T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum

Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem Kerngebiet **MK** sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 'Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen' sowie die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 'sonstige Wohnungen' gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In dem Kerngebiet **MK** sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Tankstellen', die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen sowie die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 In dem Kerngebiet **MK** sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In dem Kerngebiet MK sind entsprechend der "Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben" folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/ oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist

2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind

3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 3,0 als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Geschossfläche

Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht zu berücksichtigen.

2.4 Höhe der baulichen Anlage

Die im Bebauungsplan für das Kerngebiet **MK** festgesetzten Gebäudehöhen (max. GH) sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (müNN).

In dem Kerngebiet **MK** dürfen innerhalb der mit **a** und **b** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen maximal 25 % der Flächen mit gebäudetechnischen Anlagen, wie z.B. Treppenhäuser, Aufzüge und Fahrstuhlüberfahrten, mit einer maximalen Gebäudehöhe (max. GH) von 107,90 müNN (+22,75 m) bebaut werden; für die übrigen Flächen ist eine maximale Gebäudehöhe (max. GH) von 104,00 müNN (+18,85 m) bindend.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebiet **MK** wird eine "besondere Bauweise" (b) festgesetzt. Gebäude sind ohne die ansonsten nach der Bauordnung NW erforderlichen Grenzabstände zu errichten.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Busbahnhof (ZOB)" sind Nebenanlagen, die der Nutzung und der Funktion des Busbahnhofes zuzuordnen sind, wie z.B. Bahnsteigüberdachungen, Wartehallen, Sitzbänke, Beschilderung, Werbetafeln, Fahrradabstellanlagen o.ä., allgemein zulässig.

5. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmimmissionen)

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen **Kerngebiets MK**, die der **Hauptstraße** (Fußgängerzone) sowie der **Poststraße** zugewandt sind, liegen im **Lärmpegelbereich IV.**

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen **Kerngebiets MK**, die dem **Kreisverkehrsplatz "Driescher Kreuz"** zugewandt sind, liegen im **Lärmpegelbereich V.**

Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen **Kerngebiets MK**, die der **Stationsstraße** zugewandt sind, liegen im **Lärmpegelbereich VI**.

Gemäß VV Bauordnung (BauO) NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteilen von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches [1])
		Erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Hinweis:

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

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

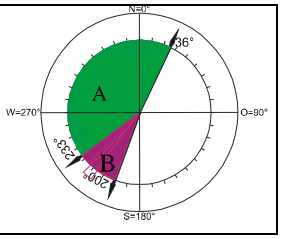
5.2 Anlagengeräusche (Lärmimmissionen)

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbeflächen TF1 bis TF4 innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes MK nachstehende Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß E DIN 45691 festgesetzt:

TF Nr.	$L_{EK,i}$ [dB(A)/m²] tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
1	50	35
2	55	40
3	60	45
4	65	50

Ausgehend vom dem in dem Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Sektor	Winkel	Zusatzkontingent $L_{EK,zus.k}$
A	0° bis 26°	8 dB(A)
A	233° bis 360°	8 dB(A)
B	200° bis 233°	4 dB(A)



Nachweis:

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ die zulässigen Beurteilungspegel der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{IK,j} = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0{,}1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})/dB}\, dB + L_{EK,zus.k}$$

mit $\mathbf{L_{IK,j}}$ = Immissionskontingent in dB(A)

$\mathbf{L_{EK,i}}$ = Emissionskontingent der Teilfläche **i**

$\mathbf{L_{EK,zus}}$ = Zusatzkontingent

$\Delta L_{i,j}$ = Abstands- / Flächenkorrekturmaß $\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg\left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2)}\right) dB$

$\mathbf{S_i}$ = Größe der Teilfläche TF_i in m²

$\mathbf{s_{i,j}}$ = Abstand zwischen der Teilflächenmittelpunkt **i** und dem Immissionsort **j** in m

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents $L_{IK,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel Lr gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent LIK nicht überschreiten. (Lr $\leq$ $L_{IK,j}$).

