B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3333 – Kirche Sand – Teil 1
(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 Konzeption
- **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 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
  - 4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 4.2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 4.2.6 Verkehrsflächen, Erschließung
  - 4.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 4.2.8 Flächen für die Landwirtschaft
  - 4.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - 4.2.10 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- **4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans
- **5.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**
- **5.2 Lärmimmissionen**
- **5.3 Altlasten**

6. Ver- und Entsorgung

7. Umsetzung des Bebauungsplans
- **7.1 Kosten**
- **7.2 Städtebaulicher Vertrag**

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der ortsansässige Lebensmittelmarkt an der Herkenrather Straße 5 im Ortsteil Sand soll in Größe und Sortiment erweitert werden. Da die beabsichtigten Veränderungen am bisherigen Standort nicht zu verwirklichen sind, ist ein Standort für einen Neubau auf der Südseite der Herkenrather Straße vorgesehen. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Supermarktes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel für den Ortsteil Sand ist es, über eine Verdichtung des Siedlungsbereiches eine verbesserte Auslastung der Infrastruktureinrichtungen (hier insbesondere der Grundschule) zu erreichen. Die Verwaltung hat das Vorhaben zur Errichtung des Lebensmittelmarktes daher zum Anlass genommen, für den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. 3333 – Kirche Sand – einen städtebaulichen Vorentwurf mit dem Ziel einer Wohnbebauung erarbeiten zu lassen. Nachdem sich jedoch in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung starke Widerstände gegen eine Überplanung des westlichen Plangebiets ergeben haben, ist das Plangebiet im Sinne einer zügigen Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens geteilt worden. Der nunmehr als Teil 1 bezeichnete östliche Bereich des Plangebiets umfasst den geplanten Supermarkt sowie ein kleineres Wohngebiet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3333 – Kirche Sand – Teil 1 ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Er wird im Norden von der Herkenrather Straße, im Süden durch den Wald sowie im Westen und Osten durch die Grundstücke Herkenrather Straße 38 und 72 begrenzt.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan
Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Herkenrather Straße einen Streifen “gemischte Baufläche” dar. Das für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Grundstück fällt in diesen für die Nahversorgung gedachten Bereich. Der Bereich des im Süden geplanten Wohngebiets ist im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Damit wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 136 / 3333 – Kirche Sand – und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3333 – Kirche Sand – Teil 1 werden im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Städtebauliche Konzeption

Der Ortsteil Sand liegt östlich der Stadtmitte Bergisch Gladbach. Im Süden und Osten von Sand beginnt die freie Landschaft. Der Ortsteil entwickelt sich beiderseits der Herkenrather Straße, die als L 329 die Stadtmitte mit dem Ortsteil Herkenrath verbindet. An der Kreuzung der L 329 mit der Ommerbornstraße, die Sand mit dem Ortsteil Heidkamp verbindet, befinden sich in zentraler Lage Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kirche, Kindergarten sowie u.a. Bank, Gaststätte und der oben erwähnte Lebensmittelmarkt.

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Sand, südlich der Herkenrather Straße. Die Fläche hat eine Größe von ca. 20.600 qm. Sie stellt sich heute – mit Ausnahme von zwei bereits bebauten Grundstücken - überwiegend als Grünland (Wiese) dar. Die Siedlungsstruktur entlang der Herkenrather Straße ist im Bereich des Plangebiets durch eine lockere, überwiegend zweigeschossige Bebauung charakterisiert.

4.1 Allgemeine Planungsziele

Das Lebensmittelgeschäft in Sand ist bereits über 100 Jahre alt und gilt als der erste Selbstbedienungsladen in Bergisch Gladbach. Der Konkurrenzdruck in der Einzelhandelsbranche zwingt den Betreiber zur Vergrößerung des Geschäfts, sowohl in der Fläche als auch im Warenangebot. Eine Erweiterung der derzeitigen Geschäftsräume an der Herkenrather Straße ist nach eingehender Prüfung nicht möglich. Der Standort Sand ist für den Betreiber nur durch den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu halten.

