

STADT BRÜHL

**BEBAUUNGSPLAN NR. 02.03 ‚LIBLARER STRASSE / HEINE-
STRASSE‘**

BEGRÜNDUNG

ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB 2004)

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Planverfahren	1
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	1
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	2
1.3.1 Landes- und Regionalplanung	2
1.3.2 Landschaftsplan	2
1.3.3 Flächennutzungsplan	2
1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht	2
1.4 Rechtliche Beurteilung	2
1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie	3
1.6 Altlasten	4
1.7 Erdbebenzone	4
1.8 Erholung und Freiraum	4
2. Bauungskonzept	5
3. Ziel und Zweck der Planung	5
4. Begründung der Planinhalte	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	7
4.3 Verkehr	7
4.3.1 Übergeordnete Anbindung	7
4.3.2 Erschließung der geplanten Bebauung	8
4.3.3 Ruhender Verkehr	8
4.3.4 Fußwege	9
4.3.5 ÖPNV	9
4.4 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz	10
4.5 Die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastenden Flächen	10 10
4.6 Energie / Ver- und Entsorgung	11
4.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	11
4.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	12
4.7 Belange von Natur und Landschaft	12
4.8 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	12
4.9 Umweltbelange	13
4.10 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	14
5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	14

1. VORGABEN

1.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung vom 04.05.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 02.03 ‚Liblarer Straße / Heinestraße‘ gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.07.2010 bis einschließlich 23.07.2010 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.06.2010 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 29 und umfasst die Flurstücke 236, 252, 230 und Teile der Flurstücke 238, 224 332, 655.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 252 und dessen südliche Verlängerung bis zum Flurstück 560, von hier auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 560 bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 236, 560 und 238, entlang der östlichen und weiter auf der südlichen Grenze des Flurstücks 236, entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 224 bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 232, 231 und 224,
- im Süden vom Grenzpunkt der Flurstücke 232, 231 und 224, als Gerade innerhalb des Flurstücks 224, bis zum Grenzpunkt südöstlicher Bogenanfang zwischen den Flurstücken 224 und 464, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 224, zuerst im Bogen, bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 229, 230 und 224, entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 230 und dessen westliche Verlängerung bis zum Flurstück 438, entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 438 und dessen nördliche Verlängerung bis zum Flurstück 252, entlang der südwestlichen Grenze inklusive des Bogens des Flurstücks 252,
- im Westen vom südwestlichen Bogen des Flurstücks 252 entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 252 bis zum östlichen Verlängerungspunkt der Grenze der Flurstücke 652 und 656 mit dem Flurstück 252, auf dieser Verlängerung bis zum Grenzpunkt des Flurstücks 654, entlang der östliche Grenze des Flurstücks 655 bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 651, 648, von hier auf der östlichen Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 654 und 647 bis zum Flurstück 252, von hier entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 252 bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 611, 252 und 655,

im Norden vom Grenzpunkt der Flurstücke 611, 252 und 655 entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 611 und 610, entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 610 und 253 und der nördlichen Grenze des Flurstücks 252.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha (ca. 18.168 m²)

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann ebenso dem Bebauungsplanentwurf bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln - ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

1.3.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftsplanes.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02.03 ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung dar, da der Standort früher für die Errichtung eines Arbeitsamtes geplant war.

Für die im Bebauungsplan als Wohngebiet vorgesehene Fläche wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der „W-Darstellung“ für Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO angepasst.

1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.03 besteht der seit dem 01.11.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12, der für das gesamte Flurstück 252 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kreiskinderheim‘ festsetzt.

Dieser Bebauungsplan setzt großzügig abgegrenzte überbaubare Grundstücksflächen mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0 sowie bis zu 6 Geschosse fest.

1.4 Rechtliche Beurteilung

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum 01.01.07 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 geändert.

Gemäß der Gesetzesnovelle können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² hat oder festgesetzt wird.

Zur Beschleunigung des Verfahrens ist nach § 13a Abs. 2 BauGB ein einstufiges Beteiligungsverfahren vorgesehen, d.h. auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange kann verzichtet und sogleich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Das gilt auch für den ökologischen Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5, da die Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.03 ‚Liblarer Straße / Heinestraße‘ dient damit der Wiedernutzbarmachung und Verdichtung des Innenbereichs für eine Wohnnutzung. Die Grundfläche des geplanten Wohngebietes beträgt ca. 5.000 m² und liegt damit weit unterhalb des Grenzwertes für die Grundfläche von 20.000 m².

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren im Innenbereich handelt, durch das eine Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen ermöglicht werden soll, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, auch sind keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura -2000-Gebiete) gibt es nicht. Damit ist die Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB geschaffen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der „W-Darstellung“ für Wohnbaufläche angepasst.

1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.05 ‚Liblarer Straße / Heinestraße‘ befindet sich im Stadtteil Brühl.

Der Planbereich grenzt im Norden an die Liblarer Straße und im Westen an die Heinestraße an. Im Osten wird das Plangebiet von den rückwärtigen Gärten der Bebauung entlang der Kleiststraße begrenzt. Im Süden bezieht der Bebauungsplan die südlich An der Kleiststraße gelegenen Flurstücke 224, 230 und 236 mit ein.

Die umgebende Bebauung ist in zwei- bis viergeschossiger offener Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern und als Geschoßwohnungsbau vorhanden.

Im Eckbereich der Kleiststraße mit der Liblarer Straße besteht ein Haushaltswaren- und Gartenfachgeschäft (Liblarer Straße 19). Die Bebauung ist auf der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes errichtet.

Das Flurstück 252 (ehemals Grundstück der Bundesagentur für Arbeit) liegt überwiegend brach bzw. hat sich als Grünland entwickelt.

Im Südwesten des Grundstücks ist ein Bolzplatz angelegt. Der Südteil des Flurstücks ist mit einer erhaltenswerten Baumgruppe bestanden. Östlich der Flurstücke 253 und 610 hat sich eine zusammenhängende Strauchstruktur entwickelt, die von der Liblarer Straße bis zur nördlichen Begrenzung des Bolzplatzes reicht. Eine weitere Hecke besteht im Südosten des Plangebietes zu den Hausgärten der Bebauung an der Kleiststraße hin.

Das Plangebiet ist unmittelbar von der Liblarer Straße als auch von der Heinestraße erschlossen. Die Heinestraße ist jedoch nur im nördlichen Teilabschnitt verkehrsgerecht ausgebaut. Der weiter nach Süden verlaufende Teil ist als Fuß- und Radweg innerhalb eines Grünstreifens eingebettet.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Landesgrundwassermessstelle (Messstellennr. 070156116, Rechtswert 2563184, Hochwert 5632481). Das für die Landesgrundwassermessstellen zuständige Fachamt ist das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW). Bei der LANUV wurde hinsichtlich des weiteren Umgangs mit der Messstelle angefragt. Die Antwort steht noch aus.

Im Rahmen der Katastervermessung wurde ein dichtes Raster von Höhenpunkten aufgenommen. Danach weist das Geländeniveau innerhalb des Plangebietes Höhenunterschiede von ca. 3,0 m auf. Der höchste Punkt liegt im Norden an der Liblarer Straße mit ca. 68,10 m üNN. Das Gelände fällt im Mittelteil auf ca. 65,38 üNN ab und steigt zur An der Kleiststraße hin wieder auf Höhen über 67 m üNN an.

1.6 Altlasten

Gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises sind für das Flurstück Gemarkung Brühl, Flur 29, Flurstück 252 keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder schädliche Bodenveränderungen auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls nicht bekannt.

1.7 Erdbebenzone

Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein-Westfalen bezieht sich auf die DIN 4149-2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

1.8 Erholung und Freiraum

Westlich des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet 'Kottenforst-Ville' mit Rad- und Wanderwegen und verschiedenen Freizeitangeboten. Ausläufer des Naturparks reichen bis etwa 1.000 m an das Plangebiet heran, so dass der Standort für Erholungssuchende, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Umgebung erkunden wollen, gute Voraussetzungen bietet.

2. BEBAUUNGSKONZEPT

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt ca. 52 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie ca. 12 Hauseinheiten in Einfamilienhausbauweise geplant.

Entlang der Liblarer Straße sollen 2 Mehrfamilienwohnhäuser in dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Dahinterliegend sind im verkehrslärmgeschützten Bereich Einfamilienwohnhäuser als freistehende Einzelhäuser und als Doppelhäuser auf mind. 300 m² großen Grundstücken vorgesehen.

Beidseits der geplanten Zufahrt in den Innenbereich sind weitere Geschosswohnungen geplant. Nördlich der Planstraße soll eine kleinere Einheit mit 8 Wohnungen errichtet werden. Das Mehrfamilienwohnhaus südlich der Planstraße ist mit weiteren ca. 22 Wohnungen konzipiert.

Die Geschosswohnungen sind in zwei- und dreigeschossiger Bauweise, die Einzel- und Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Als Dachform sind für die Geschosswohnungen und für die Familienhäuser Satteldächer bzw. Flachdächer als Staffelgeschoß geplant.

Die Ausrichtung der Gebäude ist überwiegend in West-Ostrichtung erfolgt, sodass auch bei geneigten Dächern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Installation und Nutzung von z.B. Photovoltaikanlagen geschaffen werden.

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.03 ‚Liblarer Straße / Heinestraße‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohnquartier geschaffen werden. Es sind ca. 52 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie ca. 12 Hauseinheiten in Einfamilienhausbauweise vorgesehen.

Die Zufahrt zu der geplanten Wohnbebauung ist unmittelbar von der Liblarer Straße, sowie über die Heinestraße, von der eine Stichstraße den inneren Bereich erschließt, geplant.

Im Südteil des Plangebietes ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche sowie eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Wohnbebauung als Art der Nutzung **WA – Allgemeines Wohngebiet** und **WR - Reines Wohngebiet** fest. Das Allgemeine Wohngebiet wird auf die Bebauung unmittelbar entlang der Liblarer Straße beschränkt. Auf Grund der vorhandenen Nutzungsstruktur an der Liblarer Straße sollen mit der Zulassung des Allgemeinen Wohngebietes neben dem Wohnen weitere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Vollgeschosse bestimmt.

Entsprechend der Zielsetzung der Planung, an dem Standort Geschößwohnungen sowie Einzel- und Doppelhäuser zu realisieren, setzt der Bebauungsplan für die Teilflächen mit den geplanten Geschößwohnungen zwei bis dreigeschossige und zwingende dreigeschossige und für die Familienheime zwingende zweigeschossige Bauungen fest. Die geplante Bebauung an der Liblarer Straße wird entsprechend der umgebenden Bebauung mit einer zwingenden dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Wogegen bei den Geschößwohnungen im Innenbereich durch die Festsetzung von zwei- bis dreigeschossiger Bauweise ein höherer Planungsspielraum verbleibt, der auch eine lebendigere Dachlandschaft zulassen würden.

Als weiteren Maßbestimmungsfaktor setzt der Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen fest.

Hiermit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen in der Höhe vermieden werden. Mit der Umfahrung der Baugrenze und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist zudem die maximal zulässige Gebäudekubatur definiert. Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudehöhe soll des Weiteren dazu beitragen dem Bürger eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe zur umgebenden Bebauung zu ermöglichen.

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der festgesetzten WR - Reinen Wohngebiete, die auf den Bezugspunkt 2 (BZP 2) bezogen sind, sind in den Textlichen Festsetzungen Ziffer 4 die maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen beschränkt. Hierdurch soll ein zu starkes Herausheben des Erdgeschosses aus dem Erdreich und die damit verbundenen Treppenanlagen vor den Wohngebäuden vermieden werden.

Für die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser setzt der Bebauungsplan zudem fest, dass die Grundstücksgröße mindestens 300 m² betragen muss. Hiermit soll neben dem verdichteten Geschößwohnungsbau innerhalb der Teilflächen für die Familienwohnhäuser ein entsprechendes Freiraumangebot gesichert werden. Auf Grund der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke ist die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser ausreichend.

Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass das Maß der baulichen Dichte von dem geplanten verdichteten Geschößwohnungsbau an der Liblarer Straße und der Heinestraße in östlicher Richtung zur Kleiststraße deutlich abnimmt. In der unmittelbaren Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohnhäusern Kleiststraße 6 - 14 sind nur noch freistehende Einzelhäuser auf großzügig anzulegenden Grundstücken (> 300 m²) eingeplant.

Die Stellung der Gebäude ist nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet worden. Hiermit soll den künftigen Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Teil der erforderlichen Energie für die Heizung und die Warmwasserversorgung durch die Nutzung der Sonnenenergie z.B. über die Installation von Photovoltaikanlagen gewinnen zu können.

Aufgrund der für die Geschößwohnungen geplanten Tiefgaragen wird die zulässige Grundfläche deutlich überschritten.

In den textlichen Festsetzungen wird daher festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

Gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Wie bereits eingangs dargelegt, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wiedernutzbarmachung und Verdichtung des Innenbereichs für eine Wohnnutzung.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird ausschließlich durch die geplanten Tiefgaragen verursacht. Zum Ausgleich der großflächigen Inanspruchnahme durch die Tiefgaragen werden die Garagendächer begrünt und in die Freiraumgestaltung mit einbezogen.

Mit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die Überschreitungen werden zudem durch die im Süden des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünanlage (ca. 5.000 m²) ausgeglichen

Da auch keine sonstigen öffentlichen Belange der Planung entgegenstehen, wird die Inanspruchnahme für die 3 Tiefgaragen und die damit verbundene Überschreitung der Grundflächenzahl als besonderer städtebaulicher Grund bewertet, der diese Maßnahme rechtfertigt.

4.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die geplante Bebauung ist in der geschlossenen (g) und in der offenen Bauweise (o) vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der beabsichtigten Baustruktur für die Geschosswohnungen an der Liblarer Straße sowie südlich der Planstraße (Gebäuelänge > 50 m) die geschlossene Bauweise und für die Familienhäuser die offene Bauweise fest.

Die Familienhäuser sind als Einzel- und Doppelhäuser geplant, so dass innerhalb dieser Teilbereiche zusätzlich die Hausform (ED) vorgegeben wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bis auf eine Baulinie im Nordosten des Plangebietes insgesamt durch Baugrenzen großzügig umfahren, so dass die Bauabsichten unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können. Mit der auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 252 und 248 festgesetzten Baulinie sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Grenzbebauung geschaffen werden. Hiermit wird zum einen der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Grenzbebauung entspro-

chen und gegenüber der derzeitigen städtebaulichen Situation eine Verbesserung eintreten.

Das im Süden des Plangebietes gelegene Flurstück 224 wird zurzeit von den Anwohnern als Gartengrundstück genutzt, befindet sich jedoch im Eigentum der Stadt Brühl. Die ursprünglich als Wegegrundstück vorgesehene Nutzung wurde nie verwirklicht. Das Flurstück wurde mit in das Bebauungsplangebiet aufgenommen, damit diese Fläche als nichtüberbaubare Grundstücksfläche innerhalb des umgebenden Wohngebietes festgesetzt und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an die angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert werden kann.

4.3 Verkehr

4.3.1 Übergeordnete Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 250 m östlich der L183, die in südöstlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle der A 553 und weiter nach Bonn führt. Für den Individualverkehr bestehen damit gute Anbindungen zur Innenstadt sowie in Richtung Bornheim, Bonn und an das Fernstraßennetz.

4.3.2 Erschließung der geplanten Bebauung

Die innerhalb des Plangebietes an die Liblarer Straße und Heinestraße angrenzenden geplanten Bauungen sind unmittelbar von diesen Straßen erschlossen.

Die innere Erschließung des geplanten Wohnquartiers erfolgt über die Heinestraße, von der eine Stichstraße den inneren Bereich erschließen soll. Die Planstraße wird nach ca. 60 m abgeknickt und in nördlicher Richtung bis an die Grundstücksgrenze der an der Liblarer Straße geplanten Mehrfamilienhäuser geführt. Den Abschluss der Planstraße bildet ein Wendepplatz. Der Wendepplatz ist in einer Breite von 17,0 m festgesetzt und ist damit zum Wenden für dreiachsige Müllfahrzeuge (L=10,0 m) bei einmaligem Zurücksetzen geeignet.

Die Heinestraße ist zurzeit nur im nördlichen Teilabschnitt verkehrsgerecht ausgebaut. Zur Erschließung des künftigen Wohnquartiers soll die Heinestraße in südlicher Richtung bis zum Einmündungsbereich der Planstraße verlängert werden.

Der Bebauungsplan setzt zur Absicherung dieser Zielsetzung die erforderliche Fläche als Verkehrsfläche fest.

Der weiter nach Süden - außerhalb des Plangebietes - verlaufende Teil der Heinestraße bleibt als Fußweg erhalten und mündet wie bisher in die Lessingstraße.

Das im Südosten des Plangebietes liegende Flurstück 236 ist zurzeit noch unbebaut und soll im Rahmen der Planaufstellung ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Die Erschließung des Grundstücks ist von An der Kleiststraße aus vorgesehen. Die Verkehrsfläche der An der Kleiststraße wird bis an das zu erschliessende Grundstück Nr. 224 von bisher 4,0 m auf 5,0 m verbreitert. Im Eckbereich der Straße wird eine Wendemöglichkeit für PKW's eingeplant. Für Müllfahrzeuge ist dieser Teilabschnitt wegen der fehlenden Wendemöglichkeit nicht befahrbar. Die Müllboxen sollen daher auf dem Baugrundstück abgestellt und die Behälter an den Abholtagen zum Haus Lessingstraße 38 gerollt werden.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für die Geschosswohnungen wird auf den dazugehörigen Grundstücken innerhalb von Tiefgaragen sichergestellt. PKW-Einstellplätze sind grundsätzlich auf allen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die als Tiefgaragen (TGa) festgesetzten Flächen. Die geplanten Tiefgaragen sollen in die Gestaltung der Außenbereiche mit einbezogen und als begrünte Dächer angelegt werden. Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplatzanlagen würde dieser Zielsetzung entgegenstehen und die geplante Grüngestaltung der Hausgartenbereich verhindern.

Die innerhalb der mit TGa* gekennzeichnete Tiefgarage grenzt unmittelbar an die Planstraße und an Hausgärten der Nachbarbebauung an. Um die Verträglichkeit mit den angrenzenden Gärten auch höhenmäßig herstellen zu können, setzt der Bebauungsplan fest, dass die mit TGa* gekennzeichnete Tiefgarage einschließlich der Erdüberdeckung bis max. 60 cm über dem Bezugspunkt 2 errichtet werden darf.

Für die mit TGa** gekennzeichnete Tiefgarage wird eine ebenerdige Ausführung angestrebt. Zur Absicherung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan fest, dass die Oberkante der Tiefgarage einschließlich der Erdüberdeckung niveaugleich mit dem angrenzenden Erdreich auszuführen ist. Die Beschränkung der Garagenhöhe in diesem Bereich soll den Übergang zum Kinderspielplatz harmonisch gestalten. Der ansonsten auftretende Höhensprung würde das angestrebte Grün- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Ausnutzbarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgaragen-Flächen ist, soweit die Tiefgarage aus dem Gelände herausragt, abhängig von der Einhaltung der Abstandflächen gemäß BauONRW.

Gemäß der Ziffer 5.4 und 5.5 der textlichen Festsetzungen sind die Tiefgaragen-Wandflächen, die aus dem Erdreich herausragen, mit Rankpflanzen (Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspidata*) zu bepflanzen sowie die Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Tiefgaragen sind mindestens 30 cm zu übererden und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen. Ziel dieser Bepflanzungsvorschriften ist, die Garagen und Carports vertäglich in die umgebende Gartenstruktur einfügen zu können. Darüber kann mit dieser Festsetzung der Grünanteil innerhalb des Plangebietes erhöht werden.

Für das im Südosten des Plangebietes liegende Flurstück 236 ist eine 3-geschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoß geplant. Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 560) bereitgestellt. Die Zufahrt erfolgt von der Pingsdorfer Straße 56 – 62.

Der ruhende Verkehr für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind innerhalb von Garagen auf den Baugrundstücken, überwiegend seitlich der Hauptgebäude geplant. Gemäß Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen sind offene PKW-Einstellplätze grundsätzlich auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Grund der zunehmenden Anzahl der Kraftfahrzeuge in den Haushalten soll hierdurch für die künftigen Bewohner die Möglichkeit geschaffen werden, auf diesen Flächen zusätzlich Stellplätze anlegen zu können.

