



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan
Nr. 116 „Frankenfeld“

zur Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Teil C - Begründung

Stand: 22.06.2017

Stadtplanung Architektur Immissionsschutz
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller
Schubertstraße 11a
56179 Vallendar
tel.: +49 261 6679335 fax: +49 322 21563911
eMail: christian.deichmueller@t-online.de



Inhalt

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planverfahren	3
3. Rechtsgrundlagen	4
4. Bestandteile des Bebauungsplanes	5
5. Lage des Plangebietes	5
6. Situation im Plangebiet	6
7. Erfordernisse aus der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und sonstige Rahmenbedingungen	7
7.1 Landesentwicklungsplan NRW	7
7.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)	8
7.3 Flächennutzungsplan	10
8. Erschließung	11
8.1 Ver- und Entsorgung / Medien	11
8.2 Niederschlagswasser / Schmutzwasser	11
8.3 Wasserversorgung	12
8.4 Gasversorgung	12
8.5 Stromversorgung	12
8.6 Verkehrliche Erschließung	13
- Äußere Erschließung Individualverkehr	13
- Innere Erschließung Individualverkehr	13
- Ruhender Verkehr	14
- Öffentlicher Personennahverkehr	14
9. Umwelbelange	15
9.1 Landschaftspflege	15
- Artenschutzrechtliche Prüfung	16
- Ergebnis Artenschutzrechtliche Prüfung	16
- Eingriffsbewertung Artenschutzrechtliche Prüfung	17
9.2 Immissionsschutz	18
9.3 Baugrund, Böden, Grundwasser	19
- Baugrund / Böden	20
- Grundwasser	20
9.4 Altlasten	20

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
10.1 Baudenkmale	20
10.2 Bodendenkmale	21
11. Sonstige Hinweise	22
12. Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
- Art der Baulichen Nutzung	
- Maß der baulichen Nutzung	
- Flächen für die soziale Wohnraumförderung	
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
- Verkehrsflächen	
- Landschaftspflege	
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
- Anzupflanzende Einzelbäume	
- Bindung für den Erhalt von Bäumen	
- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	
- Dachbegrünung	
- Ver- und Entsorgung	
13. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	26

Anlagen zur Begründung

1. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Stadtlandkonzept - Planungsbüro für Stadt und Umwelt, Bielefeld, 16.05.2017
2. Schalltechnische Untersuchung, Büro Stadtplanung Architektur Immissionsschutz SAI, Vallendar, 16.05.2017
3. Artenschutz-Fachbeitrag (ASP-Stufe II) hinsichtlich Fledermäuse, Vögel und Reptilien, Büro für Faunistik – Dipl.-Biol. Mechthild Höller, Leverkusen, März 2017
4. Gutachten zur Baugrundsituation, Althoff & Lang GbR, Köln, August 2015

Teil C - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 116 „Frankenfeld“ befindet sich nördlich des Bahnhofes Rösrath an der Bensberger Straße. Das Plangebiet umfasst die ehemals gewerblich genutzten Flächen der Firma „Pefa-Tische“. Das produzierende Gewerbe wurde bereits vor einigen Jahren an dieser Stelle aufgegeben. Seitdem wurden die Hallen als Lagerflächen und an kleine Gewerbebetriebe weitervermietet. Aus stadtplanerischer Sicht birgt diese Gemengelage mit Wohnnutzungen in direkter Umgebung Immissionskonflikte, die durch Beschränkungen allein nicht lösbar erscheinen.

Im Geltungsbereich ist der Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die von der Bensberger Straße her erschlossen sind. Durch die planerische Umnutzung der Flächen zu Wohnnutzungen kann der Immissionskonflikt gelöst werden und neuer Wohnraum in direkter Innenstadtlage geschaffen werden.

2. Planverfahren

Die Stadt Rösrath hat dem entsprechend im Rahmen der Stadtratssitzung vom 10.07.2017 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 116 „Frankenfeld“ gefasst.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorgesehen.

Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung aufgegebenen Betriebsgeländes dient
- sowohl aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 1,5 ha, als auch von der Bestandsversiegelung her die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme / Versiegelung) erheblich unterschritten und kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde
- eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB auszuschließen ist, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt und

- ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zu verneinen ist.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes gemischte Bauflächen und Flächen für Bahnanlagen dar. Der Großteil der hier dargestellten Flächen für Bahnanlagen ist zwischenzeitlich entwidmet und privatisiert, ein Freistellungsverfahren gem. § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) für den noch gewidmeten Teil im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist beantragt.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV.NRW.2016 S.934) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV.NW.1995 S.926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.März.2013 (GV.NRW. S. 133) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV.NW.1980 S.226) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV.NRW. S. 934) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

4. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus nachfolgenden Teilen

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil C – Begründung

5. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rösrath im Flur 6 die Flurstücke 2141, 2140, 4030 sowie im Flur 16 das Flurstück 214 und Teile aus Flurstück 216 (Bahn). Westlich wird der Geltungsbereich begrenzt von der L288 Bensberger Straße, östlich grenzt die Bahnlinie mit dem Bahnhof Rösrath an. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs (Stand Aufstellungsbeschluss) sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