Im Zentrenkonzept der Stadt Bergisch Gladbach wird der Ortsteil Sand als „Ladengruppe“ geführt. Auf Grund der örtlichen Infrastruktur wäre jedoch auch eine Einstufung als „Nahversorgungsbereich“ vertretbar. Es ist Ziel der Stadtentwicklung, die Nahversorgung in Sand dauerhaft zu sichern. Insofern liegt es auch im Interesse der Stadt, Planungsrecht für den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Das einzige zu diesem Zweck geeignete Grundstück in relativ zentraler Lage befindet sich an der östlichen Herkenrather Straße.

Die Stadt beabsichtigt, langfristig den Bereich zwischen Herkenrather Straße und Ommerbornstraße für Wohnungsbau zu erschließen. Die Siedlungsstruktur von Sand kann hier im Südosten des Ortsteils abgerundet werden. Zusätzliche Wohnbevölkerung soll dazu beitragen, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser auszulasten. Aus den bereits genannten Gründen wird zunächst nur der Teil 1 des Bebauungsplans aufgestellt. Er enthält einen Teilbereich des künftigen Wohngebiets. Der Bebauungsplan umfasst Bauflächen für ca. 20 Einfamilienhäuser sowie eine Baufläche für Wohnnutzung östlich des Lebensmittelmarktes.

Die Erschließung sowohl des Wohngebiets als auch des Supermarktes erfolgt über eine Planstraße, die von der Herkenrather Straße (L 329) abzweigt. Eine unmittelbare Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV besteht über eine heute bereits vorhandene Haltestelle der Buslinie Bergisch Gladbach – Herkenrath im Einmündungsbereich der Planstraße.

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Die Stadtentwicklung Bergisch Gladbach verfolgt das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet (vgl. Zentrenstudie). Das gilt auch für den Ortsteil Sand. Hier gilt es gemäß dem Prinzip der kurzen Wege, die Nahversorgung dauerhaft zu sichern und die Konkurrenzfähigkeit gegenüber den im Bereich Lochermühle Ende der 90er Jahre entstandenen Discount-Märkten zu erhalten. Der bestehende Lebensmittelmarkt entspricht nicht mehr heutigen wirtschaftlichen Standards. Eine ersatzlose Schließung des Standorts würde ein Einbrechen der Nahversorgung in Sand bedeuten (Frischeangebote etc.).

In der Lebensmittelbranche ist derzeit ein deutlicher Trend zu größeren Betriebseinheiten zu verzeichnen. In der Folge kommt es zunehmend zu Konflikten zwischen den aus wirtschaftlichen Gründen gewachsenen Ansprüchen an die Größe von Verkaufsflächen einerseits und der von der Rechtsprechung definierten Grenze zur Großflächigkeit von 700 qm Verkaufsfläche andererseits.

Das für den künftigen Supermarktstandort vorgelegte Konzept enthält eine Gesamtverkaufsfläche von 1.370 qm für einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkehandel und verschiedene kleinere Shops und Dienstleistungen (Bank, Lotto-Toto, Post, Bäcker, Blumen o.ä.). Bereits die für den eigentlichen Lebensmittelmarkt vorgesehene Verkaufsfläche übersteigt mit 750 qm die 700 qm-Grenze für großflächigen Einzelhandel, so dass der Markt in einem Mischgebiet nicht zulässig wäre (Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO). Hinzu kommt, dass die geplanten Einzelhandelsbetriebe laut Rechtsprechung als sog. Funktionseinheit betrachtet werden müssen. Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und dazugehörige Shops ergänzen sich gegenseitig und profitieren also von einander in einem Gesamtkonzept. Alle Betriebe werden unter einem Dach zusammengefasst, und zumindest Lebensmittel- und Getränkemarkt werden gemeinsam betrieben. Ein weiteres Argument für die Behandlung als Funktionseinheit ist der gemeinsame Parkplatz mit einer beabsichtigten Stellplatzzahl, die weit über der nach Bauordnung erforderlichen Anzahl liegt.

