Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße –

zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Anlass und Ziel der Planung 3

2 Bestand 4
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich 4
2.2 Baustruktur und Nutzung 4
2.3 Freiflächen 5
2.4 Äußere Erschließung 5

3 Bindungen aus übergeordneten Planungen und Konzepten 5
3.1 Regionalplan 5
3.2 Flächennutzungsplan 6

4 Bindungen aus Planungen und Konzepten der Stadt Bergisch Gladbach 6
4.1 Informelle Planungen und Konzepte 6
4.2 Bebauungspläne im Umfeld 7

5 Verfahren 7

6 Umweltbelange 8
6.1 Relief 8
6.2 Boden 8
6.3 Wasser 9
6.4 Klima 9
6.5 Luft 9
6.6 Flora und Fauna 9
6.7 Artenschutz 10
6.8 Altlasten 10
6.9 Kampfmittel 11
6.10 Bergbau 11
6.11 Lärm 11
6.12 Denkmalschutz 12

7 Allgemeine Planungsziele 12

8 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans 13
8.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 13
8.1.1 Art der baulichen Nutzung 13
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung 13
8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen 14
8.1.4 Stellplätze und Garagen 15
8.1.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten 15
8.1.6 Verkehrsflächen 16
8.1.7 Öffentliche Grünflächen 17
8.1.8 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 17
8.1.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen 19
8.1.10 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen 19
8.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW 19
8.3 Hinweise 20

9 Ver- und Entsorgung 20

10 Planverwirklichung / Kosten 20

1 Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der in der 50er Jahren des 20. Jahrhundert für Angehörige und Soldaten der Belgischen Streitkräfte errichteten Siedlung (sog. „Belgiersiedlung“).

Zur Steuerung der ersten Erweiterungsphase der „Belgiersiedlung“ erließ die seinerzeit selbständige Stadt Bensberg im Jahr 1968 den Bebauungsplan Nr. 65 – Im Hain. Der Bebauungsplan umfasste den gesamten Abschnitt zwischen der Frankenforster Straße im Süden und der Trasse der Stadtbahnlinie 1 im Norden. In den 90er Jahren war die städtebauliche Entwicklung weitestgehend abgeschlossen und die Grundstücke entsprechend den strengen planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans bebaut.

Da der Bebauungsplan Nr. 65 – Im Hain – 30 Jahre nach Rechtskraft zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht mehr erforderlich war und Umbaumaßnahmen im Bestand zur Vergrößerung der kleinen Wohngrundrisse auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht genehmigt werden konnten, beschloss der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 13.03.1997, den Bebauungsplan Nr. 65 – Im Hain – ersatzlos aufzuheben und die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen den flexibleren Regelungen des § 34 Baugesetzbuch zu überlassen.

Für den verbleibenden größeren Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 65 – Im Hain – fasste der Planungsausschuss im Jahr 2002 unter dem Arbeitstitel Nr. 6455 – Chlodwigstraße – erneut den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Die räumlichen Geltungsbereiche beider Bebauungspläne wurden mit dem Beschluss des Planungsausschusses am 25.11.2004 zu einem einzigen Plan, dem Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – zusammengefasst, der den gesamten bebauten Bereich zwischen der Frankenforster Straße und der Trasse der Stadtbahnlinie 1 umfasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, die im Dezember 2004 und im Januar 2005 durchgeführt wurde, ergab, dass es bei den einzelnen Grundstückseigentümern im Bereich der Parkstraße / Chlodwigstraße / Eichenhainallee sehr unterschiedliche Vorstellungen über die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Steuerung der Bauentwicklung gab. Im Laufe des Verfahrens stellte sich heraus, dass lediglich die Gebäude entlang des mittleren und südlichen Abschnitts der Frankenstraße zum Erhalt eines einheitlichen Siedlungsbildes einer gesetzlichen Regelung bedurften. Aufgrund dessen überarbeitete die Verwaltung den städtebaulichen Vorentwurf und reduzierte den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – auf den südlichen Abschnitt der Frankenstraße zwischen Frankenforster Straße und Eichenhainallee (sog. „Soldatenhäuser“) sowie die Wohngrundstücke Frankenstraße 35 – 41 (sog. „Offiziershäuser“).

Als Grundlage für die Bauberatung erarbeitete die Verwaltung einen Gestaltungsleitfaden, der einen Rahmen für die von den privaten Bauherren beabsichtigten Bauvorhaben vorgab. Der vielfach geäußerte Wunsch nach Umbau und Vergrößerung der Häuser begründet sich mit der Entstehungszeit der Siedlung in den 50er Jahren des 20. Jahrhundert. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – anzutreffenden zwei Bautypen Reihenhäuser und Einfamilienhäuser entsprechen heute hinsichtlich der kleinen Grundrisse, die ungenügenden Belichtung, der schlechten Wärmedämmung etc. längst nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohngebäude. So weisen etwa die im südlichen Abschnitt der Frankenstraße anzutreffenden Reihenhäuser Grundrisse von nur 8 x 7,5m auf.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) als Verwalterin und Treuhänderin von Bundesliegenschaften beabsichtigt, die noch in Ihrem Eigentum befindlichen Flächen zu veräußern. Es handelt sich dabei um zwei Grundstücke im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee, den Kinderspielplatz Frankenstraße sowie ein früher durch die Belgischen Soldaten und deren Angehörigen genutzten alten Tennisplatz, der heute brach liegt und nicht öffentlich zugänglich ist. Die BIMA beabsichtigt, den Kinderspielplatz am alten Tennisplatz der Stadt Bergisch Gladbach zu übertragen.

Der Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- eine moderate und den Bestandsgebäuden angepasste bauliche Nachverdichtung der Belgiersiedlung,
- die Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage als Maßnahme der Innenentwicklung,
- Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Wohngebäude entlang der Frankenstraße und
- die Sicherung des Kinderspielplatzes am alten Tennisplatz.

2 Bestand

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Frankenforst westlich des Villenviertels Alt-Frankenforst. Es besitzt eine unmittelbare Anbindung an die Landesstraße L 136 (Frankenforster Straße), die die Stadtteile Refrath / Lustheide mit Bensberg verbindet. Die Autobahnauffahrt Bensberg / Frankenforst der A 4 befindet sich in ca. 700m Entfernung. Über die A 4 und die nahegelegene Haltestelle Frankenforst der im Zehn-Minuten-Takt verkehrenden Stadtbahnlinie 1 besteht eine sehr gute Erreichbarkeit des Oberzentrums Köln.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – umfasst den südlichen Bereich der Frankenstraße zwischen der Frankenforster Straße und der Eichenhainallee einschließlich der Grundstücke Frankenstraße 35 – 41. In den Geltungsbereich mit einbezogen wurden die Fläche des alten Tennisplatzes sowie der angrenzende Kinderspielplatz.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Frankenforster Straße im Süden,
- die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Frankenstraße Straße 2-32 im Osten,
- die Frankenstraße und die Grenze des Grundstücks Frankenstraße 41 im Norden und
- die Straße Im Hain sowie die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Frankenstraße 1 bis 15 und 33 bis 41 im Westen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,3 ha.

