



Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1161
– Odenthaler Markweg – 1. Änderung
zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Inhalt

1 Planungsanlass.....	3
2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
3 Verfahren.....	4
3.1 Art des Verfahrens.....	4
3.2 Verfahrensablauf.....	4
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
4.1 Regionalplan.....	5
4.2 Flächennutzungsplan.....	5
4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	5
5 Städtebauliche Situation / Bestand.....	5
5.1 Städtebauliche Entwicklung.....	5
5.2 Verkehrserschließung	6
6 Umweltbelange.....	6
6.1 Belange von Natur und Landschaft.....	6
6.1.1 Vegetation.....	6
6.1.2 Tierwelt.....	6
6.1.3 Artenschutz.....	7
6.1.4 Boden.....	7
6.1.5 Immissionen.....	7
7 Städtebauliche Konzeption.....	8
8 Begründung Planinhalte.....	8
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	8
8.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.1.3 Bauweise.....	10
8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	11
8.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf	11
8.1.7 Öffentliche Verkehrsflächen.....	12
8.1.8 Gehrechte.....	12
8.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
8.2 Überplanung bestehender Festsetzungen.....	13
8.3 Hinweise.....	14
9 Ver- und Entsorgung.....	14
10 Planverwirklichung / Kosten.....	14

1 Planungsanlass

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – ist ein an die Stadt gerichteter Antrag vom 27.05.2011 der St. Sebastianus Schützenbruderschaft Schildgen 1907 e.V. (im Folgenden „Schützenbruderschaft“ genannt), die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Vereinsheims als Anbau am Bürgerzentrum Schildgen zu schaffen. Das geplante Vorhaben kann durch die Stadt im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans derzeit nicht genehmigt werden, da es der im Bebauungsplan festgesetzten Zweckbestimmung und der überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans Nr. 1161 widerspricht. Eine Genehmigungsfähigkeit kann auch im Wege einer Modifizierung der Planung nicht hergestellt werden.

Die Errichtung eines Vereinsheims für die Schützenbruderschaft an einem neuen Standort ist erforderlich, da das derzeit noch existierende alte Vereinsheim am nördlichen Stadtrand von Schildgen, Altenberger-Dom-Straße 278, aufgrund der Insolvenz des dortigen Grundstückseigentümers von dem Schützenverein nicht mehr genutzt werden kann.

Bereits am 01.01.2012 übernahm die Schützenbruderschaft vom Turn- und Sportverein (TUS) Schildgen den Betrieb des Bürgerzentrums Schildgen. Die Schützenbruderschaft ist bereit, das städtische Grundstück des Bürgerzentrums in Erbpacht zu übernehmen sowie das Gebäude des Bürgerzentrums zu erwerben. Aufgrund der privaten Trägerschaft durch die Schützenbruderschaft beabsichtigt die Stadt, über vertragliche Regelungen die Nutzung des Bürgerzentrums für die Öffentlichkeit zukünftig sicherzustellen (s. BV 0518/2010, Sitzung des Infrastrukturausschusses am 28.10.2010).

Die Stadt Bergisch Gladbach hat ein starkes Interesse an einer langfristigen und mit möglichst geringen städtischen Zuschüssen finanzierten Aufrechterhaltung des für das soziale Leben im Stadtteil Schildgen wichtigen Bürgerzentrums. Das Bürgerzentrum Schildgen ist Bestandteil der öffentlichen Einrichtungen rund um den Dorfplatz Schildgen (zu denen die Einrichtungen der katholischen Kirchengemeinde Herz Jesu und auch das angrenzende Kinder- und Jugendzentrum FReSch gehören) und mit seiner derzeitigen Nutzung eine bedeutende soziale Anlaufstelle für Schildgener Bürger. Das Bürgerzentrum wird momentan für Rehabilitationsmaßnahmen, für Veranstaltungen des TUS Schildgen sowie überwiegend an den Wochenenden von Bürgern für Feiern und sonstige Veranstaltungen genutzt.

