BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzungen

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

4. Städtebauliche Situation

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
4.2.5 Verkehrsflächen
4.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
4.2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

5.1 Belange von Natur und Landschaft
5.2 Lärmimmissionen
5.3 Altlasten

6. Ver- und Entsorgung

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen
7.2 Kosten

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

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

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - war eine Bauvoranfrage, welche einen Lebensmittelmarkt (650 - 700 qm) in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Gartencenters zum Gegenstand hatte. Das Vorhaben entspricht der generellen Entwicklung im Bereich des großflächigen Einzelhandels, Fachmärkte mit Angeboten des mittel- bis langfristigen Bedarfes aus Gründen der Attraktivitätssteigerung durch Sortimente des täglichen Bedarfes (z.B. Lebensmittel) zu ergänzen. Auf diese Weise bekommen Fachmärkte schnell den Charakter kleiner Einkaufszentren, deren Magnetwirkung nicht zu unterschätzen ist. Dies gilt auch, wenn der einzelne Betrieb die Grenze zur Großflächigkeit von 700 qm Verkaufsfläche nicht überschreitet.
Abseits des Nahversorgungsbereiches Paffrath, an der Nußbaumer Straße besteht die Gefahr einer Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen an einem 'nicht - integrierten' Standort, die aufgrund der Lagegunst (große Parkplatzflächen, gute Anfahrmöglichkeit) negative Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich zur Folge haben können. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Paffrather Ortskerns und wird begrenzt durch die Nußbaumer Straße im Osten, Grünflächen im Norden sowie Wohn- und Mischbebauung im Westen und Süden.
Der Bebauungsplanentwurf Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - zeigt im Gegensatz zu dem Bebauungsplanvorentwurf veränderte Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.
Dieser wurde um das nördliche Grundstück (Nußbaumer Straße 55) reduziert, da es bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Teil 3 - Nußbaumer Wiese - liegt.
Des Weiteren wird ein kleiner Teilbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1342 - Nußbaumer Wiese - in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - miteinbezogen.

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

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan (GEP Stand 1996)
Der GEP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan (FNP Stand 1997)
Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich Wohnbauflächen vor.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 127 / 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - durchgeführt. Sie umfasst die Umwandlung der 'Wohn-

bauflächen' in 'Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel'.

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

Bebauungsplan:
Aufgrund § 34 BauGB ist in diesem Bereich ein Gartencenter genehmigt worden. Des weiteren wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welche eine Erweiterung des Gartencenters zum Gegenstand hatte.
Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat daraufhin den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - gefasst und für diesen Bereich eine Veränderungssperre erlassen.
Der Bebauungsplanvorentwurf sieht eine Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe (Gartencenter / Aquaristikgeschäft) sowie der vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet vor.
Der Vorentwurf wurde unter Berücksichtigung der folgenden Beschlüsse zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen:
- Erweiterung des Gartencenters um einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 700 qm,
- Streichung der Zweckbestimmung 'Zoologisch' in dem südlich gelegenen Sondergebiet

4. Städtebauliche Situation

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

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

4.1 Allgemeine Planungsziele

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

- Der vorhandene Gartenbaubetrieb und das Aquaristikgeschäft sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Des Weiteren hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 27.01.00 einer Erweiterung um einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 700 qm zugestimmt. Daher wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' - 2 Fachmärkte / 1 Lebensmittelmarkt - festgelegt. Als großflächig werden Handelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 700 qm eingestuft (Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes).

- Sicherung eines Bereiches für Büroräume bzw. Betriebswohnungen, Wohnungen für Aufsichtspersonal

- Stellplätze sind bis 25 m von der westlichen und z.T. 25 m von der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Sie werden von der Nußbaumer Straße erschlossen. Getrennte Ein- und Ausfahrten gewährleisten einen zügigen Verkehrsfluss ohne Rückstauerscheinungen. Nutzungsbedingte Verkehrszunahmen aufgrund einer Gartencenter- bzw. Lebensmittelmarkterweiterung sind aus gutachterlicher Sicht (Verkehrsgutachten Dez. 1999) nicht zu erwarten.

