
- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zum rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht geschehen
- Angaben zur Lärmsituation sind nicht korrekt / Überschreitung des Ist-Zustandes zur Nachtzeit um 9 dB
- Parkplatzbedarf ist überdimensioniert
- Keine Gestattung von Tiefgaragen

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

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. Die Ermittlung der ökologischen Werte erfolgt durch Bewertungsmethode nach Froelich & Sporbeck.

Mit der Bebauung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - 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 zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbefläche dargestellt) im Umfeld des Kemper Baches. Außerdem werden kleinflächige Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt sowie umfangreiche Anpflanzungen im Bereich der Parkplätze und versiegelten Flächen und 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.

Verbesserung des Landschaftsbildes:

(s. Stellungnahme zu B 3)

Umsetzung der Renaturierung des Kemper Baches

(s. Stellungnahme zu B 3)

Lärmimmissionen:

(s. Stellungnahme zu B 3)

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 Inbetriebnahme 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.

- Bezüglich des Freizeitlärms und des Nachbarschaftslärms bestehen keine Lärmkonflikte.

- Gewerbelärm:

Die Ergebnisse für den Ist-Zustand zeigen, dass 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), im südwestlich angrenzenden Wohngebiet um 9 dB (A) überschritten.

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

Die Ergebnisse für den Planzustand zeigen, dass im Tagzeitraum durch die geplante gewerbliche Nutzung des Plangebietes im westlich angrenzenden Wohngebiet mit einer Überschreitung der Immissionswerte der TA-Lärm 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 um max. 9 dB(A) zu rechnen. Die Überschreitung ist auf die gewerbliche Vorbelastung durch die Firma Wachendorff zurückzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung trifft Festsetzungen der maximal auf die Umgebung des Plangebietes einwirkenden Schallimmissionen anhand immisionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP). Im Plangebiet sind somit Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die festgesetzten immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten. 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 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 die zeitliche Begrenzung von Betriebszeiten.

In der zurzeit vorhandenen Örtlichkeit liegt eine Vorbelastung durch die Lärmimmissionen der Firma Wachendorff /Wanderer vor.

Damit die Vorbelastung des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbebauung durch Geräuschimmissionen nicht weiter zunimmt, legt der Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese -, 1. Änderung zum einen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel fest. Die Einhaltung dieser Werte wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert. Zum anderen hat sich die Firma Wachendorff ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag zum zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zur Einhaltung von Beurteilungspegeln (Emissionskontingent) nach TA -Lärm verpflichtet, um einer Zunahme der Vorbelastung entgegenzuwirken. Somit ist gesichert, dass die Vorbelastungen nicht erhöht und somit Nutzungskonflikte verschärft werden (Verschlechterungsgebot).

Ferner wird durch die Umwandlung der Gewerbefläche in eine Grünfläche ein zusätzlicher Abstand zu den Emittenten hergestellt, was ebenfalls Auswirkungen auf die zurzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Ausweitung des Lärmkonfliktes hat.

Die faktische Vorbelastung für die vorhandene Wohnbebauung und gemäß § 34 BauGB ggf. mögliche Wohnnutzung auf den zurzeit unbebauten Freiflächen ist somit gemäß dem 'Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme' zumutbar.

Im Hinblick auf die faktische Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm und durch gewerbliche Geräusche sowie durch die im Bebauungsplan / städtebaulichen Vertrag geregelten schallschutztechnischen Maßnahmen mögliche Schutz der Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsräume, sind die beabsichtigten Nutzungen bzw. Gebietsausweisung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vertretbar.

Stellplätze:

(s. Stellungnahme zu B 2)

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. Daher 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.

Demzufolge sollte an dieser Festsetzung weiter festgehalten werden.

T 1 Stadtverkehrsgesellschaft Bergisch Gladbach mbH, mit Schreiben vom 14.11.01

Kurzfassung

- Integration einer Haltestelle für den ÖPNV im Bereich des geplanten Kreisverkehrs

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Die Anordnung einer Haltestelle unmittelbar im Kreisverkehr ist nicht möglich, da dies zu Rückstauerscheinungen innerhalb des Kreises kommen würde. Wobei gegenüber einer Anordnung vor bzw. hinter dem Kreisverkehr keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu erwarten sind, da ausreichende Fläche vorhanden ist.