2.2 Baustruktur und Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird geprägt durch eine Reihenhausbebauung. Der nördliche Abschnitt des Plangebietes besteht aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Im Bereich der Abzweigung Frankenstraße / Eichenhainallee befindet sich ein Garagenhof mit Anmietungsmöglichkeiten für Anwohner. An der Straße Im Hain liegt ein für die Öffentlichkeit nicht zugänglicher Tennisplatz. Nördlich angrenzend befindet sich ein Kinderspiel-

platz, der z.Zt. mit einem Hockeyfeld und einer Tischtennisplatte ausgestattet ist. Ein zweiter Spielplatz befindet sich im Einmündungsbereich Frankenstraße / Eichenhainallee auf der Rückseite des Garagenhofes. Dieser Spielplatz ist mit einem Sandkasten und Spielgeräten für Kleinkinder ausgelegt.

2.3 Freiflächen

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Abschnitt der Frankenstraße weist nur vereinzelt Freiflächen auf. Dazu zählen zwei unbebaute ca. 15m breite Grundstücke an der Frankenforster Straße, die momentan Bestandteile der Hausgärten der Reihenendhäuser Frankenstraße 1 und 2 sind. Im Bereich der Einmündung der Eichenhainallee in die Frankenstraße befindet sich am Ende der Reihenhauszeile Frankenstraße 28 bis 32 ein unbebautes, mit zwei alten Buchen bewachsenes Grundstück. Zu den wichtigsten Freiflächen im Geltungsbereich gehören der im vorigen Abschnitt erwähnte ehemalige Tennisplatz sowie die beiden Kinderspielplätze. Die Vegetation der Freiflächen ist geprägt durch die Sukzessionsfläche des alten Tennisplatzes, die Rasenfläche des Kleinkinderspielplatzes mit einzelnen Nadelbäumen sowie eines weiteren, mit Laubbäumen bestandenen Spielplatzes. Die rückwärtigen Hausgärten weisen im Vergleich zum Villenviertel Alt-Frankenforst, das parkähnlichen Charakter besitzt, nur wenige Bäume auf. Auch im Bereich der Vorgärten der Reihen- und Einfamilienhäuser sind nur vereinzelt Laub- und Nadelbäume jüngeren und mittleren Alters anzutreffen. Die Wohnsiedlung wurde in den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts ohne Baumpflanzungen angelegt.

2.4 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das innerstädtische Verkehrsnetz erfolgt über die Frankenstraße, die in die Landesstraße L 136 (Frankenforster Straße) einmündet. Über die Frankenforster Straße besteht eine Anbindung an die Stadtteile Refrath / Lustheide und Bensberg sowie über die Anschlussstelle Bensberg / Frankenforst an die A 4, über die das Oberzentrum Köln innerhalb 15 Autominuten erreichbar ist. Die Entfernung zur Autobahnauffahrt Bensberg / Frankenforst beträgt ca. 700m, zu der im Zehn-Minuten-Takt verkehrenden Stadtbahnlinie 1 (Bensberg – Köln Weiden West) ca. 300m.

Innerhalb des Plangebietes ist die Frankenstraße derzeit als Anwohnerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausgelegt. Die Straße wurde im Jahr 2011 saniert und nach dem Separationsprinzip angelegt. Die Frankenstraße weist als Anwohnerstraße ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Die Straße Im Hain, die die westliche Grenze des Plangebietes bildet, ist bis zur Kindertagesstätte St. Maria Königin ebenfalls im Separationsprinzip mit gegenüber der Fahrbahn erhöhten Bürgersteigen angelegt. Ab dem Kindergarten ist die Straße Im Hain als Mischverkehrsfläche angelegt. Das Verkehrsaufkommen der Straße Im Hain ist sehr gering. Ab der Kindertagesstätte bis zur Sackgasse wird die Straße Im Hain lediglich von den Anwohnern des Mehrfamilienhauses Im Hain 6 bis 8 genutzt.

3 Bindungen aus übergeordneten Planungen und Konzepten

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln – ist für die vorliegende Planung von untergeordneter Bedeutung, da der Bebauungsplan lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Nachverdichtung eines Wohngebietes schafft und er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt

wird. Die Planung ist nicht von überörtlicher Bedeutung und daher nicht als raumbedeutsam einzustufen. Der Regionalplan Köln weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, auf den sich die Siedlungsentwicklung der Stadt Bergisch Gladbach konzentrieren soll.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Entlang der Frankenforster Straße weist der FNP einen ca. 20m breiten Streifen des Plangebietes als Grünfläche aus. Die Grünfläche entspricht dem Abschnitt, in dem die Frankenforster Straße außerhalb der geschlossenen Ortslage und damit in der Straßenbaulast des Landesbetriebes Straßenbau NRW liegt.

Die im FNP beidseitig der Frankenforster Straße dargestellte Grünfläche ist durch angrenzende Bebauungspläne überwiegend planungsrechtlich umgesetzt. Auf der nördlichen Seite der Frankenforster Straße ist der Grünkorridor als nicht überbaute Gartenflächen überwiegend erhalten. Nähere Inhalte über die Zweckbestimmung der Grünfläche lassen sich der Begründung des aus dem Jahr 1978 stammenden FNP nicht entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – sieht innerhalb der Grünkorridors des FNP nicht überbaubare Grundstücksflächen eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) vor, in dem lediglich wohngebietstypische Nebenanlagen zulässig sind. Aufgrund des Gartencharakters und dem Ausschluss von Hauptgebäuden ist der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

4 Bindungen aus Planungen und Konzepten der Stadt Bergisch Gladbach

4.1 Informelle Planungen und Konzepte

Wohnbaulandkonzept

Das am 05.05.2011 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach beschlossene Wohnbaulandkonzept enthält unter der Überschrift „Grundsätze und Ziele“ die Maßgabe, vorrangig den Innenbereich zu entwickeln. Des Weiteren wird als städtebauliche Zielsetzung formuliert, vorrangig Baulücken und § 34er BauGB-Flächen zu mobilisieren.

Auch das Baugesetzbuch als Belang des Bodenschutzes den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Handlungsprogramm „Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement“

Das vom Ausschuss für Stadtentwicklung, demographischen Wandel, soziale Sicherung, Integration und Gleichstellung von Frau und Mann in der Sitzung am 03.12.2009 zustimmend zur Kenntnis genommene „Nachhaltige kommunale Flächenmanagement“ gibt mit seinen Zielen und Leitzielen den Handlungsrahmen für die Planungen der nächsten zehn bis 15 Jahre in Bergisch Gladbach vor. Das Programm formuliert die folgenden Leitziele:

- moderate Baulandentwicklung nach dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung,

- Anpassung der Wohngebiete und des Wohnungsbestandes (Alt- und Neubau) an künftige Bedürfnisse und
- nachhaltige Auslastung der Infrastruktur (s. a. Drucks.-Nr. 0496/2009, S. 3).