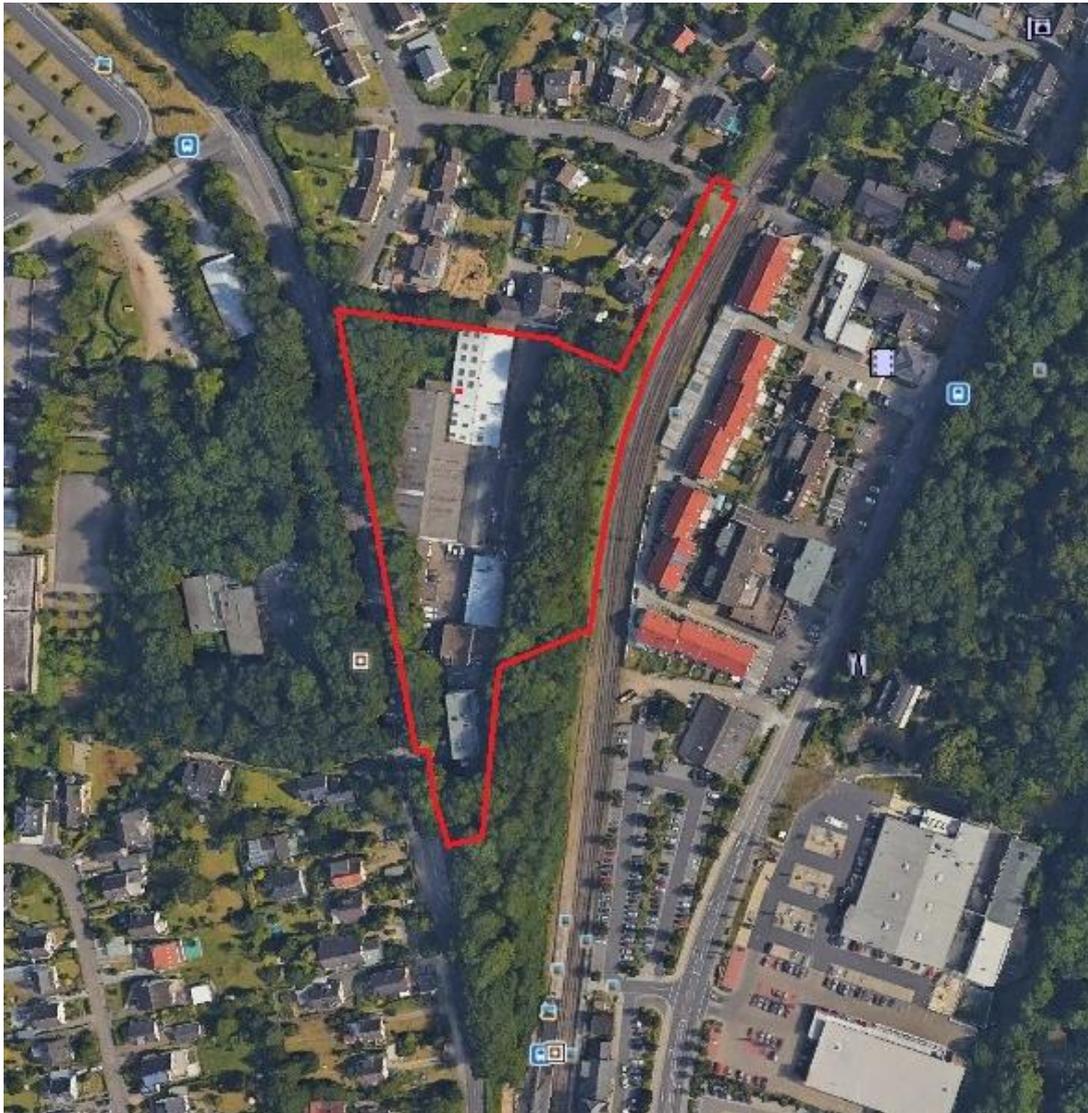
Lageplanausschnitt, genordet o.M.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,54 ha.

6. Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Rösrath und wurde bislang überwiegend gewerblich genutzt. Bestanden sind die Grundstücke mit Wohn- und Betriebsgebäuden der ehemals hier ansässigen Firma Pefa-Tische.

Die derzeitige Situation ist in einem Luftbildausschnitt nachfolgend dargestellt:



Luftbildausschnitt genordet, o.M.

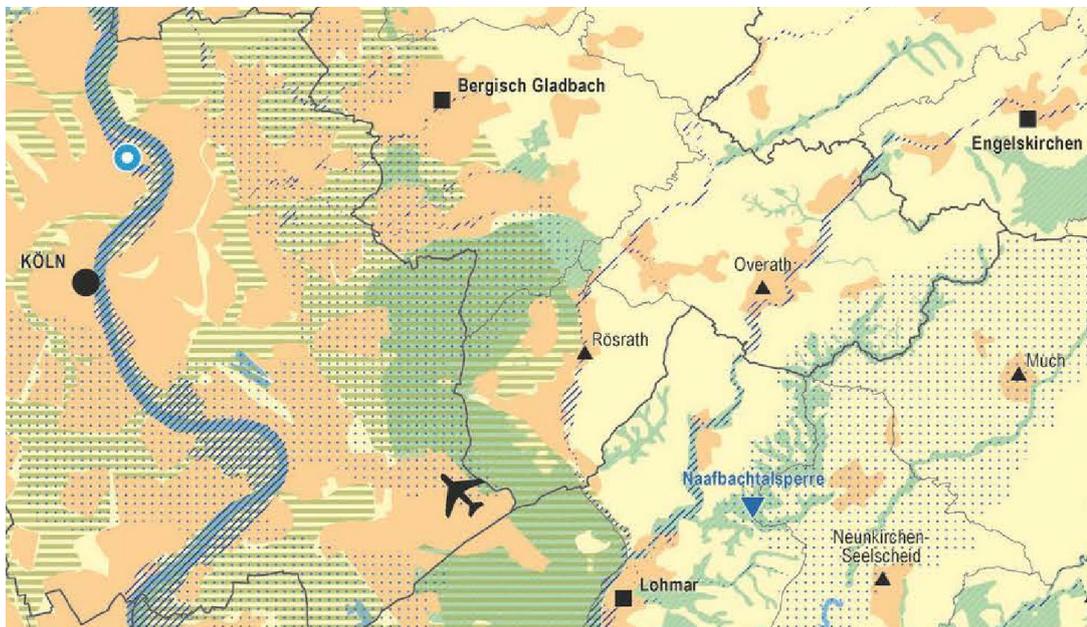
Das direkte Umfeld des Plangebietes westlich entlang der Bensberger Straße ist Wohnbebauung nördlich dieser Wohnbebauung schließt das Gelände des Jugendzentrums Rösrath an, daran in nördlicher Richtung anschließend befindet sich das Schulzentrum Freiherr-vom-Stein. Nördlich zwischen Bahnlinie und der Bensberger Straße schließt das Wohngebiet „Im Frankenfeld“ an.