Die von Seiten der Stadt gewollte planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgt aus den genannten Gründen durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Trotz der Darstellung der Fläche als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan ist die Festsetzung eines Sondergebiets aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da das gemeinsame Ziel von Darstellung und Festsetzung die planungsrechtliche Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Sand ist.

Ziel der Planung ist es einerseits, den Standort Sand für die Nahversorgung zu sichern, andererseits sollen aber negative Auswirkungen auf die Versorgung in anderen Ortsteilen vermieden werden. Aus diesem Grund wird die Größe der Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet auf 1.400 qm beschränkt.

Der Betreiber des geplanten Lebensmittelmarktes erwartet einen möglichen Gesamtumsatz von 8 Mio. DM pro Jahr. Bei einer Umsatzleistung von 7.700 DM pro qm und Jahr wird eine erforderliche Verkaufsfläche von 1.050 qm errechnet. Mit dieser Rechnung liegt man nach Aussagen der In-

dustrie- und Handelskammer zu Köln im Trend der aktuellen Entwicklung im Bereich der Supermärkte. Bei der IHK geht man davon aus, dass bei Supermärkten (deren Umsätze pro qm mit 7.000 – 8.000 DM deutlich geringer ausfallen als bei den Discountern) künftig mit Betriebseinheiten von 1.200 – 1.500 qm Verkaufsfläche zu rechnen ist. Bei mehr Service-Leistungen und räumlich großzügiger dargebotenem Warenangebot will man so in der Konkurrenz mit den Discountern in der Lebensmittelbranche bestehen.

Eine Gegenrechnung von Seiten der Stadt ergab für den zu erwartenden Gesamtumsatz ein ähnliches Ergebnis wie die Aufstellung des Supermarktbetreibers. Unter Annahme einer 65 %igen Kaufkraftabschöpfung (Kaufkraft pro Kopf 4.250 DM in Berg. Gladbach) in einem 1.000 m-Radius um den geplanten Standort sind bereits 6,5 Mio. DM Umsatz pro Jahr zu erzielen. Auch ohne einen noch größeren Einzugsbereich um den Supermarkt in die Rechnung aufzunehmen, ist mit einer weiteren Million Umsatzerwartung zu rechnen auf Grund der heute bereits bestehenden Kaufkraftabschöpfung aus dem Durchgangsverkehr der Landesstraße 329 und zu einem geringen Anteil von 4 % aus dem benachbarten Ortsteil Herkenrath.

Lebensmittel- und Getränkemarkt werden im Bebauungsplan auf eine maximale Verkaufsflächengröße von 1.100 qm festgesetzt. Auf diese Weise wird ein wirtschaftliches Betreiben des Marktes gewährleistet. Zugleich wird die Nahversorgung in Sand gesichert, ohne dass Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Versorgung in benachbarten Ortsteilen oder gar auf das Stadtzentrum zu befürchten wären. Die die Hauptnutzung Supermarkt ergänzenden Ladeneinheiten (sog. Shops) werden auf eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 300 qm beschränkt. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche soll der „ergänzende“ Charakter der Ladeneinheiten festgeschrieben werden, die das Angebot der Hauptnutzung abrunden, ihm aber deutlich untergeordnet sein sollen.

