



Mühlenstadt  
Wegberg

## Bebauungsplan III-7

### Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße



### Begründung zum Satzungsbeschluss



Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen  
Tel. 0241 / 470 580 Email: info@bkr-ac.de

**Auftraggeber****Stadt Wegberg**

Rathausplatz 25, 41844 Wegberg

Tel: 02434 83-0

Fax: 02434 83-777

**Auftragnehmer**** BKR Aachen, Noky & Simon****Stadtplaner Umweltplaner Landschaftsarchitekt**

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Tel.: 0241 – 470 58-0

Fax: 0241 – 470 58-15

Email: [info@bkr-ac.de](mailto:info@bkr-ac.de)**Bearbeitung**

Jana Schubert, M.Sc. Raumplanung

Karl Hamacher, M. Sc. Raumplanung

**Projektnummer**

31922

**Stand**

26.11.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Umfeld des Plangebiets .....	2
3.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
4.1	Regionalplan.....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	3
4.3	Landschaftsplan .....	4
4.4	Bebauungsplan.....	4
4.5	Schutzgebiete und Satzungen .....	4
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>5</b>
5.1	Erschließung.....	5
5.2	Gebäudetypologien.....	5
5.3	Freiraumkonzept.....	6
5.4	Stellplätze .....	6
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>6</b>
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	6
6.2	Umweltauswirkungen.....	7
6.3	Ver- und Entsorgung.....	9
<b>7</b>	<b>Planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
7.4	Stellplätze und Garagen .....	12
7.5	Nebenanlage .....	12
7.6	Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze .....	12
7.7	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten .....	13
7.8	Öffentliche Grünflächen .....	13
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
7.10	Gestalterische Maßnahmen gemäß § 89 Landesbauordnung NRW (BauO) .....	14

7.11 Kennzeichnungen & Hinweise .....	14
<b>8 Kenndaten der Planung (Flächenbilanz).....</b>	<b>15</b>

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Ortschaft Dalheim-Rödgen in Wegberg soll ein neues Wohnquartier entwickelt und so der Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen werden. Neben jungen Familien, die ein Einfamilienhaus beziehen möchten, wird zunehmend auch ein Bedarf an kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau festgestellt. So soll auf der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen des Ortes ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, das den unterschiedlichen Anforderungen an Wohnraum gerecht werden soll.

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein neues und differenziertes Angebot an Wohnraum in zentraler Lage von Rödgen zu schaffen. Hierzu werden die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen zu einem neuen Wohngebiet entwickelt und über eine Erschließungsstraße, ausgehend von der Rödgener Straße und der Straße Marienberg, erschlossen. Dabei ist es städtebauliches Ziel, innerhalb des Plangebietes durch die Entwicklung von attraktiven Straßenräumen und Platzflächen Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Über Wegeverbindungen wird das Plangebiet außerdem mit seinem Umfeld verbunden.

## 2 Planverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans III-7, Dalheim – Rödgen wird der Siedlungsbereich im Bereich der Rödgener Straße ergänzt. Innerhalb des Geltungsbereiches, der auf drei Seiten im Norden, Osten und Süden direkt an die vorhandene Bebauung angrenzt, können bis zu 50 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Für ein solches Vorhaben kommt nach der aktuellen Rechtslage die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB in Frage („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Danach können bei einer förmlichen Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB sinngemäß auch auf derartige Flächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage angewandt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Voraussetzung ist, dass die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche unter der gemäß § 13b BauGB maßgeblichen Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Bei einer Gesamtgröße von etwa 2,9 ha, einer künftigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von maximal 0,4 und unter Berücksichtigung der festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen wird der Schwellenwert unterschritten. Die Planaufstellung unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Außerdem entstehen keine Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB, siehe Kapitel 6.2).

Die Aufstellung des Bebauungsplans III-7, Dalheim-Rödgen kann somit gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Auf die Umweltprüfung inkl. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft kann verzichtet werden. Dennoch sind die Umweltbelange unabhängig von den Verfahrenserleichterungen zu behandeln.

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann in den beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB zwar grundsätzlich verzichtet werden. Der Öffentlichkeit ist dann jedoch eine Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Um mögliche berührte nachbarschaftliche Belange und die weiteren

Abwägungsmaterialien für das Planverfahren sachgerecht zu sammeln, wurden die Verfahrensschritte 4 Abs. 1 BauGB sowie eine Möglichkeit für die Bürgerschaft sich zu informieren und zu äußern für diesen Bebauungsplan trotzdem durchgeführt. Die Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 16.06.2020 bis zum 10.07.2020 statt.

Für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf mit Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO erstellt.

### **3 Städtebauliche Situation**

#### **3.1 Lage und Umfeld des Plangebiets**

Das circa 2,9 ha große Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Dalheim-Rödgen und umfasst in der Gemarkung Arsbeck in Flur 34 die Flurstücke 402, 395, 168, 169, 170, 171, 172, 341, 140, 288, 93 und teilweise die Flurstücke 77, 92, 133, 139, 289, 290, 291, 292. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden, Osten und Süden durch die angrenzenden Grundstücke der Wohnbebauung des Marienbergs, der Rödgener Straße und des Hessenfeldes. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Dalheim-Rödgen. Es wird aktuell überwiegend als Ackerfläche genutzt. Weiterhin sind Gartenflächen Bestandteil des Plangebietes.

Die Umgebung ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Das Plangebiet liegt im Nahbereich zu bereits bestehender sozialer Infrastruktur wie Spielplätzen, dem Kindergarten Kastanienbaum am Marienberg, der Freien Waldorfschule Kreis Heinsberg sowie der Kirche. Nördlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen, im Westen grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Dalheim-Rödgen ist insgesamt von großen Waldgebieten umgeben, innerhalb des Dalheimer Buschs liegt die Dalheimer Mühle sowie der Dalheimer Klosterhof westlich von Dalheim-Rödgen.

Das Plangebiet wird von den Bussen der Linie 413 mit der Bushaltestelle „Rödgen, Wegberg, Dalheim Kirche“ bedient. Die Bushaltestelle befindet sich in circa 500 m Entfernung an der Rödgener Straße. In etwa einem Kilometer Entfernung befindet sich der Bahnhof Wegberg, Dalheim.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich humose Böden. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich zwar möglich, erfordern jedoch gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich.

Östlich des Plangebiets (Rödgener Str. 17 und 19) befinden sich zwei Baudenkmäler. Veränderungen und Bauvorhaben in der Nähe der Baudenkmäler sind gem. § 9 DSchG NRW mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich eine gewerbliche Anlage, die bis zuletzt als Lagerhalle genutzt wurde. Da die Firma ihren Standort in der Straße „Hessenfeld“ kürzlich aufgab, zieht auch die Lagernutzung an den neuen Firmensitz um. Aufgrund der aktuellen Genehmigungslage besteht kein Anspruch auf emittierende Nutzungen, wie sie zuletzt ausgeübt wurden. Künftig beabsichtigte Nutzungen müssen in einem Baugenehmigungsverfahren (u.a. auf ihre Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen) geprüft werden.

### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Umfang und Lage des räumlichen Geltungsbereichs der rund 2,9 ha großen und zur Bebauung vorgesehenen Fläche kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

Kartengrundlage: Geobasis NRW: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)). WMS NW ALKIS - Liegenschaftskarte NRW ([http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_alkis/](http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_alkis/)) [20.01.2020]. Stadt Wegberg.

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan

Der gesamte Geltungsbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Aachen als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt, überlagert mit der Freiraumfunktion Schutz der Natur sowie Grundwasser und Gewässerschutz. Der gesamte Ortsteil Rödgen ist nicht als Siedlungsbereich dargestellt.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für den Großteil des Geltungsbereiches Wohnbaufläche dar. Im Osten, entlang der Rödgener Straße werden kleinere und räumlich untergeordnete Teilflächen als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden und Süden grenzen weitere Wohnbauflächen, im Westen Flächen für die Landwirtschaft an. Außerdem grenzt im Norden Fläche für Wald als Ausgleichsfläche an.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes entspricht der geplanten Gemeindeentwicklung, der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

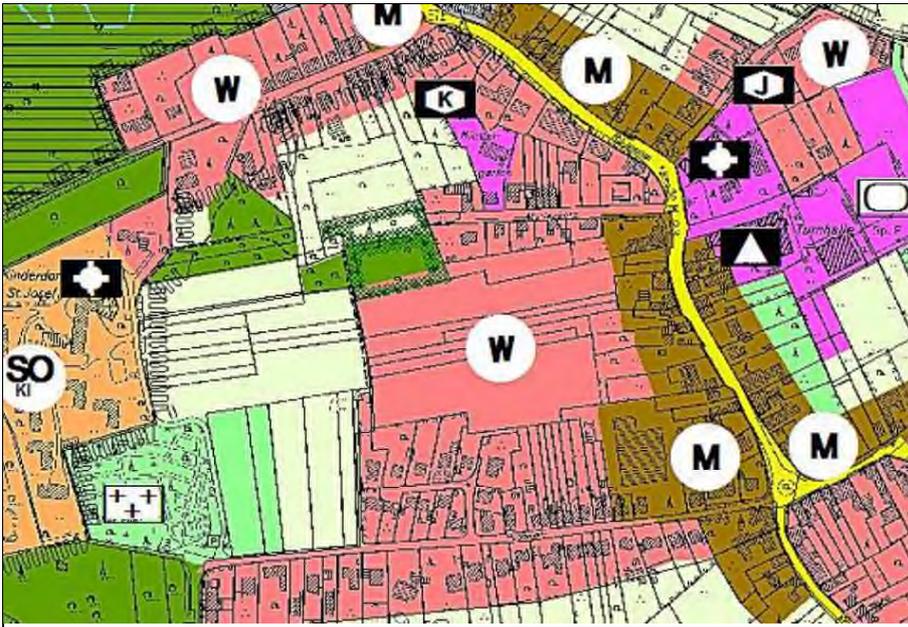


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg  
Quelle: Stadt Wegberg

#### 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 29. August 2005 in der Fassung seiner 1. Änderung rechtswirksamen Landschaftsplans Nr. III-6 „Schwalmplatte“ für den Kreis Heinsberg. Für das Plangebiet ist das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ formuliert. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schwalmplatte“ an.

#### 4.4 Bebauungsplan

Weder für das Plangebiet im Ganzen noch für einzelne Teilflächen besteht ein Bebauungsplan.

#### 4.5 Schutzgebiete und Satzungen

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet mit Ausnahme der Lage im Naturpark nicht vorhanden. Rund 200 m nordwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-4802-0001 ‚Schwalmplatte‘ an, in rund 250 m Entfernung das FFH-Gebiet DE-4803-303 ‚Helfensteiner Bachtal-Rothenbach‘. Dieses ist zugleich als Naturschutzgebiet HS-005 ‚Helfensteiner Bachtal, oberes Schaagbachtal und Petersholz‘ ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 3A des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Arsbeck. Überschwemmungsgebiete und weitere Gebiete mit Hochwassergefahren sind von der Planung nicht betroffen.



Überwiegend soll das Plangebiet als Einfamilienhausgebiet mit ein- bis zweigeschossigen Baukörpern geplant werden. Dabei sind sowohl „klassische“ Einfamilienhäuser mit seitlichem Grenzabstand als auch Doppelhäuser denkbar. Der städtebauliche Entwurf sieht rund 42 Einfamilienhäuser und 6 Grundstücke für Doppelhäuser vor.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist punktuell zudem der Bautypus eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Auf diese Weise soll neben Einfamilienhäusern auch ein Angebot an kleineren oder altersgerechten Wohnformen entstehen. Darüber hinaus trägt dies dazu bei, mit dem Mehrfamilienhaus eine flächensparende Bauweise im Gebiet zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Typologien sollen den Ansprüchen unterschiedlicher Personengruppen mit diversen Wohnraumanprüchen entsprechen und ein vielfältiges Wohngebiet entstehen lassen.

### **5.3 Freiraumkonzept**

Eine Durchgrünung des Gebietes wird neben den zahlreichen privaten Gärten durch das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Straßenraumes erreicht. Diese erhöhen sowohl die Freiraum- als auch die Wohnqualität des geplanten Wohngebiets. Der begrünte Straßenraum bietet in Verbindung mit einer verkehrsberuhigten Erschließung Aufenthaltsqualitäten.

Bei dem Mehrfamilienhaus sind gemeinschaftliche Grünflächen mit Spielflächen geplant. Zusätzlich ist im zentralen Bereich des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Dieser ist für alle Anwohner fußläufig sehr gut zu erreichen und schafft Möglichkeiten für nachbarschaftliche Aktivitäten und Kommunikation. Wesentlich für das Freiraumkonzept ist zudem die gute Anbindung der geplanten Nutzungen an die umliegend angrenzenden Freiräume (Wald, Freiflächen u.a.).

Im Sinne des Arten- und Klimaschutz und zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohngebiets werden Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten im Plangebiet ausgeschlossen.

### **5.4 Stellplätze**

Im Bereich des Mehrfamilienhauses ist ein oberirdischer Gemeinschaftsstellplatz vorgesehen, der auch Flächen für Fahrradstellplätze beinhaltet. Je Wohneinheit werden hier 1,5 Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze oder Garagen der Einfamilienhäuser werden auf den privaten Grundstücken nachgewiesen.

Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum sowie an den Eingangsbereichen zum Wohnquartier Parktaschen geschaffen, um Besucherstellplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnung zur Verfügung zu stellen und Parksuchverkehre in den umliegenden Gebieten zu vermeiden.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „III - 07, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße“ soll die Errichtung von bis zu 48 Einfamilienhäusern (in Einzel- und Doppelhäusern) und einem Mehrfamilienhaus vorbereitet werden. Negative Auswirkungen auf die Ortslage und die vorhandenen Wohnnutzungen in der näheren Umgebung sind nicht zu erwarten.

## 6.2 Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Acker genutzt und ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Südwesten befinden sich private Gärten und Gartenbrachen innerhalb des Plangebiets. Im Südosten sind Brachflächen im Bereich der Rödgener Straße vorzufinden. An das Plangebiet grenzen Gärten und Gartenbrachen sowie bewaldete bzw. gehölzreiche Flächen an.

Nördlich des Plangebiets und nördlich der Straße „Unter den Buchen“ sowie östlich der Anton-Raky-Straße erstreckt sich das FFH-Gebiet „Helfensteiner Bachtal – Rothenbach“ (DE-4803-303), das zugleich als Naturschutzgebiet „Helfensteiner Bachtal, oberes Schaagbachtal und Petersholz“ (HS-005) geschützt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung, deren Wirkfaktoren und -intensität, des Abstandes zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem FFH-Gebiet sowie der bereits vorhandenen Wohnnutzungen zwischen der Baufläche und dem FFH-Gebiet kann eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Ebenfalls nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schwalmpalte“ (LSG-4802-0001). Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im und im Umfeld des Plangebietes kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I, hermanns landschaftarchitektur/umweltplanung vom 19.10.2020) kam zu dem Ergebnis, dass im Rahmen einer weiterführenden ASP II der Brutvogelbestand erfasst werden sollte, um detaillierte Aussagen über das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial zu ermöglichen.

Da für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine aktuellen avifaunistischen Daten vorlagen, wurde vom Gutachter (ASP II, hermanns landschaftarchitektur/umweltplanung vom 25.06.2021) mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg eine Brutvogelkartierung abgestimmt, um belastbare Aussagen bezüglich des Vorkommens geschützter und/oder planungsrelevanter Brutvogelarten zu erhalten. Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung im Frühjahr 2021 zeigen, dass das Plangebiet mit Ausnahme des Stars (*Sturnus vulgaris*) von keiner planungsrelevanten Vogelart besiedelt wird. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet am Hesenfeld in Wegberg 40 Vogelarten nachgewiesen, darunter auch sieben planungsrelevante Arten. Einige dieser Arten können Ackerflächen zur Nahrungssuche nutzen. Da die betrachtete Ackerfläche den Vögeln vor allem aufgrund verschiedener anthropogener Störungen (Bewirtschaftung, Spaziergänger mit Hunden) jedoch nur zeitweise zur Nahrungssuche zur Verfügung steht, kann es sich nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat handeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes III - 7 „Dalheim - Rödgen“ in Wegberg ist nach derzeitigem Kenntnisstand demzufolge artenschutzrechtlich unbedenklich, sofern die in der ASP I und II dargestellten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung weisen auf eine Besiedlung des Plangebietes durch (mindestens) ein Staren-Brutpaar hin. Der Verlust von Staren-Nistplätzen ist in Abstimmung mit der UNB des Kreises Heinsberg durch die fachgerechte Anbringung von Höhlenbrüter-Nistkästen für Stare (in ausreichender Anzahl) zzgl. einem Nistkasten für kleine Höhlenbrüter mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.

In der ASP I und ASP II wurden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgeführt (Beschränkungen der Fällungs- und Rodungsarbeiten, Umgang mit Tierfunden, Beleuchtungskonzept, Verhinderung von Vogelschlag an Glasscheiben, Anbringung von Höhlenbrüter-Nistkästen). Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis für nachfolgende Planungsebenen auf.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Maas-Schwalm-Nette (NTP-011). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat keine Bedeutung für die Naherholung, lediglich die umgebenden Straßen und Wege können von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Künftig wird über die festgesetzten Verkehrsflächen eine Querung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer möglich sein.

Landschaftlich ist der Planbereich aufgrund der umgebenden Bebauung nur eingeschränkt als Freiraum wahrzunehmen. Daher werden sich die Sichtbeziehungen aus der freien Landschaft auf die Ortslage Rödgen bei Umsetzung des Vorhabens nur geringfügig verändern.

Der östliche Planbereich liegt im bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich der Landesplanung Erkelenz – Wegberg (KLB 25.01), der westliche Teil des Plangebietes bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich der Landesplanung Brachter Wald, Elmpter Wald und Meinweg (KLB 17.02). Zugleich ist auf Ebene des Regionalplans Köln der Kulturlandschaftsbereich 014 Meinweg, Birgeler Wald, Effelder Wald ausgewiesen. Die wertgebenden Elemente der Kulturlandschaftsbereiche werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung liegen keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Baugrundübersichtgutachten (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner, 04.11.2020) geht von einem Grundwasserflurabstand zwischen 16-20 m aus. Aufgrund des hohen Grundwasserabstandes sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Der Untersuchungsbereich liegt in der Zone IIIa des geplanten Wasserschutzgebietes Arsbeck, das bereits zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. In der Regel ist eine Wohnbebauung in der Zone III mit den Zielen der Wassergewinnung zu vereinbaren, so dass grundsätzlich keine Konflikte erwartet werden. Das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser wird insbesondere baubedingt durch mögliche Einträge während der Bautätigkeit erhöht, ist jedoch aufgrund des hohen Flurabstandes als sehr gering einzuschätzen. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Hinweise auf die Erfordernisse einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Einsatz von Recyclingbaustoffen sowie für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Braunerden geprägt, deren Schutzwürdigkeit vom Geologischen Dienst NRW nicht bewertet wurde. Im untergeordneten Maße sind im Westen des Plangebiets Kolluvisole vorzufinden, die vom Geologischen Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft werden (Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion). Des Weiteren stehen kleinflächig Podsol-Braunerden an, deren Schutzwürdigkeit nicht bewertet wurde.

Klimatisch ist der Geltungsbereich gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV aufgrund der umgebenden Bebauung bereits heute teils dem Vorstadtklima und teils dem Freilandklima zuzuordnen. Durch die geplante bauliche Entwicklung wird sich das Lokalklima insgesamt in Richtung eines Vorstadtklimas entwickeln. Nachts wird der Bereich mit Kaltluft versorgt, auch künftig wird dies noch der Fall sein. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im

Bereich ohne nächtliche Überwärmung. Der Planbereich liegt des Weiteren nicht in einem Klimawandel-Vorsorgebereich.

Lärmvorbelastungen der Fläche können durch den Straßenverkehrslärm der Rödgener Straße / K29 bestehen. Diese ist nicht in der Lärmkartierung Stufe 3 (2017) des Landes NRW erfasst. Da das Plangebiet durch die bestehende umliegende Bebauung vom Straßennetz abgeschirmt ist, sind keine beeinträchtigenden Geräuschemissionen zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets wird § 13b BauGB angewendet. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies wird im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Öffentliche Grünflächen im Plangebiet sorgen Durchgrünung und Aufenthaltsqualitäten mit positiven Auswirkungen auf das Quartier und die Umwelt.
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen führen zur ausreichenden Durchgrünung auf privaten Grundstücken und zur Eingrünung des Ortsrandes.
- Vorgartenflächen sind zu begrünen und flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten unzulässig.
- Der Straßenraum wird durch die Festsetzung einer definierten Mindestanzahl an Bäumen begrünt.
- Flache und flachgeneigte Dächer sind mit Dachbegrünung zu errichten.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

#### **Versorgung**

Die technische Infrastruktur innerhalb des Plangebiets wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu geschaffen. Das Plangebiet wird – soweit erforderlich - an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Rödgener Straße angeschlossen.

#### **Versickerung des Niederschlagswassers / Wasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll ortsnah auf den Privatgrundstücken versickert werden. Die konkrete Ausführung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geplant. Ein Hinweis auf den Bedarf einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis und die zu beachtenden Bodenverhältnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 des Landeswassergesetzes vom 16. Juli 2016 ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Im weiteren Verfahren finden diesbezüglich Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde statt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll über das bestehende Kanalnetz der Rödgener Straße abgeleitet werden.

## 7 Planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf für ein neues Wohnquartier wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die Entwicklung des Wohngebietes planerisch zu steuern und ein neues Wohnraumangebot zu schaffen, sodass der Nachfrage nach Wohnraum in Dalheim-Rödgen nachgekommen wird.

Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, der Versorgung des Gebiets dienende Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Somit wird ermöglicht, dass in untergeordnetem und in einem kleinteiligen und nicht störenden Maße wohnortnahe Versorgungseinrichtungen oder nicht störende Arbeitsplätze im Sinne einer Stadt der kurzen Wege eingerichtet werden können. Dominierend bleibt dabei jedoch die Wohnnutzung.

Anlagen für sportliche Zwecke werden innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, da es sich bei diesen Anlagen zumeist um sehr flächenintensive Nutzungen handelt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Besonders letztere Nutzungen stehen dem gewünschten städtebaulichen Charakter entgegen und können im geplanten Gebiet nicht ohne eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnens untergebracht werden. Durch den Ausschluss der Nutzungen wird der gewünschte Gebietscharakter des neuen Wohngebietes gesichert.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für das gesamte Plangebiet die Anzahl der Vollgeschosse, eine maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit dem Ziel festgesetzt, die geplante Wohnbebauung in die umgebende Wohnbebauung und die bereits vorhandene Höhenentwicklung von Rödgen zu integrieren und somit in das Ortsbild einzubinden. Gleichzeitig ist beabsichtigt, die Übergänge zu den bestehenden Wohngebäuden so auszugestalten, dass keine Beeinträchtigungen – bspw. durch Verschattung – entstehen.

Für die Bebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Firsthöhe von 8,50 m und eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Diese Höhe lässt eine eingeschossige Bebauung plus Dachaufbau zu.

Ausschließlich in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Höhe mit bis zu maximal 11 m so festgesetzt, dass eine zweigeschossige Bebauung plus Dachaufbau möglich ist. Trotz der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe ergeben sich damit für die zukünftige Bebauung ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung.

Die Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wird durch Interpolation zwischen zwei festgesetzten Höhenpunkte ermittelt und dient als unterer Be-

zugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen. Entsprechend der den textlichen Festsetzungen beigefügten erläuternden Skizze ist der untere Bezugspunkt eindeutig zu ermitteln. Unter Zuhilfenahme des festgesetzten Weges der Ermittlung des unteren Bezugspunktes und dessen Höhe in Metern über Normalhöhennull im DHHN2016 kann durch Addition mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die absolute Höhe baulicher Anlagen ermittelt werden. Die im Plan festgesetzten Höhenpunkte geben die derzeitige Oberkante der geplanten Straßenverkehrsfläche wieder und stellen somit eine zuverlässige Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen dar.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen First- oder Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn es aufgrund der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu nicht beabsichtigten Härten kommt. Nicht beabsichtigte Härten können beispielsweise auftreten, wenn zukünftige Geländehöhen im Vergleich zur angenommenen Geländehöhe im Rahmen der Plankonzeption abweichen.

Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen First- oder Gebäudehöhen durch gebäudetechnische Anlagen können ebenfalls zugelassen werden. Dabei wird zwischen den Bereichen für Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern differenziert, um den unterschiedlichen Anforderungen an die Gebäudetechnik gerecht zu werden. Durch die Festsetzung wird ermöglicht, dass notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung beispielsweise für technische Einrichtungen und Anlagen und deren gegebenenfalls notwendigen Schallschutz-Einhausungen sowie bei Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern, Brüstungen und Absturzsicherungen werden abschließend begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird mit dem Ziel festgesetzt, die geplante Wohnbebauung in die umgebende Wohnbebauung einzufügen.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO. Mit dieser GRZ wird einerseits eine maßvolle Verdichtung der Bebauung ermöglicht. Andererseits wird dem Ziel Rechnung getragen, einen Gebietscharakter zu schaffen, der sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit begrünten Grundstücken auszeichnet.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) in allgemeinen Wohngebieten 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Wohngebiet WA 3 eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen. In Kombination mit einer maximal zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen im WA 3 wird eine Entwicklung der baulichen Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohen Grünanteilen entspricht, gesichert.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind entsprechend der angestrebten Entwicklung eines überwiegend auf Einfami-

liehnhäuser zugeschnittenen Gebiets fast ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird auf die Festsetzung der Hausformen verzichtet. Hier ist, entsprechend der Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs zusätzlich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses denkbar. Der Bebauungsplan schafft hierfür auf der planungsrechtlichen Ebene die Grundlage.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert. Die Baugrenzen dienen der Steuerung der künftigen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets. Nur innerhalb dieser Grenzen sind Hauptgebäude und Garagen/Carports zulässig. Die Baugrenzen verlaufen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf straßenbegleitend in einem Abstand von drei Metern und führen dazu, dass der Straßenraum räumlich gefasst wird. Eine Überschreitung der straßenabgewandter Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, um den künftigen Bauherren eine angemessene Flexibilität bei der Ausgestaltung der Freisitze zu ermöglichen.

#### **7.4 Stellplätze und Garagen**

Grundsätzlich ist angestrebt, den bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis auf den künftigen Baugrundstücken zu erbringen. Insoweit sind dort Stellplätze / Garagen innerhalb der Baufenster oder den dortigen Garagenzufahrten zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind dementsprechend zwischen der Garagen-, Carporteinfahrt bzw. dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Durch diese Festsetzungen wird die Möglichkeit eines Stellplatzes in den Zufahrten von Garagen gesichert.

Durch die Errichtung der Garagen und Carports innerhalb der Baufenster soll eine städtebauliche Ordnung erreicht werden, die die Garagen oder Carports als Einheit mit dem Wohngebäude erscheinen lässt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden die Stellplätze auf dem festgesetzten Gemeinschaftstellplatz oder innerhalb der Baufenster untergebracht.

#### **7.5 Nebenanlage**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich kleinere Nebenanlagen zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um auf den privaten Grundstücken Freiflächen zu sichern. Die Art und der Umfang der zulässigen Nebenanlagen sind in den schriftlichen Festsetzungen definiert.

#### **7.6 Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze**

Die innere Haupteinschließung ist eine Ringerschließung und wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von insgesamt 7,00 m festgesetzt. Der Straßenquerschnitt sieht eine Mischverkehrsfläche ohne getrennte Fuß- und Radwege die niveaugleich ausgebaut werden vor, um trennende Verkehrselemente zu vermeiden. Dies dient dem Zweck der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität für Fußgänger in den Straßenräumen und somit der Verkehrsberuhigung. Überdies ist angestrebt, Besucherstellplätze, die alternierend als Längsstellplätze vorgesehen sind im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Die Anordnung der Stellplätze kann neben der Deckung des Bedarfs an Besucherstellplätzen auch der Verlangsamung des fließenden Verkehrs im Straßenraum dienen. Auch an den Quartierseingängen werden öffentliche Parkplätze als Besucherstellplätze vorgesehen, die auch Fahrradstellplätze beinhalten. Außerdem besteht hier die Möglichkeit, in Hinblick auf eine umweltfreundlichere Mobilität und die heutigen

Entwicklungen im Mobilitätsverhalten, eine Carsharing-Station oder Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos o.ä. bei einer gegebenen Nachfrage in Zukunft zu realisieren.

Zusätzlich besteht im Osten des Gebietes eine 30 m lange Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m, die in einem Wendehammer endet und die hier gelegenen Einfamilienhäuser erschließt. Durch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ werden innerhalb des Wohngebietes Fußwege geschaffen, die einerseits das Plangebiet an die umliegenden Freiräume und an vorhandene Fußwege anbindet und zugleich eine direkte Anbindung an den zentral gelegenen Spielplatz ermöglicht.

### **7.7 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten**

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 begrenzt. Begründet wird diese Festsetzung mit den Zielen der Planung, eine lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Hiermit soll die Gebietscharakteristik, die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, gesichert werden. So soll nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt werden, sondern auch hinsichtlich der Dichte und der entsprechenden Einwohner- und Kfz-Anzahl eine Steuerung erfolgen. Es wird gewährleistet, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht in einem Missverhältnis zur Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze sowie zur Verkehrserzeugung innerhalb des neuen Wohngebietes steht. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit Ausnahme der Fläche für ein Mehrfamilienhaus mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

### **7.8 Öffentliche Grünflächen**

Zentral gelegen wird innerhalb des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche geplant, die dem wohnraumnahen Aufenthalt im Grünen dient und zur Einrichtung eines Treffpunktes für die Anwohner genutzt werden kann. Innerhalb der Grünfläche wird durch die Unterbringung eines Spielplatzes im neuen Quartier den sozialen Bedürfnissen insbesondere der jungen der Bevölkerung nach Spielflächen nachgekommen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Westen des Gebietes sorgt zum einen für die Erhaltung bestehender Baumgruppen und zusätzlich soll ein weiterer attraktiver Grünbereich zur Aufenthaltsqualität des neuen Quartiers beitragen und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird das Ziel verfolgt, einen gestalteten Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft zu schaffen.

Außerdem werden im Bereich der Quartierseinfahrten Grünflächen festgesetzt. Diese verlaufen straßenbegleitend und sollen für begrünte, ansprechende Quartierseingänge sorgen.

### **7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im Plangebiet werden Festsetzungen für die Grüngestaltung auf privaten und öffentlichen Flächen getroffen. Die Eingriffe in die privaten Flächen sind moderat und gehen nicht über eine übliche Gartengestaltung hinaus.

Um eine Ortsrandeingrünung zu sichern und einen klaren Ortsrand zu schaffen, werden entlang der westlichen Plangebietsgrenze Anpflanzflächen festgesetzt.

Darüber hinaus müssen mindestens 20 % der öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste bepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten

werden. Die Festsetzung soll die positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima verstärken und zusätzlich die Flora und Fauna fördern.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von max. 5°) sind durch standortgerechte Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Begrünte Flachdächer dienen u.a. der Retention von Regenwasser und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Im öffentlichen Straßenraum sind 18 Bäume zu pflanzen. Die Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben der Erschließungsplanung.

### **7.10 Gestalterische Maßnahmen gemäß § 89 Landesbauordnung (BauO NRW 2018)**

Zur Wahrung der städtebaulichen Qualität im Plangebiet werden Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper, der Freianlagen und Einfriedungen festgesetzt.

'Nicht-Vollgeschosse' sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet beschränkt. Die aktuelle Fassung der Bauordnung NRW erlaubt 'Nicht-Vollgeschosse' auch unterhalb des obersten Geschosses, so dass ortsuntypische Bauweisen im Einfamilienhausbau zulässig wären. Da solche architektonischen Ausformungen mit Rücksicht auf das Ortsbild in diesem Plangebiet nicht angestrebt sind, wird die Anordnung und Staffelung der „Nicht-Vollgeschosse“ planerisch gesteuert.

Durch die Beschränkung der Ausformung von Einfriedungen sollen die Vorgärten der geplanten Bebauung optisch in den Straßenraum einbezogen werden und soweit möglich ein homogenes Erscheinungsbild entwickeln. Darüber hinaus wird für die Vorgartenflächen festgesetzt, dass die Flächen i.d.R. als Grünflächen anzulegen sind. Aufgrund der kompakten und flächensparenden Bauweise soll durch diese Festsetzung sichergestellt werden, dass ein ausreichender Teil der straßenzugewandten Freiflächen unversiegelt verbleibt, anfallendes Niederschlagswasser soweit möglich unmittelbar versickert wird und positive stadtklimatischen Effekte erreicht werden.

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsbildes wird – in Anlehnung an die umliegende Bebauungsstruktur – festgesetzt, dass innerhalb bestimmter Abschnitte des Plangebiets nur ausgewählte Dachformen zulässig sind. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Dächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° bei Wohnhäusern zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht ortstypische Dachformen, sodass sich das Plangebiet in die bereits bestehende Dachlandschaft der direkten Umgebung einfügt. Die Dachform für das Mehrfamilienhaus in WA 3 wird offener gestaltet, sodass auf die Festsetzung einer zulässigen Dachneigung verzichtet wird.

Die Festsetzungen zu Dachneigungen sowie zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten bei Wohnhäusern sollen zu einem homogenen und städtebaulich geordneten Siedlungsbild beitragen.

Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Garagen können in Flachdachbauweise ausgeführt und das Flachdach begrünt werden.

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen sind möglich, dürfen aber den vorgegebenen Rahmen nicht vollends sprengen, sondern müssen sich noch in das Gesamtbild derart einfügen, dass sie nicht als Fremdkörper empfunden werden.

### **7.11 Kennzeichnungen & Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält Kennzeichnungen und Hinweise zu:

- Humosen Böden (Kennzeichnung)

- Erdbebenzone
- Kampfmittel
- Bodendenkmalpflege
- Bergbauliche Verhältnisse
- Baudenkmäler
- Immissionsschutz
- Recyclingbaustoffe
- Nutzung von Geothermie
- Artenschutz
- Baugrund
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Bodenschutz
- Richtlinien der DIN-Normen

## 8 Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Allgemeines Wohngebiet	22.990 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	4.976 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.381 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich III-7 Rödgener Straße</b>	<b>29.347 m<sup>2</sup></b>