

Stand: 27.10.2016

STADT BRÜHL BEBAUUNGSPLAN 06.02
,PEHLER HÜLLE, BADORFER STRASSE, VORGE-
BIRGSSTRASSE, ALTE BONNSTRASSE'

BEGRÜNDUNG
ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Planverfahren	3
1.2 Lage und Größe des Änderungsbereichs, Geltungsbereich	3
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	3
1.3.1 Flächennutzungsplan	3
1.3.2 Bebauungsplan / Planungsrecht	3
1.4 Verfahren nach § 13a BauGB	4
1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie	5
1.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	5
1.7 Erdbebenzone	5
1.8 Bodendenkmalpflege	5
1.9 Satzung zum Schutz des Baumbestandes	6
1.10 Maßnahmen zur Erhaltung einer Sommerlinde	6
1.11 Erholung und Freiraum	7
2. Ziel und Zweck der Bauleitplanung	7
3. Begründung der Planinhalte	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.1.1 Vorhandene Bebauung	8
3.1.2 Neubebauung im Innenbereich	9
3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücks- flächen	13
3.3 Höchstzulässige Zahlen der Wohnungen in den geplanten Einzel- und Doppelhäusern	13
3.4 Verkehr	14
3.4.1 Verkehrsuntersuchung	14
3.4.2 Übergeordnete Anbindung	14
3.4.3 Innere Erschließung	15
3.4.4 Ruhender Verkehr	15
3.4.5 Fuß- und Radwege	16
3.4.6 ÖPNV	17
3.5 Versorgungsflächen	17
3.6 Öffentliche Grünflächen	17
3.7 Energie / Ver- und Entsorgung	18
3.7.1 Energie	18
3.7.21 Wasser / Strom / Telefonanlagen	18
3.7.3 Schmutzwasser	18

3.7.4 Beseitigung des Niederschlagswasser	18
3.7.4.1 Hydrogeologische Untersuchung	18
3.7.4.2 Geplantes Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers	19
3.8 Belange von Natur und Landschaft	19
3.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	20
3.10 Baumschutz	21
3.11 Schutz des Bodens	22
3.12 Umweltbelange	23
3.13 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	23
4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	24

1. VORGABEN

1.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung vom 12.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 06.02 ‚Pehler Hülle, Badorfer Straße, Vorgebirgsstraße, Alte Bonnstraße‘ gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.01.2016 bis einschließlich 22.01.2016 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.01.2016 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich auf der Grenze der Brühler Stadtgebiete Pingsdorf und Badorf in der Gemarkung Badorf, Flur 10.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Eifelstraße, im Westen durch die Badorfer Straße, im Süden durch die Straße Pehler Hülle und im Osten von der Vorgebirgsstraße / Alte Bonnstraße begrenzt

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,2 ha.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.02 ‚W - Wohnbauflächen‘ dar.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

1.3.2 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.02 ‚Pehler Hülle, Badorfer Straße, Vorgebirgsstraße, Alte Bonnstraße‘ besteht Planungsrecht über den Bebauungsplan ‚Bauzonen‘ sowie über den Bebauungsplan 51 I ‚Badorfer Straße, Vorgebirgsstraße, Eifelstraße, Taunusstraße‘.

Der Bebauungsplan Bauzonen setzt mit der Ordnungsziffer 6 von der Badorfer Straße bis zu einer Tiefe von 35 m Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,7 und für die Flächen entlang Pehler Hülle und Teile

der Vorgebirgsstraße mit der Ordnungsziffer 4 Reines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,7 fest. Der Bebauungsplan 51 I setzt für diese Teilflächen Allgemeines und Reines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 fest. Darüber hinaus sind private Stellplatz- und Garagenflächen sowie eine Versorgungsfläche 'Elektrizität' und für eine Teilfläche der Taunusstraße 'Verkehrsfläche' festgesetzt.

1.4 Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben.