Lärmschutz im Sondergebiet

Die innerhalb eines Bebauungsplangebiets ausgewiesenen Nutzungen können durch Geräuschimmissionen zu Konflikten mit der Umgebung führen. Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde seitens der ADU cologne – Institut für Immissionsschutz GmbH im August 2001 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurden unterschiedliche Emittentenarten für den Ist- und den Planzustand untersucht und bewertet. Immissionsrelevant sind danach die von der geplanten Einzelhandelseinrichtung und dem dazu gehörigen Parkplatz ausgehenden Emissionen sowie der Verkehr auf der Herkenrather Straße. 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 Mischgebiete bzw. 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. 3333 – Kirche Sand – Teil 1 trifft über immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP), das heißt Betriebe und Anlagen dürfen mit der pro Quadratmeter abgestrahlten Schallleistung die festgesetzten Werte nicht überschreiten. Die Festsetzung der IFSP bedeutet nicht von vornherein den Ausschluss bestimmter Nutzungen und Betriebsarten, sondern nur die Notwendigkeit zu überprüfen, in wie weit die künftige Nutzung mit der Festsetzung vereinbar ist. Unter Berücksichtigung von zusätzlichen Schallminderungsmaßnahmen (wie z.B. Schallschutzwänden zur Abschirmung) sind auch durchaus höhere Wert der tatsächlichen

Schallleistung möglich. Die Fa. ADU cologne hat in ihrem Gutachten aufgezeigt, dass bei der anzunehmenden Überschreitung der IFSP durch den Parkplatz voraussichtlich eine Lärmschutzwand entlang der Herkenrather Straße erforderlich wird. Diese Wand muss nach der Berechnung 1,80 m hoch und ca. 65 m lang sein. Das resultierende Schalldämmmaß muss mindestens R´wres = 25 dB betragen.

Die Einhaltung der IFSP-Festsetzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, d.h. in Bezug auf die schutzwürdige Umgebungsbebauung sind entsprechende Lärmimmissionsprognosen durchzuführen und die konkret erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu benennen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wird zusätzlich zu den IFSP die direkt nach außen abstrahlende Schallleistung der zu installierenden Kühl- bzw. Lüftungsanlagen begrenzt auf jeweils

LWA,tags = 85 dB(A) tags bzw.
LWA,tags = 75 dB(A) nachts

Nach Rücksprachen mit der Bezirksregierung Köln sind Lärmschutzmaßnahmen in Sondergebieten als eine 'Eigenart des Betriebes bzw. der Anlage' anzusehen. Sie werden daher in Sondergebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Bezüglich der übrigen Lärmschutzfestsetzungen wird auf Kap. 7.2 Lärmschutz verwiesen.

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Gemäß der im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele der Stadtentwicklung erstreckt sich der für zentrale Nutzungen vorgesehene Bereich („gemischte Bauflächen“) bis zu dem künftigen Supermarkt-Grundstück. Dem entsprechend werden die beiden Grundstücke westlich des Sondergebietes als Mischgebiet festgesetzt. Die Bereiche östlich und südlich des Sondergebietes werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ortsteil Sand ist von kleinmaßstäblicher Bebauungsstruktur geprägt. Der geplante Lebensmittelmarkt wird sich von dieser Struktur deutlich abheben, soll jedoch als Sonderbau die Ausnahme bleiben. Aus diesem Grund werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den im Bebauungsplan festgesetzten MI- und WA 3-Flächen ausgeschlossen. Um die Vorrangigkeit des Wohnens im rückwärtig gelegenen Wohngebiet WA 1 und WA 2 zu unterstützen, werden alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Da Vergnügungsstätten wegen ihrer Zweckbestimmung und Eigenart auf die Kerngebietsbereiche des Stadtzentrums bzw. der Stadtteilzentren beschränkt werden und dort allgemein zulässig sind, werden diesbezügliche Nutzungen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes (MI) ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die geplante Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erscheint der Ausschluss der o.g. Nutzungen gerechtfertigt, ohne den Gebietscharakter der Baugebiete (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet) zu gefährden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes und den Bodenschutz. Andererseits wird eine effiziente Ausnutzung der ausgewiesenen Baugrundstücke gewährleistet.