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht F 6131-1 vom 25.09.2006 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

Hinweis - Parkhausnutzung (Lärmimmissionen):

Bei Nutzung des Parkhauses in der Nachtzeit nach TA Lärm (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von nachts 45 dB(A) in dem Plangebiet sowie in den umgebenden Misch- und Kerngebieten einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Hinweis - Andienung (Lärmimmissionen):

Bei Andienung der zukünftigen Kerngebietsnutzungen in der Nachtzeit nach TA Lärm (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von nachts 45 dB(A) in dem Plangebiet sowie in den umgebenden Misch- und Kerngebieten einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Bepflanzung und Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan mit **SPE 1** gekennzeichneten "privaten Grünfläche" sind die vorhandenen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten sowie im Rahmen der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes "Driescher Kreuz" zusätzlich **3 Solitärbäume** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den im Bebauungsplan mit **SPE 2** gekennzeichneten "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Busbahnhof (ZOB)) sind im Rahmen der Errichtung des "Buswartebereiches" des neuen Busbahnhofes **insgesamt 12 Solitärbäume** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Aus stadtökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sind für die Baupflanzungen Arten der nachstehenden Auswahlliste zu verwenden:

- Ahornblättrige Platane (Platanus x hispanica)
- Hainbuche (Carpinus betulus `Fastigiata`)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Roteiche (Quercus rubra)
- Winter-Linde (Tilia cordata)

Für die Pflanzmaßnahme sind Solitärbäume der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Die Pflanzscheibe soll nach Möglichkeit 2 m x 2 m groß sein. Die Bäume sind mit Dreiböcken gesichert.

Der Erhalt der Gehölze ist durch fachgerechte dauerhafte Pflege gemäß DIN 18919 sicher zu stellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und durch Pflege entsprechend dauerhaft zu erhalten.

6.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Einzelbäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind durch Bäume gleicher Art zu ersetzten.

6.3 Externer Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen in dem städtischen Ausgleichsgebiet "Tongrube Weiß" vorgesehen. Das im Rahmen der Eingriffsbewertung (Umweltbericht) zu diesem Bebauungsplan ermittelte Ausgleichsdefizit (**1.730 Punkte** gemäß dem Vereinfachten Bewertungsverfahren der Landesregierung NRW) wird in dem o.g. Ausgleichsgebiet nachgewiesen.

Zum Ausgleich des Eingriffes wird hier die Maßnahme "Neuanlage, Erhaltung und Pflege einer extensiven Wiese" durch die Stadt durchgeführt. Ihre dauerhafte Durchführung ist über das Ökokonto sichergestellt. Der Nachweis des Ausgleichs wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

- Planfestgestellte, gewidmete Bahnflächen nach den Bestimmungen des Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG)

8. Hinweise

8.1 Rechtsgrundlage

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).

8.2 Bisheriges Planungsrecht

Durch den Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2193 - Westlicher Verlängerung Stationsstraße - und Nr. 2195 - Poststraße - 1. Vereinfachte Änderung vollständig sowie die Bebauungspläne Nr. 28, Teil 2 - Stationsstraße - und Nr. 2171 - An der Gohrsmühle - teilweise überplant und ersetzt.

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

<u>Busbahnhof/ Buswartebereich</u>
Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich des neuen Busbahnhofes einschließlich des Buswartebereiches wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung und Behandlung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Die Rückhaltung und Behandlung wird im Bereich der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Busbahnhof - ZOB) erfolgen.

Baugebiet - Kerngebiet MK
Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes **MK** Plangebietes wird nach Abpufferung durch eine Rückhaltung der städtischen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Straßen zugeleitet. Die Rückhaltung wird innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes erfolgen.

8.4 Bodenbelastungen

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Für den Bereich des ausgewiesenen Busbahnhofes und Teilbereiche des geplanten Kreisverkehrsplatzes "Driescher Kreuz" wurden aufgrund der Vornutzung des Geländes als Gewerbestandort, Bahnhofsgelände, Parkplatz etc. vorsorglich umweltgeologische Bodenuntersuchungen durch die Firma ECOS, Umwelt GmbH, Aachen sowie der Firma GEOS, Bergisch Gladbach durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen weisen für den gesamten Untersuchungsbereich Auffüllungen des Geländes mit Bodenmaterialien sowie Beimengungen aus Schlacken, Bauschutt und ähnlichem aus. Die Auffüllungsmaterialien sind in großen Teilen auf Grund der durchgeführten Analytik als belastet anzusehen. Die betreffenden Flächen sind daher im Bebauungsplanentwurf als erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Entsprechende Auflagen werden in die jeweiligen (Bau-) Genehmigungsverfahren aufgenommen.