Aus stadtgestalterischer Sicht sollen diese Abstellanlagen, sowie diese vom öffentlichen Raum frei einsehbar sind, nicht unmittelbar an die Verkehrsfläche angrenzen. Der Abstand zwischen der Baufläche und der Verkehrsfläche wird in diesen Fällen auf 4,0 m festgelegt. Die Planung schafft damit die Möglichkeit, dass zwischen den abgestellten Fahrzeugen und dem öffentlichen Raum eine Abpflanzung erfolgen kann.

Neben den privaten Stellplätzen und Garagen setzt der Bebauungsplan für Besucher der geplanten Bebauung entlang der Planstraße weitere 10 öffentliche Parkplätze fest.

4.3.4 Fußwege

Innerhalb des Plangebietes sind im Norden und Süden Wegeverbindungen eingeplant, die jeweils an die Planstraße anbinden und das künftige Wohnquartier mit den angrenzenden Gebieten fußläufig vernetzen.

Über den im Norden des Plangebietes vorgesehenen Weg soll eine kurze Verbindung zwischen der Liblarer Straße und dem geplanten Wendepunkt im Innenbereich geschaffen werden.

Im Südteil des Plangebietes ist die Anlage eines Kinderspielplatzes sowie in weiten Teilen eine öffentliche Grünanlage geplant. Innerhalb dieser Grünanlage werden von der Planstraße aus Fußwege zum Kinderspielplatz und zur An der Kleiststraße geführt.

Die im Bebauungsplan dargestellte Lage und die Anbindungspunkte der Fußwege sind nur hinweislich und werden im weiteren Verfahren in einer Grünordnungsplanung konkretisiert.

4.3.5 ÖPNV

Die nächsten Haltepunkte der Stadtbuslinie 704 sowie der Regionalbuslinie 990 befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Liblarer Straße, vor der Musik- und Kunstschule der Stadt Brühl. Die Linie 704 verbindet Brühl-West mit der Innenstadt, die Buslinie 990 verbindet Brühl mit Erftstadt und Wesseling. An der Pingsdorfer Straße besteht zudem der Haltepunkt ‚Brühl-Süd‘ der Buslinien 985 und 707 sowie der Stadtbahnlinie 18, die Brühl mit Köln und Bonn verbindet. Die Linie 985 verbindet Brühl-Mitte mit Weilerswist und Euskirchen.

Die Linie 707 stellt die Verbindung zwischen Pingsdorf, Badorf und Eckdorf her.

Darüber hinaus bestehen für die künftigen Bewohner des Plangebietes über die Haltestelle Brühl-Süd (Entfernung ca. 100 m) der Stadtbahn-Linie 18 gute Verbindungen nach Köln und die Bonner Innenstadt.

4.4 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz

Im Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan im Anschluss an die geplante Bebauung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ und ‚Kinderspielplatz‘ fest.

Die Flächengröße beträgt für die öffentliche Grünfläche ca. 3.500 m² und für den Kinderspielplatz ca. 1.500 m².

Aus Gründen der Vorsorge bezüglich nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.03 auf die planungsrechtliche Festsetzung des vorhandenen Bolzplatzes verzichtet und statt dessen im Bereich des heutigen Bolzplatzes ein Spielplatz für Kinder festgesetzt.

Der Kinderspielplatz wird als zentraler Ort im sonnigen Bereich des heutigen Bolzplatzes vorgesehen. Um diesen zentralen Kinderbereich werden eine Schaukel und Rutsche integriert. Unter den neu gepflanzten Bäumen werden Bänke aufgestellt, von denen man die ‚Parkfläche‘ beobachten kann. Darüber hinaus erfolgt eine soziale Kontrolle über die unmittelbar anliegenden Wege ‚Heinestraße‘ und ‚An der Kleiststraße‘.

Der nördliche Teil des Spielplatzes sowie der Randbereich entlang der Kleiststraße werden durch niedrigwachsende Blütenesseln eingerahmt, so dass der Spielbereich immer einsehbar bleibt. Der Spielplatz wird durch den vorhandenen Zaun umschlossen und an einer Stelle zum Park hin geöffnet.