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

Das themenübergreifende integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) wurde vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach in seinen wichtigsten Bestandteilen (Entwicklungsziele, räumliches Leitbild und Handlungsleitlinien für die räumliche Planung) als übergeordneter Handlungsrahmen für die künftige räumliche Entwicklung in Bergisch Gladbach am 14.02.2012 beschlossen.

Das Stadtentwicklungskonzept verzeichnet das Plangebiet als Bereich für „behutsame Nachverdichtung". Das Konzept verzeichnet Refrath und Bensberg als Stadtteile, auf denen ein besonderer Entwicklungsdruck lastet.

Die städtebauliche Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans zur Nachverdichtung steht in Einklang mit den im Wohnbaulandkonzept, dem Handlungsprogramm „kommunales nachhaltiges Flächenmanagement" und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 enthaltenen Grundsätzen und Zielen.

4.2 Bebauungspläne im Umfeld

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind die folgenden Bebauungspläne rechtsverbindlich:

- Westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 6432 – Im Hain – an. Der Bebauungsplan Nr. 6432 setzt angrenzend zum alten Tennisplatz ein Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) fest. Die Straße Im Hain ist ab dem Kindergarten als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
- Der Bereich südlich des Plangebietes auf der Südseite der Frankenforster Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6442 – Schubertstraße. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet fest, das von der Frankenforster Straße durch einen breiten Grünstreifen getrennt ist.
- Östlich des Plangebietes liegt das Villenviertel Alt-Frankenforst, für dessen städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Jahr 1975 der Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – aufgestellt wurde. Auch der Bebauungsplan Nr. 121 setzt ein Reines Wohngebiet fest.

Der größte Teil der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist unbeplant. Die Umgebung ist überwiegend durch eine zweigeschossige Reihenhausbebauung geprägt, die nach den Regelungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit in Zusammenhang bebauter Ortsteile) beurteilt wird.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen (§ 13a Abs. 1 BauGB) liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000m^2,
- die Aufstellung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ergeben sich gemäß § 13a BauGB einzelne Verfahrenserleichterungen. Zum einen hat die Begründung keinen Umweltbericht. Darüber hinaus gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der Planung erfolgt und sind demnach nicht auszugleichen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – wurde von den folgenden Beschlüssen des Planungsausschusses begleitet:

Am 25.11.2004 beschloss der Planungsausschuss, für den Bereich Frankenstraße im räumlichen Geltungsbereich zwischen der Frankenforster Straße und der Trasse der Stadtbahnlinie 1 den Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – aufzustellen. Als städtebauliches Ziel wurde formuliert, die planungsrechtlichen Voraussetzungen

- für einen Gebäudeabriss und eine Neubebauung an der Parkstraße,
- für An- und Umbaumaßnahmen der im Plangebiet liegenden Reihen- und Einfamilienhäuser und
- für eine behutsame Nachverdichtung in den verbleibenden Baulücken sowie auf dem Gelände eines alten Tennisplatzes an der Straße Im Hain

zu schaffen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch Aushang vom 20.12.2004 bis zum 14.01.2005. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Reaktion der Öffentlichkeit war zwiegespalten. Insbesondere bei den Eigentümern der in den 60er / 70er-Jahren entstandenen Reihenhäuser zeigte sich ein strittiges Meinungsbild hinsichtlich der im Bebauungsplan beabsichtigten Regelungen zu den baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Wohngebäude.

Der Planungsausschuss fasste am 24.02.2011 den Beschluss, aufgrund der Rückläufe aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage eines überarbeiteten Vorentwurfs und mit einem verkleinerten Geltungsbereich fortzusetzen. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Aushang im Zeitraum vom 08.03. bis zum 05.04.2011. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – erfolgte durch Aushang im Zeitraum 07.03. bis 07.04.2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2014 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

6 Umweltbelange

6.1 Relief

Das Plangebiet ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 85m über NHN (Normalhöhennull). Das Gelände steigt leicht von Nordwesten (84m) nach Südosten (87,5m) an.

6.2 Boden

Im gesamten Plangebiet ist ein Pseudogley vorzufinden. Pseudogleye sind typisch für die Wahner Heide, den Königsforst und den Raum Bensberg. Pseudogleye sind staunasse Böden, die durch einen ausgeprägten Wechsel von Vernässung und Austrocknung gekennzeichnet sind. Sie werden als besonders schutzwürdige Böden als Archive der Naturgeschichte eingestuft. Es ist davon auszugehen, dass durch die bauliche Nutzung der Pseudogley im Plangebiet nicht mehr unverändert vorzufinden ist. Die zur Bebauung anstehen-

den Flächen wurden vor Jahrzehnten verändert. Durch die kleinflächige zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen ist der Eingriff in den Boden nur als geringfügig einzuschätzen.

6.3 Wasser

Im Plangebiet kommen keine offene Wasserflächen und Gewässer vor. Der im Plangebiet anstehende Boden ist von Stauwassereinflüssen und einem für Alt-Frankenforst typischen geringen Abstand zwischen der Geländeoberfläche und dem Grundwasserleiter geprägt.

6.4 Klima

Das Plangebiet liegt aus klimatischer Sicht in der Paffrather-Altenrather Heideterasse und damit in den klimatisch begünstigten Lagen im Stadtgebiet. Die Temperatur beträgt im Jahresmittel 16^0 C, der mittlere Jahresniederschlag 800mm.

6.5 Luft

Die Luftqualität im Plangebiet entspricht der einer Ballungsrandzone mit deutlich erkennbaren Schadstoffeinträgen aus industriellen Anlagen, dem privaten Hausbrand und dem motorisierten Verkehr. Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zur verkehrlich hoch belasteten Frankenforster Straße (L 136) mit ca. 20.000 Kfz/Tag bestand der Anfangsverdacht, dass die Werte der für die Luftschadstoffbelastung maßgeblichen 39. Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)) im Plangebiet überschritten sein könnten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Luftschadstoffkonzentration durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Die Luftschadstoffbelastung im Plangebiet wurde anhand des Luftschadstoff-Screenings der Landesanstalt für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (LANUV) NRW untersucht. Die zu erwartenden Luftschadstoffbelastungen liegen in weiten Teilen des Plangebietes mit 31,9 µm/m^3 Stickstoffdioxid (NO2) und 20,3 µm/m^3 des Feinstaubes PM10 deutlich unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchV. Den Prognosen entsprechend liegt auch die Schadstoffkonzentration des Feinstaubs PM 2,5 mit 14,1 µm/m3 deutlich unterhalb des Grenzwertes der 39. BImSchV.

Zugleich fällt auf, dass die Luftschadstoffbelastung deutlich ansteigt, je näher man an die Frankenforster Straße heranrückt. In einem Abstand von ca. 10m zur Frankenforster Straße werden die Grenzwerte für NO_2 fast erreicht. Aufgrund dieser hohen Belastung unmittelbar an der Frankenforster Straße leitet sich aus Sicht der Lufthygiene die Forderung ab, im Bebauungsplan keine zusätzliche Bebauung entlang der Frankenforster Straße vorzusehen.