7. Erfordernisse aus der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und sonstige Rahmenbedingungen

7.1 Landesentwicklungsplan NRW

Neben den grundsätzlichen raumordnerischen Vorgaben im Raumordnungsgesetz des Bundes wird in NRW die Siedlungsflächenentwicklung durch den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) gesteuert. Der LEP NRW ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Auf der Grundlage von Zielen und Grundsätzen des LEP NRW werden in den Regionalplänen die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung konkretisiert. Um die konkurrierenden Raumnutzungen steuern zu können, gibt der LEP NRW die Ziele und Grundsätze für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und für die Darstellung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) vor. Eine bedarfsgerechte und flächensparende Neudarstellung von Siedlungsflächen ist weiterhin zentrale Leitvorstellung des Landesentwicklungsplans. Gemäß LEP NRW soll die Siedlungsentwicklung, also die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnen und Gewerbe, grundsätzlich in den festgelegten Siedlungsbereichen stattfinden. Es gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor der Neuinanspruchnahme von Flächen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Rösrath als Grundzentrum festgelegt.



Ausschnitt aus der zeichnerischen Festlegung

Festlegungen

- Oberzentren
- Mittelzentren
- ▲ Grundzentren
- 🇩🇪 Landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben
- ✈ Landes- bzw. regionalbedeutsame Flughäfen
- ⊙ Landesbedeutsame Häfen
- Gebiete für den Schutz der Natur
- ▨ Überschwemmungsbereiche
- ▤ Gebiete für den Schutz des Wassers
- ▼ Talsperren - geplant

Nachrichtliche Darstellungen

- Siedlungsraum* (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)
- Freiraum
- ▨ Grünzüge*
- Oberflächengewässer
- Braunkohlenabbau
- Landesgrenze
- Regionale Planungsgebiete
- Kreisgrenzen
- Gemeindegrenzen

*entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 1.1.2016

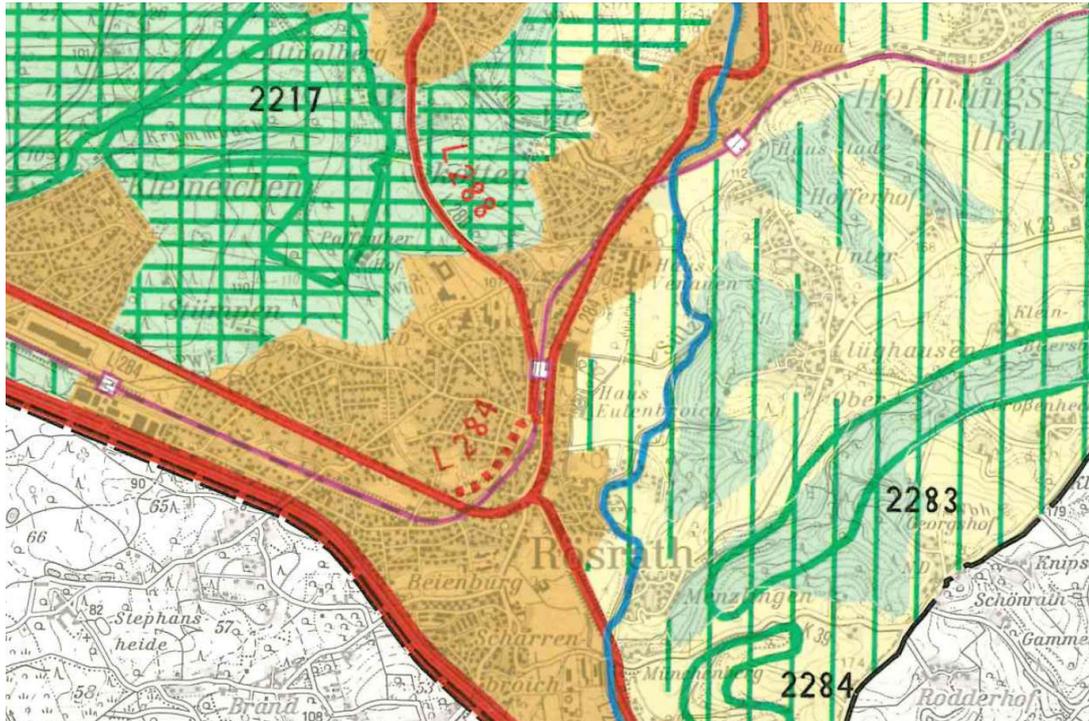
Legende der zeichnerischen Festlegung

7.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Die Stadt Rösrath liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln, Stand Oktober 2013). Gemäß § 18 Abs. 1 LPIG NRW legen die Regionalpläne auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Als Ziel der Raumordnung bildet der Regionalplan eine Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung Köln ist die Stadt Rösrath in der „ländlichen Zone - L“ als „Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums“ eingeordnet.

Das Plangebiet selbst ist nach Darstellung des GEP allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Ausschnitte aus der zeichnerischen Darstellung sowie der Legende sind nachfolgend dargestellt:



Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP)