Altlastenverdachtsfläche Nr. 208
Im Plangebiet befindet sich des Weiteren innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes **MK** die registrierte Altlastenverdachtsfläche Nr. 208 - “Ehem. Reinigung Sauberland/Hauptstraße-Nord”. Den Ergebnissen einer Erstuntersuchung durch das Büro Laqua, Bergisch Gladbach, entsprechend ergaben sich durch die Vornutzung als chemische Reinigung keine signifikanten Befunde hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen. Innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Gebäudes fanden sich hingegen Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, die bei einer Umnutzung/einem Abbruch des Gebäudes abfallwirtschaftlich zu beurteilen sind und ordnungsgemäß auszubauen bzw. zu entsorgen sind.

Für die derzeitig als provisorischer, großenteils unbefestigter Parkplatz genutzte Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße bestehen gemäß Stellungnahme des Büros Kühn Geoconsulting, Bonn, keinerlei Anhaltspunkte für mögliche Bodenbelastungen. Im Zuge der Entsorgung der verwendeten Auffüllmaterialien sind nachstehende abfallrechtliche Maßgaben zu beachten:

Abfallrechtliche Maßgaben für das gesamte Plangebiet
Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Gefährdungen von Mensch und Umwelt durch Bodenbelastungen auszuschließen und nachstehende Maßnahmen durchzuführen:

- Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien, insbesondere nachgewiesene kontaminierte Materialien, sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw./ AbfG) zu bewerten und nach abfallrechtlicher Beurteilung entsprechend zu verwerten bzw. ordnungsgemäß auf/in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Nachweise über den Verbleib der Materialien sind dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.
- Sämtliche Aushub- und Erdarbeiten sind unter fachgutachterlicher Aufsicht auszuführen und nach Abschluss entsprechend durch den Gutachter zu dokumentieren. Die Nachweise sind der Stadt Bergisch Gladbach sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis nach Vorlage unaufgefordert einzureichen.

- Nach Abschluss von Bauarbeiten sind die verbleibenden Außenbereiche vorsorglich weitestgehend zu versiegeln, um einen Kontakt mit verbliebenen belasteten Bodenmaterialien auszuschließen. Dies gilt nicht für im Plangebiet festgesetzte "private Grünfläche.“

8.5 Baugrundverhältnisse/ Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der kleinräumig wechselnden und komplexen Untergrundsituation ist mit Unwägbarkeiten bezüglich der Baugrundverhältnisse sowie der Grundwassersituation zu rechnen. Hier sind im Rahmen der Bauphase entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Unterirdische Gebäudeteile der Bauvorhaben ragen künftig voraussichtlich in das Grundwasser. Insofern sind zur Trockenhaltung der Baugruben einfache Wasserhaltungsmaßnahmen sowie Abdichtungsmaßnahmen des Baukörpers gegen drückendes Wasser erforderlich.