Um auf dem Gelände des künftigen Supermarktes eine möglichst konzentrierte Bebauung zu erreichen, wird für das Sondergebiet SO die höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. In diesem Sinne ist auch die Ausnahme von der Regeldefinition des Baugrundstücks nach § 19 Abs. 3 BAuNVO zu verstehen, nach der die jenseits der Planstraße Fläche a) des Sondergebietes dem eigentlichen Baugrundstück des Supermarktes östlich der Planstraße hinzugerechnet werden darf.

Eine Höhenbegrenzung erfolgt mit der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen. Die Höhenfestsetzungen (in Metern über Normalnull) lassen für den Hauptbaukörper des Einzelhandelsgebäudes Maximalhöhen von ca. 6,50 m und für einen kleineren überhöhten Gebäudeteil (Büros, Sozialräume etc.) von ca. 10,50 m zu. Mit der Festsetzung von Maximalhöhen soll eine zu große Dominanz des Einzelhandelsgebäudes im kleinteilig strukturierten Ortsteil Sand vermieden werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 und WA 3 sowie für das Mischgebiet werden als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) die jeweiligen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer baulichen Verdichtung innerhalb integrierter Lagen des Stadtgebietes für Wohnungsbau Rechnung getragen. Für das Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt, um im Übergangsbereich zur Landschaft eine etwas geringere bauliche Dichte zu erzielen.

Für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet wird die Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit passt sich die geplante Bebauung der Bebauungsstruktur des Ortsteils an, der in seinem östlichen Teil im Übergang zur Landschaft von zweigeschossiger Bebauung geprägt ist.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Baulinien eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen dienen allgemein der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die überbaubare Fläche im Sondergebiet ermöglicht die städtebaulich gewünschte Lage des Einzelhandelsgebäudes im rückwärtigen Bereich des Baugebiets. Auf diese Weise tritt das großflächige Gebäude von der von kleinteiliger Bebauung geprägten Herkenrather Straße zurück. Zugleich fungiert das Gebäude als Lärmschutz zwischen der Landstraße bzw. dem Supermarkt-Parkplatz und dem dahinter gelegenen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2.

Die Baulinie im Süden des Sondergebietes SO ermöglicht bzw. erzwingt eine Grenzbebauung des Einzelhandelsgebäudes. Auf Grund der topografischen Situation muss das Gebäude stark in den vorhandenen Hang eingeschnitten werden. In der südöstlichen Gebäudeecke wird das Dach teilweise

unterhalb des angrenzenden Geländeniveaus liegen. Das Gelände fällt dann entlang der festgesetzten Baulinie in Richtung Westen. Erst an der südwestlichen Baugrenze wird die Errichtung des Gebäudes ohne Einschnitt in den Hang möglich sein.

Die im Wohngebiet WA 1 und WA 2 gewählte Bautiefe von 14 m ermöglicht den Eigentümern neben dem Hauptgebäude, das üblicherweise eine Tiefe von 8 – 12 m hat, spätere Erweiterungen durch kleinere Anbauten (z.B. Wintergärten).

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet WA 3 sind den Gegebenheiten der östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke angepasst.

Die Baugrenzen für das Mischgebiet orientieren sich an der Bestandsbebauung und der höheren Grundflächenzahl.

Im Wohngebiet WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit dem Ziel einer aufgelockerten, nicht zu stark verdichteten Bebauung. Das Wohngebiet WA 1 liegt auf einer Kuppe. Die Siedlungsstruktur soll sich gerade in dieser fernwirksamen Lage an der Baustruktur des Ortsteils Sand orientieren. Eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung kommt zudem der Lage im Übergangsbereich zur Landschaft entgegen.

Die offene Bauweise im Wohngebiet WA 2 und WA 3 sowie im Mischgebiet ist der Siedlungsstruktur von Sand angepasst, es ist jedoch in der auf die Herkenrather Straße orientierten Lage eine etwas dichtere Bebauung möglich als im Wohngebiet WA 1.