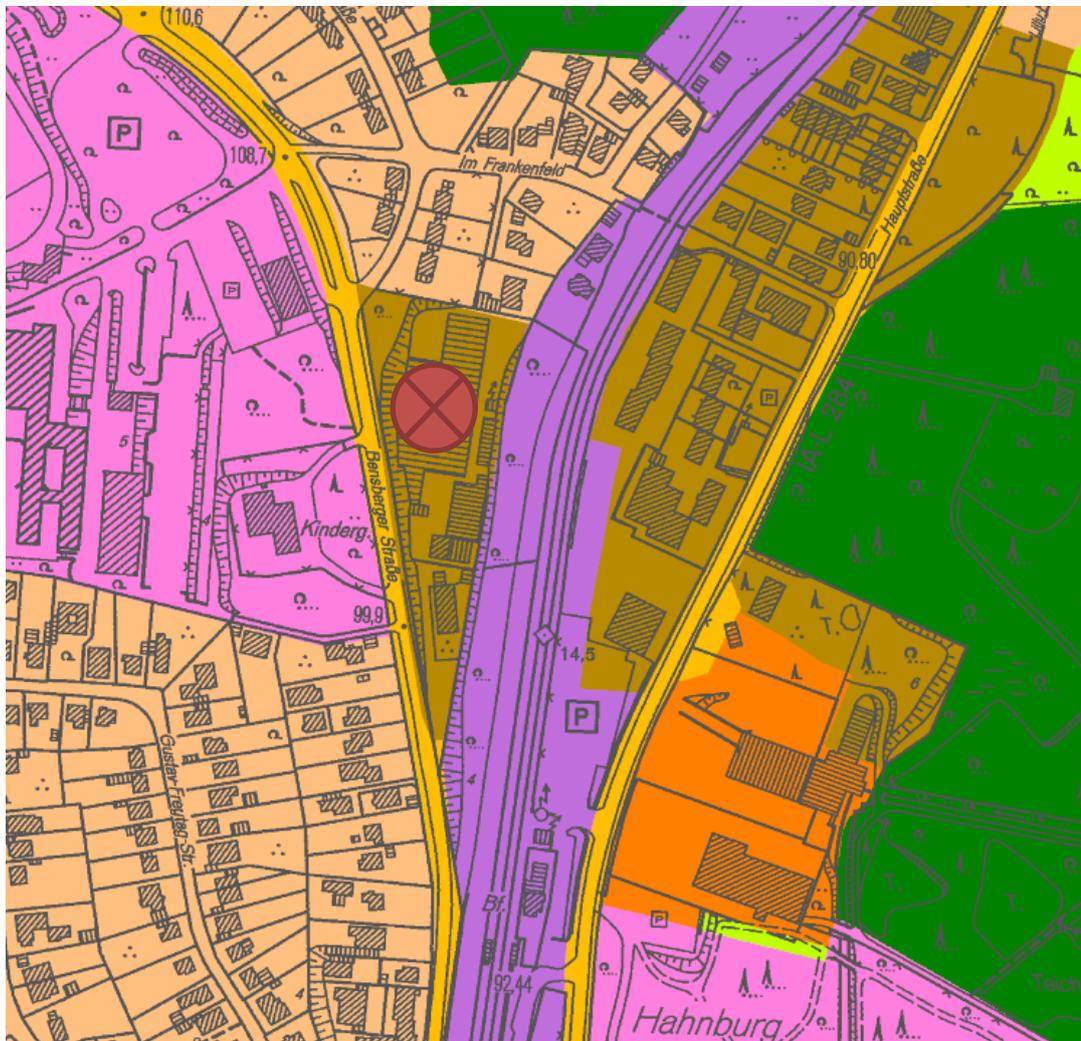
LEGENDE

<p>1. Siedlungsraum</p> <ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.: Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.: Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe Abfallbehandlungsanlagen GIB für flächenintensive Grossvorhaben GIB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.: Standorte des kombinierten Güterverkehrs <p>2. Freiraum</p> <ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche Waldbereiche Oberflächengewässer <p>Freiraumfunktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> Schutz der Natur Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung Regionale Grünzüge 	<p>3. Verkehrsinfrastruktur</p> <p>Straßen unter Angabe der Anschlußstellen</p> <p>Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung <p>Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen (Bestand und Planung) <p>Schienerwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen</p> <p>Schienerwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstige großräumigen Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung <p>Schienerwege für den überregionalen und regionalen Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Schienerwege (Bestand und Planung) <ul style="list-style-type: none"> Wasserstraßen Eisenbahn
---	--

Ausschnitt aus der Legende zum GEP

7.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe folgende Abbildung) der Stadt Rösrath stellt im Plangebiet Gemischte Baufläche sowie Flächen für Bahnanlagen dar. Der Großteil der hier dargestellten Flächen für Bahnanlagen ist zwischenzeitlich entwidmet und privatisiert und in Teilen bereits einer Wohnnutzung zugeführt. Ein Freistellungsverfahren gem. § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) für den noch gewidmeten Teil im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist beantragt. Da durch die vorgesehene Entwicklung im Plangebiet die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Entwicklung der Bahnflächen im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs.2 Nr.2).



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Lage des Geltungsbereichs s. roter Punkt

8. Erschließung

Die wesentliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes - bis auf die Stromversorgung – soll aus nordwestlicher Richtung – der kommunalen Straße „Im Frankenfeld“ - auf einer separaten Leitungstrasse über zum Teil noch gewidmetes Bahngelände erfolgen. Das Procedere bzw. die Konzeption der Festsetzungen / Hinweise im Bebauungsplanentwurf wurde mit der BEG NRW – BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH abgestimmt. Im Ergebnis wurde hierzu mitgeteilt,

dass bahntechnisch keine Restriktionen aus der Machbarkeitsprüfung bestehen. Einer Freistellung steht somit auch nach Auffassung der DB AG und des Eisenbahnbundesamtes nichts entgegen. In den Bebauungsplan sind die derzeit gewidmeten Flächen nachrichtlich übernommen worden (bedingte und befristete Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Festsetzungen zum Wohngebiet (WA) sind von der Freistellung der Bahnanlagen komplett unberührt.

8.1 Ver- und Entsorgung / Medien

Der Anschluss der Versorgungsträger wird nicht über die Zufahrt zur L 288 - Bensberger Straße geregelt. Um den durch die BÜ-Beseitigung geplanten Umbaubereich der Landesstraße L 288 und der Zufahrt zu dem im Plangebiet befindlichen Haus Nr. 22 zu umgehen, soll die Ver- und Entsorgung des Plangebietes - bis auf die Stromversorgung - aus nordwestlicher Richtung – der kommunalen Straße „Im Frankenfeld“ - auf einer separaten Leitungstrasse erfolgen.

8.2 Niederschlagswasser / Schmutzwasser

In der Straße "Im Frankenfeld" verläuft ein Mischwasserkanal DN 300 der Stadtwerke Rösrath. In diesen Kanal soll das im Gelände anfallende Schmutzwasser, welches in einer separaten Kanalleitung gesammelt wird, abgeleitet werden. An diese neue Leitung, die in der neuen Erschließungsstraße mit Gefälle aus Richtung der Anbindung an die L 288 über den Fußweg bis zur Straße "Im Frankenfeld" verläuft, soll auch das im Einfahrtsbereich vorhandene Mehrfamilienhaus angeschlossen werden.