Bei der geplanten Bebauung den Innenbereichs zwischen der Eifelstraße, der Vorgebirgsstraße / Alte Bonnstraße, der Pehler Hülle und der Badorfer Straße handelt es sich eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die für die Anwendung des § 13a-Verfahrens vorgegebene Obergrenze von maximal 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird bei dem Planvorhaben deutlich unterschritten. Bei Änderungen eines vorhandenen Bebauungsplanes (hier BP 'Bauzonen') beziehen sich die Schwellenwerte des § 13a (1) nur auf die Summe der geänderten Grundflächen im jeweiligen Änderungs-Bebauungsplan.

Auf der Grundlage des vorliegenden B-Planvorentwurfes ist die maximal mögliche Grundfläche ermittelt worden. Da diese mit maximal 9.000 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes liegt, kann § 13a BauGB hinsichtlich der Größe der Grundfläche zur Anwendung gelangen.

Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind erfüllt, da kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich kein FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke eines solchen Gebietes erkennbar sind. Die Belange des Umweltschutzes werden auch im § 13a-Verfahren als abwägungsrelevante Belange in die Planung eingestellt, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Umweltbericht wird jedoch nicht erforderlich.

Im Rahmen des § 13a-Verfahrens kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Es kann der Öffentlichkeit und den Behörden entweder Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder eine Offenlage / Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB durchgeführt werden (§ 13 (2) BauGB).

Von dieser Möglichkeit wird in diesem Verfahren jedoch nicht Gebrauch gemacht, es werden sowohl eine zweiwöchige Bürgerbeteiligung wie auch eine eigenständige Bürgerinformation durchgeführt.

1.5 Bestehende Nutzungen / Topografie

Der Änderungsbereich liegt etwa 1,5 km vom Brühler Innenstadtkern entfernt im Süden des Stadtgebietes, auf der Grenze der Stadtteile Pingsdorf und Badorf, zwischen der Eifelstraße, der Vorgebirgsstraße / Alte Bonnstraße, der Pehler Hülle und der Badorfer Straße.

Das Plangebiet wird in allen Richtungen von bestehenden Straßen begrenzt. Die tangierenden Straßen sind insgesamt angebaut. Die Bebauungsstruktur ist recht unterschiedlich aber überwiegend zweigeschossig bebaut. Die Eckbereiche im Nordwesten und Südwesten werden durch mehrgeschossige Geschoßwohnungen geprägt.

Die Grundstücke entlang der Vorgebirgsstraße und der Alte Bonnstraße sind überwiegend mit Reihenhäusern bebaut, wogegen im Bereich der Straße Pehler Hülle und der Badorfer Straße die Einzel- und Doppelhausbebauung vorherrschend ist.

Bei den nicht bebauten Flächen im Innenbereich handelt es sich weitestgehend um unbewirtschaftete Wiesenbrachen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen der straßenbegleitenden Bebauungen sind in Teilen als Nutz- und Ziergärten angelegt. Innerhalb der Gärten sind kleinere Gehölzgruppen, in den Wiesenbrachen einige größere Baumbestände vorhanden.

Das vorhandene Gelände ist sehr bewegt und weist Höhenunterschiede von bis zu 16,0 m auf. Das Gelände steigt von der nordöstlichen Ecke von 78,36 m in südwestlicher Richtung auf 92,14 m an. Der niedrigste Punkt liegt im Osten des Plangebietes im Bereich der künftigen Zufahrt bei ca. 75,98 m.

1.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen 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 Erdbebengebietern‘. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

1.8 Bodendenkmalpflege

Die Verwaltung hat bereits frühzeitig das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland über die Planungsabsichten informiert und um Überprüfung hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler gebeten.

Mit Schreiben vom 04.01.2016 hat die Bodendenkmalbehörde der Stadt Brühl mitgeteilt, dass auf Grund der bisherigen Erkenntnisse nicht auszuschließen ist, dass sich innerhalb des Plangebietes vorgeschichtliche, römische und mittelalterliche Boden-

denkmäler erhalten haben. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde wurde daraufhin eine archäologische Fachfirma mit den notwendigen Untersuchungen beauftragt.

Die archäologischen Voruntersuchungen sind inzwischen weitestgehend abgeschlossen. Im Zuge des Baus der Erschließungsstraße und des Kanals muss dann nur noch die archäologische Begleitung der Erdarbeiten ab dem Kreisel Bonnstraße in das Planareal gewährleistet werden, da hier die römische Eifelwasserleitung tangiert sein kann.