Unmittelbar angrenzend an das Grundstück des Bürgerzentrums Schildgen befindet sich an der Altenberger-Dom-Straße 126 ein Edeka-Markt. Der Lebensmittelmarkt weist eine Verkaufsfläche von weniger als 600m² auf und entspricht nicht mehr den Anforderungen und Ansprüchen der Kunden. Der Inhaber des Lebensmittelmarktes hat gegenüber der Stadt geäußert, den für ihn günstigen Standort an der Hauptgeschäftsstraße Altenberger-Dom-Straße innerhalb des zentralen Nahversorgungsbereichs von Schildgen grundsätzlich aufrecht erhalten zu wollen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – dient der Umsetzung der folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Langfristige Aufrechterhaltung des Bürgerzentrums Schildgen als soziale Anlaufstelle in Schildgen,
- Schaffung eines neuen Angebotes für Schildgener Bürger als Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung in zentraler Lage und
- Sicherung der Nahversorgung im Ortszentrum von Schildgen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Schildgen unweit der Hauptverkehrsstraße Altenberger-Dom-Straße, die Teil des Nahversorgungszentrums Schildgen ist und eine Vielzahl von Geschäften zur Versorgung mit Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs aufweist. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Altenberger-Dom-Straße 126 (EDEKA-Lebensmittelmarkt), Am Schild 31 (Bürgerzentrum Schildgen), Am Schild 33 (Kinder- und Jugendzentrum FReSch) sowie den öffentlichen Parkplatz südlich des Bürgerzentrums Schildgen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,6 ha.

3 Verfahren

3.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan

- der baulichen Nachverdichtung dient,
- eine Grundfläche von weniger als 20.000m² festsetzt,
- kein Vorhaben vorbereitet, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf und
- kein FFH-oder Vogelschutzgebiet beeinträchtigt.

Der Gesetzgeber räumt bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, mehrere Möglichkeiten ein, das Verfahren zu vereinfachen. So wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und auf einen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) verzichtet.

3.2 Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss beschloss am 04.10.2011, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – einzuleiten.

Die Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Beschlusses des Planungsausschusses vom 19.04.2012 in der Zeit vom 29.05.2012 bis zum 22.06.2012 durch Aushang über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zu der Planung Stellung zu nehmen.

Die Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – erfolgte in der Zeit vom 20.12.2012 bis zum 25.01.2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln – weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Allgemeine Siedlungsbereiche sind Bereiche, innerhalb derer sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollziehen soll. Die Planung stimmt damit mit den Vorgaben des Regionalplans überein.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Bürgerzentrum Schildgen eine „Fläche für Gemeinbedarf – Gemeinschaftshaus“ dar. Die an das Bürgerzentrum Schildgen angrenzenden öffentlichen Parkplätze sind im FNP ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf, jedoch ohne Zweckbestimmung dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes, das Grundstück Altenberger-Dom-Straße 126, befindet sich laut FNP in einer gemischten Baufläche, der übrige Teil des Plangebietes in einer Wohnbaufläche.

Eine redaktionelle Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan von den Vorgaben des FNP nur geringfügig abweicht und dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) entsprochen wird. Die überwiegende Zweckbestimmung des Bürgerzentrums Schildgen als „Gemeinschaftshaus“ bleibt durch die Planung gewahrt.

4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Laut Beschluss des Rates vom 14.02.2012 ist bei allen Planungen einschließlich Bauleitplanungen das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Das ISEK trifft an verschiedenen Stellen Aussagen zu der Bestandssituation sowie den Herausforderungen im Bereich der kulturellen und sozialen Angebote der Stadt Bergisch Gladbach. Als Herausforderung wird die Sicherung des bestehenden breiten Angebots an Kultureinrichtungen angesehen. Das ISEK empfiehlt, dass „mit Rücksicht auf die steigenden Belastungen für den kommunalen Haushalt [...] Überlegungen erfolgen müssen, inwieweit Einrichtungen durch bürgerschaftliches Engagement [...] erhalten und ausgebaut werden können“ (ISEK, S. 56). Im Abschnitt "Räumliches Strukturkonzept und Handlungsschwerpunkte für die Stadtbezirke" wird für den Stadtbezirk 1 (Schildgen / Katterbach / Nußbaum / Paffrath / Hand) eine Aufwertung des Stadtteilzentrums vorgeschlagen (ISEK, S. 136).

5 Städtebauliche Situation / Bestand

5.1 Städtebauliche Entwicklung

Vor der kommunalen Neugliederung im Jahr 1975 gehörte der Bergisch Gladbacher Ortsteil Schildgen zur Gemeinde Odenthal. Schildgen hat heute etwas mehr als 6.000 Einwohner.