Eine Flächensicherung im Bebauungsplan ist für eine Haltestelle daher nicht erforderlich.

Die vorgebrachte Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; sie wurde an die zuständige Fachaufgabe weitergeleitet.

T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis, Der Landrat, mit Schreiben vom 26.11.01

Kurzfassung:

Untere Landschaftsbehörde:

- Die Flächennutzungsplanänderung wird begrüßt
- Verzicht auf die Einbeziehung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten 'privaten Grünflächen / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' - 'Fläche A'
- Reduzierung von Veränderungen der Geländegestalt, insbesondere Aufschüttungen
- Einbindung von entstehenden Böschungen und technischen Bauwerken durch Grünstreifen in das Ortsbild bzw. Überwindung von Höhenunterschieden durch gehölzbestandene Böschungen statt technischer Bauwerke

aus Sicht des Artenschutzes:

- Rodungen sollten nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen

aus Sicht der Verkehrssicherung und -lenkung nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde:

Bereich Mühlheimer Straße:

- Schaffung von zusätzlichen Aufstellflächen auf der Mühlheimer Straße für die Linksabbieger und zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (z.B. Lichtsignalanlage)
- Bauliche Trennung des Ein- und Ausfahrtbereiches für den Parkplatz an der Mühlheimer Straße (Insel / Grünfläche).
- Im Ausfahrtbereich sollte, wenn keine LSA aufgestellt wird, nur eine Spur vorhanden sein, zur Gewährleistung, dass sich die Ausfahrenden nicht gegenseitig die Sicht auf den Verkehr / Radfahrer auf der Mühlheimer Straße erschweren.
- Verzicht auf die Stellplätze unmittelbar vor der Einfahrt, da hier ein Gefahrenpunkt zwischen den Ein- und Ausfahrenden entsteht und durch Rangierverkehr zu Rückstauerscheinungen auf den vorhandenen Rad-/Gehweg der Mühlheimer Straße kommen kann.

Bereich Kradepohlmühlenweg:

- Verlagerung der Stellplätze an der Stirnseite des im Süden des Plangebietes gelegenen Gebäudes zur Ermöglichung einer geradlinigen Durchfahrt. Bei Nutzung dieser Stellplätze kann es zu Behinderungen zwischen rangierenden Fahrzeugen und dem 'Durchgangsverkehr' kommen.

Stellungnahme von Seiten der Polizei:

- Steigende Tendenz einer Unfallhäufung auf der Mühlheimer Straße
- Gewährleistung eines Begegnungsverkehrs für LKW/PKW
- Berücksichtigung einer ausreichend großen Rangierfläche für den Anlieferverkehr

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Bedenken gegen die Inanspruchnahme des im bestehenden Plan als private Grünfläche/ Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'A'

Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht. Entsprechend dem Diskussionsergebnis (Ergebnis der Bürgerbeteiligung - Planungsausschuss am

10.06.99) wurde die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Vorentwurfes (Festsetzung eines Sondergebietes und somit eine Inanspruchnahme der im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche / Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'A') und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

Aufgrund des §1a Abs. 2 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. Mit der Bebauung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese - sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Dieser Eingriff wird durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist der Verzicht auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes im südlichen Teil des Plangebietes, 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 laut Gutachten geeignet, die durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Es liegt ein funktionaler und naturraumbezogener Ausgleich des Eingriffes vor.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Zweck des Bebauungsplanes) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für das Plangebiet 'Sonderbaufläche' und 'gewerbliche Baufläche' dar.

Zur Stärkung einer stadtteilbezogenen Nahversorgungsfunktion und zugunsten einer ökologisch wünschenswerten Biotopvernetzung wird im Bebauungsplan auf die Ausweisung der Gewerbefläche im Süden des Plangebietes verzichtet. Der Bebauungsplan setzt neben dem 'Sondergebiet' 'Grünflächen' - u.a. zur planungsrechtlichen Sicherung der Biotopvernetzung - fest. Dem ökologischen Belang der Grünraumvernetzung wird somit zu Lasten 'gewerblicher Bauflächen' (FNP) Rechnung getragen. Der wirksame Flächennutzungsplan wird in Anlehnung an die Zweckbestimmung des Sondergebietes / Biotopvernetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Reduzierung von Veränderungen der Geländegestalt, insbesondere Aufschüttungen / Einbindung von entstehenden Böschungen und technischen Bebauungen durch Grünstreifen in das Ortsbild bzw. Überwindung von Höhenunterschieden durch gehölzbestandene Böschungen statt technischer Bauwerke

Veränderungen der Geländegestalt stehen städtebauliche Gründe nicht entgegen. Der Bebauungsplan sieht für zurzeit vorhandenen Böschungen größtenteils 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' vor. 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.