6.6 Flora und Fauna

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein aufgelockertes und durchgrüntes Reihen- und Einfamilienhausgebiet, zwei Kinderspielplätze sowie einen alten Tennisplatz. Die bebauten Grundstücke sind überwiegend als Ziergärten angelegt. Baumvegetation findet sich vereinzelt in den Vorgärten der Reihen- und Einfamilienhäuser. Auf den Grundstücken Frankenstraße 35 und 41 stehen im Straßenbereich mehrere dominante Eichen. Auf dem alten Tennisplatz hat sich eine Spontanvegetation aus Birken entwickelt. Auf dem Grundstück des heutigen Garagenhofs und Kinderspielplatzes Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee befinden sich vier alte Rotfichten. Der dort liegende Kinderspielplatz selbst ist mit Ausnahme des Sandkastens als Rasenfläche angelegt, während der Spielplatz nördlich

des alten Tennisplatzes durch Laubbäume (Buchen, Eichen etc.) geprägt ist und fast waldartigen Charakter besitzt.

6.7 Artenschutz

Die Verwaltung hat für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Anhand der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen / Biotoptypen wurde untersucht, welche geschützten bzw. planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Die Prüfung ergab keine direkten Hinweise auf das Vorkommen geschützter und planungsrelevanter Arten, da sowohl die spezielle Lebensraumausstattung fehlt (Altbäume mit Höhlen, offene Gewässer), als auch die Größe des Plangebietes den Habitatansprüchen der relevanten Tierarten nicht genügt.

Der der Verwaltung vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie zur Ortsumgehung L 286n (Autobahnzubringer) lässt sich entnehmen, dass lediglich eine Fledermausart (Zwergfledermaus) in Frankenforst ihr Jagdrevier hat, diese Art jedoch in der Roten Liste als ungefährdet verzeichnet ist. Hinweise auf weitere geschützte Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass zudem weitere geschützte Tierarten (Großer und Kleiner Abendsegler, Zauneidechse), die im Schwerpunkt an der Saaler Mühle bzw. im Königsforst vorkommen, im Plangebiet einen Teillebensraum haben, ohne jedoch dort zu brüten. Die alten Eichen auf den Grundstücken Frankenstraße 35 und 41 könnten durch höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten genutzt werden.

Für die zur Bebauung anstehenden Freiflächen im Plangebiet sind zusammengefasst keine planungsrelevanten Tierarten zu erwarten. Für die 28 im Messtischblatt des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz aufgeführten Tierarten wird ausgeschlossen, dass sich der Erhaltungszustand verschlechtert.

6.8 Altlasten

Die Grundstücke Frankenstraße 35 – 41 im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Nr. 72 – Im Hain –. Der Altlastenverdacht begründet sich aus einem möglichen Schadstoffeintrag eines ehemaligen Standortes des Pharmakonzerns Lappe westlich des Plangebietes sowie aus einer nördlich des Plangebietes liegenden, mit fremdem Bodenmaterial aufgefüllten Mulde eines früheren Sumpfgebietes.

Dem Rheinisch-Bergischen Kreis liegen insgesamt vier Bodenuntersuchungen aus den Jahren 1987 bis 1992 vor, die aus Sicht des Kreises darauf hindeuten, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) unterschritten werden. Bei den für die Grundstücke Frankenstraße 35 – 41 relevanten Bodengutachten handelt es sich um eine Erstbewertung des Büros de Vries und Mayat (Bonn) aus dem Jahr 1991 sowie um eine Folgeuntersuchung des Büros Dorsch Consult (Düsseldorf) aus dem Jahr 1992/1993. Der Rheinisch-Bergische Kreis hält in einer Stellungnahme vom 07.04.2011 Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet für nicht erforderlich. Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet ist ohne Einschränkungen möglich. Eine Kennzeichnung des Plangebietes im Bereich der Grundstücke Frankenstraße 35 – 41 als Altlastenverdachtsfläche nach § 9 Abs. 5 BauGB erfolgt daher nicht.

Für den Bereich des alten Tennisplatzes wurden durch das Büro GEOS GmbH (Bergisch Gladbach) im vergangenen Jahr Bodenproben genommen, um zu klären, ob der Boden durch die Tennisplatzanlage mit Schadstoffen belastet ist. Die Ergebnisse zeigen hier keine Auffälligkeiten. Auch für den Bereich des alten Tennisplatzes sind also weder Einschrän-

kungen für die zukünftige Wohnnutzung noch Bodensanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen im Vorfeld der Bebauung des alten Tennisplatzes erforderlich.

6.9 Kampfmittel

Nach schriftlicher Auskunft der für Kampfmittelbeseitigung in NRW zuständigen Bezirksregierung Düsseldorf können Kampfmittel im Plangebiet nicht mit vollständiger Sicherheit ausgeschlossen werden. Aus den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ergeben sich allerdings keine konkreten Hinweise über das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet.

6.10 Bergbau

Die Abteilung Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet über dem auf Blei-, Zink- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidierte Galilei“ sowie über mehreren erloschenen, d.h. aufgegebenen Bergwerksfeldern liegt. Nach Auffassung der Bezirksregierung Arnsberg kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes Braunkohle abgebaut wurde.

Die Bezirksregierung Arnsberg gibt zu bedenken, dass im Fall, dass im Plangebiet im tages-/ oberflächennahen Bereich Hohlräume oder Verbruchzonen vorhanden seien, eine Absenkung oder ein Einsturz der Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden könnte. Sie empfiehlt, die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Baugrundstücks durch einen Sachverständigen bewerten zu lassen und auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co KG als Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Consolidierte Galilei“ schließt auf Grundlage der ihr zur Verfügung stehenden Grubenpläne allerdings aus, dass Bergbautätigkeiten unterhalb des Plangebietes stattgefunden haben und in Zukunft durchgeführt werden. Nach ihrer Auffassung ist eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich. Der Empfehlung der Firma Umicore entsprechend enthält der Bebauungsplan daher keine Kennzeichnung des Plangebietes als Altbergbaufläche.

6.11 Lärm

Als relevante Lärmarten wurde der im Plangebiet derzeit auftretende bzw. zukünftig zu erwartende Lärm aus dem öffentlichen Straßenverkehr (Frankenforster Straße) und dem Luftverkehr sowie der Benutzung des Spielplatzes und der Kindertagesstätte St. Maria Königin nach Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach durch das Büro ACCON Köln GmbH gutachterlich untersucht[1].