Das Bürgerzentrum ist Teil eines Gesamtkomplexes von öffentlichen Einrichtungen rund um den Dorfplatz Schildgen und basiert auf Planungen der Stadt Bergisch Gladbach Anfang der 80er Jahre. Historisch früher entstand das heutige Geschäftszentrum und der zentrale Nahversorgungsbereich entlang der Altenberger-Dom-Straße. Das östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnviertel mit einer überwiegenden Reihenhausbauung entlang der Karl-Giesen-Straße und Am Schild entstand ebenso in den 80er Jahren. Die städtebauliche Entwick-

lung rund um den Dorfplatz Schildgen ist mit dem Bau der öffentlichen Einrichtungen (Bürgerzentrum, Jugendzentrum, Kindertagesstätte, Kirche Herz Jesu) und des Wohngebäudes Am Schild 37 im Wesentlichen abgeschlossen.

5.2 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Schild, welche eine direkte Anbindung zu der ca. 200 m entfernten Hauptverkehrsstraße Kempener Straße (L 101) gewährleistet. Der Straßenraum weitet sich im Zentrum des Geltungsbereiches zu öffentlichen Parkplätzen auf, wo ein Großteil des lokalen Stellplatzbedarfs gedeckt wird.

Eine direkte Fußwegeverbindung führt von den öffentlichen Parkplätzen zwischen den Gebäuden des Bürgerzentrums und des benachbarten Kinder- und Jugendzentrums zum Dorfplatz Schildgen. Darüber hinaus ist die Hauptgeschäftstraße Altenberger-Dom-Straße über zwei bereits außerhalb des Plangebietes liegende Wege über das Grundstück Altenberger-Dom-Straße 126 (EDEKA-Lebensmittelmarkt) sowie über das Grundstück Altenberger-Dom-Straße 134 entlang der Herz Jesu Kirche zu Fuß erreichbar.

In der Nähe des Plangebietes am Odenthaler Markweg hält die Buslinie 227 der Kraftverkehr Wupper-Sieg AG (WUPSI), die Schildgen mit den Bergisch Gladbacher Stadtteilen Moitzfeld, Bensberg, Stadtmitte sowie Leverkusen Mitte verbindet. Die Busse fahren überwiegend in einem 20-Minuten-Takt.

6 Umweltbelange

6.1 Belange von Natur und Landschaft

6.1.1 Vegetation

Das Plangebiet ist im westlichen Teilbereich, dem Grundstück Altenberger-Dom-Straße 126, sowie im Bereich des öffentlichen Parkplatzes vor dem Bürgerzentrum Schildgen stark versiegelt und baulich überprägt. Der rückwärtige Bereich der Grundstücke des Bürgerzentrums und des Jugendzentrums ist als Rasenfläche angelegt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet kleinere Grünstrukturen; eine mit Bäumen und Sträuchern umgrenzte Rasenfläche vor dem Wohngrundstück Am Schild 23, ein Baum- und Heckenstreifen entlang der Grenze der Grundstücke Altenberger-Dom-Straße 126 und Am Schild 31 (Bürgerzentrum) sowie mehrere Einzelpflanzungen als Begrünung des öffentlichen Parkplatzes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs führen insgesamt zu einer geringfügig höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche am Bürgerzentrum fallen einzelne Bepflanzungen an der Grenze zu den Grundstücken Altenberger-Dom-Straße 126 und 128 (überwiegend Ziersträucher) sowie an der Kopfseite des Bürgerzentrums (junge Bäume, Sträucher) weg.

6.1.2 Tierwelt

In Bezug auf das Vorkommen von seltenen und geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Ergebnisse s. folgendes Kapitel).

6.1.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere für Arten der FFH-Richtlinie des Anhangs IV und europäische Vogelarten beachtet werden. Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und zu erwarten. Es sprechen keine artenschutzrechtliche Aspekte gegen das Vorhaben.

6.1.4 Boden

Da das Plangebiet überwiegend stark versiegelt und baulich überprägt ist, und der Bebauungsplanentwurf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich nur geringfügig erweitert, sind die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Bodenfunktionen zu vernachlässigen und werden daher nicht näher untersucht.

6.1.5 Immissionen

6.1.5.1 Luftschadstoffe

Aufgrund der Vorbelastung durch Luftschadstoffe des Straßenverkehrs auf der Altenberger-Dom-Straße wurde die Luftqualität im Plangebiet mit Hilfe des Schadstoff-Screenings der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW untersucht. Für die Verkehrsmengen auf der Altenberger-Dom-Straße wurden Daten aus einer Verkehrszählung (VIA Planungsbüro Köln, 10.11.2009) verwendet. Für die Bebauung und die Hintergrundbelastung wurde in der Rechnung ein pessimaler Ansatz gewählt.

Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (39. Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) eingehalten. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu keiner wesentlichen Verkehrszunahme und folglich zu keiner relevanten Veränderung der Luftschadstoffbelastung.

6.1.5.2 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das externe Sachverständigenbüro ACCON Köln GmbH die vorhandene Lärmsituation sowie die Lärmauswirkungen des Bebauungsplans untersucht. Von einer abschließenden gutachterlichen Untersuchung der von einem Außenschießstand ausgehenden Schallemissionen bereits auf der vorgelagerten Ebene der Bauleitplanung wurde aufgrund der Erklärung der Schützenbruderschaft im Rahmen der Pressekonferenz am 19.09.2012, auf einen Außenschießstand am Bürgerzentrum derzeit zu verzichten, abgesehen.

In dem Gutachten wurden die folgenden Lärmquellen betrachtet:

- der Kfz-Straßenverkehr auf der Altenberger-Dom-Straße,
- der Zu- und Abfahrtsverkehr des öffentlichen Parkplatzes vor dem Bürgerzentrum und
- die Lärmemissionen, die aus dem Betrieb des Bürgerzentrums einschließlich des geplanten Anbaus resultieren.

Straßenverkehrslärm Altenberger-Dom-Straße

Der westliche Abschnitt des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Altenberger-Dom-Straße deutlich durch Lärm vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (60

dB(A) / 50 dB(A)) werden sowohl tags als auch nachts überschritten. Zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume wurden in dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textliche Festsetzungen zum Immissionschutz (hier: Vorschriften zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen) getroffen (s. Kap. 8.1.9).

Weiterhin wirken auf das Plangebiet Lärm des Verkehrs auf der Kempener Straße, dem Odenthaler Markweg und der Straße Am Schild ein. Der Bebauungsplan erhöht die vorhandenen Verkehrsmengen nur unwesentlich, so dass insgesamt der Verkehrslärm nicht zunimmt.

Lärm durch An- und Abfahrtsverkehr auf dem öffentlichen Parkplatz

Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen der Umsetzung 19 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – ausgewiesene, jedoch noch nicht errichtete Stellplätze neu anzulegen. Die Berechnungen für den öffentlichen Parkplatz zeigen, dass die Lärmorientierungswerte (DIN 18005, Beiblatt 1) eingehalten werden.

Lärmemissionen durch den Betrieb des Bürgerzentrums

Im Rahmen des Gutachtens wurde innerhalb der auf dem Grundstück Am Schild 31 zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen sozialer, kultureller oder sportlicher Art im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ diejenige derzeitige und geplante wahrscheinliche Nutzung betrachtet, die am lautesten und im Bezug auf die umliegenden Wohngebäude am kritischsten einzustufen ist. Im Verlauf der Untersuchung hat sich gezeigt, dass bei Musikveranstaltungen bei sehr hohen Musiklautstärken die Orientierungswerte der hilfsweise herangezogenen Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ohne bauliche, technische und organisatorische Lärminderungsmaßnahmen überschritten werden. Als lärmempfindlichste Punkte wurden das Mehrfamilienhaus Am Schild 23 (IP 1) sowie das Reihenendhaus Am Schild 16 (IP 6) identifiziert. Im Bebauungsplanentwurf wurden einzelne Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Darüber hinaus wurden aus dem Lärmgutachten einzelne Ergebnisse als Hinweise für das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren übernommen (s. Kap. Hinweise 8.3).

7 Städtebauliche Konzeption

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – dient, wie oben beschreiben, den folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Langfristige Aufrechterhaltung des Bürgerzentrums Schildgen als soziale Anlaufstelle in Schildgen,
- Schaffung eines neuen Angebotes für Schildgener Bürger als Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung in zentraler Lage und
- Sicherung der Nahversorgung im Ortszentrum von Schildgen.

8 Begründung Planinhalte

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Mischgebietes auf dem Grundstück Altenberger-Dom-Straße 126 wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Hier ergibt sich kein Änderungsbedarf.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplanentwurf Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) und zur Höhe baulicher Anlagen vor.

Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplanentwurf setzt unter Berücksichtigung des Bestands die für die Grundstücke Am Schild 31 und 33 (Bürgerzentrum und Jugendzentrum) bestehende maximale Zweigeschossigkeit der Bebauung auf ein Vollgeschoss herab. Die bestehende Festsetzung der Zweigeschossigkeit ist kein adäquates und passgenaues Instrument, um aus städtebaulichen Gründen Höhen für größere hallenartige Versammlungsstätten zu steuern, da diese in Bezug auf Gebäudehöhen große Bandbreiten aufweisen. Bereits heute beträgt die Gebäudehöhe des eingeschossigen Bürgerzentrums am First 6m über Geländeneiveau.

Vor dem Hintergrund dieser Bestandshöhe, der Knappheit des zur Verfügung stehenden Raumes z.B. für die Unterbringung weiterer Kfz-Stellplätze und der Hinweise der Anwohner aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung würde eine Aufstockung der beiden Bestandsgebäude des Bürger- und des Jugendzentrums zu einer überzogenen städtebaulichen Nachverdichtung und möglicherweise zu bodenrechtlichen Spannungen führen.

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes an der Altenberger-Dom-Straße wurde die Unterscheidung des Bebauungsplans Nr. 1161 zwischen einer maximalen zweigeschossigen Bebauung entlang der Altenberger-Dom-Straße und einer eingeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks beibehalten, um weiterhin ein einheitliches Bild der Straßenrandbebauung entlang der Altenberger-Dom-Straße und eine erweiterte gewerbliche Nutzung der Erdgeschosebene als mögliche Büro-, Verwaltungs- oder Einzelhandelsfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich zu gewährleisten.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 1161 für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Diese Kennzahlen entsprechen der maximalen baulichen Ausnutzbarkeit für Grundstücke in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Einschränkung der Überbaubarkeit auf Gemeinbedarfsgrundstücken durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen ist heute eher unüblich und nach städtebaulichen Gesichtspunkten für die bauliche Gestaltung der Bebauung am Südrand des Schildgener Dorfplatzes und die Wahrung der Ansprüche der umliegenden Wohnbevölkerung auf gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr erforderlich. Auch die Baunutzungsverordnung sieht keine Obergrenzen der baulichen Ausnutzbarkeit von Grundstücken in Gemeinbedarfsflächen vor, da es sich hierbei nicht um eine klassische Baugebietskategorie handelt.

Im Bereich des Mischgebietes behält der Bebauungsplanentwurf die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 bei, während die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,7 heraufgesetzt wird. Zudem wird im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend zu § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig ist (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Die Baunutzungsverordnung lässt eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze für Mischgebiete von 0,6 und eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO unter den im Folgenden aufgeführten Voraussetzungen zu:

1. Besondere städtebauliche Gründe: Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes befindet sich derzeit ein für die Erhaltung und Sicherung der Nahversorgung im Ortszentrum von Schildgen bedeutsamer Lebensmittelmarkt. Dieser Lebensmittelmarkt bietet als letzter Lebensmitteleinzelhandel im Zentrum von Schildgen das sog. volle Sortiment („Vollsortimenter“) an. Die Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,7 ermöglicht eine geringfügige Erweiterung der aktuell nicht mehr marktgängigen Verkaufsfläche von bislang knapp 600m² auf dem eigenen Grundstück und damit die Bestandssicherung des Lebensmittelmarktes. Die Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO auf 1,0 dient dazu, einen Teil der für den ansässigen Lebensmittelmarkt notwendigen Kundenstellplätze samt Zufahrten auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und damit ebenso den Lebensmittelmarkt im Bestand zu sichern.

2. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben aufgrund der besonderen Eigenschaften des Grundstücks – insbesondere der Lage am öffentlichen Parkplatz an der hinteren Grundstücksgrenze – gewahrt. Zwar reicht die Bebauung auf dem Nachbargrundstück Altenberger-Dom-Straße 124a-e ebenfalls in den hinteren Teil des Grundstücks hinein. Diese liegt jedoch südlich des Grundstücks des Lebensmittelmarktes und ist daher in Bezug auf die Besonnung, Belichtung und Belüftung des Grundstücks bei einer eingeschossigen Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht betroffen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche begrenzt der Bebauungsplanentwurf über die festgesetzte Größe der überbaubaren Grundstücksfläche indirekt das Maß der baulichen Nutzung. Damit ist ausreichend gewährleistet, dass gesunde Verhältnisse in den umgebenden Wohn- und Mischgebieten gewahrt bleiben.

Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplanentwurf beschränkt für den Anbau des Bürgerzentrums die Gebäudehöhe auf 100,2m über NN. Bei einem vorhandenen Geländeneiveau von 96,60m bis 96,80m entspricht dies eine Gebäudehöhe von maximal 3,60m über Geländeneiveau. Diese Festsetzung dient dazu, die Auswirkungen des grenzständigen Anbaus auf die Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks zu begrenzen.

8.1.3 Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise sieht der Bebauungsplanentwurf für das Grundstück des Bürgerzentrums eine Änderung von „offener“ in „abweichende“ Bauweise vor. Das Ziel des Bebauungsplans ist eine Ergänzung der Bebauung am Dorfplatz Schildgen um einen Anbau. Um die klare städtebauliche Ordnung am Dorfplatz Schildgen mit den beiden auf einer Linie abschließenden Gebäuden Bürgerzentrum und Jugendzentrum zu erhalten, soll der Anbau in Richtung Altenberger-Dom-Straße und öffentlichem Parkplatz erfolgen. Aufgrund der Knappheit des westlich des Bürgerzentrums zur Verfügung stehenden Raumes ist eine Bebauung bis auf die Grenze der Nachbargrundstücke Altenberger-Dom-Straße 126 und 128 (Grenzbebauung) unumgänglich.

Die Festsetzung einer „abweichenden“ Bauweise ermöglicht eine einseitig grenzständige Bebauung des Grundstücks des Bürgerzentrums. Der Einhaltung des nachbarlichen Rücksicht-

nahmegebotes und den Bedürfnissen der Bewohner des Grundstücks Altenberger-Dom-Straße 128 in Bezug auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 100,2m über NN und den ergänzenden Vorschriften des § 31 BauO NRW (Anforderungen an Gebäudeabschlusswände) Rechnung getragen. Aufgrund der großen Tiefe der Nachbargrundstücke (Altenberger-Dom-Straße 128 und 130) sind ausreichende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse infolge der Grenzbebauung gewahrt.

Die Festsetzungen einer offenen Bauweise des Bebauungsplans Nr. 1161 für die Grundstücke Altenberger-Dom-Straße 126 und Am Schild 33 bleiben unverändert.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplanentwurf sieht in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1161 die folgenden drei Änderungen vor:

1. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Altenberger-Dom-Straße 126 wird bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze erweitert, um eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des dortigen Lebensmitteleinzelhandels in geringfügigem Ausmaß zu ermöglichen. Die Lage am öffentlichen Parkplatz und die vorgeschriebene Grenzbebauung auf dem Grundstück Am Schild 31 gewährleisten weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Bereits der Bebauungsplan Nr. 1161 sieht – unter Berücksichtigung des Bestands – für das Grundstück Altenberger-Dom-Straße 126 ein im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken ausgedehntere überbaubare Grundstücksfläche vor.

2. Neu festgesetzt wurde eine L-förmige überbaubare Grundstücksfläche auf der West- und Südseite des Grundstücks Am Schild 31, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau an das Bürgerzentrum zu schaffen.

3. Das bislang für die Gebäude Bürgerzentrum und Jugendzentrum übergreifende Baufenster wird geteilt, gebäudescharf abgegrenzt und damit der Bestandssituation angepasst. Der Bebauungsplanentwurf sichert zudem den zwischen dem Bürgerzentrum und dem Jugendzentrum verlaufenden Fußweg durch die Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Zwischen dem Bürgerzentrum und dem Kinder- und Jugendzentrum ist eine Überdachung (Pergola) vorhanden. Diese Überdachung wird planungsrechtlich durch eine maximal 3m breite Überbauung gesichert. Durch die Festsetzung einer lichten Höhe von 2,3m wird die Durchgängigkeit des Weges für Fußgänger gesichert.

8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor dem Grundstück Am Schild 31 eine Fläche für insgesamt 12 Stellplätze vor. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen, der durch die bauliche Erweiterung des Bürgerzentrums ausgelöst wird, zu decken. Die vor dem Bürgerzentrum zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkplätze werden planungsrechtlich um 12 Stellplätze verringert. Tatsächlich werden die öffentlichen Parkplätze durch die Neuanlage von 19 im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten, bislang jedoch mangels Bedarf noch nicht ausgebauten Stellplätzen auf der ungenutzten Grünfläche vor dem Wohngrundstück Am Schild 23 ausgeweitet.