Für das Regenwasser ist eine Versickerung geplant. Westlich des Bahngeländes ist ein Sickerbecken mit ca. 200 m³ Volumen vorgesehen. In dieses Becken wird über separate Regenwasserkanäle das in den Straßen-, Parkplatz und Wohnbereichen

anfallende Oberflächenwasser eingeleitet. Es handelt sich dabei um relativ unbelastete Abflüsse, die schadlos über die belebte Bodenzone im Becken versickert werden sollen.

Im Zuge eines erstellten Bodengutachtens, wurden auch Sickerversuche durchgeführt und die Sickerfähigkeit bestätigt. In diesem Becken können Regenwassermengen bis zu einem Wiederkehrintervall von $N = 5$ Jahren gespeichert und versickert werden. Bei Überschreiten dieses Ereignisses springt ein Beckenüberlauf an, der an den im Fußweg verlegten Kanal zum vorhandenen MW-Kanal anschließt.

Die Entwässerungskonzeption wurde grundsätzlich mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises und den Stadtwerken Rösrath abgestimmt.

8.3 Wasserversorgung

Derzeit wird das Gelände über eine Wasserleitung DN 80 von der Bensberger Straße aus versorgt. Ein Neuanschluss ist von der Straße "Im Frankenfeld" über die neue separate Leitungstrasse vorgesehen.

8.4 Gasversorgung

In der Straße „Im Frankenfeld“ ist eine Gasleitung DN 63 vorhanden. Im derzeitigen Gebiet besteht kein Gasanschluss. Die Anbindung des Neubaugebietes kann über die neue separate Leitungstrasse von der Straße "Im Frankenfeld" aus erfolgen.

8.5 Stromversorgung

Im Gelände ist eine Travostation vorhanden, ein weiterer Transformator befindet sich an der Straße „Im Frankenfeld“. Nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger wird ein neuer Standort für eine Travo-Station im Plangebiet erforderlich. Dieser Standort wird im Bereich der Stellplatz und –Garagenflächen an der inneren öffentlichen Verkehrsfläche liegen und im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Die Zuleitung erfolgt entsprechend dem Bestand von der Bensberger Straße aus über die vorhandene private Böschungfläche in die öffentliche innere Erschließung und wird im Bereich der privaten Böschungfläche über ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

8.6 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die L 288 – Bensberger Straße.

In diesem Anschlussbereich betreibt der Landesstraßenbetrieb Nordrhein-Westfalen – Straßen NRW das Planfeststellungsverfahren „L288 – Beseitigung Bahnübergang in Rösrath. Südlich der Einmündung Frankenfeld ist ein Kreisverkehr geplant, der im Zusammenhang mit einer Bahnübergangsbeseitigungsmaßnahme hergestellt werden soll. Die Einmündungssituation für das Plangebiet ist bereits in der Planung des Landesbetriebs enthalten.

Ein Ausschnitt der Planung, Entwurfsstand vom August 2016, ist nachfolgend dargestellt:



Lageplanausschnitt Planfeststellungsentwurf, Stand 08/2016, o.M

Innere Erschließung Individualverkehr

An die Einmündungssituation aus der Planfeststellung schließt die Innere Erschließung des Plangebietes an. Der Planungsstand der inneren Erschließung ist in nachfolgendem Planausschnitt dargestellt:



Lageplanausschnitt innere Erschließung, Stand 04/2017, o.M

Die in nördliche Richtung verlaufende innere Erschließungsstraße wird einschließlich des geplanten Wendebereichs (Anbindungsbereich private Erschließung) und der Anbindung an die östliche Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche in das Eigentum der Stadt Rösrath übergehen. Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Stellplätze sowie weiterführende innere Erschließungsflächen verbleiben im Privateigentum.

Ruhender Verkehr

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für die geplanten Nutzungen werden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 65 private Stellplätze angelegt. Darüber hinaus ist vorgesehen, den darüber hinaus gehenden Stellplatzbedarf über eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen im Bereich der nördlichen Bebauung zu decken.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Bushaltestellen befinden sich an L 288 - Bensberger Straße, der Bahnhof ist fußläufig erreichbar.

9. Umweltbelange

9.1 Landschaftspflege

Das Plangebiet nördlich des Bahnhofs Rösrath umfasst aktuell ein kleinflächiges Mosaik mit Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung bzw. auch Gewerbebrachflächen, schmalen Gehölzarealen mit markantem Altbaumbestand sowie schließlich auch lückig vegetationsbedeckten, trockenwarmen Saumbereichen entlang des angrenzenden Bahnkörpers.

Zielvorgaben für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sind zum einen die Wiedernutzbarmachung von ehemals gewerblich genutzten Flächen zu Wohnbauzwecken und damit die Lösung der bestehenden Immissionskonflikte, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzung und bisheriger gewerblicher Nutzung ergeben sowie auch der möglichst weitgehende Erhalt des wertgebenden und prägenden (Alt-)Baumbestandes. Die (wohn-)bauliche Entwicklung soll vornehmlich auf den bereits jetzt sehr weitgehend versiegelten, bisher gewerblich genutzten Flächen stattfinden. Entsprechend hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rösrath in seiner letzten Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Frankenfeld“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht die Umwidmung der bisher gewerblich genutzten Flächen des Plangebietes in ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) vor. Die Abgrenzung der Teilflächen des WA-Gebietes – inklusive der erforderlichen Erschließungsflächen – orientiert sich dabei weitgehend an dem bisher gewerblich genutzten Bereich des Plangebietes. Der Umfang der eingriffsrelevanten (Neu-) Versiegelung wird in jedem Fall geringer sein, als dies bei der vergangenen gewerblichen Nutzung der Fall war, zumal vorgesehen ist, Stellplatzflächen teilversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke oder alternativ als Carports bzw. Garagen mit Gründach anzulegen.