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

Rodungen sollten nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen

Die vorgebrachte Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wurde an die zuständige Fachaufgabe weitergeleitet.

Verkehrsproblematik:

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

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

Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen des Sondergebietes weist der Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen aus. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es u.a. die Lage und Größenordnung der für die geplanten, zulässigen Nutzungen (1 Lebensmittelmarkt, 2 Fachmärkte) erforderlichen Stellplatzanlagen vorzugeben.

Die vorgebrachten Bedenken betreffen nur indirekt die Ausweisung bzw. den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes, da sie sich auf die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung NW für Baugenehmigungsverfahren beziehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist u.a. die Lage und Größenordnung der für die geplanten, zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplatzanlagen vorzugeben.

T 3 Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst, mit Schreiben vom 15.11.01

Kurzfassung:

- In unmittelbaren Baubereich gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln
- Keine Bedenken gegen die Durchführung der in Rede stehenden Maßnahme
- Bei Kampfmittelfunden während Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen
- Werden Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Die vorgebrachten Anregungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wurde an die zuständige Fachaufgabe weitergeleitet.

T 4 Industrie- und Handelskammer zu Köln, mit Schreiben vom 30.11.01

Kurzfassung:

- Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente:
 - Beschränkung des Randsortimentes mit zentrenrelevanten Sortimenten für den Lebensmittelmarkt auf max. 200 qm Verkaufsfläche
 - Die Fachmärkte dürfen zu ihrem Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente auf max. 600 qm Verkaufsfläche anbieten, die dem Kernsortiment aber deutlich untergeordnet sein sollen
- Zusätzliche Nutzungskonflikte durch neue Belastungen sind auch beim Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht auszuschließen
- Die Kreisverkehrlösung wird als sinnvoll erachtet
- Keine Bedenken zu der Änderung des Bebauungsplanes

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den genannten Anregungen der Industrie- und Handelskammer.

T 5 BELKAW GmbH, mit Schreiben vom 30.11.01

Kurzfassung:

- Grundbuchliche Sicherung für die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungsanlagen
- Erforderlichkeit der Umlegung von Kabel- bzw. Rohanlagen der BELKAW

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

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.

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.

Durch ein Leitungsrecht (lr 1) zwischen der Mülheimer Straße und der Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen wird die Versorgungsstrasse für die geplante Transformatorenanlage von anderen Nutzungen freigehalten.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden 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 wird durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Die schriftlich eingegangenen Anregungen sind den Fraktionen als Kopien zugegangen.

Zu I b:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese -, 1. Änderung ist von der PRB Grundstücks GmbH & Immobilien KG **nach Ablauf der Auslegungsfrist** am 17.01.2002 die Anregung eingegangen, die Kreisverkehrsanlage an der Mülheimer Straße in Richtung Westen zu verschieben, um den Erhalt eines Stellplatzes zu gewährleisten.

Die Verwaltung schlägt vor, die verspätet eingegangene Anregung der PRB Grundstücks GmbH & Immobilien KG zuzulassen und im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

PRB Grundstücks GmbH & Immobilien KG, Hauptstraße 186, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 14.01.02

- Anregung zur Verlagerung der Kreisverkehrsanlage an der Mülheimer Straße in Richtung Westen

Stellungnahme der Bürgermeisterin:

Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung des Getränkemarktes und der dazugehörigen Stellplatzanlage war dem Investor bereits bekannt, dass in Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese -, 1. Änderung im Einmündungsbereich der Franz-Hitze Straße / Mülheimer Straße eine Kreisverkehrsanlage vorgesehen wird. Somit kam es zu einer Reduzierung der ohnehin über die notwendige Stellplatzzahl hinaus gehende Anzahl von Parkplätzen.