Kfz-Verkehr der Frankenforster Straße

Die Lärmsituation im Plangebiet wird in erster Linie durch Emissionen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) bestimmt. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Frankenforster Straße (L 136) weist ein hohes Verkehrsaufkommen und dementsprechende hohe Lärmemissionswerte auf. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes an der bestehenden Wohnbebauung nahe der Frankenforster Straße (Frankenstraße 2-8 sowie 1-3) Straßenverkehrsgeräusche von bis zu 66 dB(A) tags sowie 56 dB(A) nachts auftreten. Aufgrund der geringen Zahl der durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen

[1] ACCON Köln GmbH (2013): Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – in Bergisch Gladbach vom 04.12.2013. Köln

Wohneinheiten (der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von vier Einzel- und zwei Doppelhäuser) und dem Fehlen von größeren gewerblichen Einheiten ist zu erwarten, dass sich die zukünftige Lärmsituation nach Umsetzung der Planung nicht wesentlich von der heutigen unterscheidet. Um die Anforderungen des Lärmimmissionsschutzes zu berücksichtigen, sieht der Bebauungsplan zum Schutz der Wohnbevölkerung innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vor (s. Kap. 8.1.7).

Luftverkehr

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird von einem Beurteilungspegel durch Fluglärm von mehr als 45 dB(A) ausgegangen. Um einen erholsamen Schlaf in den Wohngebäuden im Plangebiet sicherzustellen, empfiehlt der Bebauungsplan bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden der lärmempfindlichen Schlaf- und Kinderzimmer (s. Kap. 8.1.7).

Spielplatz und Kindertagesstätte

Die Benutzung des Spielplatzes am alten Tennisplatz sowie der Innen- und Außenbereiche der Kindertagesstätte St. Maria Königin ist mit Schallemissionen durch spielende Kinder verbunden, die von einzelnen Anwohnern als Lärm empfunden werden können. Durch die Nutzung des Spielplatzes einschließlich des Spielfeldes können Geräuschpegel von bis zu 61 dB(A) an den Außenfassaden der Wohngebäude auf der nördlichen Seite der Planstraße bzw. von bis zu 58 dB(A) an den Wohnhäusern Frankenstraße 29 und 31 entstehen. Die zu erwartenden Werte entsprechen dem Schutzanspruch eines Mischgebietes gemäß der Freizeitlärmrichtlinie NRW. Auch die Nutzung der Kindertagesstätte St. Maria Königin Im Hain 31 wurde im Lärmgutachten als Schallemissionsquelle betrachtet.

Beide durch Kinder hervorgerufene Schallemissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesondert zu betrachten, weil sie durch den Gesetzgeber gesetzlich privilegiert sind. Geräusche, die durch Kinder hervorgerufen werden, sind gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Regel keine schädlichen Umwelteinwirkungen und daher nicht unter dem Blickwinkel der gesetzlichen Immissionsricht- und -grenzwerte zu betrachten. Kindertagesstätten und Kindergärten gehören, um den Bedürfnissen von Kindern Rechnung zu tragen, in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung, da sie als deren sinnvolle Ergänzung anzusehen sind. Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung verbundenen Auswirkungen sind ortsüblich und sozialadäquat. Sie können für sich eine allgemeine Akzeptanz in der Bevölkerung in Anspruch nehmen.

6.12 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude, Bereiche oder Bodendenkmäler vorhanden. Das Villenviertel Alt-Frankenforst östlich des Plangebietes ist durch Beschluss des Rates der Stadt Bergisch Gladbach vom 21.06.1994 als Denkmalbereich festgesetzt. Denkmalbereiche besitzen im Gegensatz zu Einzeldenkmälern jedoch keinen Umgebungsschutz. Durch den Bebauungsplan sind also keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes zu erwarten.

7 Allgemeine Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 6456 – Frankenstraße – schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- eine moderate und den Bestandsgebäuden angepasste bauliche Nachverdichtung der Belgiersiedlung,
- die Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage als Maßnahme der Innenentwicklung,
- Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Wohngebäude entlang der Frankenstraße und
- die Sicherung des Kinderspielplatzes am alten Tennisplatz.

8 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans

8.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für seinen räumlichen Geltungsbereich aufgrund der verkehrsgünstigen und zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes und einer gewünschten Nutzungsmischung als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor.

Eine Feinsteuerung der zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) ist nicht erforderlich, da aufgrund des bei der Anlage der Siedlung verfolgten städtebaulichen Konzeptes einer straßenbegleitenden Reihenhaus- und Einfamilienhaussiedlung und den knapp bemessenen Baufeldern des Bebauungsplans die in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht untergebracht werden können.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen zur Grundfläche, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe der Wohngebäude. Diese Festsetzungen dienen dazu, die Voraussetzungen für eine behutsame und moderate Nachverdichtung zu schaffen und zugleich das einheitliche Erscheinungsbild der Nachkriegssiedlung grundsätzlich zu erhalten.

Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan begrenzt die Grundflächenzahl (GRZ), die die Überbaubarkeit der Wohngrundstücke mit baulichen Anlagen regelt, in allen Teilbaugebieten auf die nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässige 0,4. Die festgesetzte GRZ erlaubt unter Beibehaltung der derzeitigen Grundstückszuschnitte eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Geschossigkeit

Die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes entsprechen bei Firsthöhen von etwa 8,15m und Dachneigungen von etwa 30^0 Grad in der Definition des § 2 Abs. 5 BauO NRW zwei Vollgeschossen. Der Bebauungsplan lässt durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 10m eine Aufstockung der Reihen- und Einfamilienhäuser im Bestand um bis zu 1,85m zu. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse garantiert, dass infolge des Ausbaus der Dachgeschosse zu Wohn- oder Büroräumen kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Höhe baulicher Anlagen

Städtebaulich kennzeichnendes Merkmal der Reihen- und Einfamilienhaussiedlung der Frankenstraße sind bei den bislang unsanierten, in der äußeren Kubatur im Originalzustand erhaltenen Wohngebäuden die Einheitlichkeit in Bezug auf die Trauf- und die Firsthöhe. Die aus den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts stammenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans basieren auf zwei Gebäudetypen (Reihenhaus („Soldatenhaus“) und Einfamilienhaus („Offiziershaus“)) mit jeweils identischen Grundrissen und Kubaturen. Städtebaulich prägend wirken sowohl die Firsthöhe als auch die Traufhöhe.

Um eine gewisse Einheitlichkeit zu gewährleisten, den Privateigentümern jedoch zugleich einen gewissen Gestaltungsspielraum für Aufstockungen zu geben, setzt der Bebauungsplan die Traufhöhe auf max. 10m und die Firsthöhe auf max. 7,70m fest. Als unterer Bezugspunkt gilt die angrenzende Straßenverkehrsfläche. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen lassen Aufstockungen der bislang weitestgehend im Originalzustand erhaltenen Gebäude um max. 2m zu. Die Begrenzung der First- und Traufhöhen auf 95,00m bzw. 92,70m Normalhöhennull (NHN) im Bereich des alten Tennisplatzes lassen ebenfalls Aufstockungen der Gebäude um etwa 2m zu.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Die Reihenhäuser auf den Grundstücken Frankenstraße 1 bis 32 entsprechen planungsrechtlich Hausgruppen mit jeweils vier bzw. fünf Einheiten und damit einer offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Kennzeichen der offenen Bauweise ist der beidseitige seitliche Grenzabstand. Der Bebauungsplan behält das seinerzeit umgesetzte städtebauliche Konzept des beidseitigen Grenzabstands zwischen den Hausgruppen für die Grundstücke Frankenstraße 1 bis 32 bei und sichert damit die räumliche Abfolge von Gebäudekörpern und als Hausgärten angelegte Grünflächen.