Bei den bisher unversiegelt verbliebenen Teilflächen des Plangebietes handelt es sich vornehmlich um Böschungsbereiche. Infolge der über lange Zeiträume unterbliebenen Nutzung und Pflege haben sich hier weitgehend verwilderte und insofern struktur- und artenreiche Gehölzbestände mit nennenswertem Altbaumbestand entwickelt. Sowohl aufgrund ihrer naturhaushaltlichen Bedeutung als auch wegen ihrer

prägenden Funktion für das Quartierbild sieht die Planungskonzeption einen weitest möglichen Erhalt des Gehölzbestandes und eine gestalterische Integration in das geplante Wohnquartier vor. Im Sinne von Eingriff-Vermeidungsmaßnahmen wurden Wegeführungen und auch die Lage des erforderlichen Regenrückhaltebeckens mehrfach angepasst, um den Verlust von (Alt-)Gehölzen zu minimieren.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Jahr 2016 folgende Untersuchungen durchgeführt (vgl. Artenschutz-Fachbeitrag (ASP-Stufe II im Anhang):

1. Fledermäuse

2 abendliche Ausflugbeobachtungen und zwei Rückflugbeobachtungen in den frühen Morgenstunden während der Wochenstubezeit der Fledermäuse sowie 2 abendlich/nächtliche Ausflug-/Schwärmbeobachtungen im August und September. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf dem Nachweis von Fledermausquartieren.

2. Vögel

7 Begehungen (5 x morgens, 2 x abends/nachts) im Zeitraum von April bis Ende Juni 2016 zur Erfassung (Revierkartierung nach SÜDBECK et al., 2005) der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten.

3. Reptilien / Amphibien

5 Begehungen mit zusätzlicher Kontrolle potenziell geeigneter Tagesverstecke, wie Balken, Bretter und Steine.

Darüber hinaus erfolgte an zwei Terminen im Juni und Oktober 2016 eine Kontrolluntersuchung der im Plangebiet vorhandenen, zum Rückbau vorgesehenen Gebäude mit Quartier- und Nistplatzpotenzial zu indirekten (Fledermauskot, Fraßreste, Nester, Gewölle, Federn) und direkten Nachweisen hinsichtlich Fledermäusen und Gebäudebrütern.

Ergebnisse

Im Rahmen der Kartierarbeiten konnte das Vorkommen der Zwergfledermaus im Gebiet nachgewiesen werden, allerdings gelang kein direkter Quartiernachweis. Ebenso erbrachten die Gebäudeuntersuchungen keinerlei Hinweise auf ein aktuelles

oder früheres Fledermausvorkommen. Lediglich an einem Gebäude sowie an einer Kastanie in der östlich benachbarten Hangfläche wurden Strukturen mit einer potenziellen Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse festgestellt.

Die Erfassung der Vogelfauna erbrachte weder einen Brutnachweis planungsrelevanter Vogelarten noch von Arten mit einem Gefährdungsstatus auf der Roten Liste Niederrheinische Bucht oder von Arten mit lokaler Bedeutung. Die oben bereits erwähnte Kastanie östlich des Firmengeländes weist eine ausgeprägte Spechthöhle auf, die Potenzial als Nistplatz für andere höhlenbrütende Vogelarten darstellt.

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes konnten auf den weitgehend gehölzfreien, trockenwarmen Saumstandorten entlang des Gleiskörpers der Bahnlinie Köln-Gummersbach die Vorkommen der Zauneidechse sowie auch der Blindschleiche nachgewiesen werden. Für die Zauneidechse wurde mit der Sichtung von männlichen, weiblichen und juvenilen Tieren auch ein Reproduktionsnachweis erbracht.

Eingriffsbewertung

Für alle im Gebiet nachgewiesenen Tierarten der untersuchten Artengruppen kann ein nichtterminierter Beginn der Arbeiten – d.h. ein Beginn der Arbeiten außerhalb der für die jeweilige Art festgesetzten ‚Bauzeitenfenster‘ – Individuenverluste bedingen. Darüber hinaus können die Bauarbeiten zu potenziellen Verlusten von Nahrungs- und/oder Fortpflanzungshabitaten sowie auch zu Störungen einzelner Tierarten führen.

Der Artenschutz-Fachbeitrag zeigt für alle potenziell betroffenen relevanten Tierartengruppen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der möglichen bau- und anlagebedingten Konflikte auf.

Bei konsequenter Umsetzung dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Verbotstatbestände gemäß §44 (1) 1. bis 3. BNatSchG nach Aussage des Gutachters für alle artenschutzrelevanten Tierarten im Plangebiet abgewendet werden.

9.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Landesstraße L288 – Bensberger Straße sowie im Osten an die Bahnlinie Köln – Overath. Bedingt durch diese Verkehrswege wurden die Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht und dargestellt.

Die zu erwartenden Lärmsituation wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens mit folgendem Ergebnis dargestellt:

Der deutlich überwiegende Lärmanteil, der auf die geplante Bebauung einwirken wird, ist auf die Bahnstrecke zurückzuführen. Bedingt durch den Abstand zur Bahnlinie in Verbindung mit den topografischen Verhältnissen (Differenz Bahngelände – Bensberger Straße bis zu 12 m) und der Wirksamkeit bei einer vorgesehenen 4-geschossigen Bebauung wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht gezogen.

Als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan wurde in einem weiteren Schritt nach der DIN 4109 [12] der maßgebliche Außenlärmpegel aus der Gesamtbelastung der Verkehrsanlagen (Straßenverkehr + Schienenverkehr) ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist für den Tageszeitraum zu ermitteln, die Lärmpegelbereiche wurden auf dieser Basis bei zusätzlicher Addition einer Freifeldkorrektur von +3 dB(A) bestimmt. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erfüllen zu können, wurden diese Lärmpegelbereiche als zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Neben der zeichnerischen Übertragung und Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan wurde als textliche Festsetzungen folgende Formulierung empfohlen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den nach DIN 4109 festgesetzten Lärmpegelbereichen nachweislich und dauerhaft zu erfüllen sind. Ist an einer Gebäudeseite / Dachfläche mehr als ein Lärmpegelbereich festgesetzt, ist für diese Gebäudeseite / Dachfläche der höchste Lärmpegelbereich maßgebend.