Die Prüfung der jetzigen Stellplatzanlage bezüglich der Kreisverkehrsplanung kam zu dem Ergebnis, dass eine weitere Reduzierung der Stellplätze nicht notwendig wird. Es müsste lediglich eine Stützmauer entlang Stellplatzanlage errichtet werden.

Demzufolge sollte an der Lage der Kreisverkehrsanlage weiter festgehalten werden.

Zu II:

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

Auf Grund vorhandener Verkehrsgeräusche der Mülheimer Straße, der damit bedingten Vorbelastung des Plangebietes und der zu erwartenden Überschreitung der DIN 18005 sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen innerhalb des 'Sondergebietes' erforderlich.

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

Für das 'Sondergebiet' sind die Lärmpegelbereiche für einen konkreten Fall berechnet worden.

Somit setzt der Bebauungsplan für das Gebäude bzw. für die zur Mülheimer Straße ausgerichtete Gebäudeseite und zum Teil der östlichen Seite den gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereich III fest. Für diesen gilt, dass die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden müssen

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung um die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches III ergänzt.

Hierzu wurden Ergänzungen im Plan, im Text und in der Begründung (Nr. 5.2. Lärmimmissionen) erforderlich.

Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplanentwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Hierbei werden den von den Änderungen /Ergänzungen betroffene Bürger gem. § 13 Nr. 2 und den Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die von der Änderung Betroffenen wurden bereits angeschrieben und in einer angemessenen Frist um Stellungnahme gebeten.

Es bestehen seitens der Betroffenen **keine Einwände gegen die beabsichtigte Ergänzung** des Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung .

Die Durchführung des vereinfachten Veränderungsverfahrens gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB erfordert eine formelle Beschlussfassung. Da die, nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Ergänzung klar von den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung zu trennen ist, wurden Anregungen nur zu diesen zugelassen.

Die Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung wurde im Plan und im Textauszug gekennzeichnet (s. Anlagen)

Zu III:

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.

Die wesentlichen Regelungsinhalte sind:

- Regelung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nach Beendigung der Baumaßnahmen zum fachtechnisch nächstmöglichen Termin sowie Regelung der Entwicklungsmaßnahmen
 - Anlage eines bachbegleitenden Gehölzstreifens im Umfeld des Kemper Baches
 - Anlage einer Ballspielwiese
 - Pflanzung von heckenartigen GehölzstreifenSicherung dieser Verpflichtungen durch eine Bankbürgschaft
- Kostenfreie Übertragung der Ausgleichsflächen K1 und K2 an die Stadt
- Dingliche Sicherung, das Niederschlagswasser von Dachflächen nur in die vorhandene Teichanlage bzw. in ein offenes Gewässer abzuleiten
- Herstellung der geplanten Erschließungsanlage (Kreisverkehrsanlage / Kanal) entsprechend der seitens der Stadt genehmigten Ausbauplanung in einer festgesetzten Frist sowie Kostenübernahme der Firma LIDL.
- Kostenfreie Übertragung der Erschließungsflächen bzw. -anlage an die Stadt nach Abnahme
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten / Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde / Weitergabe der vertraglichen Regelungen an evt. Rechtsnachfolger

Der bereits bestehende städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - wird parallel im Hinblick auf die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung geändert.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, ist Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Der städtebauliche Vertrag wird dem Rat in seiner Sitzung am 21.03.02 zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Krdepohlsweise -, 1. Änderung als Satzung zu beschließen.

Anlagen

- Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Krdepohlsweise -, 1. Änderung, einschl. Ergänzung
- Ergänzung der Textlichen Festsetzungen
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensdaten zum Bebauungsplan

NR. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung

Aufstellung

Beschluss 18.09.01

Bürgerbeteiligung

Beschluss 25.05.00

Aushang 26.10.00 - 24.11.00

Bürgerversammlung 07.11.00

Ergebnis im Planungsausschuss 13.02.01

Öffentliche Auslegung

Beschluss 18.09.01

Auslegungszeit 05.11.01 - 06.12.01

Satzung

Beschluss PlanA 31.01.02

Beschluss Rat 21.03.02

Textliche Festsetzungen

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

I.