Die mit großzügigeren Grundrissen ausgestatteten Einzelwohnhäuser der Grundstücke Frankenstraße 29 bis 41 (sog. „Offiziershäuser“) entsprechen aufgrund der momentan überwiegend ausgeübten zweigeteilten Nutzung in den eingeschossigen Anbauten (Wohnraum / Garage) und ihrer einseitigen Grenzbebauung planungsrechtlich einer abweichenden Bauweise. In diesem Abschnitt wurde auf die verbindliche Vorgabe der Bauweise verzichtet, um den Eigentümern die Wahlfreiheit zu überlassen, die eingeschossigen Anbauten teilweise oder komplett als Wohnraum oder als Garage zu nutzen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde baukörperbezogen festgesetzt und vollzieht in weiten Teilen den Gebäudebestand nach. Entlang der Frankenstraße wurden lediglich für zwei Freiflächen im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee als lineare Fortführung der Bestandsgebäude neue Baufelder für ein Reihenendhaus (Flurstück 4018) bzw. für ein Doppelhaus (Flurstück 3934) ausgewiesen.

Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beträgt jeweils 11m. Der Erweiterungsspielraum für An- und Vorbauten beträgt damit ca. 2,3m auf der rückwärtigen sowie 0,3m auf der vorderen Gebäudeseite. Unter Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind damit sowohl bauliche Maßnahmen an den Außenfassaden (energetische Gebäudesanierung, Schallschutzmaßnahmen, Umgestaltung der Fassaden u.a.) sowie Anbauten an den Wohngebäuden (Anbauten, Wintergärten u.a.) zukünftig planungsrechtlich zulässig.

Im Abschnitt Frankenstraße 29 bis 41 im Bereich der sog. „Offiziershäuser“ ist das städtebauliche Erscheinungsbild geprägt durch eine sägezahnartige Abfolge aus 11m breiten Hauptwohnhäusern und eingeschossigen, aus der Straßenflucht zurückspringenden Anbauten. In den Anbauten waren ursprünglich jeweils ein Kinderzimmer und eine Garage untergebracht. Diese Aufteilung wurde bis heute bei den meisten Offiziershäusern beibehalten. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nimmt diese sägezahnartige Bebauung auf und sichert das Zurückspringen der Anbauten um mind. 2m in Bezug auf die zweigeschossigen Hauptwohngebäude. Auf die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie wurde verzichtet, um den Gestaltungsspielraum nicht zu stark einzuschränken.

Keine überbaubare Grundstücksfläche

In einem Korridor von ca. 20m entlang der Frankenforster Straße wurde keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da dieser Bereich im städtischen FNP als Grünfläche dargestellt ist und zudem Lärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags bzw. mehr als 55 dB(A) nachts[2] aufweist, die ihn für eine Wohnbebauung ohne aufwändige Schallschutzmaßnahmen ungeeignet machen.

Stellung baulicher Anlagen

Durch die verbindliche Vorgabe der Firstrichtung jeweils parallel zur Straßenverkehrsfläche definiert der Bebauungsplan die Stellung baulicher Anlagen. Die Frankenstraße weist im Abschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6456 durchgängig traufständige Wohngebäude auf. Die zwingende Festsetzung der Traufständigkeit sichert die homogene Dachlandschaft der Reihenhaus- und Einfamilienhaussiedlung der Frankenstraße.
Das Neubaugebiet auf der Fläche des alten Tennisplatzes orientiert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insb. in Bezug auf die Zweigeschossigkeit, die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Stellung der baulichen Angaben an der Bebauung der Frankenstraße. Auch hier wurde die traufständige Stellung der Wohngebäude verbindlich festgesetzt.

8.1.4 Stellplätze und Garagen

Zum Schutz des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung setzt der Bebauungsplan fest, dass Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO lediglich in den seitlichen Grenzabständen zulässig sind. Dies entspricht an der Frankenstraße der ausgeübten Praxis. Die Regelung beschränkt die Zulässigkeit von Garagen auf die Grundstücke der Reihenendhäuser bzw. Einzelhäuser.

Um den engen Straßenraum optisch nicht stärker einzuengen, setzt der Bebauungsplan fest, dass überdachte Stellplätze (Carports) nur mit einem Abstand von mindestens 3m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind. Davon ausgenommen sind die Grundstücke Frankenstraße 29 bis 41, auf denen Carports zum Schutz des städtebaulichen Erscheinungsbildes grundsätzlich unzulässig sind. Darüber hinaus können die Wohngrundstücke für die Unterbringung privater PKWs durch nicht überdachte Stellplätze uneingeschränkt genutzt werden.

8.1.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Der Bebauungsplan setzt entlang der Frankenforster Straße zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten fest. Die betreffenen Flurstücke Nr. 4181 und 4184 gehören zu den beiden Rei-

[2] Quelle: ACCON Köln GmbH (2013): Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6456 – Frankenstraße – in Bergisch Gladbach, S. 20

henhausendgrundstücken Frankenstraße 1 und 2. Die Festsetzung erfolgt aus zwei Gründen:

- In diesem Abschnitt liegt die Frankenforster Straße außerhalb der geschlossenen Ortslage in der Straßenbaulast des Landesbetriebes Straßenbau NRW. Die Festsetzung erfolgt, um den Verkehrsfluss auf der Frankenforster Straße als verkehrlich stark frequentierte Hauptverkehrsstraße durch zusätzliche Grundstücksein- und ausfahrten nicht weiter einzuschränken. Die Zufahrt zu den Stellplätzen auf den Grundstücken Frankenstraße 1 und 2 erfolgt bereits aktuell ausschließlich über die Frankenstraße.
- Die Festsetzung dient darüber hinaus der Umsetzung des städtischen Flächennutzungsplans, der entlang der Frankenforster Straße einen ca. 20m breiten Streifen des Plangebietes als Grünfläche darstellt. Über die Festsetzung der „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ wird verhindert, dass in dem genannten Bereich großflächig Flächen für Zufahrten und Stellplätze bzw. Garagen versiegelt werden.