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet SO sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Da die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend für die Errichtung des Einzelhandelsgebäudes benötigt werden, dient diese Festsetzung der Konzentration der Stellplätze in der der Landesstraße zugewandten Hälfte des Grundstücks. Auf diese Weise wird der Verkehr auf dem Parkplatz minimiert und aus Gründen des Immissionsschutzes ein möglichst großer Abstand zu den südlich gelegenen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) gewährleistet.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Die Südseiten der Grundstücke werden so von Stellplatzanlagen freigehalten.

Zur weiteren Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Anlage von Stellplätzen sowie Garagen- und Stellplatzzufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

4.2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen im Wohngebiet WA 1 auf max. zwei pro Wohngebäude (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) verfolgt wie die Eingrenzung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser das Ziel der Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte im Übergangsbereich zur Landschaft. Die Beschränkung dient zudem indirekt der Förderung des Eigenheimbaus für

Familien.

4.2.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Herkenrather Straße (L 329). Das Mischgebiet und das Wohngebiet WA 3 werden direkt an die Landesstraße angebunden. Die übrigen Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden über eine Planstraße von 7,5 m bzw. 6,5 m Breite erschlossen. Im Bereich der Zufahrt zum Supermarkt erweitert sich die Verkehrsfläche auf Grund der notwendigen Anlieferung mit Großfahrzeugen. Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse bei gleichzeitig geringst möglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Im Südwesten endet die Planstraße vor der Bebauungsplangrenze. An dieser Stelle soll die Erschließungsstraße zu einem späteren Zeitpunkt im Teil 2 des Bebauungsplans fortgesetzt werden. Bis dahin dient dieses Stück Straße der Erschließung der angrenzenden Wiesen- und Waldflächen.

In dem zum Bebauungsplan gehörigen Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der künftige Betreiber des geplanten Lebensmittelmarktes zur Übernahme von Planung und Bau des ersten Teilabschnitts der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße als Voraussetzung einer gesicherten Erschließung seines Bauvorhabens.

4.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Norderschließung zukünftiger Wohngebäude geschaffen mit dem Ziel, einen flexiblen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudekonzeption zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung verhindert jedoch eine Nutzung, die der Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

4.2.8 Fläche für die Landwirtschaft

Im Südwesten des Geltungsbereichs ist eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Festsetzung dokumentiert die heutige Nutzung und schreibt diese fort, bis mittelfristig der zweite Teil des Bebauungsplans erstellt wird. Der Anschluss des für diesen Bereich geplanten Wohngebietes an die Planstraße kann auf diese Weise nicht verbaut werden. Es können weder bauliche Fakten geschaffen werden, noch erhält der Bereich wertsteigernde Baulandqualität, so dass die künftige Planung nicht durch unnötige Vorgaben eingeschränkt wird.

4.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Anlage von Stellplätzen sowie Garagen- und Stellplatzzufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

4.2.10 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen a) und b) zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen dem Ausgleich des im Plangebiet zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft (s.a. Kap. 5 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans). Die als Bestandteil des Textteiles beigefügte Pflanzliste ist als Auswahlkatalog anzusehen. Unter Berücksichtigung standortgerechter, einheimischer Arten wird hiermit den Grundstückseigentümern ein individueller Gestaltungsspielraum gegeben.

Die Festsetzungen auf den mit a) gekennzeichneten Pflanzflächen dienen als Vernetzungselemente zwischen den in der Umgebung und im Plangebiet selbst vorhandenen Gehölzstrukturen.

Die Anlage eines Gehölzstreifens entlang der Herkenrather Straße (Pflanzfläche b)) dient der optischen Abschirmung des Supermarktgeländes. In Verbindung mit den Gebüschen (Pflanzfläche a)) und auf dem Parkplatz zu pflanzenden Einzelbäumen stellen sie ein wichtiges Landschaftsbildelement dar.