8.6 Lichtimmissionen

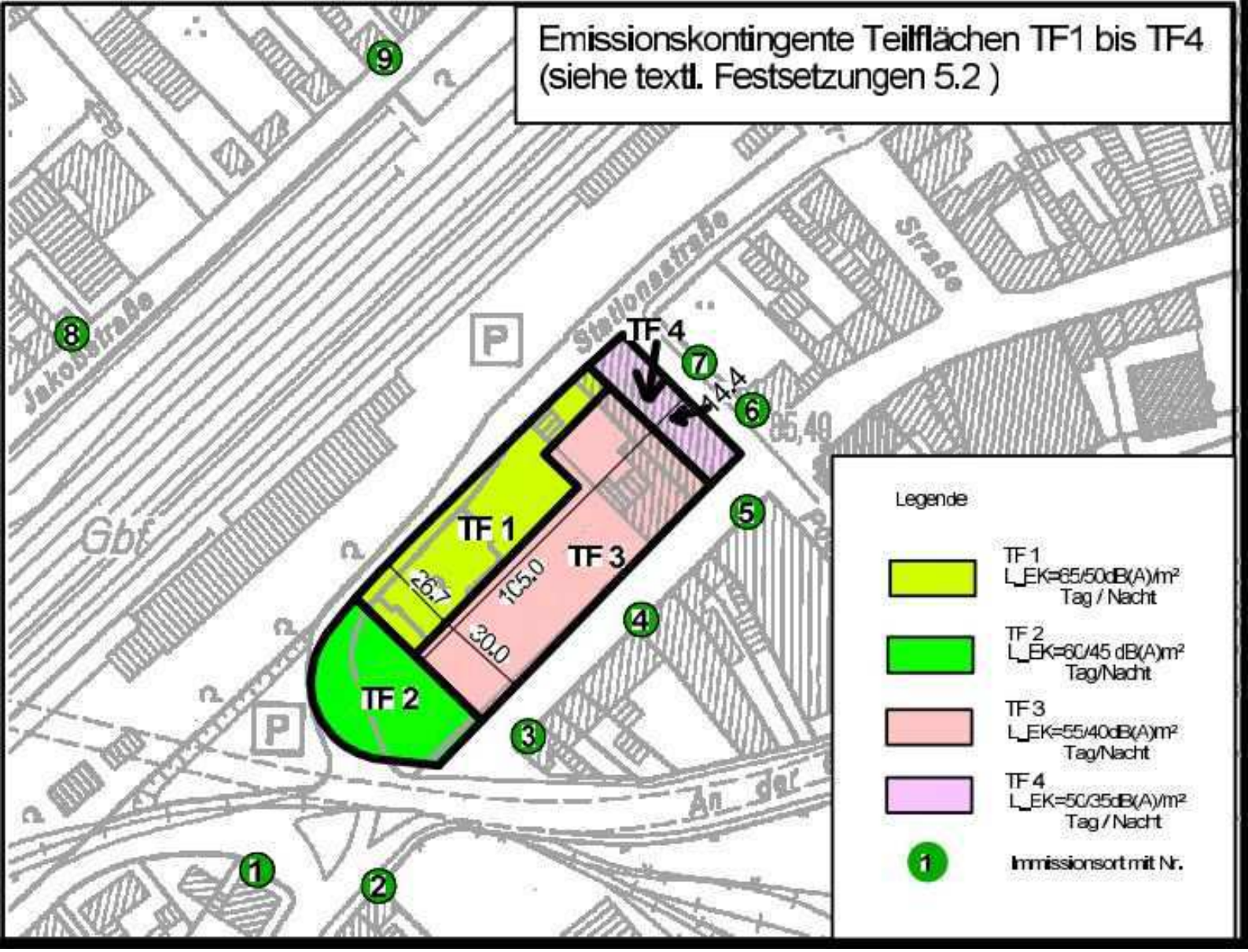
Auf Grund der Nähe vorhandener bzw. zulässiger Wohnbebauung an der Hauptstraße und Poststraße zum Plangebiet und der geplanten Nutzungen (Parkhaus / Fassaden ggf. mit Werbetafeln etc.) sind Lichtimmissionen, die Störungen oder Belästigungen hervorrufen, nicht grundsätzlich auszuschließen.

Für das Parkhaus und für die Werbeanlagen ist daher eine entsprechende Planung erforderlich. Am Parkhaus sollten bauliche Vorkehrungen getroffen werden, durch die übermäßige Lichtimmissionen an der umgebenden Wohnbebauung vermieden werden. Dazu sollten die Wände der Parkdecks mit umlaufend opaken, d.h. nicht lichtdurchlässigen Brüstungen versehen werden (Höhe mindestens 1 m über Niveau Parkdeck). Die Wände im Bereich der Rampen sollten komplett opak ausgeführt werden.

Die Vereinbarkeit des Parkhauses bzw. von Werbeanlagen mit den Interessen der Nachbarschaft ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Beurteilungsgrundlage hierbei ist der gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 13.09.2000 (SMBl. NRW 712a) „Lichtimmissionen: Messung, Beurteilung und Verminderung“.

8.7 Darstellungen in der Planzeichnung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.


Emissionskontingente Teilflächen TF1 bis TF4
(siehe textl. Festsetzungen 5.2)
TF 1
TF 2
TF 3
TF 4
26.7
105.0
30.0
4.4
Legende
TF 1
L_EK=65/50dB(A)/m²
Tag / Nacht
TF 2
L_EK=60/45 dB(A)m²
Tag/Nacht
TF 3
L_EK=55/40dB(A)m²
Tag/Nacht
TF 4
L_EK=50/35dB(A)/m²
Tag / Nacht
Immissionsort mit Nr.