8.1.6 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan die Straßenverkehrsfläche der Frankenstraße sowie – als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ – im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee Parkplatzflächen für max. 9 öffentliche Parkplätze fest.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht nach ihrer Dimensionierung der im Jahr 2011 umfassend erneuerten Frankenstraße. Neu geplant und als solche festgesetzt wurden zwei Fußwege, die aus den Straßen Im Hain und Frankenstraße einen Zugang zum öffentlichen Kinderspielplatz ermöglichen. Der von der Straße Im Hain abzweigende, neu vorgesehene Fußweg ersetzt den bestehenden, ca. 10m weiter nördlich verlaufenden „inoffiziellen“ Fußweg. Dieser Fußweg ist bislang rechtlich nicht gesichert und verläuft über das als private Grünfläche im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 65 – Im Hain – festgesetzte, an die Wendeanlage Im Hain anschließende Flurstück 770.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee werden Ersatzparkplätze für den Abriss und die Überbauung des an gleicher Stelle anzutreffenden Garagenhofes geschaffen. Der Garagenhof ist derzeit nicht in Gebrauch. Die Bereitstellung von max. 9 öffentlichen Parkplätzen trägt dazu bei, das in der Frankenstraße knappe Parkraumangebot aufzufangen und zu erweitern. Die Frankenstraße selbst bietet aufgrund einen Fahrbahnbreite von 5m und zahlreichen Ein- und Ausfahrten der Reihenhausgrundstücke nur vereinzelt die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum zu parken.

Das Neubaugebiet auf der Fläche des alten Tennisplatzes wird über eine ca. 30m lange, von der Straße Im Hain abzweigende Stichstraße erschlossen. Aufgrund der Kürze der Straße wurde keine Wendefläche für Müllfahrzeuge vorgesehen. Die Mülltonnen der angeschlossenen Privathaushalte können im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Straße Im Hain aufgestellt werden. Der Bebauungsplan sieht dafür eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen – Aufstellfläche für Müllbehälter – nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB vor.

Zwischen den Wohngrundstücken Frankenstraße 33 und 35 verläuft ein Fußweg, der im Bereich des Flurstücks 3660 im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach liegt, im weiteren Verlauf in Richtung der Grundstücke Im Hain 6-8 (Flurstück 772) in Privateigentum ist. Die öffentliche Zugänglichkeit des Weges auf dem Flurstück 772 ist durch die Eintragung entsprechender Baulasten gesichert. Um die Durchgängigkeit zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan für das Flurstück 3660 eine öffentliche Verkehrsfläche – Zweckbestimmung Fuß- und Radweg – sowie im Bereich der Zufahrt zu dem Grundstück Frankenstraße 33 einen verkehrsberuhigten Bereich fest.

Entlang der Frankenforster Straße (L 136) sieht der Bebauungsplan zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten vor, um zu verhindern, dass häufig stockende Verkehrsablauf auf der stark frequentierten Frankenforster Straße gestört wird.

8.1.7 Öffentliche Grünflächen

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Kinderspielplatz – sichert der Bebauungsplan ein ca. 790m^2 großes Waldareal zwischen den Grundstücken Frankenstraße 29-33 und dem alten Tennisplatz als öffentlich zugängliche Spielfläche. Was die Versorgung mit Kinderspielplätzen betrifft, ist der Stadtteil Frankenforst mit insgesamt vier öffentlichen Spielplätzen und einer Spielfläche von ca. 2.000m^2 statistisch gesehen unterversorgt. Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz dient dazu, die Versorgungslücke im Bereich der Ausstattung mit Kinderspielplätzen in Frankenforst zu verringern.

8.1.8 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Als potenziell schädliche Umwelteinwirkungen wurden im Bebauungsplanverfahren die Themen Altlasten, Luftschadstoffe und Lärm eingehender untersucht. Für die Bereiche Altlasten und Luftschadstoffe sind Festsetzungen für Schutzanlagen und –vorkehrungen nicht erforderlich (s. Kap. 6.5 und 6.8).

Aufgrund der besonderen Relevanz der Lärmemissionen beauftragte die Verwaltung ein externes Sachverständigenbüro mit einer Lärmuntersuchung[3]. Danach wirken auf das Bebauungsplangebiet Lärm aus den Quellen Kfz-Verkehr, Luftverkehr, dem Kinderspielplatz und der katholischen Kindertagesstätte St. Maria Königin (Im Hain 31) ein.

Lärm durch spielende Kinder

Die Geräusche spielender Kinder auf dem Kinderspielplatz am alten Tennisplatz sowie in den Innen- und Außenräumen der katholischen Kindertagesstätte St. Maria Königin können im Bebauungsplanverfahren vernachlässigt werden, da Kinderlärm in der Rechtsprechung als „ortsüblich und sozialadäquat“ bewertet wird und als natürlicher Bestandteil von Wohngebieten von der Bevölkerung allgemein akzeptiert ist. Soweit als störend empfunden, ist Kinderlärm hinzunehmen. Die unmittelbare Nachbarschaft der im Plangebiet festgesetzten Reihen- und Einfamilienhausgrundstücke, des neuen Baugebietes auf der Fläche des alten Tennisplatzes und des Kinderspielplatzes / der Kindertagesstätte stellt demnach keinen planungsrechtlich relevanten räumlichen Konflikt dar (s. Kap. 6.11).

Straßenverkehrslärm

Zum Schutz der Anwohner und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche fest. Grundlage für die Festsetzung ist die gutachterliche Untersuchung der Firma ACCON Köln GmbH, deren Messungen bzw. Prognosen ergeben haben, dass aus dem Straßenverkehr der Landesstraße L 136 (Frankenforster Straße) Lärmpegel von mehr als 65 dB (A) tags bzw. mehr als 55 dB (A) nachts einwirken (S. 19 und 20 des Gutachtens). Damit werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB (A) tags bzw. 45 dB (A) nachts für Allgemeine Wohngebiete zumindest in dem südlichen Randbereich des Plangebietes in einem schmalen, ca. 20m breiten Korridor entlang der Frankenforster Stra-

[3] ACCON Köln GmbH (2013): Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 6456 – Frankenstraße – in Bergisch Gladbach vom 04.12.2013. Köln

ße deutlich überschritten. Die Immissionen durch den Verkehrslärm der Frankenforster Straße fallen mit zunehmender Entfernung von der Frankenforster Straße deutlich ab. Die Lärmemissionen des Kfz-Verkehrs der Straßen innerhalb des Plangebietes spielten aufgrund des geringen LKW- und Gesamtverkehrsaufkommens der Frankenstraße in der Lärmberechnung keine Rolle.

Als Konsequenz aus der erheblichen Lärmbelastung entlang der Frankenforster Straße wurden in diesem Bereich keine zusätzliche Baurechte in Form von überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und damit eine an die Frankenforster Straße heranrückende Wohnbebauung vermieden.

Im Lärmgutachten wurden zwei Modelle zur Lärmausbreitung betrachtet und angewandt. Die Modellberechnung 1 basiert auf einer freien Lärmausbreitung. Die vorhandene Wohnbebauung, der für die dahinter liegenden Bereiche eine schallschützende Wirkung zukommt, wird dabei „ignoriert“, d.h. es wird so getan, als ob das Plangebiet eben und unbebaut ist. Die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche basieren auf dem Modell der freien Lärmausbreitung.

Daraus ergeben sich zunächst vergleichsweise strenge Anforderungen an den baulichen Schallschutz für die Bestandsgebäude und die Neubauten im Plangebiet. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Schallschutzmaßnahmen sind im Einzelfall nicht erforderlich. Von ihnen kann abgewichen werden, wenn vom Bauherrn in begründeter Weise nachgewiesen wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichen. Dabei kann im Einzelfall auf die im vorliegenden Gutachten vorgenommene realistischere Modellrechnung 2 zurückgegriffen werden, in der die vorhandene Reihenhausbebauung einschließlich ihrer schallschützenden Wirkung mit einbezogen wird.

Der Bebauungsplan trifft über Anforderungen für Außenbauteile hinaus keine Festsetzungen zum Lärmschutz. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde insbesondere geprüft, ob entlang der in der Trägerschaft des Landesbetriebes Straßenbau NRW liegenden Landesstraße L 136 (Frankenforster Straße) eine Lärmschutzwand sinnvoll ist, um die dahinter liegenden Wohnbereiche zu schützen. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass die Schallschutzwirkungen einer derartigen Lärmschutzwand durch die linienhafte Lärmquelle (Verkehrslärm), die Unterbrechung im Bereich der Einmündung der Frankenstraße und dem Fehlen einer Schallschutzwand über das Plangebiet hinaus für das Wohngebiet an der Frankenstraße eingeschränkt ist. Gegen die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Frankenforster Straße sprach zudem der starke Eingriff in das durch die Verfassung geschützte Eigentum an Grund und Boden (Art. 14 GG) sowie die hohen Kosten, die der Stadt Bergisch Gladbach für Bau und Unterhaltung einer Lärmschutzwand entstanden wären. Andere Maßnahmen des Schallschutzes – die Abstufung bzw. Zonierung von Baugebieten, die Einrichtung von Grünzonen als „Schallschutzpuffer“ etc. – standen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren aufgrund der Planung innerhalb des Bestands nicht zu Verfügung.

Luftverkehrslärm

Entsprechend den Ergebnissen des Lärmgutachtens ist im Plangebiet von einem Beurteilungspegel durch Fluglärm des Flughafens Köln-Bonn von mehr als 45 dB (A) auszugehen. Im Bebauungsplan wurde die daraus resultierende Empfehlung aufgenommen, die lärmempfindlichen Schlaf- und Kinderzimmer in den Wohngebäuden mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend der DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnungen) vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen und einen erholsamen Schlaf zu ermöglichen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Hinweise über eine Lärmvorbelastung des Plangebietes.

8.1.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Straße Im Hain setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen fest. Die Fläche dient der Aufstellung von Müllbehälter für die Haushalte der über die Planstraße erschlossenen Grundstücke des Wohngebietes WA 7.

8.1.10 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Aus den zahlreichen Bäumen im Plangebiet, die sich räumlich vor allem auf dem Kinderspielplatz am alten Tennisplatz konzentrieren, ragen zwei Bäume heraus, die aufgrund ihres Alters und ihres Standortes an der Frankenstraße den Straßenraum der Frankenstraße prägen. Es handelt sich dabei um zwei alte Eichen auf den Wohngrundstücken Frankenstraße 35 und Frankenstraße 41. Die Bäume sind angesichts einer fehlenden städtischen Baumschutzsatzung zurzeit nicht geschützt. Nutzungskonflikte mit bestehenden oder zukünftig möglichen Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen bestehen nicht bzw. sind zukünftig nicht zu erwarten. Nach Auskunft der betreffenden Grundstückseigentümer besteht die Bereitschaft, die genannten Eichen zu erhalten. Auf eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wurde verzichtet.

Ebenfalls stadtbildprägend sind zwei ältere Buchen im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee (Flurstück 4081), die jedoch aufgrund der städtebaulich wünschenswerten konsequenten Fortsetzung der Reihenhausbebauung nicht erhalten werden können.

Die alte Eiche am nördlichen Rand des alten Tennisplatzes an der Straße Im Hain ist im Bebauungsplan ebenfalls nicht durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Erhaltung von Bäumen) geschützt, da sie an den waldartigen Kinderspielplatz angrenzt und optisch nicht als Solitärbaum wahrgenommen wird. Eine städtebauliche Begründung zur Erhaltung des Baumes fehlt hier. Dem Eigentümer des betreffenden Baugrundstücks bleibt es vorbehalten, den Baum zu erhalten oder zugunsten günstigerer Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse des Gartens zu fällen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wahrt einen Abstand von ca. 5m zum Stamm der Eiche. Dieser Abstand reicht aus, um unter Beachtung der einschlägigen Schutzbestimmungen bei Baumaßnahmen und Baustelleneinrichtungen (RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, DIN 18920 „Schutz von Bäumen (…) im Bereich von Baumaßnahmen“) die Eiche in ihrem Bestand zu sichern.

8.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW

Satteldach

Der Bebauungsplan trifft gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW. Mit Ausnahme der eingeschossigen, zum Teil als Wohnraum genutzten Anbauten der Grundstücke Frankenstraße 29 bis 41 sind für alle Wohngebäude verbindlich Satteldächer vorgeschrieben. Auch die in jüngster Zeit umgebauten, durch Aufstockungen und Anbauten vergrößerten Gebäude orientierten sich in Bezug auf die Dachform (Satteldach) an den Bestandsgebäuden. Die verbindliche Vorgabe des Satteldachs dient dazu, die homogene Dachlandschaft entlang der Frankenstraße zu erhalten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Aufstockungs- und Anbaumöglichkeiten wird den Hauseigentümern zugleich Spielraum gelassen für individuelle Gestaltungswünsche.

Im Bereich der Grundstücke Frankenstraße 29 bis 41 gilt die vorgeschriebene Satteldachform nicht für eingeschossige Anbauten, für die aufgrund der optisch untergeordneten Wirkung auch Flachdächer und Pultdächer zugelassen werden.

Dachneigung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden auf 28 bis 32^0 Grad. Diese Festsetzung dient dazu, die homogene Dachlandschaft entlang der Frankenstraße zu erhalten. Sowohl die Einzel- als auch die Reihenhäuser weisen im Abschnitt Frankenstraße 1 bis 41 im gegenüber der 50er Jahre baulich unveränderten Zustand ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen ca. 30^0 Grad auf. Auch bei den in den vergangenen Jahren aufgestockten Wohngebäuden besitzen Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 30^0 Grad. Die im Bebauungsplan vorgenommene Begrenzung auf 28 bis 32^0 Grad lässt einen gewissen architektonischen Gestaltungsspielraum.

8.3 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu den Themen Altlasten, Grundwasser, Niederschlagswasser und Kampfmittel.

9 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal.

10 Planverwirklichung / Kosten

Vereinfachte Umlegung

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt über eine Grundstücksneuordnung im Wege einer vereinfachten Umlegung nach §§ 80 ff. BauGB.

Vertragliche Regelungen

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des neuen Baugebietes auf der Fläche des alten Tennisplatzes einem privaten Erschließungsträger zu übertragen.

Kosten

Der Stadt Bergisch Gladbach entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Kosten für die Anlage der im Bebauungsplan vorgesehenen Fußwege und die Anlage der öffentlichen Parkplätze im Bereich Frankenstraße / Ecke Eichenhainallee.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

Stephan Schmickler
Stadtbaurat