Stadt Bergisch Gladbach

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibniz-straße -

zur Offenlage gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil I Städtebauliche Begründung 4

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes 4

2 Planungsanlass 4

3 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen und Konzepten 4
3.1 Regionalplan 4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 5
3.3 Bestehendes Planungsrecht 5
3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte / Planungen der Stadt Bergisch Gladbach 5
3.5 Bebauungspläne im Umfeld 6
3.6 Landschaftsschutz / Wasserschutz / Altlasten / Bergbau / Denkmalschutz 6

4 Städtebauliche Situation / Bestand 6
4.1 Siedlungsstruktur 6
4.2 Verkehrserschließung 7

5 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte 7

6 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans 8
6.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB 8
6.2 Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB 15
6.3 Nachrichtliche Übernahmen 15
6.4 Hinweise 15

7 Ver- und Entsorgung 15

8 Planverwirklichung / Kosten 16

9 Städtebaulicher Vertrag 16

Teil II Umweltbericht 17

1 Einleitung 17
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans 17
1.2 Flächennutzungsplan (FNP) 17
1.3 Regionalplan 17
1.4 Weitere Bebauungspläne in der Umgebung 17
1.5 Umweltrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele 17

2 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft 18
2.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Flora, Fauna, Habitat (FFH) Gebiete 18
2.2 Artenschutzprüfung (ASP) 18
2.3 Landschaftsplan 19
2.4 Entwicklungskonzepte / Planungen der Stadt Bergisch Gladbach zu Naturhaushalt und Landschaft 20
2.5 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 20
2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung 22
2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 24
2.8 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 24

3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 25
3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 25

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung.. 27
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.... 27

4 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 28
4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.... 28
4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung.. 28

5 In Betracht kommende anderweitige Planungen.... 29

6 Weitere Angaben zur Umweltprüfung 29
6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.... 29
6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 29

7 Zusammenfassung des Umweltberichts 29

Teil I Städtebauliche Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Bergisch Gladbach, Ortsteil Gronau und wird begrenzt durch die im Norden gelegene Mülheimer Straße, der im Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - festgesetzten Mischbebauung im Osten, einer geplanten Senioreneinrichtung im Süden und Gebäude für Gewerbe bzw. Wohnbebauung der Leibnizstraße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.
Das Plangebiet entspricht zum größten Teil dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung.

2 Planungsanlass

Die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG hat eine Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 800 qm auf 960 qm für den bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Mülheimer Straße beantragt. Die Vergrößerung soll innerhalb des Bestandsgebäudes erfolgen. Dies würde zu einer Überschreitung der nach der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO ab 1200 qm Geschossfläche (800 qm Verkaufsfläche) definierten Grenze zur Großflächigkeit führen.

Das Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' an der Mülheimer Straße liegt ca. 1,7 km westlich der Stadtmitte und 1,1 km vom Nahversorgungszentrum Hand entfernt. Im Süden schließen sich überwiegend gewerbliche Nutzungen an, im Osten und Westen befinden sich Wohngebiete. In unmittelbarer Nähe liegen weitere nahversorgungsrelevante Geschäfte: ein weiterer Discounter, ein Vollsortimenter, ein Getränkemarkt sowie zwei Bäcker.
Laut des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach (Ratsbeschluss vom 03.11.2015) liegt das Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' an der Mülheimer Straße außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentrum Hand / Hauptzentrum Stadtmitte). Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Aushang in der Zeit vom 02.05. bis 02.06.2016 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Anschreiben vom 02.05.2016 erfolgt.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 7 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese werden mit der Beschlussvorlage zum Offenlagebeschluss zur Abwägung vorgelegt. Der vorliegende Bebauungsplan und die Begründung entsprechen den Abwägungsvorschlägen der Vorlage.

3 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen und Konzepten

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan sind das Plangebiet und seine Umgebung als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach sieht in dem Bereich des geplanten Vorhabens eine 'Sonderbaufläche' (S) 'großflächiger Einzelhandel - Fachmärkte' vor.

Die Bezirksregierung Köln bittet zur Steuerung dezentraler Einzelhandelsstandorte um Konkretisierung der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Somit wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende Darstellungen:
Sonderbaugebiet S 'großflächiger Einzelhandel';
- Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb max. zul. Verkaufsfläche (Vk) 960 qm, max. 10% zentrenrelevante Sortimente,
- Fachmarkt max. zul. Vk 800 qm nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Fachmarkt für Heimausstattung max. zul. Vk 2500 qm (Bestand).

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Änderungsbereich liegt laut Regionalplan, Teilabschnitt Köln im Randbereich eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Mit Schreiben vom 03.03.2016 bestätigt die Bezirksregierung Köln für die 181. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergisch Gladbach die Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung
Der Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - überlagert zum größten Teil den Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung.
Dieser setzte ein 'Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt und 2 Fachmärkte fest. Der Lebensmittelmarkt, als auch ein Fachmarkt für Heimausstattung wurden bereits umgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes besteht die Option für einen weiteren Fachmarkt. Neben Begrünungsmaßnahmen auf den Stellplatzflächen sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern an den Rändern des Sondergebietes vorgesehen.
Im Süden des Plangebietes sieht der Bebauungsplan eine Ballspielwiese sowie Ausgleichsflächen vor.

3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte / Planungen der Stadt Bergisch Gladbach

3.4.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Laut des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach (Ratsbeschluss vom 03.11.2015) liegt das Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' an der Mülheimer Straße außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentrum Hand / Hauptzentrum Stadtmitte).
Kann laut Kapitel 2.7.2 sowie 2.8 des Einzelhandelserlasses NRW eine atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden und bestehen keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, so können großflächige Lebensmittelmärkte auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Kern- und Sondergebieten als Nahversorger zulässig sein.
Gemäß Einzelhandelserlass können in solch einem Fall dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen, wenn auf maximal 10 % der Verkaufsfläche nicht nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden und der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens 'verträglich' sowie städtebaulich integriert ist.

Durch das Büro Stadt + Handel wurde eine Verträglichkeitsanalyse (Stand September 2015) für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes erstellt. Es werden die Auswirkungen für drei unterschiedliche Einzugsbereiche betrachtet: Variante 1 entspricht einem 700 Meter Radius (5.603 Einwohner), Variante 2 einer fußläufigen Entfernung von 1.000 Meter (5.795 Einwohner) und Variante 3 einer standortbezogenen Herleitung (6.715 Einwohner), die sich aus der siedlungsräumlichen Struktur und der Wettbewerbssituation ergibt.

Zur Berechnung der Kaufkraftabschöpfung wurde das Schema der Bezirksregierung Köln angewandt und ergab bei der Variante 3 (standortbezogene Herleitung, Flächenproduktivität des Marktanteilmodells) eine maximal tragfähige Verkaufsfläche nur für Nahrungs- und Genussmittel von 881 qm. Nach Erweiterung des Marktes wird die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel jedoch nur 766 qm umfassen. Negative Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Bergisch Gladbach sind somit nicht zu erwarten.

3.5 Bebauungspläne im Umfeld

Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1
An das Plangebiet grenzt östlich der Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1 an, der Mischgebiete, Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kirche / Kindertagesstätte' und Gewerbeflächen festsetzt.

Bebauungsplan Nr. 2449 - Ehem. Wachendorff Gelände -
Süd-östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - grenzt der Bebauungsplan Nr. 2449 - Ehem. Wachendorff Gelände - an, welcher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Seniorenpflegeeinrichtung in Verbindung mit betreutem Wohnen' und Mischgebietsflächen festsetzt.

Bebauungsplan Nr. 2442/2 - Kradepohlswiese - Teil 2
Süd-westlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2442/2 - Kradepohlswiese - Teil 2, welcher den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel zum Inhalt hat. Dieser wird zum Teil überlagert von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2441 - Mischgebiet Kradepohl - mit Mischgebietsflächen.

3.6 Landschaftsschutz / Wasserschutz / Altlasten / Bergbau / Denkmalschutz

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 2.3 Landschaftsplan, 2.5.1 Boden, 2.6.1 Wasser, 3.1.2 Altlasten / Kampfmittel, 4.1.2 Bau- und Bodendenkmäler des Umweltberichtes unter Teil II der städtebaulichen Begründung.

Boden
Nach der Bodenkarte von NRW 1:50 000, Blatt Köln-Mülheim ist der vorherrschende natürliche Bodentyp im Bereich des Plangebietes Podsol-Braunerde. Dabei handelt es sich um Sand bzw. lehmigen Sand in einer Mächtigkeit von 8 - 20 dm. Die natürlichen Böden sind im Plangebiet jedoch nur an den Rändern bzw. im südlichen Teil innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen zu erwarten. Die Böden im Plangebiet sind ansonsten überwiegend durch Baumaßnahmen überprägt und versiegelt. Nur die randlichen Ausgleichsflächen können noch bedingt Bodenfunktionen wahrnehmen.