- Zwischen dem nördlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplangebiet - Nußbaumer Wiese - und der Nußbaumer Straße ist eine begrünte Fußwegeverbindung vorgesehen, die gleichzeitig eine Trennung zwischen dem Standort 'großflächiger Einzelhandel' und der angrenzenden Wohnbebauung darstellt.

- Die im Norden des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung wird durch Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' gesichert.

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:
Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung gewachsener Strukturen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - im Bereich vorhandener Wohnnutzung entlang der Nußbaumer Straße die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA).
Um die Vorrangigkeit der Wohnnutzung zu unterstützen und zum Schutz des Wohnens werden im 'Allgemeinen Wohngebiet' Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund des Flächenanspruches, wie ihn die o.g. Nutzung erfordert, würde die städtebaulich beabsichtigte Bebauungsstruktur bzw. das wünschenswerte Erscheinungsbild negativ beeinträchtigt. Auch im Hinblick auf die Nutzungsstruktur, sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, z.B. die von Tankstellen ausgehenden Emissionsbelastungen (Frequentierung / Geruch) erscheint der Ausschluss der o.g. Nutzungen gerechtfertigt, ohne den Gebietscharakter zu gefährden.

Sondergebiet:
Das vorhandene Gartencenter an der Nußbaumer Straße unterscheidet sich aufgrund seiner Art der Bebauung bzw. seiner Nutzung und der Betriebsgröße wesentlich von den Baugebieten, die in der Baunutzungsverordnung beschrieben sind und kann keinem dieser Baugebiete gemäß §§ 2 - 9 BauNVO zugeordnet werden. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1200 qm als 'Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel' festzusetzen, da durch sie Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.
Diese Möglichkeiten der Auswirkungen sind bei dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb (Gartencenter) bzw. durch die zukünftigen Entwicklungspotentiale (Lebensmittelmarkt bis zu 700 qm Verkaufsfläche) gegeben. Infolgedessen weist der Bebauungsplanentwurf - Sondergebiet -

großflächigen Einzelhandel- 'zwei Fachmärkte und ein Lebensmittelmarkt' (SO 1 / SO 3) aus. Der Teilereich SO2 dient lediglich der Unterbringung von Büroräumen und betriebszugehörigen Wohnungen. Die Teilbereiche SO 1 und SO 2 sind als zusammengehöriges Grundstück zu betrachten.

Durch die Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' sind zentrenergänzende Dienstleistungen (z.B. Reinigung, Friseur, Toto/Lotto) im Sondergebiet ausgeschlossen.
Durch die Festsetzung 'zwei Fachmärkte' werden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Gartencenter / Aquaristikgeschäft) in ihrem Bestand geschützt und gleichzeitig werden "Läden" in den Vorkassenzonen ausgeschlossen.
Sortimentsbegrenzung:
Der Lebensmittelmarkt dient der verbrauchernahen Versorgung für den Ortsteil Paffrath.
Um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf den Ortskern Paffrath zu verhindern, werden die zentrenrelevanten Sortimente für das Sondergebiet (SO1 und SO3) eingeschränkt.
Im Einzelhandelserlass für das Land NW ist bestimmt, welche Sortimente
- zentren- **und** nahversorgungsrelevant,
- nur nahversorgungsrelevant sind
- zentrenrelevant sind.