Offene, einladende Eingangsbereiche verbinden den Parkabschnitt mit den anderen Teilen. Die neu geplanten Wegeführungen und die optische Öffnung des Parks mit großzügigen Grasflächen sollen künftig mehr Durchblick und Aufenthaltsqualität schaffen.

Die im südlichen Teil des Plangebietes befindlichen 9 großkronigen Laubbäume werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Der überwiegende Teil des vorhandenen Baumbestandes wird in die geplante öffentliche Grünfläche integriert. 2 der Bäume liegen innerhalb der künftigen Hausgärten.

Zum Schutz dieser Bäume setzt der Bebauungsplan fest, dass alle als zu erhaltend festgesetzten Baum- und Strauchbestände einschließlich des Kronenumfanges entsprechend der DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ während der Bauzeit mit einem Bauzaun gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art wie Gehölzrodungen, Verdichtungen oder Überschüttungen zu schützen sind. Falls erforderlich, sind fachgerecht ausgeführte Maßnahmen zum Kronerückschnitt sowie das Fällen einzelner Bäume zulässig.

4.5 Die mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger belasteten Flächen

Der Bebauungsplan setzt im Nordosten des Plangebietes zur Erschließung von 4 Einzelhäusern im Anschluss an die Verkehrsfläche zwischen den beiden geplanten Gebäuden ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger in einer Breite von 3,0 x 6,0 m fest.

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist grundsätzlich mit 3,0 m ausreichend breit bemessen. Zum Ein- und Ausfahren in die Garage / zum Stellplatz wird jedoch eine größere Rangierfläche benötigt.

4.6 Energie / Ver- und Entsorgung

4.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung kann grundsätzlich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Die im Plangebiet bestehende Trafostation wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Brühl verlegt. Der Anschluss der Versorgungsleitungen an das örtliche Netz soll wie bisher im Nordosten des Plangebietes von der Liblarer Straße aus erfolgen.

4.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal 'An der Kleiststraße' eingeleitet.

Das Niederschlagswasser von den nördlichen Teilen des Plangebietes wird gemäß der Generalentwässerungsplanung der Stadt Brühl in die Liblarer Straße und von den südlich gelegenen Flächen in den Regenwasserkanal ‚An der Kleiststraße‘ eingeleitet.

Die Anforderungen des § 51a LWG wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder orts-nah in ein Gewässer einzuleiten sind, treffen für das Plangebiet nicht zu, da das von der Planung betroffene Grundstück bereits bebaut (Kreiskinderheim) und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Im Vorfeld der Planung ist zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens eine hydrogeologische Untersuchung (FÜLLING, Juni 2010) durchgeführt worden. Auf Grund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und der damit verbundenen geringen Wasserdurchlässigkeit kann nach Aussage der Gutachter eine schadensfreie Versickerung von Regenwasser dauerhaft nicht gewährleistet werden.

4.7 Belange von Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind, wie unter 1.4 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind nachfolgend dargelegt (s. hierzu die Ausführungen unter den Ziffern 4.7 und 4.8).

4.8 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen.

Durch die Beanspruchung der Grünflächen und Gehölze / Gebüsche im nördlichen Teil des Plangebiets kann es potenziell zu einer Betroffenheit von Arten kommen, die unter die Schutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Zugriffsverbote) fallen.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Juni 2010) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzuordnen ist.

Zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden von den Gutachtern baubedingte Maßnahmen wie z.B. die zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden sowie die Vermeidung unnötiger Licht- und Lärmemissionen empfohlen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann für die beschriebenen Vogelarten, die den Vorhabenbereich potentiell nutzen, eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Fledermausarten, die im Bereich des Plangebietes jagend festgestellt wurden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan somit zulässig.

4.9 Umweltbelange

Im ‚beschleunigten Verfahren‘ nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert - sofern sie nicht zu vermeiden sind – ausgeglichen werden.

Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Erkenntnisse über Altablagerungen / Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebiets-Ausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Mit der Realisierung der Planung werden zwar bestehende Hecken- und Strauchstrukturen beseitigt, mit der Sicherung der bestehenden großkronigen Bäume und der Anlage einer öffentlichen Grünfläche werden jedoch der wertvolle Gehölzbestand gesichert und die Voraussetzungen für die Anlage einer artgerecht gestalteten Grünanlage geschaffen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.10 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer der Grundstücksfläche erstellt. Der Investor wird sich vor Rechtskraft des Bebauungsplanes in einem noch abzuschließenden Vertrag verpflichten, die Umsetzung und Übernahme der Erschließungskosten zu tragen.

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Vorschriften an die Gestaltung gem. § 86 BauONRW erforderlich.

- **Materialien**

Für Fassaden und Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Satzungsgebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

- **Dachform und Dachneigung**

Die Zulässigkeit von Flach- und Satteldächern entspricht den gestalterischen Zielen für den Standort. Für die geplante Wohnbebauung werden sowohl Flachdächer als auch Satteldächer als geeignetes Gestaltungselement beurteilt.

Die Vorschrift zur Begrünung der Flachdächer soll zur Verbesserung der Gestaltung der Dachlandschaften führen und zugleich einen ökologischen Beitrag leisten.

Das Maß der zulässigen Dachneigungen wurde entsprechend der Geschoßigkeit für die zwei- und dreigeschossige Bebauung unterschiedlich zugelassen. Für die dreigeschossige Bebauung ist gegenüber der zweigeschossigen Bebauung ein geringeres

Neigungsmaß gewählt worden. Mit dieser Vorschrift sollen weitestgehend homogene Dachlandschaften erreicht und große Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden vermieden werden.

Die in der Satzung zugelassenen Dachneigungen sind dennoch so großzügig gewählt, dass den künftigen Bewohnern ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion verbleiben.

- **Grundstückseinfriedungen**

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen.

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Durchlässigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll. Die verbleibende Auswahl und die Höhe der zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

Die in der Satzung aufgenommene Vorschrift, dass soweit Einfriedungen auf Tiefgaragen (TGa) errichtet werden, das Maß ihres Herausragens aus dem Gelände anzurechnen ist, soll zu einer einheitlichen Höhenbegrenzung bei den Einfriedungen führen.

Mit der Vorschrift, wonach Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen die an die öffentliche Grünfläche angrenzen nur als Hecke angelegt werden dürfen, soll unter Einbeziehung der privaten Gärten die beabsichtigte offene Gestaltung der Grünanlage unterstützt werden.

- **Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorschrift zur Gestaltung der Vorgärten, dass ein bestimmter Anteil der Fläche bepflanzt werden muss, ist begründet in dem gestalterischen Ziel die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen. Mit dieser Vorschrift soll zudem der Anteil der versiegelten Flächen in den Vorgärten soweit wie möglich reduziert wird.

Im Auftrag der Stadt Brühl



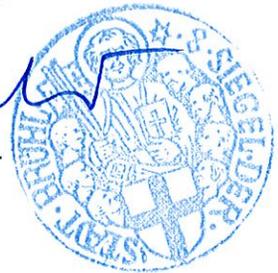
Bergheim, den 11. November 2010
La Città Stadtplanung

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 02.03 "Liblarer Straße / Heinestraße" einschließlich der Textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit §13a Baugesetzbuch BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der Zeit vom 27.09.2010 bis einschließlich 26.10.2010 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 17.01.11

Der Bürgermeister
In Vertretung

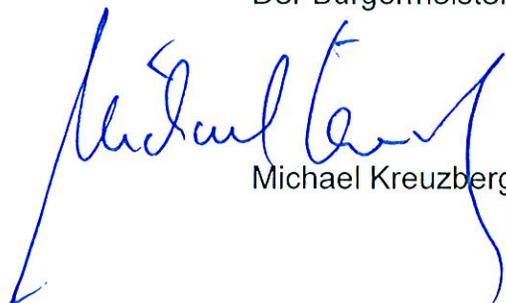

Gerd Schiffer
Beigeordneter



Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02.03 "Liblarer Straße / Heinestraße" ist am 13.12.2010 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 17.01.11

Der Bürgermeister


Michael Kreuzberg