4 Städtebauliche Situation / Bestand

4.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - 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 Plangebiet wird von Einzelhandelseinrichtungen (Lidl-Markt / Hammer-Markt (Heimausstattung)) einschl. Stellplatzanlagen genutzt. Im östlichen Teilbereich sieht der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1 1.Änderung eine Fläche für einen Fachmarkt vor, welche bisher nicht bebaut ist und sich zurzeit als Brachfläche darstellt.

Östlich an das Plangebiet grenzen entlang der Mülheimer Straße Wohngebäude an. Am Kradepohlsmühlenweg befinden sich eine Kindertagesstätte, eine Aldi-Filiale und ein Getränkemarkt.
Süd-östlich grenzen die Gebäude der ehemaligen Papierfabrik Wachendorff an, die im Jahr 2003 geschlossen wurde. In den ehemaligen Fabrikgebäuden finden zurzeit gewerbliche Zwischennutzungen aller Art statt.
Westlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung sowie eine Mischbebauung entlang der Mülheimer Straße.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Bestand für den Individualverkehr von Süden aus über einen Kreisverkehr von der Mülheimer Straße als auch über den Kradepohlsmühlenweg erschlossen.

Die beiden nächstgelegenen Autobahnanschlüsse an der A4 sowie an der A3 sind ca. 5-6 km entfernt. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über den ca. 400m entfernt liegenden Haltepunkt Duckterath der S-Bahn Linie 11.

5 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG hat eine Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 800 qm auf 960 qm für den bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an der Mülheimer Straße beantragt. Die Vergrößerung soll innerhalb des Bestandsgebäudes erfolgen. Dies würde zu einer Überschreitung der nach der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO ab 1200 qm Geschossfläche (800 qm Verkaufsfläche) definierten Grenze zur Großflächigkeit führen.
Laut Verträglichkeitsanalyse (Stadt+Handel, Stand 2015) bestehen bei einer Verkaufsflächenerweiterung auf 957 qm mit max. 10% zentrenrelevanten Sortimenten keine schädlichen Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche (s. auch Kapitel 3.4.1)
Dem Bebauungsplan Nr. Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Untergliederung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte 'Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel' mit der Zweckbestimmung 'ein Lebensmittelmarkt und zwei Fachmärkte' in:
  - SO -'Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel'
    - SO 1 'Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb'
    - SO 2 'Fachmarkt mit nicht zentren- und - und nahversorgungsrelevanten' Sortimenten
    - SO 3 'Fachmarkt für Heimausstattung'.

- Festsetzung von Verkaufsflächengrößen und Regelung des Warensortimentes im Sinne einer Reglementierung zentrenschädlicher Waren.
  - Im Sondergebiet SO 1 ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer maximal zu-

lässigen Verkaufsfläche von 960 qm zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auf einer Fläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- Im Sondergebiet SO 2 ist ein Fachmarkt mit nicht zentren- und - und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm zulässig. Neben dem Kernsortiment dürfen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.
- Im Sondergebiet SO 3 ist ein Fachmarkt für Heimausstattung mit einer Verkaufsfläche von maximal 2500 qm zulässig.
  Zulässig sind: zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm.
  Pro Sortiment darf eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten werden
  Ausgenommen sind folgende Sortimente aus (Nr. nach WZ 2008):
  - Nr. 47.51: Haus- / Bett- / Tischwäsche
  - Nr. 47.53 und 47.51: Heimtextilien / Gardinen
  - Nr. 47.53: Teppiche (ohne Teppichböden)

  Diese dürfen eine Verkaufsfläche von jeweils 450 qm nicht überschreiten.

6 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung im nördlichen Teil des Plangebietes ein 'Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel' i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und ergänzend bestimmt, dass hier ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit max. 960 qm Verkaufsfläche (SO 1), eine Fachmarkt mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. 'Bergisch Gladbacher Sortimentsliste' mit max. 800 qm Verkaufsfläche (SO 2) und ein Fachmarkt für Heimausstattung mit max. 2500 qm Verkaufsfläche (SO 3) zulässig sind. Mit den Festsetzungen werden die bestehenden großflächigen Einzelhandelsfachmärkte und ein potentieller Fachmarkt erfasst und planungsrechtlich weiterhin gesichert. Es handelt sich bereits um einen bestehenden Einzelhandelsstandort. Im Weiteren wird das Sondergebiet unterteilt in drei konkreter beschriebene Teilflächen:

Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel' - Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (SO 1)

Der bestehende Lebensmittelmarkt soll in seinem Bestand gesichert bzw. die Verkaufsfläche von 800 qm auf 960 qm erweitert werden.
Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von bereits 800 qm auf 960 qm überschreitet er die Grenze zur Großflächigkeit. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese dürfen wiederum gemäß dem 'Teilplan großflächiger Einzelhandel' zum Landesentwicklungsplan NRW (i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Verträglichkeitsprüfung
Durch das Büro Stadt + Handel wurde eine Verträglichkeitsanalyse (Stand September 2015) für die geplante Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes erstellt.

Zur Berechnung der Kaufkraftabschöpfung wurde das Schema der Bezirksregierung Köln angewandt. Die Berechnung ergab bei der Variante 3 (standortbezogene Herleitung, Flächenproduktivität des Marktanteilmodells) eine maximal tragfähige Verkaufsfläche nur für

Nahrungs- und Genussmittel von 881 qm. Nach Erweiterung des Marktes wird die Verkaufsfläche **für Nahrungs- und Genussmittel** jedoch nur 766 qm umfassen.
Negative Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Bergisch Gladbach sind somit nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt das Kernsortiment 'Nahrungs- und Genussmittel' des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes als auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente konkret fest. Sonstige zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) sind auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dies ist über eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan (Punkt 1.1.) gewährleistet. Die textlichen festgesetzten Sortimente beruhen auf der Bergisch Gladbacher Sortimentsliste gem. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach vom 03.11.15.

Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (SO 2)
Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung sieht bereits eine überbaubare Fläche für einen weiteren Fachmarkt vor.

Um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu verhindern, werden die zentrenrelevanten Sortimente für das Sondergebiet SO 2 gem. der Bergisch Gladbacher Sortimentsliste (gem. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach vom 03.11.15) ausgeschlossen.
Da etablierte Betriebsformen in der Regel aber auch zentrenrelevante Nebensortimente beinhalten, werden diese bis zu einer Größe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen.

Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Fachmarkt für Heimausstattung (SO 3)
Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung wird der bestehende 'Fachmarkt für Heimausstattung' in seinem Bestand gesichert. Dieser unterscheidet sich ebenfalls aufgrund der Art der Bebauung bzw. der Nutzung und der Betriebsgröße wesentlich von den Baugebieten, die in der Baunutzungsverordnung beschrieben sind und kann keinem dieser Baugebiete gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO zugeordnet werden.
Mit der Festsetzung 'Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel' - Fachmarkt für Heimausstattung (SO 3) wird dieser im Bestand gesichert.

Um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu verhindern, werden die zentrenrelevanten Sortimente für das Sondergebiet SO 3 gem. der Bergisch Gladbacher Sortimentsliste (gem. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach vom 03.11.15) eingeschränkt.

Zulässig sind: zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm.

Pro Sortiment darf eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschritten werden
Ausgenommen sind folgende Sortimente aus (Nr. nach WZ 2008):
- Nr. 47.51: Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Nr. 47.53 und 47.51: Heimtextilien / Gardinen
- Nr. 47.53: Teppiche (ohne Teppichböden)
- Diese dürfen eine Verkaufsfläche von jeweils 450 qm nicht überschreiten.

Laut dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bergisch Gladbach (Stand 2015) besteht unter anderem ein Angebotsdefizit im Bereich Teppiche / Gardinen / Dekostoffe / Sicht- und Sonnenschutz' im Zentrum von Bergisch Gladbach. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche für diese Bereich auf 450 qm Verkaufsfläche ist daher am Standort der Mülheimer Straße gerechtfertigt.

6.1.2 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 festgesetzten Baugrenzen - welche sich zum Teil an den bestehenden Gebäuden orientieren - werden die Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein notwendiges Maß beschränkt.
Bei Bauvorhaben in Sondergebieten handelt es sich überwiegend um großvolumige Baukörper. 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.

Grundflächenzahl
Der Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2242 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung die die Obergrenze der Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,8 fest.
Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Flächen von Stellplätzen etc. bis zu 50% überschritten werden, jedoch im Regelfall ebenfalls nur bis 0,8. Im Bebauungsplan kann jedoch eine hiervon abweichende Bestimmung getroffen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung im Zuge des Stellplatznachweises für Einzelhandelsbetriebe bei gleichzeitig geringer Grundflächenzahl im Sondergebiet wird zur Bestandssicherung der Stellplätze und Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze etc. bis zu 0,9 als gerechtfertigt angesehen und über eine Ergänzung in den textlichen Festsetzungen ermöglicht. Zusätzlich zur Eingriffsbewertung des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung wurden bereits weitere ökologisch aufwertende Maßnahmen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Fassadenbegrünung / Begrünung von Lärmschutzwänden) im Bebauungsplan festgesetzt mit dem städtebaulichen Ziel, das Erscheinungsbild des Baugebietes / Stellplatzanlage zu verbessern, ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu gewährleisten und das Ortsbild insgesamt zu aufzuwerten, sodass darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig werden.

Geschossfläche
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.

Höhenfestsetzung:
Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Detail zu steuern, werden im Sondergebiet als Höhenfestsetzungen (in Metern über NHN) für Gebäude mit geneigten Dachflächen Firsthöhen (FH) von 82 m ü. NHN und Traufhöhen (TH) von 79 m ü. NHN sowie für Gebäude mit Flachdachausbildung Gebäudehöhen (GH) von 81 m ü. NHN als Maximalhöhen entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung zugelassen.

Ausnahmsweise Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen
Die Festsetzung eröffnet einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen muss hier aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum gewährt werden (z.B. Lüftung, Kühlung, Aufzugsüberfahrt, Antennen, Solaranlagen etc.).

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

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.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich - falls gegeben - an den Bestandsgebäuden (Lidl- und Hammer- Markt) und werden in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung festgesetzt.

6.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Im Hinblick auf den durch die 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 1 - 3) geleistet.

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

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

6.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

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

Im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung wurde eine Verkehrsuntersuchung des Büros Waning-Consult erstellt. Hier wurde die Verkehrsverträglichkeit des Lidl-Marktes und des Rewe-Marktes bei ausreichenden Reserven nachgewiesen. Die heutige Verkehrsabwicklung auf der Mülheimer Straße und insbesondere im Bereich des Kreisverkehrs zur Anbindung des Lidl-Marktes ist völlig unauffällig und bestätigt die damalige Prognose.
In der Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel (Stand September 2015) zur Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes wurde eine Veränderung des Kunden- bzw. Kfz-Aufkommens durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lidl - Marktes betrachtet. Es wird daraufhin gewiesen, dass die Kunden nicht ausschließlich mit dem Pkw zum Standort kommen, sondern auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen oder den ÖPNV nutzen. Nach der Verträglichkeitsanalyse ist mit einer geringfügigen Steigerung des Kfz-Aufkommens von 7 - 8 % zu rechnen.

In Anbetracht der damals nachgewiesenen Leistungsreserven für die Kreisverkehrsanlage an der Mülheimer Straße und der Ist-Situation sowie einer seit 2001 (zu Gunsten der Leistungs-

fähigkeit) veränderten Tagesganglinie des allgemeinen Verkehrsaufkommens sind keine weiteren negativen Verkehrsauswirkungen zu erwarten.

Zur Verhinderung von zusätzlichen Verkehren im westlich angrenzenden Wohngebiet wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung festgesetzt.

Ein weiteres wichtiges städtebauliches Planungsziel ist die Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Wohnbebauung der Schluchter Heide und den Nutzungen des Plangebietes bzw. den Einzelhandelseinrichtungen bzw. Betrieben / Gemeinbedarfseinrichtungen des Kradepohlsmühlenweges. Durch den ausgewiesenen Fuß- und Radweg zwischen dem 'Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel' und der im Süden gelegenen Grünfläche wird diese Fußwegebeziehung planungsrechtlich gesichert.

6.1.6 Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen

Der Standort für die vorhandenen Transformatorenanlage wird über die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung ‘Elektrizität’ entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung planungsrechtlich gesichert.

6.1.7 Öffentliche und private Grünflächen

Zur Gewährleistung einer wünschenswerten Biotopvernetzung und zur Entwicklung von bachbegleitenden Gehölzstreifen im Umfeld des Kemper Baches sind 'öffentliche und private Grünflächen' im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung wurde u.a. im Süden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche als Ballspielfläche festgesetzt und bereits umgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche soll den Nutzern der Einzelhandelseinrichtung und der Wohnbevölkerung der umliegenden Wohnbereiche als Naherholungsmöglichkeit (Ballspielwiese) zur Verfügung stehen.
Weiterhin wurden zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes '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 private 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.

Die Anlage der öffentlichen und privaten Grünflächen, einschl. deren Bepflanzung und Pflege sind u.a. Ausgleichmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung. Diese werden weiterhin - auch im Hinblick auf die Erhaltungspflege von insgesamt 30 Jahren - im Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - gesichert.

6.1.8 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 entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung fest.

So wird durch ein Geh- und Leitungsrecht (gr1 / lr 1), ausgehend von dem Fußweg südlich des 'Sondergebietes' (SO 1 - 3) die Bewirtschaftung der ausgewiesenen 'privaten Grünflächen' gesichert.

Weiterhin sichert ein Leitungsrecht (lr 2) zwischen der Mülheimer Straße und der Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen die Versorgungstrasse für die bestehende Transformatorenanlage.

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.

6.1.9 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung von accon Environmental Consultants in Köln (Stand: August 2016) erstellt. Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche, die gewerbliche Vorbelastung des Plangebietes, die zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen im Plangebiet und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht und beurteilt.
Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - um einen sogenannten Angebotsplan handelt, wurden die Prognoseansätze und die Vorgaben für den ungünstigsten Fall gewählt.

Die Zuordnung der jeweiligen Schutzansprüche erfolgten auf der Grundlage der rechtsgültigen Bebauungspläne bzw. der vorgefundenen Nutzungen.

Für die Wohngebäude an der Mülheimer Straße wurde gemäß Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - der Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2449 - ehem. Wachendorff Gelände - wurde im Zuge des begleitend erstellten Lärmgutachtens für den möglichen Baukörper an der nördlichen Grenze dieses Plangebietes der Schutzanspruch entsprechend eines 'Allgemeinen Wohngebietes' festgelegt. Für die Bebauung an der Leibnizstraße ist gem. der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung ebenfalls der Schutzanspruch eines 'Allgemeinen Wohngebietes' berücksichtigt worden.

Das schalltechnische Fachgutachten hat die Vorbelastungen aus den umliegenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes (Aldi / Rewe / Futterhaus / Restaurant Dschingis Khan) sowie die planerische Vorbelastung durch die Emissionskontingentierung des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung als auch die Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes aus der Nutzung der Parkplätze, der Anliefervorgänge sowie stationärer Quellen berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen aus dem Bereich des Plangebietes werden die bestehenden Fachmärkte mit den jeweiligen geräuschverursachenden Vorgängen bzw. den relevanten Emissionsquellen berücksichtigt. Für den derzeit noch freien Standort für einen weiteren Fachmarkt (SO 2) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm wird eine Annahme bezüglich des Pkw-Aufkommens sowie der Ladetätigkeiten hergeleitet.
Da die Parkplatzfläche nicht eindeutig einzelnen Märkten zuzuordnen ist und aufgrund von Verbundeffekten auch davon auszugehen ist, dass der Parkplatz 'gemischt' von den einzelnen Kunden genutzt wird, werden die Parkbewegungen insgesamt auf der Fläche ermittelt und beurteilt. Hierzu wird auf die Parkplatzlärmstudie zurückgegriffen.

Nach der Nummer 6.5 der TA Lärm sind für 'Allgemeine Wohngebiete' an Werktagen für die Zeiten von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr sowie von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 6.00 bis 9.00 Uhr , 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr Geräusche mit einem Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen, um der erhöhten Störwirkung in diesen Zeiten Rechnung zu tragen. Außerdem gilt gemäß der TA Lärm der Richtwert auch als überschritten, wenn während der Tageszeit ein einziges Geräuschereignis den Richtwert um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreitet.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - zeigt, dass an den relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Tag eingehalten werden.
Innerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) führen Anlieferungen und Parkvorgänge zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm.

Um dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte bzw. der zulässigen Spitzenpegel (tags und nachts) insbesondere für folgende Emittenten

- Tiefgaragen, Parkplätze, Anlieferzonen, stationär betriebene Anlagen (z. B. Lüftungs- und Klimageräte)

gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) im Baugenehmigungsverfahren an den ungünstigsten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft nachzuweisen ist.

Passiver Lärmschutz
Aufgrund der gewerblichen Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes und der Verkehrsgeräusche ergeben sich gemäß DIN 4109-1 Anforderungen an den passiven Schallschutz für die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes. Im Ergebnis sind Anforderungen in den Lärmpegelbereichen IV bis V erforderlich, welche der Bebauungsplan textlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festsetzt.

Die Berechnung der Lärmpegelbereiche wurde ohne die Schirmwirkung von Gebäuden durchgeführt. Ausnahmen von den Festsetzungen sind daher zulässig, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6.1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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.

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 vorgesehen.
Die entsprechenden Ausgleichsflächen (K1, K2, K3) des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung werden in den Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - übernommen und 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 mit 'a' gekennzeichneten Flächen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. 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.

Die Anlage der Ausgleichsflächen (K1, K2, K3), einschl. deren Bepflanzung und Pflege sind u.a. Ausgleichmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung. Diese werden weiterhin - auch im Hinblick auf die Erhaltungspflege von insgesamt 30 Jahren - im Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - gesichert.

Neben den Begrünungsfestsetzungen für die nicht überbaubaren 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.

6.2 Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die Eingriffsregelung nach BauGB ist dann anzuwenden, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt werden oder in Bezug auf den rechtlichen Ausgangszustand eines Planes eine zusätzliche Bebauung oder zusätzliche Nutzung festgesetzt wird. Bei der Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - ist die fast flächendeckend gewerbliche Nutzung einhergehend mit überwiegender vorhandener Versiegelung entscheidend. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung erfolgt und ausgeglichen worden. Der Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - übernimmt die Ausgleichsfestsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung (rechtskräftig seit 17.10.2002) auch im Hinblick auf die Erhaltungspflege von insgesamt 30 Jahre. Ein neuer Eingriff gemäß BauGB ist mit der Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes innerhalb seines Bestandsgebäudes und der Sicherung des geplanten Fachmarktes nicht verbunden.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Refrath (Wasserschutzgebietsverordnung Refrath vom 07.12.1987 mit der Änderungsverordnung vom 4. Februar 1999).

6.4 Hinweise

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

Kampfmittel
Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes geben Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und anderer historischer Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet des Bebauungsplanes. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Dieser Bereich des konkreten Verdachtes, einschließlich eines Sicherheitsabstandes wurde im Plangebiet dargestellt. Des Weiteren wurde die Anregung zu Kampfmitteluntersuchungen und Maßnahmen bei Baugrundeingriffen als Hinweis mit entsprechendem Text im Anhang an die textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes aufgenommen.

7 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung der Dachflächen bestehender Gebäude erfolgt zurzeit mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Mülheimer Straße. Eine Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des Lidl-Bestandsgebäudes hat keinen Einfluss auf die Entwässerungssituation.
Die Firma Lidl hat sich per städtebaulichem Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung vom 21.03.2002 verpflichtet, das Niederschlagswasser von Dachflächen im Bebauungsplan in eine östlich vom Plangebiet gelegene Teichanlage bzw. in ein Gewässer zu leiten. Die Voraussetzungen für diese Maßnahme sind anhand vorhandener Kanäle im Kradepohlsmühlenweg, die in die Teichanlage münden, geschaffen worden. Der Umschluss der Kanäle kann erst nach Sanierung der Einleitstelle erfolgen.

Für die bereits vorhandene Bebauung liegt der Stadt Bergisch Gladbach eine rechtskräftige Duldungsverfügung der Unteren Wasserbehörde vor. Sollte ein Bauantrag für einen Neubau eingereicht werden, wird die abwasser-technische Erschließung im Einzelfall geprüft.

Die Parkplatzflächen sind über eine Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten an den Regenwasserkanal Mülheimer Straße angeschlossen.
Soweit diese befestigte Fläche 60% der Grundstücksfläche übersteigt, ist der Abfluss durch eine Rückhaltung auf diesen Versiegelungsanteil zu drosseln.

8 Planverwirklichung / Kosten

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

Für den Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - ist eine Umlegung gemäß § 45 BauGB **nicht** erforderlich.

9 Städtebaulicher Vertrag

Zum zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG geschlossen, in dem u.a. die Umsetzung und Pflege der Ausgleichsflächen geregelt wurde. Des Weiteren verpflichtete sich die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an etwaige Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen
Kosten für naturschutzrechtliche, eingriffsbedingte Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen einschl. einer Entwicklungspflege von 3 Jahren wurden bereits übertragen und umgesetzt. Die weitere Unterhaltungspflege, einschl. der vorerwähnten dreijährigen Pflege führt zurzeit die Stadt Bergisch Gladbach für einen Zeitraum von insgesamt 30 Jahren durch. Zukünftig möchte die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG die Pflege selbst übernehmen.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - wird zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit der der Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG vertraglich geregelt.

Regelungsinhalte sind:
- Sicherung der Erhaltungspflege der Ausgleichsmaßnahmen (K 3) bis 17. Oktober 2032 durch die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

Die Umweltprüfung wurde durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) mit Wirkung zum 20.07.2004 für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind in einer Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB formuliert.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 5 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte der städtebaulichen Begründung.

1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 3.2 Flächennutzungsplan (FNP) der städtebaulichen Begründung.

1.3 Regionalplan

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 3.1 Regionalplan der städtebaulichen Begründung.

1.4 Weitere Bebauungspläne in der Umgebung

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 4.5 der städtebaulichen Begründung

1.5 Umweltrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt anhand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter. Themenbezogen sind nachfolgend lediglich die zugrunde gelegten einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen aufgeführt. Da die Umweltschutzziele in einem direkten Zusammenhang mit den im Plangebiet vorgefundenen Umweltmerkmalen stehen, sind sie vertieft im jeweiligen Kapitel dargestellt.

Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Vogelschutz-Richtlinie (V-RL)
- Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der FFH-RL und V-RL (VV-Artenschutz)
- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Artenschutzverordnung (BArtSchV)
- Landschaftsgesetz NRW (LG NRW)
- Landschaftsplan Südkreis
- Bundes-Waldgesetz (BWaldG)
- Landes-Forstgesetz NRW (LFoG NRW))
- Wasserhaushaltgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz NRW (LWG NRW)
- Wasserschutzverordnungen der Wassergewinnungsanlagen Refrath, Erker Mühle und Köln Höhenhaus

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV
- Freizeitrichtlinie NRW
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Schallschutz im Städtebau (DIN 18005)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Landes-Bodenschutzgesetz NRW (LBodschG NRW)
- Altlastenerlass NRW
- Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in NRW (Klimaschutzgesetz NRW)
- Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)

2 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

2.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Flora, Fauna, Habitat (FFH) Gebiete

Das nordwestlich des Plangebietes gelegene Naturschutzgebiet Thielenbruch ist gleichzeitig ausgewiesen als FFH-Gebiet (Natura 2000-Gebiet Nr. De 5008-301) und reicht mit seiner 300 m Schutzzone fast bis an das Plangebiet heran. Der wertvollste Teil liegt im Osten des Schutzgebietes, die 'Katharinenkammer'. Dabei handelt es sich um das einzige Kalkniedermoor im Landschaftsraum mit ausgedehnter Feuchtvegetation und ausgeprägter Standortvielfalt. Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung und weitere Optimierung der wertvollen Feuchtlebensräume, insbesondere der Niedermoore und bachbegleitenden Erlenwälder. Da durch die Erweiterung der Verkaufsfläche und die Sicherung des neuen Fachmarktes keine wesentlichen Änderungen zum bestehenden Baurecht zu erwarten sind, ist auch keine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes zu erwarten. Jedoch muss im Zusammenhang mit der Bedeutung der Grundwassersituation des Plangebietes auf die Nähe zur 'Katharinenkammer' hingewiesen werden und in diesem Zusammenhang die Einleitung des Regenwassers der Dachfläche des zu sichernden Fachmarktes in die nahe gelegene Teichanlage geprüft werden.

2.2 Artenschutzprüfung (ASP)

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):
- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).
  National geschützte Arten werden wie alle nicht geschützten Arten im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

2.2.1 Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung erforderlich.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Zur Ermittlung des Artenspektrums wurde die Datenbank der Messtischblätter des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Planverfahrens auf geschützte Arten wurde im März 2016 von der Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich Umwelt und Technik eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) durchgeführt.
Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - der Stadt Bergisch Gladbach kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Planungsverfahrens die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden, insbesondere für FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten. Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten (planungsrelevante Arten) bekannt und zu erwarten.

Geschützte Arten der umliegenden Naturschutzgebiete oder des FFH-Gebietes und Kartierte Biotope (LINFOS Biotopkataster NW) werden durch die Planung nicht berührt.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Landschaftsplanes 'Südkreis'. Die Naturschutzgebiete 'Kradepohlsmühle' und 'Gierather Wald' liegen ca. 350 m entfernt südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung von über 300 m und des stark versiegelten Umfeldes des Plangebietes inmitten von Gewerbe- und Wohnbebauung kann von einer Beeinträchtigung der Naturschutzgebiete durch das Vorhaben im Plangebiet nicht ausgegangen werden. Das nordwestlich gelegene Naturschutzgebiet 'Thielenbruch' ist gleichzeitig ausgewiesen als FFH-Gebiet (Natura 2000-Gebiet Nr. De 5008-301) und reicht mit seiner 300 m Schutzzone fast bis an das Plangebiet heran. Der wertvollste Teil liegt im Osten des Schutzgebietes, die 'Katharinenkammer'. Dabei handelt es sich um das einzige Kalkniedermoor im Landschaftsraum mit ausgedehnter Feuchtvegetation und ausgeprägter Standortvielfalt. Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung und weitere Optimierung der wertvollen Feuchtlebensräume, insbesondere der Niedermoore und bachbegleitenden Erlenwälder. Da durch die Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandsgebäudes des Lidl-Marktes und die Sicherung des neuen Fachmarktes keine wesentlichen Änderungen zum bestehenden Baurecht zu erwarten sind, ist auch keine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes zu erwarten. Jedoch muss im Zusammenhang mit der Bedeutung der Grundwassersituation des Plangebietes auf die Nähe zum Schutzgebiet 'Katharinenkammer' hingewiesen werden und in diesem Zusammenhang die Einleitung des Regenwassers der Dachfläche des zu sichernden Fachmarktes in die nahe gelegene Teichanlage geprüft werden.

2.4 Entwicklungskonzepte / Planungen der Stadt Bergisch Gladbach zu Naturhaushalt und Landschaft

2.4.1 Masterplan:grün

Ein bedeutendes Ziel der Regionale 2010 ist die Entwicklung eines Kulturlandschaftsnetzwerks für die Region Köln/Bonn. Diesem Ziel dient der Masterplan:grün. Er ist ein Instrument zur zukunftsfähigen Gestaltung von Nutzung und Erlebbarkeit der Kulturlandschaft in der Region. Am 27.3.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) der Stadt Bergisch Gladbach einstimmig beschlossen, die Qualitätsziele und Leitlinien des Masterplan:grün zu berücksichtigen.

Der Masterplan:grün beschäftigt sich u. a. ausführlich mit dem Umgang von Landschaft und Freiraum z. B. mit der sogenannten StadtLandschaft, die als ein dynamischer und in sich vernetzter Übergangsraum zwischen Stadt und Land zu verstehen ist. Dort heißt es u. a., dass in der Metropolregion Köln/Bonn der Notwendigkeit einer restriktiven Flächenpolitik zum Schutz wertvollen Landschaftraumes ein angemessener Stellenwert in der lokalen Planungspolitik eingeräumt werden müsse. Dies gelte vor allem für die rechtsrheinische Mittelterrasse und auch das Bergische Land. Auf diese Art und Weise könne die Chance genutzt werden, den vielfach akuten Flächenverbrauch zu reduzieren und gleichzeitig landschaftliche Freiräume zu schützen und in angemessener Form zu entwickeln. Dies sei ein stärkendes Standortmerkmal.

Die Ziele des BP Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - stehen dem Beschluss zum Masterplan:grün nicht entgegen.

2.4.2 Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach

Das Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach umfasst einen gesamtstädtischen Ansatz aller Freiraumfunktionen und bewertet die Außenbereiche im Zusammenhang mit den innerstädtischen Freiräumen unter den Aspekten Biotopverbund, Gewässer- und Bodenfunktionen, Klima, Lärm, Kultur, Freizeit und Erholung. Es ist Teil der vorbereitenden Planung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und besteht aus einem Textteil und den zugehörigen thematischen Karten. Es wurde in den Jahren 2010/2011 erarbeitet und in seinen Grundzügen am 11.10.2011 im ASSG einstimmig beschlossen.

Entwicklungsziele und Nutzungsoptionen des Freiraukonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach für den Stadtteil Gronau sind u. a. die Nutzbarmachung von vorhandenen, innerstädtischen Freiräumen. Diese werden durch die Festsetzungen einer 'Ballspielwiese' und 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' südlich an das 'Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel' des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - berücksichtigt.

2.5 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.5.1 Boden

Nach der Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt Köln-Mülheim ist der vorherrschende natürliche Bodentyp im Bereich des Plangebietes Podsol-Braunerde. Dabei handelt es sich um Sand bzw. lehmigen Sand in einer Mächtigkeit von 8 – 20 dm. Die natürlichen Böden sind im Plangebiet jedoch nur an den Rändern bzw. im südlichen Teil innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen zu erwarten**.** Die Böden im Plangebiet sind ansonsten überwiegend durch Baumaßnahmen überprägt und versiegelt. Nur die randlichen Ausgleichsflächen können noch bedingt Bodenfunktionen wahrnehmen.

2.5.2 Wasser

Im Plangebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden. Die im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung durchgeführten Bohrungen erbrachten Grundwasserflurabstände von 1,75 - 2,26 m (Juli 1994).

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die dort angegebenen genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Verbotstatbestände sind zu beachten.

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist es erforderlich, eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers vor Ort vorzunehmen, so dass die Grundwasserverhältnisse weitgehend beibehalten werden können.

Die Entwässerung der Dachflächen bestehender Gebäude erfolgt zurzeit mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Mülheimer Straße. Eine Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des Lidl-Bestandsgebäudes hat keinen Einfluss auf die Entwässerungssituation.
Die Firma Lidl hat sich per städtebaulichem Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung vom 21.03.2002 verpflichtet, das Niederschlagswasser von Dachflächen im Bebauungsplan in eine östlich vom Plangebiet gelegene Teichanlage bzw. in ein Gewässer zu leiten. Die Voraussetzungen für diese Maßnahme sind anhand vorhandener Kanäle im Kradepohlsmühlenweg, die in die Teichanlage münden, geschaffen worden. Der Umschluss der Kanäle kann erst nach Sanierung der Einleitstelle erfolgen.
Für die bereits vorhandene Bebauung liegt der Stadt Bergisch Gladbach eine rechtskräftige Duldungsverfügung der Unteren Wasserbehörde vor. Sollte ein Bauantrag für einen Neubau eingereicht werden, wird die abwasser-technische Erschließung im Einzelfall geprüft.

Die Parkplatzflächen sind über eine Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten an den Regenwasserkanal Mühlheimer Straße angeschlossen.
Soweit diese befestigte Fläche 60% der Grundstücksfläche übersteigt, ist der Abfluss durch eine Rückhaltung auf diesen Versiegelungsanteil zu drosseln.

2.5.3 Artenschutz

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind potenzielle Neststandorte für Vögel und dienen als Nahrungsbiotop für Blütenbesucher wie Schmetterlinge, Insekten und Vögel. Sie bilden auch einen Lebensraum für Säugetierarten, wie z.B. Igel, Mäuse und Frösche.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Planverfahrens auf geschützte Arten wurde im März 2016 von der Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich Umwelt und Technik eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) durchgeführt.
Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - der Stadt Bergisch Gladbach kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Planungsverfahrens die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden, insbesondere für FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten. Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten (planungsrelevante Arten) bekannt und zu erwarten. Die Artenschutzprüfung wird im Anhang beigefügt.

Geschützte Arten der umliegenden Naturschutzgebiete oder des FFH-Gebietes und Kartierte Biotope (LINFOS Biotopkataster NW) werden durch die Planung nicht berührt.

2.5.4 Flora / Fauna

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb der Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, den bestehenden Fachmarkt 'Hammer' und den Bereich der Anfahrten und Parkplätze. Die versiegelten Bereiche des Plangebietes sind umgeben von schmalen, heckenartigen Gehölzstreifen, die den Bereich der Fachmärkte eingrünen. Südlich der Märkte befinden sich eine breitere Gehölzfläche sowie ein Ballspielplatz.

Diese Grünflächen sind als Flächen zur 'Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung haben sie die Funktion von Ausgleichsflächen. Die Pflanzungen wurden gemäß vertraglicher Regelung vom 21. März 2002 zum Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung von der Fa. Lidl durchgeführt und wurden nach Eigentumsübertragung an die Stadt Bergisch Gladbach von dieser weiter unterhalten.

Südliche Grünfläche:

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche (K1), welche als mehrschichtiges Gehölz gemäß einer vertraglich festgelegten Pflanzliste angelegt und nach dreijähriger Fertigstellung- und Entwicklungspflege der freien Sukzession überlassen wird. Da das Gehölz der natürlichen Entwicklung unterliegt, haben sich folgende Gehölze durchgesetzt:
Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana).
Aufgrund abgestorbener Äste gibt es innerhalb der Fläche viel Totholz.

Ballspielwiese:

Die ebenfalls im Süden befindliche Ballspielwiese ist durch extensiv gepflegten Rasen geprägt. An den Rändern haben sich Hochstauden entwickelt.

Plangebietsränder:

An den Rändern des Plangebietes befinden sich heckenartige Gehölzstreifen. Hier dominieren zurzeit folgende Gehölze:
Weißdorn (Crataegus monogyna), Hunds-Rose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea). Die Pflanzung wird teilweise als Schnitthecke gepflegt.

Potentieller Fachmarkt:

Innerhalb der überbaubaren Fläche für einen potentiellen Fachmarkt hat sich ein dichtes Gehölz aus überwiegend Weiden (Salix purpurea), Ebereschen (Sorbus aucuparia), teilweise Birken (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre), Hundsrose (Rosa canina), Haselnuss, (Coryllus avellana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) entwickelt. Zum Parkplatz hin überwiegen Brombeeren und Hochstauden. Das Gehölz geht in den heckenartigen Gehölzstreifen über.

Bäume Parkplatz:

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung sind je 6 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Parkplatz der heute bestehenden Fachmärkte befinden sich insgesamt 10 Bäume (Bergahorn, Acer pseudoplatanus). Eine Nachpflanzung ist im Sinne des Monitorings erforderlich.

Fassadenbegrünung

Laut den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung sind Mauern und fensterlose bzw. mit Fenstern wenig unterbrochene Außenwände durch Rank-, Schling-, oder Kletterpflanzen zu begrünen. Bei einer Begehung im Juni 2016 wurde kaum Fassadenbegrünung an Mauern und Fassaden festgestellt. Insofern ist hier eine Nachpflanzung erforderlich.

2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

2.6.1 Wasser / Grundwasser

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht tangiert.

Für das Schutzgut Grundwasser sind die unversiegelten Grünbereiche im Süden des Plangebietes noch von mittlerer Bedeutung. Sie werden voraussichtlich durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die bereits versiegelten Flächen im Plangebiet sind für das Grundwasser nicht mehr von Bedeutung. Die im Bereich des neu geplanten Fachmarktes im Osten des Plangebietes noch offenen Gehölzflächen können zurzeit noch als Versickerungsflächen positiv auf

das Grundwasser wirken. Sie sind jedoch bereits baurechtlich überplant, so dass hier bei Umsetzung des Fachmarktes keine Funktion für das Grundwasser mehr besteht.

Eine Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des Lidl-Bestandsgebäudes hat keinen Einfluss auf die Entwässerungssituation.
Die Firma Lidl hat sich per städtebaulichem Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung vom 21.03.2002 verpflichtet, das Niederschlagswasser von Dachflächen im Bebauungsplan in eine östlich vom Plangebiet gelegene Teichanlage bzw. in ein offenes Gewässer zu leiten. Die Voraussetzungen für diese Maßnahme sind anhand vorhandener Kanäle im Kradepohlsmühlenweg, die in die Teichanlage münden, geschaffen worden. Der Umschluss der Kanäle kann erst nach Sanierung der Einleitstelle erfolgen. Diese Maßnahme dient dazu, den Wasserhaushalt im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen und die Qualität des Grundwassers zu sichern.
Für die bereits vorhandene Bebauung liegt der Stadt Bergisch Gladbach eine rechtskräftige Duldungsverfügung der Unteren Wasserbehörde vor. Sollte ~~vor dem 01.01.2019~~ ein Bauantrag für einen Neubau eingereicht werden, wird die abwasser-technische Erschließung im Einzelfall geprüft.

2.6.2 Boden

Boden
Im Plangebiet ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von natürlichen Bodenfunktionen wie Luftaustausch, Filter- und Pufferwirkung und Versickerung des Niederschlagswassers zu rechnen, da durch die Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des Bestandsgebäudes des Lidl-Marktes keine Inanspruchnahme von Boden erfolgt. Die Fläche des zu sichernden Fachmarktes verfügt zwar heute noch über offene Böden, ist jedoch planungsrechtlich schon überplant. Zudem sind mit der bestehenden Bebauung der Fachmärkte und der Versiegelung durch die Parkplatzflächen bereits erhebliche Vorbelastungen verbunden, so dass sich die Gesamtsituation nicht verschlechtern wird.

2.6.3 Biotope / Artenschutz

Biotope
Die bestehenden Vegetationsflächen haben eine Funktion für den Naturhaushalt im Plangebiet und übernehmen eine im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfunktion für den Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung. Die Ausgleichsflächen wurden entsprechend des Vertrages mit der Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG umgesetzt und nach dreijähriger Entwicklungsphase von der Stadt übernommen. Es erfolgen Kontrollen in regelmäßigen Abständen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - werden diese Flächen nicht überplant. Demnach ist grundsätzlich keine Verschlechterung zu erwarten. Jedoch sollte die festgesetzte Ausgleichsfläche K3 im Bereich des zu sichernden Fachmarktes nach dessen Umsetzung erneut kontrolliert werden, da sie bei Bau des neuen Fachmarktes beeinträchtigt werden könnte. Eine Wiederherstellung der Flächen im Sinne ihres Ausgleichszweckes ist dann notwendig.

Ansonsten sind für die Biotope im Plangebiet durch die Erweiterung der Lidl-Verkaufsfläche keine Auswirkungen zu erwarten.

Artenschutz
Entsprechend der geringen Größe und Isolierung der Freiflächen ist auch die Tierartenvielfalt als gering einzustufen. Weiterhin sind die Voraussetzungen für eine reichhaltig gegliederte Fauna im Plangebiet nicht gegeben, weil die heutige Vegetation der Ausgleichsflächen durch die umliegenden intensiven Nutzungen stark geprägt ist. Eine negative Entwicklung für die Tierwelt im Plangebiet ist deshalb nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Wirkfaktoren durch das Planverfahren auf planungsrelevante Arten zu erwarten sind. Es sprechen keine artenschutzrechtlichen Aspekte gegen die Planung.

2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Ein zusätzlicher, planungsrechtlicher Eingriff in die Umweltbelange Wasser und Grundwasser, Geologie / Boden / Altlasten, Biotope, Artenschutz, Klima und Ortsbild ist mit dem Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - nicht verbunden. Durch folgende Maßnahmen kann jedoch eine Beeinträchtigung angrenzender Biotope und des Grundwassers vermieden werden.

Baumschutz
An den noch nicht gebauten Fachmarkt im Osten des Plangebietes grenzt direkt die Ausgleichsfläche K3, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung gemäß § 9 Nr. 25 a BauGB festgesetzt und durchgeführt wurde. Bei Bau des Fachmarktes muss möglichst ein Eingriff in diese Fläche bzw. in den Wurzelbereich der dort gepflanzten Gehölze vermieden werden. Zur Vermeidung eines Eingriffes ist es von Bedeutung, dass die Gehölze dieser Biotope erhalten bleiben und diese insbesondere während der Bauphase gemäß der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) geschützt werden.
Wenn in diesem Bereich ein Eingriff nicht zu vermeiden ist, muss die Ausgleichsfläche K3 entsprechend der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - wiederhergestellt werden.

Grundwasserschutz
Das Niederschlagswasser der Dachfläche des bisher noch nicht umgesetzten Fachmarktes sollte ebenfalls in die vorhandene Teichanlage östlich des Plangebietes eingeleitet werden. Die Voraussetzungen für diese Maßnahme sind anhand vorhandener Kanäle im Kradepohlsmühlenweg, die in die Teichanlage münden, geschaffen worden. Die Entwässerung der Dachflächen bestehender Gebäude erfolgt zurzeit mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Mülheimer Straße
Die Firma Lidl hat sich per städtebaulichem Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung vom 21.03.2002 verpflichtet, das Niederschlagswasser von Dachflächen im Bebauungsplan in eine östlich vom Plangebiet gelegene Teichanlage bzw. in ein offenes Gewässer zu leiten. Die Voraussetzungen für diese Maßnahme sind ebenfalls anhand vorhandener Kanäle im Kradepohlsmühlenweg, die in die Teichanlage münden, geschaffen worden. Der Umschluss der Kanäle kann erst nach Sanierung der Einleitstelle erfolgen.

Für die bereits vorhandene Bebauung liegt der Stadt Bergisch Gladbach eine rechtskräftige Duldungsverfügung der Unteren Wasserbehörde vor. Sollte ~~vor dem 01.01.2019~~ ein Bauantrag für einen Neubau eingereicht werden, wird die abwasser-technische Erschließung im Einzelfall geprüft.

2.8 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Eingriffsregelung nach BauGB ist dann anzuwenden, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt werden oder in Bezug auf den rechtlichen Ausgangszustand eines Planes eine zusätzliche Bebauung oder zusätzliche Nutzung festgesetzt wird. Bei der Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - ist die fast flächendeckend gewerbliche Nutzung einhergehend mit überwiegender vorhandener Versiegelung entscheidend. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung erfolgt bzw. zulässig gewesen. Ein neuer Eingriff gemäß BauGB ist mit der Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-

Marktes innerhalb seines Bestandsgebäudes und der Sicherung des geplanten Fachmarktes nicht verbunden.

3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Boden

Nach der Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt Köln-Mülheim ist der vorherrschende natürliche Bodentyp im Bereich des Plangebietes Podsol-Braunerde. Dabei handelt es sich um Sand bzw. lehmigen Sand in einer Mächtigkeit von 8 - 20 dm. Die natürlichen Böden sind im Plangebiet jedoch nur an den Rändern bzw. im südlichen Teil innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen zu erwarten. Die Böden im Plangebiet sind ansonsten überwiegend durch Baumaßnahmen überprägt und versiegelt. Nur die an den Rändern des Plangebietes befindlichen Ausgleichsflächen können noch bedingt Bodenfunktionen wahrnehmen.

3.1.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten
Im nördlichen Plangebiet (Bereich Parkplätze, Straßen-/Kreisverkehrsanbindung) liegt die im Altlastenkataster verzeichnete Verdachtsfläche Nr. 169 - 'Mülheimer Straße - Mitte'. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Tankstellenstandort, für den bereits in 1995 Untersuchungen im Auftrag des seinerzeitigen Eigentümers vorgenommen wurden. Nach Mitteilung des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 05.06.2001 wurden die unterirdischen Tankstellenbestandteile in 1996 ausgebaut. Danach geht von der Fläche für die geplanten/vorhandenen Nutzungen keine Gefährdung aus.

Kampfmittel
Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes geben Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und anderer historischer Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet des Bebauungsplanes. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben).

3.1.3 Luft / Klima /

Luft
Die Luftqualität im Untersuchungsgebiet wurde mit dem Schadstoff-Screening der LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV im Bereich der Mülheimer Straße / Kreisverkehr eingehalten werden.

Licht
Mit einer Gewerbebebauung gehen in der Regel Werbeschilder und Leuchtreklamen einher. Für viele Insekten sind die damit verbundenen Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen. Auch Vögel sind in unterschiedlicher Weise von Beleuchtungsanlagen betroffen. Sowohl für den Lebensrhythmus wie auch für die Orientierung spielen Lichtquellen für Vögel eine große Rolle. Sie können z.B. Einfluss auf die räumliche Orientierung und das Bewegungsverhalten nachtziehender Vögel haben (Kollision, Veränderung des Zugkurses). Bei einigen Vogelarten kann es durch die künstliche Beleuchtung zu einer Vorverlegung der Brutzeit kommen, wobei häufig ein Verlust der Brut gegeben ist. Andererseits nutzen manche Vogelarten die durch die Lichtquelle angelockten und somit leicht zu erbeutenden Insekten als zusätzliches Futterangebot.

Auf das Plangebiet und Umgebung wirken folgende künstliche Lichtquellen bereits ein:
- Straßenbeleuchtung

- flächige Reklameschilder
- beleuchtete Verkaufsräume

Das Plangebiet ist insgesamt durch eigene Lichtquellen und die des gewerblich genutzten Umfeldes erheblich vorbelastet.

Klima
Das Plangebiet liegt in der Paffrath/Altenrather Heideterrasse. Die nachfolgenden Klimawerte beziehen sich auf diese Naturraumeinheit: die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° C und die mittlere Jahresschwankung der Temperatur bei 16° C; der mittlere Jahresniederschlag beträgt 800 mm. Die Vegetationsperiode (Tage mit > 10° C) besitzt eine Länge von 170 Tagen. Insgesamt ergibt sich hieraus ein begünstigtes Klima. Die allgemeine klimatische Situation im Plangebiet ist jedoch durch starke Versiegelung und Bebauung lokal überprägt.

3.1.4 Lärm

Das Plangebiet ist durch Geräuschimmissionen vorbelastet. Untersuchungen im Rahmen der Lärmaktionsplanung aus dem Jahr 2011 haben ergeben, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet ausgehend vom öffentlichen Straßenverkehr tags zwischen 50 - 65 dB(A) und nachts zwischen 45 - 60 dB(A) liegen. Ggfs. sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festzusetzen.

Sofern gewerbliche Aktivitäten in der Nachtzeit zwischen 22.00 bis 06.00 Uhr vorgesehen sind, werden zum Schutz der Anlieger vor störendem Lärm die Untersuchung und Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein.

3.1.5 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung der Dachflächen bestehender Gebäude erfolgt zurzeit mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Mülheimer Straße. Eine Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des Lidl-Bestandsgebäudes hat keinen Einfluss auf die Entwässerungssituation.
Die Firma Lidl hat sich per städtebaulichem Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung vom 21.03.2002 verpflichtet, das Niederschlagswasser von Dachflächen im Bebauungsplan in eine östlich vom Plangebiet gelegene Teichanlage bzw. in ein offenes Gewässer zu leiten. Die Voraussetzungen für diese Maßnahme sind anhand vorhandener Kanäle im Kradepohlsmühlenweg, die in die Teichanlage münden, geschaffen worden. Der Umschluss der Kanäle kann erst nach Sanierung der Einleitstelle erfolgen.

Für die bereits vorhandene Bebauung liegt der Stadt Bergisch Gladbach eine rechtskräftige Duldungsverfügung der Unteren Wasserbehörde vor. Sollte ~~vor dem 01.01.2019~~ ein Bauantrag für einen Neubau eingereicht werden, wird die abwasser-technische Erschließung im Einzelfall geprüft.

Die Parkplatzflächen sind über eine Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten an den Regenwasserkanal Mühlheimer Straße angeschlossen.
Soweit diese befestigte Fläche 60% der Grundstücksfläche übersteigt, ist der Abfluss durch eine Rückhaltung auf diesen Versiegelungsanteil zu drosseln.

3.1.6 Freizeit und Erholung

Die Entwicklungsziele und Nutzungsoptionen des Freiraumkonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach für den Stadtteil Gronau sind u. a. die Nutzbarmachung von vorhandenen, innerstädtischen Freiräumen. Diese werden durch die Festsetzungen einer 'Ballspielwiese' und 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' südlich an

das 'Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel' des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - berücksichtigt.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet unterliegt heute schon einem sehr hohen Versiegelungsgrad und ist von gewerblicher Nutzung geprägt. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich hinsichtlich der Umweltbelange die Situation im Plangebiet an den heute bereits rechtskräftigen Eingriffen orientieren. Insofern wird sich voraussichtlich die Umweltsituation im Rahmen des Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung mit seinen Festsetzungen eines Sondergebietes und privater und öffentlicher Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen im Vergleich zur Durchführung der Planung nicht unterscheiden. Bei Durchführung der Planung sind die bereits im Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - zu übernehmen.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Grünflächen
Der Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - setzt südlich an das 'Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel' eine 'Ballspielwiese' und 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' fest. Hierdurch werden die Entwicklungsziele und Nutzungsoptionen des Freiraukonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach für den Stadtteil Gronau berücksichtigt.

Niederschlagswasser
Die Entwässerung der Dachflächen bestehender Gebäude erfolgt zurzeit mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Mülheimer Straße. Eine Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des Lidl-Bestandsgebäudes hat keinen Einfluss auf die Entwässerungssituation.
Die Firma Lidl hat sich per städtebaulichem Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung vom 21.03.2002 verpflichtet, das Niederschlagswasser von Dachflächen im Bebauungsplan in eine östlich vom Plangebiet gelegene Teichanlage bzw. in ein offenes Gewässer zu leiten. Die Voraussetzungen für diese Maßnahme sind anhand vorhandener Kanäle im Kradepohlsmühlenweg, die in die Teichanlage münden, geschaffen worden. Der Umschluss der Kanäle kann erst nach Sanierung der Einleitstelle erfolgen. Für die bereits vorhandene Bebauung liegt der Stadt Bergisch Gladbach eine rechtskräftige Duldungsverfügung der Unteren Wasserbehörde vor. Sollte ein Bauantrag für einen Neubau eingereicht werden, wird die abwasser-technische Erschließung im Einzelfall geprüft.