Die auf der Fläche zur Anlage von Stellplätzen festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen stellt ein wichtiges Strukturelement zur Landschaftsbildgestaltung dar. Die optische Wirkung der großflächigen Versiegelung des Geländes wird auf diese Weise abgemildert.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, im Hinblick auf das Erscheinungsbild einen gestalterischen Rahmen vorzugeben, der die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Die gestalterischen Anforderungen gemäß § 86 BauO NW wurden für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Bestand entwickelt.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet das geneigte Dach fest, da die Dachlandschaft in der Umgebung überwiegend durch das geneigte Dach (Satteldach) geprägt wird.

Zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan für die Bebauung hinsichtlich der Dachausbildung eine Dachneigung von 35° bis 42°, Höchstmaße für die Drempelhöhe (max. 0,30 m) sowie eine maximale Dachhöhe (bis zu 5,50 m) fest.

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

5.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung verpflichtet. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom August 2001 des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar. Zur Ermittlung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft lehnt sich das Ingenieurbüro an die Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen nach D. Ludwig an (Froelich und Sporbeck ,1991).

Das Plangebiet liegt am Westrand der Bergischen Hochflächen und ist Bestandteil der Paffrather Kalksenke. Es wird von unterschiedlichen Biotoptypen und Nutzungsstrukturen geprägt. Es überwiegen intensiv gedüngte Weideflächen. Im westlichen Plangebiet befinden sich zwei größere Hausgärten mit Einzelgehölzen unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit. Hervorzuheben ist ein Walnussbaum in einem der Gärten.

Neben dem Biotoppotenzial (Verlust von Flora und Fauna durch Versiegelung) werden in dem Gutachten auch andere Landschaftsfaktoren wie Boden- und Wasserhaushalt, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild untersucht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist grundsätzlich vertretbar und auch ausgleichbar. Das Plangebiet ist bereits seit langer Zeit im F-Plan als Baufläche dargestellt. Die oben näher begründete Standortsicherung des örtlichen Supermarktes sowie Wohnbebauung zur Sicherung des Wohnstandorts und der Infrastruktur in Sand bedingen eine Bebauung auf Kosten von Landschaftsfaktoren. Der Bereich des geplanten Mischgebiets geht nicht als Eingriff in die Bilanzierung ein, da hier bereits nach § 34 BauGB Planungsrecht besteht.

Eine Minderung des Eingriffs wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung für GRZ und GFZ nicht ausgeschöpft. Im Übergangsbereich zur Landschaft ist eine eingriffsmindernde bauliche Dichte vorgesehen.
- Begrenzung der zulässigen Bautiefe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 auf 14 m
- Erhalt des Walnussbaumes, der unter der im Plangebiet vorhandenen Vegetation die höchste Wertigkeit aufweist. Der Standort des Baumes fällt künftig in eine nicht-überbaubare Fläche. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt.
- Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen

Die Eingriffsbewertung bilanziert den Eingriff und den erforderlichen Ausgleich. Der Ausgleich im Plangebiet erfolgt durch die Neuanlage von Biotopen sowie die Rückführung eines Teils der Biotope in ihren ursprünglichen Zustand (gärtnerische Nutzung der nach der Bebauung verbleibenden Grünflächen sowie die Neuanlage von Gärten). Es werden drei Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dabei handelt es sich in allen Fällen um Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bezogen auf die Pflanzflächen a) und b) sowie die Fläche für die Anlage von Stellplätzen im Sondergebiet SO.

Um eine Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs zu erreichen, soll der Großteil des Ausgleichsbedarfs außerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Dies ist v.a. deshalb möglich, weil der weit überwiegende Teil des Plangebiets im Eigentum eines einzelnen Grundstücksbesitzers liegt, der außerhalb des Plangebiets Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen kann.

Das Ing.-Büro Ingrid Rietmann, das bereits die UVU erarbeitet hatte, hat im März 2002 ein Ausgleichsflächenkonzept erstellt. Die Ausgleichsflächen (ca. 2,42 ha) liegen im Bereich Großbüchel bei Herrenstrunden am Rosenthaler Bach. Die Flächen werden derzeit ganzjährig von Pferden beweidet.

