

STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN NR. 04.04/2 „ROSENHOF“, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

zur Öffentlichen Auslegung

Stand: 09.01.2012

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. VORGABEN	1
1.1 Planungsanlass, Planverfahren	1
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	1
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	1
1.3.1 Landes- und Regionalplanung	1
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	3
1.7 Erdbebenzone	4
2. BEBAUUNGSKONZEPT	4
3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.2 Verkehr	6
3.2.1 Übergeordnete Anbindung	6
3.2.2 Erschließung der geplanten Bebauung	6
3.2.3 Ruhender Verkehr	6
3.2.4 Fußwege	6
3.2.5 ÖPNV	6
3.3 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz	7
3.4 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen	7
3.5 Energie / Ver- und Entsorgung	7
3.6 Belange von Natur und Landschaft	8
3.7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	8
3.8 Umweltbelange	9
3.9. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	10
4. Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	11
5. Städtebauliche Kennzahlen	11

1. VORGABEN

1.1 Planungsanlass, Planverfahren

Mit Datum vom 14.08.2007 hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Brühl die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 04.04/2 'Rosenhof' beschlossen. Hintergrund dafür war die Aufgabe der ursprünglich für diesen Standort vorgesehene Nutzung dieser Fläche als Schulstandort. Statt dessen soll dieses im Eigentum der Stadt Brühl befindliche Grundstück vielmehr entsprechend der Umgebung als Wohnstandort entwickelt und vermarktet werden.

Aufgrund der Plangebietsgröße (weniger als 20.000m²) bietet sich das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung an.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 24, und betrifft die Flurstücke 203, 204, 208, 209, 199, 200, 393, 206, 345, 346 sowie 342 und 385 tlw.

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

Im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 203 und 345 bis zum Schnittpunkt der nördlichen Verlängerung der Grenzen der Flurstücke 393 und 42, dieser Verlängerung nach Norden folgend bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Verlängerung des Ost-West verlaufenden Grenzabschnittes der Flurstücke 342 und 345 im Nordosten des Flurstückes 345, weiter auf dieser westlichen Verlängerung nach Osten übergehend in die nördliche Grenze des Flurstücks 346,

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 346,

im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 346, 206, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 394 bis zum Schnittpunkt der östlichen Verlängerung der Grenze der Flurstücke 42 und 337 (Rosenhof), auf dieser Verlängerung nach Westen bis zum Schnittpunkt mit der Grenze der Flurstücke 385 und 337, von diesem Schnittpunkt nach Norden, entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 42, dann weiter durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 200, 199 und 209,

im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 209, 208 und 203.

Das Plangebiet hat damit eine Größe von 9.114m².

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 (GEP) 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, weist das Plangebiet als Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung (33. FNP-Änderung).

1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 04.04/2 Rosenhof sind die überwiegenden Flächen des Plangebiets als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Im Plangebiet war die Errichtung einer Grundschule mit Turnhalle vorgesehen.

Des Weiteren ist am nordwestlichen Rand zur Wohnbebauung Stephanstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Daran anschließend nach Westen ist eine (bereits bebaute) Wohnbaufläche festgesetzt sowie eine Garagenfläche. Beide Flächen sind über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Stephanstraße angeschlossen. Auf den Flächen am südwestlichen Rand des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt, nach Osten schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit überlagernder Festsetzung 'Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft' an.

Die in der Erstaufstellung des Bebauungsplanes 04.04/2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Bereich der Straße Rosenhof liegen nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 04.04/2, 1. Änderung.

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 04.04/2, 1. Änderung 'Rosenhof' 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. 04.04 „Rosenhof“ befindet sich im Stadtteil Brühl-Ost eingebunden in durch Reihenhausbebauung geprägte Wohngebiete der Straßen Hannah-Arendt-Straße, Stephanstraße, Rosenhof und Ricarda-Huch-Weg. Nördlich des Plangebietes liegt die Fläche des Kindergarten Sophie-Scholl-Straße, deren Fläche von der Planung tangiert wird und daher teilweise in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Im Plangebiet gibt es Fußwege, die die Wohngebiete Stephanstraße und Rosenhof mit der Hannah-Arendt-Straße und dem sich daran nach Osten anschließenden Fußwegenetz verbinden.

Diese Wegeverbindung ist wichtig für die Erreichbarkeit des nördlich des Plangebiets liegenden öffentlichen Kinderspielplatz und soll in der 1. Änderung des Bebauungsplan 04.04/2 durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Da die ursprünglich geplante Schule nicht realisiert wurde, ist die Fläche brachgefallen und derzeit überwiegend durch Buschbestand sowie Einzelbäume geprägt

Die Wohnbauflächen, die im Bereich der ersten Änderung 04.04/2 liegen, sind derzeit mit einem Garagenhof bebaut, der den Wohnnutzungen an der Stephanstraße zugeordnet sind. Diese Garagen sowie ein benachbartes Wohnhaus sind über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Stephanstraße angeschlossen.

Am südlichen Plangebietsrand existiert ein weiteres Bestandsgebäude auf Flächen im Eigentum der Stadt Brühl, dessen Bausubstanz eine weitere Nutzung nicht zulässt und deshalb abgerissen werden soll.

1.6 Altlasten

Das Gelände ist nicht im Altlastenkataster der Stadt Brühl eingetragen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum ehemaligen Altstandort Zuckerfabrik wurden auf dieser Fläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis lässt sich zusammenfassend folgender Sachstand aufführen:

Das Gelände besteht aus Auffüllungen mit geringen Anteilen an Ziegel, Schlacken, Glas, Bauschutt, Dachschiefer und Mörtel. Anhand von historischen Karten können einige Aufbauten (Gebäude) festgestellt werden, die früher hier vorhanden waren.

Im Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wurde auf Grund der damals vorgesehenen sensiblen Nutzung des Plangebietes als Grundschulstandort eine Untersuchung des Bodens in Auftrag gegeben.

Mit Datum vom 11.06.1997 legte das Ingenieurbüro Dr. Spoerer & Dr. Hausmann einen Untersuchungsbericht von Bodenproben (Gefährdungsabschätzung im Bereich des B-Planes 04.04/2 Rosenhof) vor. Aufgrund der Untersuchung und Resultate der chemischen Analytik wird aus gutachterlicher Sicht kein Handlungsbedarf im Vorfeld der Umnutzung des Geländes gesehen.

Diese Untersuchung wurde ergänzt und durch eine weitere Untersuchung aus 2010 im Geltungsbereich der 1. Änderung ergänzt. Es wurden vier Rammkernsondierungen durchgeführt von denen drei im südlichen Bereich an der Grenze zur Fläche des Kindergarten liegen und die Vierte östlich der Bauruine Hausnummer 59. Aus den gewonnenen Bodenproben wurde eine Mischprobe erstellt, die in ihrer Zusammensetzung untersucht wurde, um Aussagen zu Einstufung anfallender Aushubmassen im Zuge der Neuplanung aus abfalltechnischer Sicht vornehmen zu können. Als Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass im gesamten Untersuchungsgebiet anthropogene Auffüllungen vorhanden sind (Beimengungen von Bauschutt, vereinzelt Schlacke und Kohle). Die angetroffenen Auffüllungen sind in die Klasse Z2 TR Boden einzustufen. Die Befunde der Schwermetalle sowie PAKs erlauben hingegen die Einstufung in Z1.

Baubegleitend sollte der Aushub nochmals insbesondere in Hinblick auf den Gehalt von TOC überprüft werden, und ob der Kohlenstoffgehalt hauptsächlich von Inert-Material stammt.

Hinweise mit Umgang des Bodenaushubs werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

2. BEBAUUNGSKONZEPT

Das geplante Wohnquartier erhält südlich sowie westlich der neuen Erschließung Baufenster für Doppelhäuser bzw. am östlichen Rand Baufenster für Hausgruppe in zweigeschossiger Bauweise. Die Bauweise nördlich der Erschließung ist offengehalten, da in diesem Bereich ein Angebot für von Mehrfamilienhäusern in Geschossbauweise wie auch für Einfamilienhäuser gleichermaßen geschaffen werden soll. Welche Art der Bebauung - ggf. in Abhängigkeit bestimmter Wohn- bzw. Eigentumsformen - priorisiert werden soll, bleibt letztlich der Stadt Brühl als Eigentümerin dieser Neubaugrundstücke vorbehalten.

Die Geschossigkeit wird im gesamten Gebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, dies gewährleistet die städtebauliche Einbindung in die Umgebung.

Die zukünftigen Wohngrundstücke wenden ihre Gärten nach diesem Baukonzept weitestgehend den jeweils angrenzenden Hausgärten in der Umgebung zu, so dass ruhige Innenbereiche entstehen.

Die günstigste und wirtschaftlichste verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes stellt eine Erschließung über die am Gebiet anliegende Sophie-Scholl-Straße dar. Von dort aus kann die interne Erschließung über einen Wohnweg ins Plangebiet erfolgen.

Die Erschließung führt zunächst in westlicher Richtung von der Sophie-Scholl-Straße weg und knickt im Bereich des Kindergartens nach Süden ab, um dann - nach etwa 40m - im Baugebiet etwa mittig liegend nach Westen zu laufen.

Diese Lösung gewährleistet, dass die geplanten Hausgruppen am Eingangsbereich der zukünftigen Siedlung ihre Gärten den jeweils dahinter liegenden Hausgärten zuwenden können und somit ruhigliegende Innenbereiche entstehen können. Dies geht allerdings zu Lasten der Kindergartenaußenflächen, die um ca. 160m² verkleinert werden muss. Nach Beurteilung durch den zuständigen Fachbereich bei der Stadt Brühl verbleibt eine für den Kindergarten (auch zukünftig) hinreichend große Außenfläche - weitere Einschränkungen sind dem Kindergarten jedoch nicht weiter zumutbar.

Zur Förderung von Fuß- und Radverkehr wird es über den Wohnweg hinaus die Möglichkeit geben das Gebiet von Norden her kommend nach Süden zur Straße Rosenhof zu verlassen. Dieser Weg dient einer direkten und attraktiven Verbindung zur ca. 140m südlich liegenden Rheinstraße, in der die Buslinie 990 Wesseling - Brühl Bf / Brühl Stadtmitte verkehrt.

Weiterhin wird es eine fußläufige Wegeverbindung nach Westen Richtung Stephanstraße geben, um die Wohngebiete untereinander besser zu vernetzen. Darüber hinaus wird das Neubaugebiet auch von dem dort liegenden Kinderspielplatz profitieren.

Im Vorfeld dieser Planung wurde bereits gutachterlich untersucht, ob die nördlich des Garagenhofes liegende öffentliche Grünfläche ggf. als Bolzplatz genutzt werden kann. Die Berechnungen haben jedoch ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung durch die Nutzung des Bolzplatzes deutlich überschritten werden. Die Berücksichtigung eines Mindestabstandes von 60 m ist mit Bezug auf die Rechtsprechung ein Maß, das für den Abstand zu einer Wohnbebauung, die als reines Wohngebiet ausgewiesen ist, erforderlich, um Konflikte mit der Wohnnachbarschaft möglichst ausschließen zu können. Tatsächlich liegt jedoch an der ungünstigsten Stelle nur ein Abstand von 12 m vor.

Die Nähe zum vorhandenen Blockheizkraftwerk (BHKW) an der Straße 'An der alten Zuckerfabrik' legt einen energetischen Anschluss dieses neuen Wohnquartiers an das BHKW nahe. Das BHKW verfügt über hinreichend Kapazitäten, so dass beabsichtigt ist, das Plangebiet an diese Fernwärmeversorgung anzuschließen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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 **WR - Reines Wohngebiet** - fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie durch die Zahl der Vollgeschosse (zwei) bestimmt.

Entsprechend der Zielsetzung der Planung, an dem Standort Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Geschosswohnungen zu realisieren, setzt der Bebauungsplan für

die Teilflächen mit den geplanten Geschößwohnungen zweigeschossige Bebauung fest. Mit der Umfahrung der Baugrenze und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist die maximal zulässige Gebäudekubatur definiert.

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der festgesetzten WR - Reinen Wohngebiete -, sind in den Textlichen Festsetzungen die maximal zulässigen Erdgeschoßfussbodenhöhen beschränkt. In Verbindung mit der Festsetzung zu First- und Traufhöhen wird den Gebäuden ein städtebaulich maximaler und damit einheitlicher Rahmen gesetzt. Durch diese Regelung wird zudem ein zu starkes Herausheben des Erdgeschosses aus dem Erdreich und damit verbundenen Treppenanlagen vor den Wohngebäuden vermieden.

Durch die Baufenster in Verbindung mit der Festsetzung offene Bauweise wird die beabsichtigte städtebauliche Bebauungsstruktur definiert.

3.2 Verkehr

3.2.1 Übergeordnete Anbindung

Das Plangebiet ist über die Sophie-Scholl-Straße und die Straße An der Alten Zuckerfabrik an die K7 Bergerstraße und damit an das überörtliche Straßensystem angeschlossen. Über die K7 und die L 184 erreicht werden die BAB 553 (Richtung Eifel und Koblenz - Köln) sowie über die L 150 die BAB 555 Köln - Bonn erreicht.

Für den Individualverkehr bestehen überdies gute Anbindungen zur Innenstadt sowie in Richtung Bornheim, Bonn und an das Fernstraßennetz.

3.2.2 Erschließung der geplanten Bebauung

Die günstigste verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes stellt eine Erschließung über die am Gebiet anliegende Sophie-Scholl-Straße dar. Von dort aus kann die interne Erschließung über einen Wohnweg ins Plangebiet erfolgen. Andere Anbindungen - z.B. von der Hannah-Ahrendt-Straße - führen zu unwirtschaftlichen Zuschnitten der zukünftigen Baugrundstücken und bringen zudem Verkehr in heutige Wohnlagen, der durch die verkehrliche Anbindung über die Sophie-Scholl-Straße vermieden werden kann.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet werden zukünftig ca. sieben öffentliche Stellplätze hergestellt - dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,35 - 0,44 ST / WE (Stellplatz je Wohneinheit) und liegt damit über dem im allgemeinen angehaltenen Schnitt von ca. 0,25 ST / WE. Die Anzahl Stellplätze nehmen insofern Rücksicht auf den in Nachbarschaft liegenden Kindergarten. Im BP sind die Stellplätze rein informell dargestellt, da damit die exakte Lage der Stellplätze im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden können

3.2.4 Fußwege

Das Gebiet kann fußläufig von Ost nach West über Sophie-Scholl-Straße, Plangebiet über den im Westen liegenden Kinderspielplatz zur Stephanstraße durchquert werden. Darüber hinaus gibt es eine Fuß- und Radverbindung von der Sophie-Scholl-Straße zur Straße Rosenhof. Beide Verbindungen dienen der Vernetzung der Wohngebiete untereinander sowie der Erreichbarkeit der in der Rheinstraße liegenden Bushaltestellen.

3.2.5 ÖPNV

Ca. 140m südlich des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 990, die von Erftstadt über Brühl-Mitte / Brühl-Bhf - nach Wesseling verkehrt. Innerhalb von ca. 4 bis 8 Minuten Fahrzeit sind damit der Bundesbahnhof Brühl sowie die Haltestelle der Stadtbahnlinie 18 (Köln - Hürth - Brühl - Bornheim - Bonn) erreicht.

3.3 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz

Südwestlich setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz fest.

Die nördlich hiervon befindliche Freifläche erhält ebenfalls den Status Spielplatz. Damit wird eine größere zusammenhängende Fläche z.B. für freies Spiel zur Verfügung gestellt.

Im Vorfeld dieser Planung wurde bereits gutachterlich untersucht, ob diese Fläche ggf. als Bolzplatz genutzt werden kann. Die Berechnungen haben jedoch ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung durch die Nutzung des Bolzplatzes deutlich überschritten werden. Die Berücksichtigung eines Mindestabstandes von 60 m ist mit Bezug auf die Rechtsprechung ein Maß, das für den Abstand zu einer Wohnbebauung, die als reines Wohngebiet ausgewiesen ist, erforderlich, um Konflikte mit der Wohnnachbarschaft möglichst ausschließen zu können. Tatsächlich liegt jedoch an der ungünstigsten Stelle nur ein Abstand von 12 m vor.

Aus Gründen der Vorsorge bezüglich nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen wird daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.04/2, 1. Änderung auf die planungsrechtliche Festsetzung des vorhandenen Bolzplatzes verzichtet. Gleichwohl dient diese öffentliche Grünfläche weiterhin als Freifläche, die durch die Öffentlichkeit für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann.

3.4 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen

Der Bebauungsplan setzt im Westen des Plangebietes zur Erschließung eines dort im Bestand vorhandenen Garagenhofes und einer vorhandenen Wohnbebauung im Anschluss an die Verkehrsfläche der Stephanstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger bzw. der Leitungsträger fest. Darüber hinaus wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, so dass die fußläufige Beziehung zwischen Rosenhof und Sophie-Scholl-Straße gewährleistet wird. Zur Erschließung der rückwärtigen Gärten zwischen der südlichen Bebauung sowie insbesondere den angrenzenden Gärten der Bebauungszeile am Rosenhof wird ein weiteres Gehrecht festgesetzt.

3.5 Energie / Ver- und Entsorgung

Strom / Telefonanlagen / Energie

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes, u.a. mit Telefon, Elektrizität und Fernwärme kann grundsätzlich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Die Nähe sowie der seit 1997 existierende Anschluss- und Benutzungszwang zum vorhandenen Blockheizkraftwerk (BHKW) an der Straße 'An der alten Zuckerfabrik' führt zu einem fernwärmetechnischen Anschluss des neuen Wohnquartiers an das BHKW. Da das BHKW über hinreichend Kapazitäten verfügt, verbessert sich durch den Anschluss des Plangebietes der Wirkungsgrad und trägt zu einer höheren Energieeffizienz bei.

Wasser, Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Versorgung mit Frischwasser kann über das bestehende Netz gewährleistet werden - eine entsprechende Neuverlegung ist mit der Ausbauplanung vorzusehen.

Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Sophie-Scholl-Straße eingeleitet.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in das nördlich des Ricarda-Huch-Weges (östlich des Plangebietes) liegende Versickerungsbecken eingeleitet, das seinerzeit mit der Entstehung des Neubaugebietes An der alten Zuckerfabrik hergestellt wurde.

3.6 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 3.7 und 3.8).

3.7 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 Plangebiet 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, September 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 einzustufen ist.

Im Plangebiet wurde das Vorkommen 16 verschiedener Vogelarten nachgewiesen, von denen 11 Arten vermutlich auf der Fläche selbst Brüten. Das vorgefundene Ar-

tenspektrum entspricht den Erwartungen auf Grund der vorhandenen Biotopausstattung. Die Arten gehören zu den weitverbreiteten und häufigen Vogelarten und gelten zudem als ungefährdet, daher gelten sie als nicht „planungsrelevant“.

Beachtenswert für die Planung sind dagegen das Vorkommen der Waldohreule. Im Plangebiet konnte die Waldohreule anhand ihres charakteristischen Rufs festgestellt werden. Unter einer Tanne im westlichen Teil des Plangebietes wurden eindeutige Hinweise darauf gefunden, dass dieser Baum ein aktuell genutzter Brutplatz der Waldohreule ist.

Außerdem wurde festgestellt, dass das Plangebiet als untergeordnetes Jagdrevier für Zwergfledermäuse und randlich auch für die kleine Bartfledermaus darstellt, wobei vor allem die im Zentrum des Plangebietes vorhandene Brombeerbrache als Jagdlebensraum dient. Da eine höhere Aktivität der Tiere in den südlich angrenzenden Gärten festgestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass diese für die Jagd der Tiere eine bessere Eignung aufweisen.

Innerhalb des Plangebietes konnten weder in dem verlassenen und vom Abriss betroffenen Gebäude Hinweise auf genutzte Fledermausquartiere gefunden werden, noch wurden Quartierbäume im Plangebiet ausgemacht.

Zur Vermeidung und Minderung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen werden von den Gutachtern baubedingte Maßnahmen empfohlen:

- Die Gehölzgruppe im Westen des Plangebietes soll zur Sicherung der Fortpflanzungsstätte der Waldohreule erhalten werden.
- Der Gehölzstreifen wird im Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den Verlust des Brutplatzes der Waldohreule zu verhindern.

Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Des Weiteren wird 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.

3.8 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:

- Die vorgenommene Bodenuntersuchung hat ergeben, dass der anfallende Bodenaushub grundsätzlich einer Verwendung zugeführt werden kann, das der Aushub jedoch gutachterlich begleitet werden soll. Daher wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen: Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten. Grundlage ist der Bericht zur Bodenuntersuchung vom 17.06.2010.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, 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 sowie einige Großgehölze beseitigt, mit der Sicherung der öffentlichen Grünflächen werden jedoch 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.

3.9. 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.

- **Dachform und Dachneigung**

Die Zulässigkeit von Sattel- und Pultdächern entspricht den gestalterischen Zielen für den Standort unter Berücksichtigung der Art der Bebauung in der Umgebung. Für die geplante Wohnbebauung werden sowohl Satteldächer als auch Pultdächer als geeignetes Gestaltungselement beurteilt.

Das Maß der zulässigen Dachneigungen wurde entsprechend der Geschossigkeit für die zweigeschossige Bebauung variabel zugelassen. 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.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für ca. 16 - 20 Wohneinheiten auf neuem Wohnbauland von ca. 5.055m².

Je nach Art der Entwicklung des Plangebietes können ggf. Kosten für die Erschließung entstehen.

5. Städtebauliche Kennzahlen

Flächenbezeichnung	Größe [m ²]
Öffentliche Grünflächen	1.619
Verkehrsflächen	1.246
Wohnbauland	6.249
davon städtisches Grundstück / neues Bauland	5.055
Plangebietsgröße	9.114

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 04.04/2 "Rosenhof", 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, in der Zeit vom 21.12.2012 bis einschließlich 25.01.2013 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 11.03.2014



In Vertretung
Der Bürgermeister

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan 04.04/2 "Rosenhof", 1. Änderung Nr. 08.10 'Liblarer Straße / Am Krausen Baum' ist am 12.10.2013 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 11.03.2014



Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'DF', written over the printed name 'Dieter Freytag'.

Dieter Freytag