Weiterhin weist die DIN 4109 [12] auf die Erfordernisse eines ausreichenden Luftwechsels aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte und ggf. der

Zuführung von Verbrennungsluft hin. Die entsprechenden bauaufsichtlichen Vorschriften z.B. die Feuerungsverordnung sind zu beachten.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Innenraumpegel und zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern wird unter Bezug auf die 24.BImSchV – Verkehrswege–Schallschutzmaßnahmenverordnung [13] insbesondere in Schlafräumen ein Einbau fensterunabhängiger schalldämmender Lüftungseinrichtungen in den festzusetzenden Lärmpegelbereichen II-IV empfohlen. Derartige Lüftungsgeräte sollten ein Fördervolumen von 20 m³ je Stunde und Person aufweisen, die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen sollte mindestens der Schalldämmung der Fenster entsprechen. Um diesem Hinweis Rechnung tragen zu können, wurde ergänzend folgende Festsetzung vorgeschlagen:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Lärmpegelbereiche II-IV in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Die schutzbedürftigen Raumnutzungen sind in der 24.BImSchV – Verkehrswege–Schallschutzmaßnahmenverordnung aufgeführt.

Die Vorschläge zur textlichen Festsetzung wurden in den Bebauungsplan übernommen, die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

9.3 Baugrund, Böden, Grundwasser

Die Althoff & Lang GbR, Robert-Perthei-Straße 19 in 50739 Köln wurde vom Grundstückseigentümer mit der Baugrunderkundung des Erschließungsgebietes BP 116 Frankenfeld beauftragt.

Zur Beurteilung der bodenmechanischen Baugrundverhältnisse in den Bereichen der geplanten Errichtung der neuen Planstraße einschließlich des Entwässerungskanals wurde zu den durch Bohrungen und labortechnischen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnissen Stellung genommen.

Die Ergebnisse der umwelthygienischen Untersuchung der Asphaltdecke auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wurden hinsichtlich einer Wiederverwertung bzw. Entsorgung des Materials diskutiert. Des Weiteren wurden die

Ergebnisse der umweltchemischen Analytik bezüglich der bei Gründungsarbeiten potentiell anfallenden Bodenmassen im Hinblick auf die Wiederverwertung bzw. Entsorgung bewertet. Die abfalltechnische Bewertung des erkundeten Betonpflasters erfolgte auf Basis von Erfahrungswerten.

Zusätzlich erfolgte eine Dokumentation der Gesamtmächtigkeit der Oberflächenbefestigung. Eine differenzierte Aufnahme und Beurteilung des Asphaltaufbaus (Asphaltdeckschicht, -Binderschicht, -Tragschicht) gemäß RStO 2012 der bestehenden, rückzubauenden Parkflächen wurde nicht untersucht.

Die Baugrunderkundung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Baugrund / Böden

Im Rahmen der Arbeiten zum Baugrundgutachten wurden die Schichtaufbauten in verschiedenen Bereichen der künftigen Erschließungs- und Versickerungsflächen untersucht. Detaillierte Informationen sind dem der Begründung als Anlage beigelegten Baugrundgutachten zu entnehmen.

Grundwasser

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb bestehender Wasserschutzonen.

Im Rahmen der Arbeiten zum Baugrundgutachten konnte kein stehender Wasserkörper in den offenen Bohrlöchern erkundet werden. Bis in die erkundete Endtiefe waren die Böden vorwiegend trocken bis erdfeucht, vereinzelt wurden geringmächtige, durch Stauwasser bedingt, feuchte Bodenbereiche angetroffen.

9.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

10.1 Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 sind keine Baudenkmale bekannt.

10.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG) verwiesen.

11. Sonstige Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 „Frankenfeld“ liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP. Der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

12. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Plangebietes wird Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel, Wohnraum in zentralen innerstädtischen Lagen zu schaffen.

Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird für die geplante Wohnbebauung eine maximale 4-Geschossigkeit bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) differenziert zwischen 1,2 und 1,8 festgesetzt, für das im südlichen Plangebiet befindliche Wohngebäude wird entsprechend dem Bestand eine 3-Geschossigkeit zugelassen. Eine darüber hinaus gehende Höhenentwicklung auch durch Nicht-Vollgeschosse soll hier nicht gestattet werden. Vor diesem Hintergrund wird für die Baufenster eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die nur ausnahmsweise durch technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsanlagen) überschritten werden darf.

Die im nördlichen Plangebiet für ein Baugrundstück mit 1,8 festgesetzte GFZ überschreitet die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO von 1,2 um 0,6.

Insgesamt entspricht die GFZ dem städtebaulichen Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzbarmachung einer ehemals durch gewerbliche Anlagen genutzten, zentralen innerstädtischen Fläche. Auch sprechen die vorhandene und geplante Erschließung sowie die Infrastrukturausstattung des Standorts für eine intensivere städtebauliche Nutzung. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Zielen

einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums mit einem Anstieg der Einwohnerzahl, der Zahl der Haushalte und, damit einhergehend einer erhöhten zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum ist die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gerechtfertigt. Dies ist auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel geschuldet, ein ausreichendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereit zu stellen.

Der höheren städtebaulichen Dichte steht auch der Erhalt und die Sicherung vorhandener und prägender Bewuchsstrukturen gegenüber. Darüber hinaus werden in diesem nördlichen Plangebietsteil die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, um oberirdisch Bepflanzungen und Aufenthaltsflächen für die Nutzer zu schaffen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Obergrenze der GFZ nicht beeinträchtigt. Auch stehen sonstige öffentliche Belange dieser Überschreitung nicht entgegen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt infolge der GFZ-Überschreitung sind nicht zu erwarten.

Flächen für soziale Wohnraumförderung

Aufgrund des Bedarfs an sozial gefördertem Wohnraum in der Stadt Rösrath wird ein Teil der zu entwickelnden Baufläche hierfür bereitgestellt. In Abstimmung mit dem Investor vorgesehen ist hierfür die mit dem Index „a“ gekennzeichnete Wohnbaufläche WA 2-a im südlichen Bereich des Plangebietes. Für diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass lediglich solche Wohngebäude errichtet werden können, die alle Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

Auch wenn es Zweck der Festsetzungen ist, dass Wohngebäude errichtet werden sollen, die die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen, kann hierdurch nicht detailliert geregelt werden, dass tatsächlich Mietwohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen geschaffen werden. Ein derartiges Instrumentarium steht im Bauplanungsrecht nicht zur Verfügung. Demnach sind auch solche Wohngebäude zulässig, die ohne Inanspruchnahme von

Mitteln des sozialen Wohnungsbaus freifinanziert werden. Der Investor ist nicht verpflichtet, ein Angebot der Bewilligungsstelle auf Förderung des Wohngebäudes anzunehmen. Vor diesem Hintergrund ist eine konkrete Umsetzung detailliert im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrages zu regeln.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der geplanten Bebauungs- / Freiflächenkonzeption.