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße – wurde durch das Gutachterbüro ACCON mit Datum vom 23.08.2016 eine schallimmissionstechnische Untersuchung erstellt.

In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro:
- die einwirkenden Verkehrsgeräusche
- die gewerbliche Vorbelastung
- die zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen im Plangebiet
- passive Schallschutzmaßnahmen

Das schalltechnische Fachgutachten hat die Vorbelastungen aus den umliegenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes (Aldi / Rewe / Futterhaus / Restaurant Dschingis Khan) sowie die planerische Vorbelastung durch die Emissionskontingentierung des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung als auch die Ge-

räuschemissionen innerhalb des Plangebietes aus der Nutzung der Parkplätze, der Anliefervorgänge sowie stationärer Quellen berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - zeigt, dass an den relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Tag eingehalten werden.
Innerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) führen Anlieferungen und Parkvorgänge zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm.

Um dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte bzw. der zulässigen Spitzenpegel (tags und nachts) insbesondere für folgende Emittenten

- Tiefgaragen, Parkplätze, Anlieferzonen, stationär betriebene Anlagen (z. B. Lüftungs- und Klimageräte)

gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) im Baugenehmigungsverfahren an den ungünstigsten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft nachzuweisen ist.

Aufgrund der gewerblichen Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes und der Verkehrsgeräusche ergeben sich gemäß DIN 4109-1 Anforderungen an den passiven Schallschutz. Im Ergebnis sind Anforderungen in den Lärmpegelbereichen IV bis V erforderlich, welche der Bebauungsplan textlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festsetzt.

Die Berechnung der Lärmpegelbereiche wurde ohne die Schirmwirkung von Gebäuden durchgeführt. Ausnahmen von den Festsetzungen sind daher zulässig, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

4 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

4.1.1 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird sich durch den Gebäudekomplex des potentiellen Fachmarktes nicht wesentlich ändern. Für den Fachmarkt ist eine etwas zurückliegende, im Vergleich zu den anderen Märkten relativ kleine überbaubare Fläche vorgesehen. Von der Mühlheimer Straße aus gesehen wird das neue Gebäude nicht wesentlich auffallen. Die angrenzende Grünfläche K3 hat die Funktion der Abschirmung des Fachmarktes nach Osten hin und soll auch zu diesem Zwecke erhalten bleiben.

4.1.2 Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet und näherer Umgebung nicht vorhanden.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet unterliegt heute schon einem sehr hohen Versiegelungsgrad und ist von gewerblicher Nutzung geprägt. Bei Durchführung der Planung als auch der Nichtdurchführung der Planung, der Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes innerhalb seines Bestandsgebäudes, wird sich das Orts- und Landschaftsbild nicht verändern.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungen

Die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1 wurden bereits beschrieben. Andere Planungen, die in einem räumlichen Zusammenhang oder Wirk-Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - stehen, liegen nicht vor.

6 Weitere Angaben zur Umweltprüfung

6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Umweltdaten bestanden nicht, da ausreichend Informationsmaterial zu Verfügung stand.

BODENKARTE VON NORDRHEIN-WESTFALEN (1:50.000) Blatt L 5108 Köln-Mühlheim

LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (LANUV), Fachinformationssysteme, Biotopkataster

NARDUS, ökologische Untersuchungen, Rainer Galunder, März 2001

STADT BERGISCH GLADBACH, FACHBEREICH 6, Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2427 – östlich Leibnizstraße –, Stand Offenlage und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 – Kradepohlswiese – Teil 1, 1. Änderung

STADT BERGISCH GLADBACH, FACHBEREICH 7-36, Stellungnahmen Luftreinhaltung, Schalltechnische Untersuchung, Altlasten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

STADT BERGISCH GLADBACH, FACHBEREICH 7, Stellungnahmen Abwasserwerk im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

STADT BERGISCH GLADBACH, FACHBEREICH 6, Freiraumkonzept

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es ist im Rahmen des Monitorings alle drei Jahre von der Stadt zu überprüfen, inwieweit die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen ihre Ausgleichsfunktion erfüllen. Je nach Zustand der Ausgleichsflächen ist eine Verbesserung bzw. Wiederherstellung zu veranlassen. Insbesondere wird durch die Stadt kontrolliert werden, ob bei Umsetzung des neuen Fachmarktes die angrenzende Bepflanzung (Maßnahme K3) beeinträchtigt wird. Sollte jedoch im Rahmen der Bautätigkeiten des potentiellen Fachmarktes eine Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche erfolgen, müssen diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - seitens des Verursachers wiederhergestellt werden.

7 Zusammenfassung des Umweltberichts

Grundlage für den vorliegenden Fachbeitrag Umwelt ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -, Stand Offenlage sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung.

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb der Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, den bestehenden Fachmarkt 'Hammer' und den Bereich der Anfahrten und Parkplätze. Ein potentieller Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten

Sortimenten ist bisher nicht umgesetzt worden. Die versiegelten Bereiche des Plangebietes sind umgeben von schmalen, heckenartigen Gehölzstreifen, die den Bereich der Fachmärkte eingrünen. Südlich der Märkte befindet sich eine breitere Gehölzfläche mit Ballspielplatz. Diese Grünflächen wurden als Flächen zur „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung festgesetzt und haben die Funktion von Ausgleichsflächen.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - ist es, die Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes von 800 m² auf ca. 960 m² innerhalb seines Bestandsgebäudes zuzulassen, den bestehenden Hammer - Heimtextilmarkt in seinem Bestand sowie einen zusätzlichen Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtlich zu sichern.

In der Bestandserfassung und Prognose des Umweltzustandes werden alle Umweltbelange (Wasser / Grundwasser, Boden / Altlasten, Biotope / Artenschutz, Klima, Ortsbild, Lärm, Luftschadstoffe) hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes und des näheren Umfeldes beschrieben und hinsichtlich des Vorhabens bewertet. Im Bereich des Sondergebietes werden der Versiegelungsgrad und die Intensität der baulichen Nutzung beibehalten, so dass nicht mit Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, des Bodens, des Klimas und des Ortsbildes zu rechnen ist. Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen kann es beim Bau des potentiellen Fachmarktes zu Beeinträchtigungen kommen. In diesem Fall müssen die Ausgleichsflächen wiederhergestellt werden.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Planverfahrens auf geschützte Arten wurde im März 2016 von der Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich Umwelt und Technik eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) durchgeführt. Die SAP kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Wirkfaktoren durch das Planverfahren auf planungsrelevante Arten zu erwarten sind.

Im nördlichen Plangebiet (Bereich Parkplätze, Straßen-/Kreisverkehrsanbindung) liegt die im Altlastenkataster verzeichnete Verdachtsfläche Nr. 169 - 'Mülheimer Straße - Mitte'. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Tankstellenstandort. Nach Mitteilung des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 05.06.2001 wurden die unterirdischen Tankstellenbestandteile in 1996 ausgebaut. Demnach geht von der Fläche für die geplanten/vorhandenen Nutzungen keine Gefährdung aus.

Für den potentiellen Fachmarkt gilt, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ebenfalls in die östlich gelegene Teichanlage zu leiten. Die Voraussetzungen für diese Maßnahme sind anhand vorhandener Kanäle im Kradepohlsmühlenweg geschaffen worden. Nach Sanierung der Einleitungsstelle kann ein Umschluss der Kanäle erfolgen. Bis dahin wird der potentielle Fachmarkt an den Kanal an der Mülheimer Straße angeschlossen.

Die schallimmissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - durch das Gutachterbüro ACCON (Stand 23.08.2016) zeigt, dass an den relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Tag eingehalten werden. Innerhalb der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) führen Anlieferungen und Parkvorgänge zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm.

Aufgrund der gewerblichen Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes und der Verkehrsgeräusche ergeben sich gemäß DIN 4109-1 Anforderungen an den passiven Schallschutz. Für den Geltungsbereich sind Lärmpegelbereiche IV bis V festzusetzen.

Grundsätzlich ist bei der Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - die fast flächendeckend gewerbliche Nutzung einhergehend mit überwiegender vorhandener Versiegelung entscheidend. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung erfolgt bzw. zulässig gewesen. Ein weiterer Eingriff gemäß BauGB ist mit der Verkaufsflä-

chenerweiterung und der Sicherung des noch nicht gebauten Fachmarktes nicht verbunden. Sollte jedoch im Rahmen der Bautätigkeiten des potentiellen Fachmarktes eine Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche erfolgen, muss diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - seitens des Verursachers wiederhergestellt werden.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

Harald Flügge
Stadtbaurat