8.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplanentwurf erweitert gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan für das Gebäude Am Schild 31 (Bürgerzentrum) den Katalog der zulässigen Zweckbestimmungen um sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude, um die planungsrechtliche

Zulässigkeit der im Bürgerzentrum Schildgen beabsichtigten Ausübung von Vereinssport des TUS Schildgen im Bestandsbau und der Schützenbruderschaft Schildgen im geplanten Anbau zukünftig zu gewährleisten. Darüber hinaus steht der Öffentlichkeit das Bürgerzentrum für die Sportausübung zur Verfügung. Das Bürgerzentrum soll darüber hinaus als Kommunikationszentrum aufrecht erhalten werden. Aus diesem Grund wird an der sozialen und kulturellen Zweckbestimmung des Gebäudes festgehalten. Die Nutzbarkeit des Bürgerzentrums Schildgen für die Öffentlichkeit soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens über einen privatrechtlichen Vertrag (Erbaurechtsvertrag) rechtlich gesichert werden. Damit ist zugleich der Gemeinbedarf weiterhin rechtlich garantiert.

Im Bereich des Jugendzentrums (Am Schild 35) ergibt sich in Bezug auf die Zweckbestimmung (soziale und kulturelle Nutzung) keine Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher an der östlichen Grenze des zwischen dem öffentlichen Parkplatz und dem Dorfplatz Schildgen verlaufenden Fußweges eine Abgrenzung unterschiedlicher Arten der Nutzung vor.

8.1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplanentwurf nimmt südlich des Bürgerzentrums (Am Schild 31) einen Teilbereich aus der öffentlichen Verkehrsfläche – Zweckbestimmung Parkplätze – heraus und ordnet sie der Gemeinbedarfsfläche zu. Damit wird ermöglicht, dass die zwölf Stellplätze, die für die bauliche Erweiterung des Bürgerzentrums erforderlich sind, auf privatem Grundstück nachgewiesen werden können.

Die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans über die Dimensionierung, die Abgrenzung und die Zweckbestimmungen der öffentlichen Verkehrsfläche (die Aufteilung der Verkehrsfläche in einen verkehrsberuhigten Bereich, einen Bereich für Fußgänger und öffentliche Parkplatzflächen) bleiben unverändert.

Es ist beabsichtigt, die ungenutzte Rasenfläche vor dem Mehrfamilienhausgrundstück Am Schild 23 als öffentliche Parkplatzfläche anzulegen, wie dies bereits im Ursprungsplan vorgesehen ist, aber bisher nicht umgesetzt worden war. Zur optischen Gliederung und Abschirmung der Parkplätze gegenüber dem Mehrfamilienwohnhaus Am Schild 23 sollen die neu angelegten Parkplätze mit einem Pflanzstreifen aus Bäumen, Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche oder Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sowie eine ergänzende Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung und Begrünung der öffentlichen Parkplätze ist darüber hinaus bereits durch die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 1161, je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum der beigefügten Artenliste D zu pflanzen (BP Nr. 1161, textl. Festsetzung Nr. 6.9), sichergestellt. Die weiteren Details zur Ausgestaltung und Begrünung der Parkplatzfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

8.1.8 Gehrechte

Um die bestehende Fußwegeverbindung zwischen den öffentlichen Parkplätzen am Bürgerzentrum und dem Dorfplatz Schildgen zu sichern, sieht der Bebauungsplanentwurf zwischen den Grundstücken des Bürgerzentrums und des Jugendzentrums ein Gehrecht vor. Eine Bebauung der festgesetzten Fläche ist damit ausgeschlossen. Die Breite der Fläche beträgt 3m, was dem derzeitigen Ausbauzustand des Fußweges entspricht.

8.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in und außerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplanentwurf einzelne Festsetzungen zum Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III – V. Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Gebäuden gemäß Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche – Gebäude sozialer, kultureller und sportlicher Zwecke – festgesetzten, mit dem Buchstabe „A“ gekennzeichneten Fläche sind bei Neubauten bestimmte, in der Tabelle Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen aufgeführte Mindest-Schalldämmmaße einzuhalten. Diese aktiven Schallschutzmaßnahmen dienen dazu, die aus dem Bürgerzentrum nach außen dringenden Schallemissionen so zu verringern, dass die Orientierungswerte der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) für Wohn- und Mischgebiete eingehalten werden.

Das Lärmgutachten des Büros ACCON Köln GmbH identifizierte zudem die für die bauliche Erweiterung des Bürgerzentrums notwendigen Belüftungsanlagen als mögliche störende Schallquellen. Der Bebauungsplanentwurf trifft daher unter Nr. 2.3 als weitere technische Maßnahmen des aktiven Schallschutzes Festsetzungen über die Anforderungen für außen an Gebäuden angebrachte Lüftungsgeräte.

8.2 Überplanung bestehender Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – werden einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1161 überplant. Dabei handelt es sich im Einzelnen um:

a) Pflanzstreifen an der rückwärtigen Grenze des Grundstücks Altenberger-Dom-Straße 126 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur rückwärtigen Grenze des Grundstücks Altenberger-Dom-Straße 126 wird eine ca. 3m mal 10m große Fläche überplant, die im derzeitigen Bebauungsplan als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“ festgesetzt ist, um eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

b) Einzelstandorte für anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 1161 sieht innerhalb des öffentlichen Parkplatzes zur Begrünung der Parkplätze vor dem Bürgerzentrum neun Einzelstandorte für neu anzupflanzende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vor. Diese Festsetzung wurde mittlerweile umgesetzt. Da die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an die Baumstandorte heranreicht, müssen im Zuge der Baumaßnahme voraussichtlich ein Teil der Bäume aufgegeben werden. Der Bebauungsplanentwurf verzichtet hier auf Ersatzstandorte auf dem öffentlichen Parkplatz, da die übrigen Flächen des Parkplatzes für die PKW-Stellplätze und die Zufahrtsflächen benötigt werden. Die Details der Bepflanzung der neu anzulegenden Stellplätze bleiben der Ausbauplanung vorbehalten.

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

Der Bebauungsplan Nr. 1161 schreibt unter Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen vor, dass im Mischgebiet MI auf den Baugrundstücken 50% der Mindestfreiflächen zu begrünen sind. Der Begriff „Mindestfreiflächen“ bezieht sich auf die für das Mischgebiet festgesetzte GRZ von 0,6 des Bebauungsplans Nr. 1161. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1161 wird von dieser Regelung aus städtebaulichen Gründen abgewichen, da hier einer größeren baulichen Ausnutzung des betroffenen Grundstücks Altenberger-Dom-Straße 126 angesichts der zentrumsnahen Lage und dem Ziel, die Nahversorgung im zentralen Nahversorgungsbereich von Schildgen zu sichern, gegenüber einer stärkeren Durchgrünung des Mischgebietes Vorrang eingeräumt wird.

8.3 Hinweise

Ergänzend zu den in Nr. 8.1.9 getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB enthält der Bebauungsplanentwurf unverbindliche Hinweise und Empfehlungen für das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren, die aus dem Lärmgutachten des Büros ACCON Köln GmbH und den Beteiligungen der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigung), der Rheinischen Netzgesellschaft und des Rheinisch-Bergischen Kreises (Artenschutz) resultieren.

9 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das städtische Kanalnetz. Eine Erweiterung des städtischen Kanalisationsnetzes ist nicht erforderlich.

Durch den Erweiterungsbau des Bürgerzentrums in Richtung Süden (Platz) werden vorhandene Energie- und Wasseranschlüsse überplant, so dass sie an anderer Stelle neu in das Gebäude geführt werden müssen. Der Bauherr wurde entsprechend informiert. Die notwendige Verlegung des Niederspannungskabels, einer Gasanschlussleitung und einer Wasseranschlussleitung erfolgt auf Kosten des Bauherren.

10 Planverwirklichung / Kosten

Zur Verbesserung der Parkplatzsituation und der Ausweitung des Parkplatzangebotes vor dem Bürgerzentrum sollen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt 19 öffentliche Parkplätze auf einer Rasenfläche vor dem Mehrfamilienhausgrundstück Am Schild 23 neu angelegt werden. Die Kosten für die Planung und den Bau der Parkplätze belaufen sich nach derzeitigen Schätzungen auf etwa 60.000 Euro. Dieser Betrag wird aus Mitteln der Stellplatzabläse des Gemeindegebietsteils V finanziert. Die Zweckbindung der Stellplatzabläse bleibt gewahrt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 06.02.2013

Stephan Schmickler
Stadtbaurat