Verkehrsflächen

Die in nördliche Richtung verlaufende innere Erschließungsstraße wird einschließlich des geplanten Wendebereichs (Anbindungsbereich private Erschließung) und der Anbindung an die östliche Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit differierenden Breiten zwischen 5,5 und 6,5 m festgesetzt. Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Stellplätze sowie weiterführende innere Erschließungsflächen verbleiben im Privateigentum. Die festgesetzte private Verkehrsfläche wird durchgängig mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

Landschaftspflege

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen strukturreichen Gehölzflächen mit z.T. markantem Altgehölzbestand werden aufgrund ihrer naturhaushaltlichen Bedeutung insgesamt, insbesondere aber auch für artenschutzrechtliche Belange, sowie ihrer quartierbildprägenden Bedeutung als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der wertgebenden Strukturen dieser Biotopkomplexe zur Sicherung artenschutzrechtlicher Belange sowie insbesondere auch als Trittsteinbiotope innerhalb des städtisch geprägten Umfeldes.

In gleicher Weise (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden die im Osten des Plangebietes an den Gehölzbestand angrenzenden trockenwarmen, nur lückig vegetationsbedeckten Saumstrukturen entlang des Gleiskörpers. Diesen Biotopstrukturen kommt im Verbund mit den angrenzenden Gehölzflächen eine besondere Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrelevante Tierarten (Reptilien) zu. Durch das

für diese Biotopflächen – inklusive des Bereiches für das geplante Regenrückhaltebecken – festgesetzte, im Artenschutz-Fachbeitrag detailliert dargestellte, Maßnahmenkonzept soll der Lebensraum für die im Gebiet nachgewiesene Zauneidechsenpopulation nachhaltig im Bestand gesichert und entwickelt werden.

Anzupflanzende Einzelbäume

Die Planungskonzeption sieht die Anpflanzung von 10 standortheimischen Laubbäumen innerhalb der verbleibenden Freiflächen der neuen WA-Flächen vor. Außerdem ist je 6 errichteter Stellplätze ein Laubbaum in einer mindestens 10m² großen Baumscheibe anzupflanzen. Die Festsetzung dient an erster Stelle der Entwicklung des Quartierbildes. Ziel ist eine möglichst weitgehende grüngestalterische Einbindung der in der gut einsehbaren Plangebietsfläche neu entstehenden, deutlich markanter als die bisherigen flachen Gewebebauten in Erscheinung tretenden Wohngebäude.

Bindungen für den Erhalt von Bäumen

Der markante (Alt-)Baumbestand im Geltungsbereich hat prägende Bedeutung für den Raum. Vor dem Hintergrund der guten Einsehbarkeit des Planungsraumes vom angrenzenden Straßenraum der Bensberger Straße aus kommt dem Baumbestand daneben eine wesentliche raumgliedernde Bedeutung zu, indem er den Blick auf das hangabwärts anschließende Gelände der Bahntrasse verstellt.

Zudem kommt ihm eine wesentliche Funktion für die Belange des Naturhaushaltes und des Artenschutzes zu. Aus diesem Grund soll dieser Bestand weitest möglich gesichert und in die Neugestaltung der Flächen integriert werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die neu geplanten Wohnflächen sollen einen attraktiven und gesunden Wohn- und Lebensraum für ihre Bewohner sowie auch Besucher darstellen. Für Kinder sollen sie ein sicheres und vielgestaltiges Spielumfeld bereitstellen. Schließlich sollen sich die neu entwickelten Flächen harmonisch an den nach Norden und Süden angrenzenden Wohnbauflächen-Bestand anschließen. Aus diesem Grund wird eine vielgestaltige, bevorzugt unter Verwendung standortheimischer Pflanzenarten entwickelte Begrünung der unbebaut verbleibenden Freiflächen angestrebt. Die Versiegelung

soll auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Soweit möglich ist der Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen gegenüber einer Vollversiegelung von Flächen der Vorzug zu geben. Nebenanlagen wie Stellplätze von Müllbehältern oder Fahrradstellplätze sollen möglichst durch Gehölze eingegrünt werden.

Dachbegrünung

Da Dachflächen zu einem erheblichen Teil zur Erwärmung des Stadtklimas beitragen und sie zudem den beschleunigten Abfluß von Niederschlagwasser und damit die Hochwasserentstehung begünstigen, wird für die Dachflächen der Wohnhäuser sowie für Garagen und Carports eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung von Dachflächen wirkt diesen negativen Umwelteinflüssen entgegen und stellt somit eine Eingriffsminimierung dar.

Da das Plangebiet von der angrenzenden, höher gelegenen Bensberger Straße sehr gut einsehbar ist, dient die Dachbegrünung zudem – neben den festgesetzten anzupflanzenden Laubbäumen – einer möglichst weitgehenden gestalterischen Eingrünung des Wohngebietes und einer Minimierung der optisch in Erscheinung tretenden versiegelten Flächen.

Die Verwendung der Dachfläche für die Solarenergienutzung dient ebenso der nachhaltigen Sicherung naturhaushaltlicher Belange und wird deshalb alternativ zugelassen.

Ver- und Entsorgung

Erschließung / Medien

Die Erschließung bzgl. Gas-, Wasser- und Strom sowie der Medien ist über die Bensberger Straße und Im Frankenfeld gesichert.

Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Das Niederschlagswasser ist zu versickern, das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Straße Im Frankenfeld abgeleitet.

13. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

	m²	%
Gesamtgebiet = Brutto-Bauland	15.396	100
davon:		
- öffentliche Verkehrsfläche	1.896	12,3
- Öffentliche Grünfläche	1.020	6,6
- Flächen für Versorgungsträger	43	0,3
Verbleibendes Netto-Bauland	12.437	80,8
davon:		
- private Verkehrsfläche	393	2,6
- private Grünfläche	4.517	29,3
- Allgemeines Wohngebiet incl. Stellplatzflächen	7.527	48,9