Derartige Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z.B.
- viele Innenstadtbesucher anziehen
- einen geringen Flächenverbrauch haben
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne PKW transportiert werden 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. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - diese Sortimente mit den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen bzw. in ihrem Umfang eingeschränkt.
Entgegen des Einzelhandelserlasses sind jedoch folgende Sortimentsgruppen im Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' zulässig:
- Schnittblumen und -grün, Topf- und Beetpflanzen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

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

Verkaufsflächen:
Um die bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Gartencenter / Aquaristikgeschäft) in ihrem Bestand zu schützen und ihnen einen Erweiterungsspielraum zu lassen sowie um negative Auswirkungen auf das Ortszentrum Paffrath zu vermeiden wird neben den Sortimenten auch die Verkaufsfläche für die Einzelhandelsbetriebe beschränkt.
Daher wird eine höchst zulässige Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet, 'großflächiger Einzelhandel', - 2 Fachmärkte / 1 Lebensmittelmarkt - (SO1 und SO3) mit einer Größe von 8700 Verkaufsfläche qm festgesetzt.
Zu unterscheiden ist jedoch zwischen dem Lebensmittelmarkt mit maximal 700 qm Verkaufsfläche an zentrenrelevanten Sortimenten und den zwei Fachmärkten mit insgesamt 8000 qm Ver-

kaufsfläche an nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Die Fachmärkte dürfen zusätzlich neben dem Kernsortiment auf maximal 700 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente anbieten. Die Verkaufsfläche pro zentrenrelevantem Hauptbereich ist jedoch auf 200 qm beschränkt.
Die Größe der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente der Fachmärkte liegt mit 700 qm unterhalb der Größe von 1200 qm Geschossfläche (d.h. lt. BVerwG: Auswirkungen ab ca. 700 - 800 qm Verkaufsfläche) bei der ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb die negativen Auswirkungen haben kann.

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

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - setzt Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) fest, um eine verträgliche Nutzung zu ermöglichen und zum anderen, um den derzeitigen Bestand zu sichern.
Nach Rücksprachen mit der Bezirksregierung Köln werden 'immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel' (IFSP) als eine **'Eigenart des Betriebes bzw. der Anlage'** angesehen. Somit werden die IFSP in Sondergebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.
Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel überschreiten:

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

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

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

Es ist zulässig, die Schallleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander auszutauschen, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant verändert werden. Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachweise eines Sachverständigen zu belegen.
Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:
a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile
Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der Fläche aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen A-Schallleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN/ISO 9613 - 2 Entwurf 1997. Meteorologische Korrektur C_{met} = 0 dB, Faktor für die Bodendämpfung G = 0,0. Berücksichtigung der plangebenden Topographie gemäß deutscher Grundkarte DG 5000. Sonstige Abschirmung / Reflektion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg wird nicht berücksichtigt. Die Emissionshöhe beträgt 5,0 m über Geländeniveau.
b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose
Die Prognose ist auf der Grundlage der TA-Lärm in Verbindung mir der DIN /ISO 9613 - 2. Entwurf bzw. künftig der endgültigen Fassung und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel, die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Zur Sicherung weitgehender Entwicklungsspielräume innerhalb des im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen 'Sondergebietes' wird der Fläche des heutigen Gartencenters eine fast flächendeckende Ausweitung der Baugrenzen zugestanden. Da allerdings für die zurzeit geplante Nutzung (Erweiterung Gartencenter) auf der selben Fläche 160 Stellplätze nachgewiesen werden müssen, gibt es eine Vielzahl von möglichen Anordnungen der Gebäude zu den Stellplätzen.
Das vorliegende Gutachten der ADU cologne - Institut für Immissionsschutz GmbH hat die auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr und dem Gewerbe für den Ist- und Planzustand untersucht und bewertet.
Die Fläche im Bebauungsplangebiet mit der Festsetzung 'Sondergebiet' kann durch ein Gartencenter (Bestand), einen Lebensmittelmarkt und einer Zoohandlung (Bestand) genutzt werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass es in der Umgebung zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA - Lärm für die jeweilige Nutzungsart kommen wird. Im Falle von Überschreitungen sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Ermittlung der Anforderungen an den Lärmschutz wurden Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs zugrunde gelegt und zwei Varianten der Flächenaufteilung untersucht. Die schalltechnische Untersuchung hat zwei unterschiedliche Bebauungsvarianten des Sondergebietes betrachtet:

Fall A (negativster Fall):

Anordnung der Stellplätze im Osten und Norden und die Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes.
Somit wäre entlang der nördlichen und nordöstlichen Sondergebietsgrenze eine Lärmschutzeinrichtung von ca. 5 m notwendig, damit die Immissionsrichtwerte der TA- Lärm eingehalten werden.
Fall B:
Das oder die Gebäude werden im Norden und Westen des Sondergebietes und die Stellplätze im Süden bzw. Südosten angeordnet. Der erforderliche Lärmschutz wird ausschließlich durch die Abschirmung von den Gebäuden erreicht.

Diese beiden Beispiele zeigen deutlich, wie mit einer geschickten Planung den Festsetzungen genüge getan werden kann. Eine Vielzahl von anderen Varianten ist denkbar.
Erst nach Kenntnis der genauen Bebauung, der Lage der Stellplätze sowie deren Frequentierung ist im Rahmen des Bauantrages dann der Nachweis eines etwaigen erforderlichen Schallschutz und deren Dimensionierung zu führen.

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

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- bzw. des Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Geschosszahl begrenzt.
Für das nördlich im Plangebiet gelegene 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) wird eine GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO und eine Obergrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die schon bestehende Wohnbebauung in ihrem Bestand geschützt.

Bei Bauvorhaben in Sondergebieten handelt es sich überwiegend um großvolumige Baukörper, bei denen das Maß der baulichen Nutzung mit den üblichen Festsetzungen der Geschosszahl und Grundflächenzahl schwierig zu ermitteln bzw. im Bebauungsplan zu bestimmen sind.
Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und um die städtebauliche Dominanz zukünftiger Baukörper einzuschränken, setzt der Bebauungsplan im 'Sondergebiet' (SO1 und SO3) neben der Grundflächenzahl (GRZ) die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf Meter über Normal-Null fest.

Aufgrund der Topographie trifft der Bebauungsplan für die Sondergebiete SO1 und SO3 unterschiedliche Höhenfestsetzungen. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf die Gebäudehöhen im Bestand. Im Sondergebiet SO1 lassen die Höhenfestsetzungen (in Metern über NN) für Gebäude mit geneigten Dachflächen Traufhöhen (TH) von 89,00 m und Firsthöhen (FH) von 92.50 m sowie für Gebäude mit Flachdachausbildung Gebäudehöhen (GH) von 92,00 m als Maximalhöhen zu. Im Sondergebiet SO3 ist eine Traufhöhe (TH) von 90,50 m und eine Firsthöhe von 91,50 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 91,00 m zulässig.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung im Bestand. Die schon vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (Gartencenter und Aquaristikgeschäft) sollen gesichert sowie eine Er-

weiterung um einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung ermöglicht werden. Aufgrund der schon fast vollständigen Versiegelung des Bodens und zur Sicherung der notwendigen Stellplatzzahl für die Einzelhandelseinrichtungen ist eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze bis maximal 0,9 zulässig.
Gleichzeitig soll die Vergünstigung, die aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen wünschenswerte Unterbringung der notwendigen Stellplätze in unmittelbarer Nahe zu den Einzelhandelseinrichtungen sichern.
Konflikte mit der Umgebung durch Geräuschimmissionen sind aufgrund der Festsetzung von "Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel' (s. auch unter Punkt 4.2.1) nicht zu erwarten. Je nach Ausnutzung der Grundstücke bedarf es möglicherweise Lärmschutzmaßnahmen. Daher sind Lärmschutzwände auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener Bäume bzw. Vegetationsflächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Sie dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
Durch die im 'Allgemeinen Wohngebiet' ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wird ein flexibler und funktionsgerechter Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung und der Ausgestaltung der Gebäude innerhalb der einzelnen Baugebiete gewährleistet. Dem Planziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,4) Rechnung getragen.
In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Nußbaumer Straße dient die ebenfalls im 'Allgemeinen Wohngebiet' festgesetzte offene Bauweise der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.

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

4.2.4. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Im Hinblick auf den durch die zukünftigen Nutzungen des Sondergebietes zu erwartenden Stellplatzbedarf ist es ein städtebauliches Ziel, den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen und die angrenzenden Straßen vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Somit sind Stellplätze des Sondergebietes nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
Die 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' werden von der Nußbaumer Straße erschlossen. Getrennte Ein- und Ausfahrten des Sondergebietes SO1 gewährleisten einen zügigen Verkehrsfluss ohne Rückstauerscheinungen.

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

4.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung bzw. Anbindung des Plangebietes und der ausgewiesenen 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 erfolgt über die vorhandene Verkehrsstraße Nußbaumer Straße.
Nach Aussagen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - sind aufgrund der geplanten Gartencenter- bzw. Lebensmittelmarkterweiterung, Verkehrszunahmen in einer Größenordnung von < 5 % der heutigen Verkehrsbelastung zu erwarten. Diese haben keinen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Paffrather Straße / Neue Nußbaumer Straße / Dellbrücker Straße. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt Paffrather Straße / Neue Nußbaumer Straße sich seiner Auslastungsgrenze nähert. Die Verkehrsqualität im Einmündungsbereich Nußbaumer Straße / Zufahrt Gartencenter ist aus gutachterlicher Sicht als sehr gut zu bezeichnen.

4.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ein weiteres wichtiges städtebauliches Planungsziel ist die Neueinrichtung und Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Wohnbebauung der Nußbaumer Wiese und der Nußbaumer Straße.
Diese wird durch die Ausweisung eines Gehrecht (gr) zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Nußbaumer Straße 47 festgelegt.
Im Gegensatz zum Vorentwurf sieht nun der Rechtsplanentwurf - aufgrund der Erweiterung des Sondergebietes (Fläche für Bürogebäude mit Betriebswohnungen) um das Grundstück Nußbaumer Straße Nr. 47 - das 'Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit' an der nördlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets vor. Hierdurch wird eine Durchschneidung des Sondegebietes und somit eine Trennung der Fachmärkte und der zugehörigen Büroräume / Betriebswohnungen vermieden. Gleichzeitig wurde durch die Erweiterung des Sondergebietes um die Fläche für Büroräume und Betriebswohnungen ein Übergang zum angrenzenden 'Allgemeinen Wohngebiet' geschaffen.

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 Gehrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht wird durch Grunddienstbarkeit gesichert, wobei die bisherige Grunddienstbarkeit zugunsten eines 'Gehrechtes für Allgemeinheit' auf dem Grundstück Nußbaumer Straße Nr. 45 gelöscht werden sollte.

4.2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

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

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum stellt eine typische, vielfältig strukturierte Kulturlandschaft durch Obstwiesen- und Grünlandnutzung dar. Die direkt an das Plangebiet grenzende Obstwiese ist durch alte und neu angepflanzte Bestände geprägt. Durch das nach § 34 BauGB genehmigte Gartencenter ergibt sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die Festsetzung von 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' soll eine Abmilderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie ein 'sanfterer' Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden.

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

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

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung von Baugebieten mit Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter weitgehender Schonung erhaltenswerter Vegetationselemente. Diese werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.
Das Bebauungsplangebiet grenzt mit der möglichen Baugrenze des Gartencenters an den nördlichen Landschaftsraum und hat insofern eine landschaftsbildprägende Wirkung.
Bei Inanspruchnahme der gesamten nördlichen Baugrenze durch die Erweiterung des Gartencenters ergibt sich eine visuelle Störung des Landschaftsbildes.
Zur Minderung des visuellen Eindruckes durch landschaftsgerechte Eingrünung ist die kleinflächige, zu erhaltene Kieferngruppe im Nordosten des Parklatzes als 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzt.

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

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

5.1 Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

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

Ökologische Bedeutung des Plangebietes
Die seitens der Verwaltung erstellte Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom Oktober 2001 bzw. vom Büro UVPLAN vom April 2002 stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt - Ist - Zustand dar.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - weist bereits

einen hohen Grad an Überbauung und Versiegelung auf. Durch die Erweiterung der Parkflächen des Gartencenters kommt die Versiegelung einer Gartenfläche hinzu.
Neben Hausgärten im Nordwesten sind eine Kieferngruppe und Grünstrukturen auf dem Gartencentergelände vorhanden. Die Zier- und Nutzgärten sind überwiegend durch große Scherrasenflächen und vereinzelte Gehölze, meist Nadelgehölze geprägt. Sie weisen kaum ökologisch wertvolle Strukturen auf.
Die Grünstrukturen auf dem Gelände des Gartencenters haben eher eine gestaltende bzw. abstandsgebende Funktion und aus ökologischer Sicht keine Bedeutung.

Der an das Bebauungsplangebiet angrenzende Landschaftsraum stellt eine vielfältig strukturierte Kulturlandschaft mit Obstwiesen- und Grünlandnutzung dar. Die direkt angrenzende Obstwiese ist durch alte und neu angepflanzte Bestände geprägt. Durch das nach § 34 BauGB entstandene bzw. bestehende Gartencentergebäude ergibt sich eine visuelle Störung des Landschaftsbildes.
Das bebaute Umfeld des Einzelhandelstandortes ist geprägt durch locker bebaute ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser.
Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Höhenhaus. Laut Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Köln wird der Planinhalt der geplanten Verordnung zum Wasserschutzgebiet nicht entgegenstehen. Sie wird jedoch Einschränkungen hinsichtlich des Einsatzes von Düngemitteln und Pflanzenbehandlungsmitteln enthalten.
Der Bereich des Gartencenters stellt sich anhand von Thermalscanneraufnahmen mit versiegelten Flächen, welche tagsüber aufheizen und nachts Wärme abstrahlen als eine deutliche Wärmeinsel gegenüber den vegetationsbestandenen Flächen seines Umfeldes dar. Des Weiteren stellt das Gartencenter ein Hindernis für den bodennahen Kaltluftabfluss in Richtung Nordwesten dar. Durch die geplante Erweiterung würde dieser Effekt noch zunehmen.
Zur lufthygienischen Situation im Umfeld des Gartencenters ist auch die erhöhte Luftbelastung durch den zunehmenden Autoverkehr zu beachten.
Zur Entlastung der lufthygienischen Situation ist eine Parkplatzbegrünung mit geeigneten Bäumen zu empfehlen. Jedoch wird von einer Begrünungsreglementierung innerhalb des 'Sondergebietes' zugunsten der langfristig flexiblen Flächennutzung abgesehen

Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung
Ausgangszustand für die Ermittlung des Eingriffsbereiches ist der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in der Sitzung des Planungsausschusses am 20.08.98.
Die bis zu diesem Zeitpunkt errichteten baulichen Anlagen des Gartencenters einschließlich seiner Nebenanlagen, bauordnungsrechtlich nach § 34 BauGB genehmigt, stellen keinen Eingriff gem. § 8 BNatSchG dar. Die Ausweisung einer überbaubaren Fläche bzw. 'Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' auf dem hinteren Teil eines an das Gartencenter angrenzenden ehemaligen Gartengrundstückes fällt nicht unter die Genehmigung. Hier werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erstmals Baurechte geschaffen, die nach § 8 BNatSchG einen Eingriff darstellen.

Mit der Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1441 - Gartencenter Nußbaumer Straße - sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.
Dieser Eingriff wird durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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

tenswerten Vegetationsflächen, festgesetzten 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' soll die Eingrünung des 'Sondergebietes' gewährleistet werden.

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

Weiterhin wird der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch Begrünungsmaßnahmen und teilweise Entsiegelungen von Flächen minimiert. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen (Fassadenbegrünung, Begrünung von Lärmschutzwänden) fest, mit dem Ziel, das Erscheinungsbild des 'Sondergebietes' zu verbessern, ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu gewährleisten und das Ortsbild insgesamt aufzuwerten.

5.2 Lärmimmissionen

(siehe auch unter Punkt 4.2.1)

Wie im Kapitel 4.2.1 Art der baulichen Nutzung bereits dargelegt, wurde zur Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen von der ADU cologne - Institut für Immissionsschutz GmbH - im November 2000 / März 2002 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Immissionsrelevant sind danach die von den geplanten Einzelhandelseinrichtungen und dem dazugehörigen Parkplatz ausgehenden Emissionen sowie der Verkehr auf der Nußbaumer Straße.
Die Emissionen der Fachmärkte und des Lebensmittelmarktes werden als Gewerbelärm betrachtet. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete wird gewährleistet durch die Festsetzung von 'immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln' (s. Kapitel 4.2.1).

Auf Grund vorhandener Verkehrsgeräusche der Nußbaumer Straße und der damit bedingten Vorbelastung des Plangebietes und der zu erwartenden Überschreitungen der DIN 18005 sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Nußbaumer Straße sind auf Grund der innerörtlichen Gegebenheiten und aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht.
Klare Anforderungen an den passiven Lärmschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Darin werden zu erwartende 'maßgebliche Außenlärmpegel' verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.
Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich gemäß DIN 4109 aus der energetischen Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf das Plangebiet einwirkenden Emittentenarten. Im vorliegenden Fall sind das:

- der Straßenverkehr
- das Gewerbe

Das im Norden des Bebauungsplangebietes ausgewiesene 'Allgemeine Wohngebiet' ist gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel: 56 bis 60 dB(A)) zuzuordnen. Somit wird die erforderliche Luftschalldämmung bereits durch Einhaltung der Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass hier keine Festsetzungen zu treffen sind. Die Orientie-

rungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden für 'Allgemeine Wohngebiete' von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht werden durch die ermittelten Immissionswerte unterschritten.
Somit ist die beabsichtigte Ausweisung eines ‘Allgemeinen Wohngebietes’ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vertretbar.

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

5.3 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im städtischen Altlastenkataster keine Eintragungen vor.
Hinweise auf andere großräumige oder spezielle Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Höhenhaus. Die Wasserschutzzone befindet sich zurzeit im Ausweisungsverfahren. Da es somit noch keine rechtsverbindliche Satzung ist wurde lediglich der **Hinweis** einer Wasserschutzzone im Bebauungsplan aufgenommen.
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz, die Entwässerung in Trennkanalisation.
Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt. Somit dürfen maximal 30% der jeweiligen Grundstücksfläche versiegelt werden. Darüber hinaus gehende Flächenanteile sind durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen auszugleichen.
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die Trennkanalisation.
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen und wird dann im Klärwerk Benningsfeld behandelt.
Das anfallende Niederschlagswasser ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die entsprechenden Randbedingungen bezüglich Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung sind Gegenstand des notwendigen Genehmigungsverfahren.

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

Zwischen dem nördlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplangebiet - Nußbaumer Wiese - und der Nußbaumer Straße ist eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die gleichzeitig eine Trennung zwischen dem Standort 'großflächiger Einzelhandel' und der angrenzenden Wohnbebauung darstellt.
Diese Fuß- und Radwegeverbindung wird durch eine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Nußbaumer Straße Nr. 47 (Flurstück 174 / 4) gesichert werden.

7.2 Kosten

Für die Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 04. September 2002

S. Schmickler
Stadtbaurat