Unter anderem sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Eignung der einzelnen Teilflächen (z.B. Nähe zum Bach) folgende Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen vorgesehen:
- Überführung von Weideflächen in eine Glatthaferwiese
- Anlage einer Nasswiese
- Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche, die bereits einzelne alte Obstbäume aufweist
- Anlage von Amphibien-Laichgewässern
- Erneuerung eines Teiches
- Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen am Rosenthaler Bach
- Anlage von Eisvogel-Nistmöglichkeiten

Mit den Ausgleichsmaßnahmen, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt sind, wird der Eingriff im Plangebiet vollständig kompensiert.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets erfolgt über einen Städtebaulichen Vertrag, der Bestandteil des Bebauungsplans ist. In diesem Vertrag werden Lage, Art und Umfang von Ausgleichsflächen und –maßnahmen sowie die Bedingungen für Durchführung und Pflege der Maßnahmen geregelt.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Die Herausnahme dieses Teilbereichs aus dem Landschaftsschutz wurde von der Höheren Landschaftsbehörde schriftlich im Januar 2001 in Aussicht gestellt. Das Verfahren zur Aufhebung des Landschaftsschutzes wird nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans eingeleitet. Aus diesem Grund wurde auf eine nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplan verzichtet.

Der Wegfall von Einzelbäumen ist entsprechend der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Im Plangebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließ- oder Stillgewässer. Wasserschutzzonen sind von der Planung nicht betroffen.

5.2 Lärmimmissionen

Wie im Kap. 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 August 2001 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Immissionsrelevant sind danach die von der geplanten Einzelhandelseinrichtung und dem dazu gehörigen Parkplatz ausgehenden Emissionen sowie der Verkehr auf der Herkenrather Straße.

Die Emissionen des Supermarktes und seines Parkplatzes werden als Gewerbelärm betrachtet. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete wird gewährleistet durch die Festsetzung von Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sowie von Höchstwerten für die Schallleistung von Kühl- bzw. Lüftungsanlagen (s. Kap. 4.2.1).

Auf Grund vorhandener Verkehrsgeräusche der Herkenrather Straße und der damit bedingten Vorbelastung des Plangebiets sowie auf Grund der zu erwartenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände bezogen auf den Straßenverkehrslärm sind auf Grund der innerörtlichen Gegebenheiten nicht durchführbar und aus gestalterischen Gründen entlang der gesamten Straße nicht möglich. Somit verbleibt nur die Möglichkeit, mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicher zu stellen.

Klare Anforderungen an den passiven Lärmschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Darin werden zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt. Im Bebauungsplan werden parallel zur Herkenrather Straße Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt. Für diese Bereiche wird festgesetzt, dass die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden müssen. Für Gebäude, 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 Einhaltung der Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass hier keine Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

5.3 Altlasten

Im Plangebiets befinden sich keine Verdachtsflächen aus dem städtischen Altlastenkataster.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Herkenrather Straße an die städtische Kläranlage Beningsfeld angeschlossen.

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

Das Ingenieurbüro slach & partner aus Wipperfürth hat im April eine gutachterliche Untersuchung

über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Im Resümee des Berichtes heißt es: „Auf Grundlage der beschriebenen Untergrundsituation kann aus gutachterlicher Sicht eine dezentrale Ableitung von Niederschlagswässern im Untersuchungsbereich nicht empfohlen werden." Die Regenwasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss daher über die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen. Die weitere Ableitung erfolgt dann über die vorhandene Trennkanalisation in der Herkenrather Straße.

7. Umsetzung des Bebauungsplans

7.1 Kosten

Für die Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

7.2 Städtebaulicher Vertrag

Zu den Regelungsinhalten des zur Eingriffsregelung erforderlichen Städtebaulichen Vertrages wird auf Kap. 5.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung verwiesen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 04.04.2002
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat