

Der Bürgermeister



Begründung

zum Bebauungsplan 209c „Berrenrather Straße/Martin-Luther-Straße“

Gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BGBI. I, S.3634) in der derzeit gültigen Fassung, im folgenden BauGB genannt, ist dem Bebauungsplan (Bpl) eine Begründung beizufügen. Demgemäß wird der Bpl 209c wie folgt begründet:

Inhaltsübersicht

- 1 Verfahrensstand
- 2 Städtebauliche Situation und derzeitiges Planungsrecht
- 3 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung
- 4 Festsetzungen im Bpl
- 5 Natur, Landschaft und Artenschutz

1 Verfahrensstand

Für den Bebauungsplan 209c wurde der Aufstellungsbeschluss vom Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr (PUV) am 16.02.2018 gefasst. Der Stadtrat hat die Planaufstellung in seiner Sitzung am 24.04.2018 beschlossen. In der Sitzung am 13.03.2018 hat der PUV die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen, die mit dem Bpl-Vorentwurf vom 15.02.2018 in der Zeit vom 05.06. – 05.07.2018 stattfand. Am 12.06.2018 wurde eine öffentliche Unterrichtung angeboten, die von 17 Personen besucht wurde.

Auf Grundlage des Bpl-Vorentwurfs und der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde dann der Bpl-Entwurf vom 16.08.2018 erarbeitet. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand in der Zeit vom 10.10. – 12.11.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum beteiligt. Nach der Auslegung waren keine Änderungen des Bpl-Entwurfs erforderlich, so dass der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Das Planverfahren wird als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da für zwei Grundstücke eine Nachverdichtung geplant ist. Ansonsten wird der bereits vorhandene Gebäudebestand abgesichert. Alle Baugrundstücke sind bereits erschlossen und liegen inmitten des Siedlungsbereichs von Efferen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts wurde gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 verzichtet. Eine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden – auch wenn gemäß BauGB nicht erforderlich - als freiwilliges Angebot durchgeführt.

2 Städtebauliche Situation und derzeitiges Planungsrecht

Der Wirkungsbereich des Bpl wird begrenzt durch die öffentlichen Verkehrsflächen der Berrenrather Straße bzw. Martin-Luther Straße, durch die Gärten der Wohnhäuser Zum Lintlarhof 1 – 15 sowie durch die südwestliche Grenze des Grundstücks Berrenrather Str. 502. Die Verkehrsflächen gehören nicht zum Plangebiet.

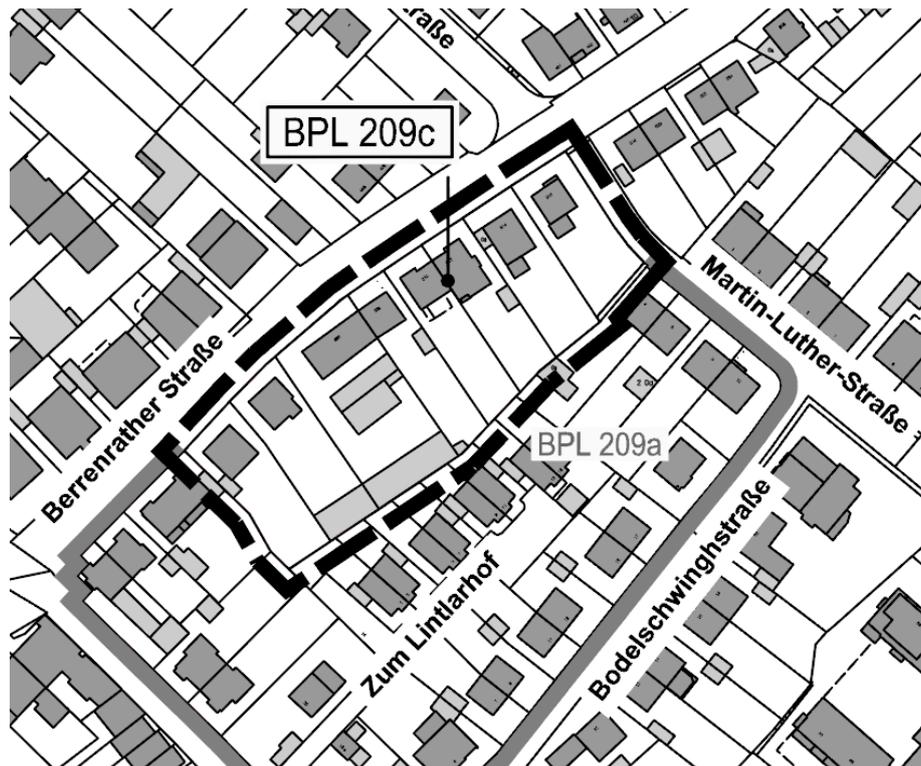


Abb. 1 Wirkungsbereich Bpl 209c

Das Plangebiet (Flächenumfang ca. 0,56 ha) ist geprägt durch eine durchgängige, kleinteilige Straßenrandbebauung entlang der Berrenrather Straße in offener Bauweise mit zwei Voll- und ausgebauten Dachgeschossen. Lediglich das Haus Nr. 514 weist nur ein Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss auf. Vorherrschend sind Einzelhäuser, lediglich in zwei Fällen gibt es eine Grenzbebauung. Die Wohnnutzung mit maximal 3 Wohneinheiten (WE) je Gebäude überwiegt deutlich, es findet sich aber auch ein Steuerberatungsbüro. Im Haus Berrenrather Str. 506 befinden sich 6 WE. Auf der Gartenseite wurden die Wohngebäude z.T. im Laufe der Jahre durch kleinere Anbauten erweitert.

Die Erschließung ist über die Berrenrather Straße vorhanden. Stellplätze und Garagen sind in den seitlichen Abstandsflächen, auf dem rückwärtigen Geragenhof der Grundstücke Haus-Nr. 504 und 506 und z.T. in den Vorgärten angeordnet.

Der von der Straße abgewandte Bereich wird durch Hausgärten mit einigen Nebengebäuden bestimmt. Der Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern ist durchschnittlich, es gibt nur wenige größere Einzelbäume. Lediglich der rückwärtige Bereich der Grundstücke Berrenrather Straße 504 und 506 ist seit den 1970er Jahren vollständig versiegelt. Es finden sich dort ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, das früher gewerblich genutzt wurde und ein massiver Garagenriegel, dessen Rückwand mit einer Höhe von ca. 5 m unmittelbar an die Gärten der Grundstücke Zum Lintlarhof grenzt. Das Gelände ist weitgehend eben. Es bestehen Verkehrsimmissionen durch die Berrenrather Straße und die BAB 4 (siehe 4.7)

Im Plangebiet gilt jetzt noch der Bebauungsplan (Bpl) 209a „Zum Lintlarhof“, der am 25.07.1989 rechtskräftig wurde. Durch die Aufstellung des Bpl 209c wird ein Teil des Bpl 209a aufgehoben. Der Bpl 209a hat seinerzeit den Bau der Straße Am Lintlarhof und die daran angrenzende Bebauung ermöglicht. An den das Plangebiet umgebenden Straßen wurde die vorhandene Bebauung abgesichert, darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Schließung von Baulücken getroffen. Inzwischen ist das Gebiet des Bpl 209a vollständig bebaut.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

3 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Anlass für die Aufstellung des Bpl ist die städtebauliche unbefriedigende Situation mit dem vollständig versiegelten Garagenhof und dem ehemaligen Gewerbegebäude auf den Grundstücken Berrenrather Straße 504 und 506 (siehe unter 2). Der Bpl 209a von 1989 hatte diese baulichen Anlagen nicht gesichert, stattdessen sind auf beiden betroffenen Grundstücken kleinere, näher zur Straße gelegene Garagenflächen festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 zeigt, dass die Planung darauf abzielte, die vorhandene, städtebaulich unbefriedigende Grundstücksnutzung zu beseitigen.



Abb. 2 Ausschnitt Bpl 209a, rechtskräftig seit 25.07.1989

Allerdings hat sich auch fast 30 Jahre später nichts an dieser Situation geändert. Mit dem Bpl 209c soll nun ein Anreiz geschaffen werden, auch auf diesen Grundstücken zu einer besser in das Umfeld integrierten Nutzung und Bebauung zu gelangen. Die Grundstückseigentümer haben bereits ihr Interesse an der Umsetzung einer solchen Maßnahme bekundet.

Weitere Planungsziele sind:

- Schaffung dringend benötigten Wohnraums
- Verträglichere Unterbringung von Stellplätzen
- Reduzierung der Bodenversiegelung
- Verbesserung der Belichtungsverhältnisse durch Beseitigung des Garagenriegels

Es erfolgt keine Änderung des alten Bpl 209a, sondern eine Neuaufstellung des Bpl 209c, da Änderungen alter Bpl oft zu Rechtsunsicherheiten führen.

Auf den innerhalb des Bpl gelegenen Grundstücken Berrenrather Straße 502, 510, 512, 514 und 516 ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung und Nutzung beabsichtigt. Anders als im alten Bpl sollen alle Gebäude in die Festsetzung der überbaubarer Flächen einbezogen werden.

4 Festsetzungen im Bpl

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird entsprechend der Darstellung im FNP als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht den bestehenden Nutzungen und der zukünftigen städtebaulichen Zielsetzung.

Die Wohnnutzung hat im Umfeld derzeit ein deutliches Übergewicht. An der Berrenrather Straße finden sich aber auch Ansätze für andere Nutzungen wie nicht störendes Gewerbe und Einzelhandel. Im Plangebiet befindet sich ein Steuerberatungsbüro. Um diese Nutzungsmischung zu sichern und zu fördern, erscheint die Festsetzung eines WA als geeignetes Instrument.

Aufgrund der städtebaulichen Kleinteiligkeit des Plangebiets werden die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstelle als nicht zulässig festgesetzt. Beide Nutzungen würden sich wegen ihrer Flächenansprüche nicht in das Umfeld einfügen

Eine reine Wohnnutzung entlang der Haupterschließungssachse der Berrenrather Straße wäre städtebaulich nicht angebracht. Innerhalb der vorhandenen Baustruktur soll eine Nutzungsbreite ermöglicht werden, die über das reine Wohnen hinausgeht.

Der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll zur Stärkung der Zentren auf die im Einzelhandelskonzept definierten Versorgungszentren beschränkt werden. Der Planbereich liegt außerhalb der Versorgungszentren, so dass Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Hürther Sortimentsliste (Anlage der textlichen Festsetzungen, Bestandteil des Einzelhandelskonzepts, BBE Handelsberatung, Juni 2016) ausgeschlossen wird. Die Zielrichtungen des Einzelhandelskonzepts werden damit in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Zulässig ist dagegen ein der Versorgung des Gebiets dienender Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (§ 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO).

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

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. An der Berrenrather Straße weisen die Gebäude – bis auf eine Ausnahme mit einem Vollgeschoss - 2 Vollgeschosse auf, was durch den Bpl abgesichert wird. Bei etwaigem Abriss und Neubau oder bei Erweiterungen ist damit gewährleistet, dass sich die Neubebauung in den städtebaulichen Charakter des Umfelds einfügt. Eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen harmoniert auch mit dem Straßenquerschnitt der Berrenrather Straße sowie mit der Bebauung auf der anderen Straßenseite.

Auch die rückwärtig gelegenen überbaubaren Flächen auf dem Areal des Garagenhofs (WA 3 und 4) werden mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, um sie in den städtebaulichen Charakter der Bebauung an der Berrenrather Straße integrieren zu können. Die Baugrundstücke und die Abstände zwischen den Wohngebäuden sind so bemessen, dass die gemäß BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen problemlos nachgewiesen werden können. Eine kleinteilige, reine Wohnbebauung soll auf das eigenständig erkennbare Quartier Zum Lintlarhof beschränkt bleiben. Auch dort weisen die Gebäude gemäß Bpl 209a zwei Vollgeschosse auf, wobei sich das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss unter steil geneigter Dachfläche befindet.

Zusätzlich wird für die rückwärtigen überbaubaren Flächen eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt (siehe 4.2.2). Damit wird verhindert, dass die dort geplanten Gebäude eine übermäßige städtebauliche Dominanz erhalten.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Eine Oberkante baulicher Anlage wird allein für die rückwärtigen überbaubaren Flächen auf dem Gelände des Garagenhofs festgesetzt (WA 3 und 4). Damit wird erreicht, dass die Bebauung auf den hinteren Grundstücksteilen in ihrer Höhenentwicklung städtebaulich hinter die Straßenrandbebauung an der Berrenrather Straße zurücktritt. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen von 70,30 NHN (Normalhöhen-Null, Meter über dem Meeresspiegel) bleibt deshalb unter den Firsthöhen der vorhandenen Gebäude an der Berrenrather Straße 504 und 506 (71,09 bzw. 70,32 NHN). Durch die Höhenbegrenzung wird auch eine übermäßige Beeinträchtigung der Bebauung Zum Lintlarhof vermieden. Die Höhenfestsetzung gilt im Zusammenspiel mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse unabhängig von der Dachform, deren Gestaltung sich aus architektonischen Erwägungen ergeben soll.

4.2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzungen wird zusätzlich durch Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) bestimmt. Die gemäß § 17 BauNVO im WA für die GRZ zulässige Obergrenze von 0,4 wird im gesamten Plangebiet nicht ausgeschöpft, was in Anbetracht der vorhandenen Baustruktur und der Grundstücksgrößen städtebaulich als angemessen erscheint.

In den Baugebieten WA 1 und 5 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, was der vorhandenen Bebauung in offener Bauweise entspricht. Bedingt durch die festgesetzten überbaubaren Flächen auf den Grundstücken unterschiedlichster Größe kann diese maximal zulässige GRZ auf manchen Grundstücken nicht erreicht werden.

In Baugebieten WA 2, 3 und 4, die von den rückwärtig gelegenen überbaubaren Flächen betroffen sind, wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dies ist ausreichend, um eine moderate Nachverdichtung zu erreichen und eine Umnutzung des Garagenhofs zu fördern. Die zulässige bauliche Dichte ist nur geringfügig höher als in den benachbarten Baugebieten WA 1 und 5 (s.o.). Im angrenzenden WA des Bpl 209a Zum Lintlarhof ist die Dichte mit einer zulässigen GRZ von 0,4 etwas höher. Damit ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung hinsichtlich ihrer baulichen Dichte harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Entsprechend der zulässigen GRZ und der maximal zulässigen 2 Vollgeschosse wird im Plangebiet aus den o.g. Gründen durchgängig eine GFZ von 0,6 bzw. 0,7 festgesetzt.

Eine städtebauliche Aufwertung des Garagenhofs ist in den Baugebieten WA 2 und 3 durch eine Neubebauung nur möglich, wenn der ruhende Verkehr in einer begrünten Tiefgarage untergebracht wird. Deshalb erfolgt für das Baugebiet WA 2 eine Festsetzung, dass durch Anlagen unterhalb der Erdoberfläche (z.B. eine Tiefgarage) die erweiterte GRZ gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bis zu 75 v.H. des Baugrundstücks überschritten werden darf. Der städtebauliche Charakter des Wohngebiets mit einem hohen Grünanteil kann dadurch beibehalten werden. Das Störpotential für die Nachbarn wird minimiert. Gleichzeitig besteht auch die Möglichkeit, die gemäß Bpl nicht mehr zulässigen Stellplätze im Vorgarten des Gebäudes Berrenrather Str. 506 in der neuen Tiefgarage anzuordnen. Die Festsetzung zur erweiterten GRZ erfolgt in Zusammenhang mit den Festsetzungen zu Flächen für Stellplätze (siehe 4.5) und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe 4.8)

4.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Das Plangebiet ist von einer eher lockeren Baustruktur mit Grenzabständen gekennzeichnet. Die Festsetzungen des Bpl greifen die an der Berrenrather Straße vorhandenen Bauweisen auf. Dementsprechend erfolgt in den Baugebieten WA 1, 2 und 5 eine Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern bzw. nur mit Einzelhäusern, was dazu beiträgt, die vorhandene städtebauliche Prägung der betroffenen Wohngebiete aufrechtzuerhalten.

In den von der Nachverdichtung betroffenen Baugebieten WA 3 und 4 sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Struktur und vermeidet eine Barrierenwirkung durch die Neubebauung. Durch die bei einer Einzelhausbebauung erforderlichen Grenzabstände entsteht eine städtebaulich auflockernde Wirkung.

4.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Für die bestehende Bebauung auf den Grundstücken, die nicht von der Nachverdichtung betroffen ist, werden durch Baugrenzen großflächige Baufenster festgesetzt (WA 1 und z.T. WA 5). Vorhandene Hauptgebäude befinden sich innerhalb der überbaubaren Flächen und werden damit planungsrechtlich gesichert. Straßenseitig orientiert sich die Baugrenze an den vorhandenen Straßenfassaden. Dadurch bleiben Vorgärten mit einer Tiefe von ca. 3 bis 4 Metern erhalten, die dem vorhandenen Straßenbild entsprechen.

Die rückwärtigen Baugrenzen orientieren sich an der Tiefe der bisher erfolgten, rückwärtigen Anbauten. Die überbaubaren Flächen erreichen dadurch eine Tiefe von 16 m, was auf allen Grundstücken eine maßvolle bauliche Erweiterung auf der Gebäuderückseite erlaubt, ohne dass der vorhandene Gebietscharakter mit einer aufgelockerten Bebauung beeinträchtigt würde (siehe auch 4.2 und 4.3).

Auf den von der Nachverdichtung betroffenen Grundstücken sind die überbaubaren Flächen dagegen deutlich enger festgesetzt (WA 2, 3, 4 und z.T. WA 5). Dadurch kann die das Umfeld prägende aufgelockerte Bebauung aufrechterhalten werden, auch wenn zu einer Nachverdichtung kommt. Für die vorhandenen Gebäude Berrenrather Str. 504 und 506 bedeutet dies, dass die Baugrenzen sich unmittelbar an den vorhandenen Außenmauern orientieren. Auf den für eine Neubebauung vorgesehen überbaubaren Flächen wird die mögliche Gebäudetiefe auf 12 m begrenzt. Seitlich sind die bei einer Einzelhausbebauung erforderlichen Abstandsflächen für die Festsetzung der überbaubaren Flächen maßgeblich. Die Lage dieser überbaubaren Flächen ist so festgesetzt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den süd-

östlich gelegenen Wohnhäusern Zum Lintlarhof aufweisen. Dadurch werden Beeinträchtigungen für die Nachbarn Zum Lintlarhof weitestgehend vermieden und der städtebauliche Zusammenhang der Neubebauung zur Bebauung an der Berrenrather Straße betont. Die Abstände der Neubebauung zu den Gebäuden an der Berrenrather Straße sind zudem erheblich größer als zu dem vorhandenen, eingeschossigen Gebäude, das im Falle einer Neuordnung entfallen muss, so dass auch die Belange dieser Nachbarn berücksichtigt sind.

4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Ziele des Bpl sind eine Nachverdichtung, aber auch eine Reduzierung der Bodenversiegelung, eine Erhöhung des Grünanteils und eine möglichst geringe Störwirkung auf die Wohnnutzung. Deshalb erfolgt in den von einer Nachverdichtung betroffenen Baugebieten WA 2, 3 und 4 die Festsetzung, dass Stellplätze nur in Kellergeschossen oder auf für Tiefgaragen bzw. Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig sind. Die überwiegende Anzahl der Stellplätze muss somit in einer begrünten Tiefgarage untergebracht werden (siehe auch 4.2.3 und 4.8). Lediglich im WA 4 ist eine oberirdische Garage zulässig, da hier aufgrund der geringen Grundstücksgröße eine Tiefgarage nicht realistisch ist. Die Fläche für die Garage ist in der seitlichen Abstandsfläche so angeordnet, dass von ihr eine möglichst geringe Störwirkung ausgeht. Nicht mehr zulässig sind die Stellplätze im Vorgarten von Haus Berrenrather Str. 506, die zwar passiven Bestandsschutz haben, aber im Zuge der Neubaumaßnahmen auch in die neue Tiefgarage verlagert werden sollen. Dies kommt durch Reduzierung der Zufahrten der verkehrlichen Situation auf der Berrenrather Straße zugute und bewirkt zugleich eine städtebauliche Aufwertung des Straßenraums.

4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Auch in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten soll die auf den rückwärtigen, überbaubaren Flächen zulässige Neubebauung sich in den Gebietscharakter einfügen. Die Belange der Anwohner werden dabei mit der Anforderung zur Schaffung Wohnraum abgewogen. Deshalb erfolgt – abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße – für die Baugebiete WA 3 und 4 eine Festsetzung, dass je Wohngebäude nicht mehr als max. 2 bzw. max. 6 Wohneinheiten zulässig sind. Etwaige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft (z.B. durch Immissionen) sowie eine unverträgliche Ballung von Wohnungen mit ihren erforderlichen Stellplätzen werden vermieden.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist vom Verkehrslärm der Berrenrather Straße beeinflusst. Eine Verkehrszählung im Dezember 2016 ergab eine tägliche Belastung von ca. 3.500 Kfz. Der Abstand der betroffenen Bestandsgebäude zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens beträgt ca. 10 m. Das vereinfachte Ermittlungsverfahren für Lärm-Immissionen aus dem Schallschutzerlass NRW (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau – DIN 18005 Teil I, Ausgabe Mai 1987) ergibt einen Mittelungspegel von ca. 64 dB(A) tags und ca. 54 dB(A) nachts (Tabelle 2.1 Straßenverkehrsimmissionen).

Die geplanten Wohngebäude im WA 3 und 4 weisen einen Abstand von ca. 30 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens auf. Bei freier Schallausbreitung errechnet sich ein Mittelungspegel von ca. 58 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Auf der interaktiven Lärmkarte Nordrhein-Westfalen (Stand August 2018) wird auf Grundlage von Verkehrsdaten aus 2016 - bedingt durch die Autobahn A4 - für Teile des Plangebiets ein 24-Stunden-Wert (L_{den}) von 55 – 60 dB ausgewiesen. Durch diese weitere Schallquelle erhöhen sich die ermittelten Schallpegel gemäß DIN 18005 im ungünstigsten Fall um maximal ca. 1,4 dB(A). Für den Nachtpegel enthält die interaktive Lärmkarte keine Darstellungen, da der Schallpegel unter 50 dB liegt.



Abb.3 Ausschnitt Interaktive Lärmkarte NRW, Stand August 2018 (L_{den} 55 – 60 dB orange dargestellt)

Im Ergebnis werden in allen Baugebieten des Bpl die in der DIN 18005, Beiblatt 1 Teil 1 angegebenen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeinen Wohngebiete – 55 dB tags und 45 dB nachts - überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine z.B. eine Schallschutzwand sind aufgrund der räumlichen Situation nicht möglich, deshalb ist ein passiver Schallschutz für die Straßenfassaden erforderlich.

Um den Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu gewährleisten, wird für die straßenseitig gelegenen überbaubaren Flächen gemäß DIN 4109, Tabelle 8 der Lärmpegelbereich III festgesetzt, in dem die jeweiligen Schalldämmmaße der DIN zum Schutz vor Außenlärm bei einer baulichen Nutzung eingehalten werden müssen.

Mit der Festsetzung des Lärmpegelbereichs wird gesichert, dass der städtebaulich angestrebte Fortbestand und die Nachverdichtung der Bebauung mit gesunden Wohnverhältnissen einhergehen. Eine Beeinträchtigung durch Immissionen bei einem Aufenthalt außerhalb der Gebäude wird dagegen im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar eingestuft, zumal hinter den Gebäuden deutlich ruhigere Bereiche im Lärmschatten vorhanden sind.

Ausnahmsweise ist es möglich, auch weniger umfangreiche Maßnahmen zur Schalldämmung gemäß DIN 4109 umzusetzen, wenn – z.B. bedingt durch die Gebäudestellung an rückwärtigen Fassaden – ein niedrigerer Lärmpegelbereich erwartet werden kann. Voraussetzung ist ein gutachterlicher Nachweis dieser niedrigeren Schalleinwirkung. Dadurch wird für Bauherren eine flexiblere Handhabung der Festsetzung erreicht und ein Übermaß an Schalldämmmaßnahmen vermieden.

Auch auf den rückwärtig gelegenen überbaubaren Flächen in den Baugebieten WA 3 und 4 werden die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 überschritten. Gemäß DIN 4109 ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich II. Die Gesetzgebung fordert bereits zur Energieeinsparung (EnEG, EnEV) den Einbau doppelschaliger Fenster. Die im Lärmpegelbereich II erforderlichen Schalldämmmaße werden – eine sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt - bereits durch

die doppelschaligen Fenster erreicht, so dass hier keine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erfolgt, zumal die vorhandene Straßenrandbebauung eine freie Schallausbreitung weitgehend verhindert.

Allerdings wirkt der Schallschutz gemäß DIN 4109 nur bei geschlossenen Fenstern. Sollen nachts Innenpegel von 30 bis 35 dB(A) gewährleistet sein, so dürfen bei Außenpegeln von über 45 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet sein. Deshalb wird im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass in Schlaf- und Kinderzimmern Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem vorzusehen sind.

Der Mehraufwand der Bauherren für die Vornahme der Schallschutzmaßnahmen wird in der Abwägung in Anbetracht der erforderlichen Schaffung gesunder Wohnverhältnisse als vertretbar angesehen. Zu berücksichtigen ist, dass die vorhandene Bebauung einem Bestandsschutz unterliegt. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen kommt nur im Falle einer Neubebauung oder beim Gebäudeausbau zur Anwendung.

4.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Ziele des Bpl sind eine Nachverdichtung, aber auch eine Reduzierung der Bodenversiegelung und eine Erhöhung des Grünanteils. Auf den von der beabsichtigten Nachverdichtung betroffenen Baugebieten WA 2, 3 und 4 ist dies nur mit Errichtung einer erdüberdeckten und begrünter Tiefgarage zu erreichen (siehe auch 4.2.3 und 4.5). Deshalb erfolgt die Festsetzung einer Bepflanzung von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,35 m. Die Dicke der Erdüberdeckung erlaubt eine intensive Bepflanzung. Dadurch wird ein kleinräumig positiver Effekt für die Tier- und Pflanzenwelt, Mikroklima sowie Wasserabfluss erreicht. Gleichzeitig kann die begründete Tiefgarage städtebaulich einen positiven Beitrag für den angestrebten Grüncharakter des Plangebiets leisten.

4.9 Hinweise

Aufgrund der Stellungnahmen von Fachbehörden enthält der Bpl in den textlichen Festsetzungen Hinweise, die bei Baumaßnahmen von Bedeutung sein können:

- Kampfmittelbeseitigung: Allgemeine Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes beim Fund von Kampfmitteln
- Grundwasserverhältnisse: Allgemeine Hinweise von RWE zur Beeinflussung des Grundwassers durch den Braunkohletagebau
- Geplante Wasserschutzzone: Hinweis der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Erft-Kreis auf die geplante Wasserschutzzone IIIA
- Denkmalschutzgesetz: Allgemeine Hinweise des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege auf etwaige Bodendenkmäler und die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes

5 Natur, Landschaft und Artenschutz

Die Planaufstellung verläuft als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein formeller Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich.