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. 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. 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 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	54	35
Fläche 2	54	35
Fläche 3	57	38

Ein Austausch der Schalleistungskontingente 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 Schalleistungspegeln (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

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

$$LWA_{tags} = 75 \text{ dB(A) nachts}$$

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. 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.

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

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

Hinweis:

Für Gebäude die innerhalb der lärmbelasteten Zone III befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen.

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

5.1 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:

Bergaorn	(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)
Zweigriffeliger 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.

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

5.3 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)
Zweigriffeliger 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.

5.4 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)
Bäume:	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Stieleiche	(Querculus robur)
	Esche	Fraxinus excelsior)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Wildapfel	(Malus sylvestris)
	Wildbirne	(Pyrus pyraister)

5.5 Innerhalb der 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5.6 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.

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B

6.2 Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit 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.

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese -, 1. Änderung
(gemäß § 9 Abs. 8 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 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 - Kradehohlsgrünfläche - 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 - Kradehohlsgrünfläche - 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 Bauungsplanänderung 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 - Kradehohlsgrünfläche - 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 - Kradehohlsgrünfläche -, 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 Reihenhausbauung 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 Baukonzept 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 - Kradehohlsgraben -, 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. Da im Umkreis von 700 m zur schon vorhandenen Bebauung weitere Wohngebiete ausgewiesen werden (Hermann-Löns-Kaserne) erscheint ein Lebensmittelmarkt in seinem direkten Umfeld tragfähig, ohne darauf angewiesen zu sein, Kaufkraft aus anderen Ortsteilen abzuziehen.

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, Wachs-
tuch 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 Schalleistungspegel (IFSP).

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	54	35
Fläche 2	54	35
Fläche 3	57	38

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 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 Schalleistungspegeln (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 Beurteilungspiegelanteile 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 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.

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 eine 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.

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 Kradepohlmühlenweg 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.

Die Stellplatzanlage sieht eine Stellplatzanzahl unter zusätzlicher Beachtung von Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen vor.

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 wasserundurchlässigen 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 Kradepohlmühlenweg 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 Tagesgesamtbelastung 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 Tagesgesamtbelastung von 876 Kfz / Tag jeweils im Zu- und Abfluss.

Verteilung des Zusatzverkehrs:

Die Verteilung des Zusatzverkehrsaufkommens erfolgt nach einer Einschätzung der Verkehrslagegunst 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 Kradepohlmühlenweg vorgesehen. Es ist daher grundsätzlich möglich, dass Besucher über die Mülheimer Straße in das Untersuchungsgebiet einfahren, dieses jedoch über den Kradepohlmühlenweg wieder verlassen und somit einer Entlastung des Knotenpunktes Mülheimer Straße / Franz-Hitze-Straße beitragen. Durch die Anbindung an den Kradepohlmühlenweg wird aber auch für die Kunden der bereits 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 geplanten 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 Einzelhandelseinrichtungen 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 unterschiedlichen verkehrsregelnden Maßnahmen überprüft.

- Signalisierung
- Vorfahrtsregelung
- Kreisverkehr

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

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 - Kradepohlswiese - ausgewiesenen 'privaten Grünflächen'.

Weiterhin wird durch ein Leitungsrecht zwischen der Mülheimer Straße und der Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen die Versorgungsstrasse 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.

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. Diese 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 des Plangebietes 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. Diese Grünfläche soll den Nutzern der Einzelhandelseinrichtung und der Wohnbevölkerung der umliegenden Wohnbereiche als Naherholungsmöglichkeit (Ballspielwiese) zur Verfügung stehen.

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-pohlswiese - 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 eines bachbegleitenden Gehölzstreifens 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)

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 Schallleistungspegeln' (s. Kapitel 4.2.1).

Des Weiteren 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 Kradehohlmühlenweg

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass auf der Mülheimer Straße und dem Kradehohlmühlenweg 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 - Kradehohlwiese - entstehen bezüglich des Freizeitlärms keine Lärmkonflikte.

Nachbarschaftslärm:

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

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 Schalleistung 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 Schalleistung 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) im südwestlich angrenzenden Wohngebiet um 9 dB (A) überschritten.

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

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 durch die Firma Wachendorff 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.

Somit wird im Hinblick auf die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geplanten Einzelhandelseinrichtungen dann kein Immissionskonflikt hervorgerufen, wenn die "Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel" innerhalb des Sondergebietes eingehalten werden und der Anlieferungsbereich eingehaust oder verlagert wird.

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

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

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Mülheimer 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.

Für das Sondergebiet sind die Lärmpegelbereiche für einen konkreten Fall berechnet worden.

Somit setzt der Bebauungsplan für das Gebäude bzw. für die zur Mülheimer Straße ausgerichtete Gebäudeseite und zum Teil der östlichen Seite 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.

In der zurzeit vorhandenen Örtlichkeit wird der Immissionsrichtwert für 'Allgemeine Wohngebiete' der TA Lärm im Nachtzeitraum überschritten. So dass für die, an das 'Sondergebiet' angrenzende Wohnbebauung eine Vorbelastung durch Geräuschimmissionen vorhandener Gewerbebetriebe, vor allem der Firma Wachendorf / Wanderer vorliegt.

Für bestehende Gemengelage gilt das 'Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme'. Treffen in Gemengelage vorhandene Betriebe von unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Das führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von Belästigungsquellen ansiedeln.

Damit die Vorbelastung des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbebauung durch Geräuschimmissionen nicht weiter zunimmt, legt der Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese -, 1. Änderung zum Einen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel fest. Die Einhaltung dieser Werte wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert. Zum Anderen hat sich die Firma Wachendorff ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag zum zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zur Einhaltung von Beurteilungspegeln (Emissionskontingent) nach TA -Lärm verpflichtete, um einer Zunahme der Vorbelastung entgegenzuwirken. Somit ist gesichert, dass die Vorbelastungen nicht erhöht und somit Nutzungskonflikte verschärft werden (Verschlechterungsgebot).

Ferner wird durch die Umwandlung der Gewerbefläche in eine Grünfläche ein zusätzlicher Abstand zu den Emittenten hergestellt, was ebenfalls Auswirkungen auf die zurzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Ausweitung des Lärmkonfliktes hat.

Die faktische Vorbelastung für die vorhandene Wohnbebauung und gemäß § 34 BauGB ggf. mögliche Wohnnutzung auf den zurzeit unbebauten Freiflächen ist somit gemäß dem 'Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme' zumutbar.

Im Hinblick auf die faktische Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm und durch gewerbliche Geräusche sowie durch die im Bebauungsplan / städtebaulichen Vertrag geregelten schallschutztechnischen Maßnahmen mögliche Schutz der Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsräume, sind die beabsichtigten Nutzungen bzw. Gebietsausweisung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vertretbar.

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 durchge-

führt, 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 sowie eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 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:

- Regelung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nach Beendigung der Baumaßnahmen zum fachtechnisch nächstmöglichen Termin sowie Regelung der Entwicklungsmaßnahmen
 - Anlage eines bachbegleitenden Gehölzstreifens im Umfeld des Kemper Baches
 - Anlage einer Ballspielwiese
 - Pflanzung von heckenartigen Gehölzstreifen

- Sicherung dieser Verpflichtungen durch eine Bankbürgschaft
- Kostenfreie Übertragung der Ausgleichsflächen K1 und K2 an die Stadt
- Dingliche Sicherung, das Niederschlagswasser von Dachflächen nur in die vorhandene Teichanlage bzw. in ein offenes Gewässer abzuleiten
- Herstellung der geplanten Erschließungsanlage (Kreisverkehrsanlage / Kanal) entsprechend der seitens der Stadt genehmigten Ausbauplanung in einer festgesetzten Frist sowie Kostenübernahme der Firma LIDL.
- Kostenfreie Übertragung der Erschließungsflächen bzw. -anlage an die Stadt nach Abnahme
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten / Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde / Weitergabe der vertraglichen Regelungen an evt. Rechtsnachfolger

Der bereits bestehende städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Krade-pohlswiese - wird parallel im Hinblick auf die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Krade-pohlswiese -, 1. Änderung geändert.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, ist Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Der städtebauliche Vertrag wird dem Rat in seiner Sitzung am 21.03.02 zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

S. Schmickler
Stadtbaurat

Finanzielle Auswirkungen:

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