1.9 Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Brühl

Der Rat der Stadt Brühl hat auf der Grundlage der Gemeindeordnung und des Landschaftsgesetzes – LG eine Baumsatzung beschlossen. Diese Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne.

Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdung zu bewahren. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Nicht unter diese Satzung fallen Birken, Fichten, Säulen- oder Spitzpappeln, Hybridpappeln sowie Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.

1.10 Maßnahmen zur Erhaltung einer Sommerlinde

An der Ecke Alte Bonnstraße / Pehler Hülle in Brühl steht eine große, prägende Sommerlinde auf einem öffentlichen Grundstück. Auf dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 752) wird zurzeit ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus errichtet. Es ist davon auszugehen, dass große Teile der Wurzeln in den Bereich der Bautätigkeit des Einzelbauvorhabens reichen.

Der Baukörper hat zur Stammoberfläche der Linde einen Abstand von etwa drei Metern. Die notwendigen Schachtungen waren mit Eingriffen in den Wurzelraum verbunden.

Die Träger-Bohlwand hat westlich des Baumes einen Abstand von rund 4 m zur Stammoberfläche. Den geringsten Abstand hat die Sicherung der Baugrube auf der Nordwestseite.

Zur Errichtung der oberirdischen Geschosse werden zudem bauseitig Schnitteingriffe bis in den Starkastbereich und in der Folge auch ausgleichende Schnitte unterschiedlichen Ausmaßes in allen anderen Kronensektoren notwendig werden.

Um den Umfang notwendiger Schnitteingriffe im Kronenbereich abzuschätzen, die vorhandenen Wurzelschäden zu erfassen und die längerfristigen Auswirkungen von

Eingriffen in Krone und Wurzel zu bewerten, wurde ein Baumgutachten vom Büro Dr. Arnold und Dr. Marx, Köln, November 2015 erstellt.

Demnach werden im Zuge der weiteren Bautätigkeit auf der Westseite und der Nordwestseite des Baumes Rückschnitte notwendig sein. Hier ragen im unteren Kronenbereich zwei Starkäste in den Bereich des künftigen Baukörpers hinein. Beide Äste wird man um etwa 3 m einkürzen müssen. Die Schnitte reichen damit bis in den Starkastbereich. Des Weiteren werden bauseitig auf der Nordwestseite im oberen Kronenbereich noch zwei Starkäste ganz entnommen werden müssen.

Die Linde hat eine in südlicher Richtung etwas stärker entwickelte, asymmetrische Krone. Der Kronenschwerpunkt ist in Richtung Straße (Pehler Hülle) verschoben. Aus gutachterlicher Sicht ist es notwendig, die Krone der Linde allseitig einzukürzen. Aufgrund der Vitalität und der Regenerationsfreudigkeit der Linde wird davon ausgegangen, dass der Baum die Eingriffe durch die Rückschnitte verkraften kann.

Die Möglichkeiten zur weiteren Schadensvermeidung und -minimierung sind insgesamt gesehen aufgrund der Platzverhältnisse nicht gut. So ist z. B. das Nachschneiden gekappter Wurzeln notwendig und auch der Bau eines Wurzelvorhangs angezeigt, um die Wundüberwallung und die Adventivwurzelbildung zu fördern. Die Gutachter empfehlen ein Maßnahmenbündel im Bereich des Wurzelwerks und erhoffen trotz der ungünstigen Voraussetzungen den Erhalt der Linde zu gewährleisten.

1.11 Erholung und Freiraum

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m der Freizeitpark ‚Phantasialand‘ sowie angrenzend der Naturpark Kottenforst – Ville mit Rad- und Wanderwegen und verschiedenen Freizeitangeboten.

Für Freizeit- und Erholungssuchende bietet der Standort ohne lange Anfahrt gute Möglichkeiten.

2. ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 06.02 ‚Pehler Hülle, Badorfer Straße, Vorgebirgsstraße, Alte Bonnstraße‘ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücksflächen im Innenbereich zugunsten von Wohnungsbau,
- Bebauung des Innenbereichs in offener Bauweise mit Geschößwohnungen und freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in bis zu zweigeschossiger Bauweise,
- Planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Wohnbebauung,
- Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes/Multifunktionsplatzes mit fußläufiger Anbindung an die Straße Pehler Hülle,

- Erschließung des Innenbereichs über eine Anbindung von der Vorgebirgsstraße / Alte Bonnstraße (Flurstück 811),
- fußläufige Anbindung des Innenbereichs an die Straße Pehler Hülle.

Der Blockinnenbereich ist insgesamt unbebaut und bietet potentielle Flächen für eine Wohnbauentwicklung. Die Planaufstellung trägt damit zur Schonung der Außenbereiche bei.

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes können im Blockinnenbereich des Plangebietes bis zu 23 neue Einfamilienhäuser und ca. 52 bis 60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Die geplante Bebauung wird als Bauträgermaßnahme umgesetzt, sodass eine unmittelbare Baulandmobilisierung zu erwarten ist.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Vorhandene Bebauung (WR¹ – WR³)

Das Plangebiet wird in allen Richtungen von bestehenden Straßen begrenzt. Die unmittelbar an die tangierenden Straßen angrenzenden Grundstücke sind insgesamt angebaut. Die vorhandenen Gebäude werden bis auf wenige Ausnahmen zum Wohnen genutzt. Mit der Festsetzung von Reinen Wohngebieten (WR) wird die bisherige Nutzung planungsrechtlich gesichert und die Wohnnutzung in den Vordergrund gestellt. Gegenüber einem WA – Allgemeinen Wohngebiet sind in einem WR-Gebiet auch die Störgrade niedriger, da hier z.B. keine Läden oder Handwerksbetriebe zugelassen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Geschoßzahlen (II) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die mit WR¹ – WR³ gekennzeichneten Flächen mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend in zweigeschossiger Bauweise errichtet worden. Die zulässige Zahl der Geschosse wurde daher entsprechend dem Bestand im Bebauungsplan mit maximal II festgesetzt.

Auf die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen wird für die vorhandene Bebauung verzichtet. Mit den festgesetzten Grundflächen- und Geschoßzahlen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Vorschriften der BauNVO § 16 Abs. 3 ausreichend definiert. Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich für die vorhandenen Bebauungen kein Erfordernis für die Höhenbeschränkung.

Die Festsetzungen zur Bestandsbebauung orientieren sich damit am existierenden Planungsrecht in Form des Bebauungsplans 'Bauzonen', der folgendes festsetzt:

- Bereich Vorgebirgsstraße und Pehler Hülle: Ordnungsziffer 4 = Reines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, GRZ / GFZ : 0,4 / 0,7.

- Bereich Badorfer Straße: Ordnungsziffer 6 = Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, GRZ / GFZ : 0,4 / 0,7.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Bauzonen‘ setzt der Bebauungsplan 06.02 als zulässige Art der Nutzung insgesamt WR – Reines Wohngebiet und als maximal zulässiges Maß für die GFZ 0,8 fest. Die Festsetzung von ausschließlich WR – Gebieten ist begründet in der tatsächlichen Nutzung sowie in den Zielen der Planung die Wohnnutzung in diesem Plangebiet vorrangig zuzulassen.

Die Anpassung der GFZ ist begründet in der Überführung des alten Rechts in die aktuelle Baugesetzgebung und entspricht zudem den Festsetzungen des Bebauungsplanes 511, der für den nördlichen Teil des Plangebietes ebenfalls GFZ 0,8 festsetzt.

Entlang der Eifelstraße gilt heute der Bebauungsplan 51 I 'Badorfer Straße, Vorgebirgsstraße, Eifelstraße, Taunusstraße'. Dieser setzt fest:

- entlang Eifelstraße: Reines Wohngebiet, zweigeschossige Bauweise als Doppelhaus oder als Hausgruppe, GRZ / GFZ : 0,4 / 0,8; max. 2 Wohneinheiten
- entlang Vorgebirgsstraße: Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung als Hausgruppe, GRZ / GFZ : 0,4 / 0,8.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen der bestehenden Bebauung orientiert sich weitestgehend an der Bestandsbebauung. Lediglich im Bereich der Badorfer Straße 57 sowie 69 – 73 werden die Bauflächen auf Grund des engen Straßenraumes zurückgenommen. Hierdurch soll künftig die Möglichkeit geschaffen werden, dass neben der Fahrbahn ausreichend breite Flächen für den Fußgänger angelegt werden können. Die betroffene Bebauung genießt Bestandsschutz. Bei Neubebauungen oder baulichen Veränderungen sind jedoch die neu festgesetzten Grenzen zu beachten.

3.1.2 Neubebauung im Innenbereich (WR⁴ – WR⁸)

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bebauung mit Wohngebäuden zu schaffen, wird für die Neubebauung im Innenbereich ebenfalls als zulässige Art der Nutzung **WR- Reines Wohngebiet** festgesetzt.

Es ist eine Durchmischung von Geschoßwohnungen und freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geplant.

In der Stadt Brühl besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Geschoßwohnungen, sodass die Vorhabenträger angehalten sind entsprechende Flächen für diese Nutzung vorzuhalten. Die Planung hat darauf reagiert und im zentralen Bereich des Gebietes den überwiegenden Teil der Geschoßwohnungen vorgesehen. Darüber hinaus sind im Eingangsbereich und im Südwesten des Plangebietes drei weitere Hauseinheiten geplant.

Die geplanten Einzel- und Doppelhäuser wurden überwiegend in den Randbereichen zu den rückwärtigen Gärten an der Eifelstraße, der Badorfer Straße und zur Pehler Hülle hin, angeordnet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Neubebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Geschosshöhen (II+ III) sowie der Traufhöhen, Gebäudehöhen und Attikahöhen bestimmt.

Grundlage für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Verkehrsplanung GEIßLER Ingenieurbüro vom Mai 2016.

Bezugspunkt für die Höhe Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss 'OKFF EG' ist die gemittelte Höhe zwischen den an den Eckpunkten der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze festgesetzten Höhe der Haupteinschließung des Baugrundstücks. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe ist die OKFF EG. Dieser darf um bis zu 0,5 m über der gemittelten Höhe der Verkehrsfläche liegen, nicht jedoch unter diesem Bezugspunkt.

Die zulässigen Höhen für die geplanten Gebäude sind differenziert nach der Gesamthöhe, der Attika- und Traufhöhen in einer Tabelle auf der Planzeichnung festgesetzt.

Für überirdische Garagen (Ga), die innerhalb der für sie festgesetzten Flächen errichtet werden, gilt die Höhe des Schnittpunktes der Grundstücksgrenzlinie an der die Garage errichtet wird mit der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Für Garagen, die nicht innerhalb der für Ga festgesetzten Flächen errichtet werden, gilt die Höhenfestsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur Anpassung der Freiraumgestaltung an die geplanten Geländehöhen sind ggf. Aufschüttungen erforderlich. In den Textlichen Festsetzungen wurden daher unter der Ziffer 3 Aufschüttungen bis zur Höhe der festgesetzten Geländeoberfläche bzw. ausnahmsweise bis zur Höhe der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante zugelassen.

Auf Grund des bewegten Geländes¹ ist die Festlegung der geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen, hinsichtlich der künftigen Höhenbestimmung für die Gebäude aber auch hinsichtlich der Einpassung und Einfügung in die Umgebung und die angrenzenden Gärten, von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Bearbeitung der Verkehrsplanung wurden daher verschiedene Höhenmodelle simuliert und auch in Teilen die Lage der Planstraßen alternativ betrachtet. Es sind mehrere Geländeschnitte erstellt und für jedes Baugrundstück ist die Höhensituation betrachtet und bewertet worden.

Letztendlich ist die Variante in den Bebauungsplan übernommen worden, die sich in weiten Teilen der vorhandenen Höhensituation ohne Geländebrüche oder Stützwände einfügt. Das sind überwiegend die Flächen im Norden, Nordwesten und Nordosten des Plangebietes. Der positive Übergang von den geplanten zu den vorhandenen Hausgärten im Norden und Nordwesten des Plangebietes, hat auf der Südwestseite des Innenbereichs zur Folge, dass sich die Gebäude zum Teil in das Erdreich eingraben, da in diesem Teilbereich der Hang die größte Steigung aufweist.

Für die umgebende Bebauung an der Badorfer Straße und des westlichen Teils der Straße Pehler Hülle ist die gewählte Höhenlage der Planstraße jedoch positiv zu be-

¹ Vom Kreisverkehr bis zur geplanten Erschließungsschleife im Südwesten besteht ein natürlicher Höhenunterschied von ca. 13,0 m

werten, da durch die teilweise Abgrabung des Geländes die Höhen der Firste der Neubebauung deutlich unterhalb der vorhandenen Firsthöhen liegen werden.

Das natürliche Gelände wird in weiten Teilen des Plangebietes höhenmäßig verändert, sodass in dem Bebauungsplan neben den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen auch die Höhenlage der Baugrundstücke festgelegt worden ist.

Als Bezugshöhe dient hier wiederum die Verkehrsplanung GEIßLER. Maßgebend sind die Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche an der dem jeweiligen Baugrundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke ist der § 9 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Über § 9 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Absatz 1 Nr. 2 BauGB ist dementsprechend auch die Festsetzung einer Höhenlage für die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mithin die Festsetzung der Höhe der Geländeoberfläche des Baugrundstücks zulässig.

Davon, dass die Geländeoberfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, geht im Übrigen auch § 2 Abs. 4 BauO NRW aus, der als Geländeoberfläche im Sinne des Bauordnungsrechts die Fläche definiert, die sich aus (der Baugenehmigung oder) den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

Wie bereits in den bebauten Bereichen geregelt, setzt der Bebauungsplan für die geplante Bebauung im Innenbereich als Obergrenze für die Grundflächenzahl ebenfalls die 0,4 fest.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert durch die vorgenannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde daher festgesetzt, dass die GRZ von 0,4

- a) durch Terrassen und Balkone bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 und
- b) ausnahmsweise durch Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

Aufgrund der für die Geschößwohnungen geplanten Tiefgaragen wird die zulässige Grundfläche deutlich überschritten, sodass für diese Grundstücke eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,8 zugelassen worden ist.

Mit der BauGB – Novelle 2013 hat der Gesetzgeber in § 1 Abs. 5 BauGB einen neuen Satz 3 angefügt, indem ausdrücklich geregelt wird, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Im Rahmen dieser Novellierung wurde u.a. auch in der Baunutzungsverordnung eine Änderung zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.

Die bis dahin strenge Regelung, wonach von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nur abgewichen werden kann, wenn besondere

städtebauliche Gründe vorliegen, wurde das Erfordernis der besonderen städtebaulichen Gründe gestrichen. Hierfür genügen nunmehr städtebauliche Gründe.

Gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Wie bereits eingangs dargelegt, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der 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 Dächer über den Tiefgaragen begrünt und in die Freiraumgestaltung mit einbezogen.

Die GRZ 0,4 wird in Übereinstimmung mit der BauNVO für oberirdische Gebäude festgesetzt. Für unterirdische Anlagen wird von der gem. § 17 Abs. 2 BauNVO vorgesehenen Möglichkeit zur Überschreitung unter der Bedingung Gebrauch gemacht, dass die Tiefgaragen zu begrünen sind.

Damit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, wird die Inanspruchnahme für die Tiefgaragen und die damit verbundene Überschreitung der Grundflächenzahl als städtebaulicher Grund bewertet, der diese Maßnahme rechtfertigt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind sowohl die geplanten Geschosswohnungen als auch die Einzel- und Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die für das Plangebiet festgesetzten Geschoszzahlen orientieren sich damit an der umgebenden Bebauung.

Wie bereits ausgeführt, setzt der Bebauungsplan als weiteren Maßbestimmungsfaktor für die geplante Bebauung im Innenbereich maximal zulässige Gebäudehöhen fest. Das festgesetzte Maß für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist so gewählt, dass die angestrebte Wohnnutzung möglich wird. Die Geschoss- und Gebäudehöhen wurden jedoch auf die notwendigen Raumhöhen beschränkt. Hiermit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen in der Höhe vermieden werden. Grundsätzlich wird mit dieser Festsetzung das Ziel verfolgt, dass sich die Bebauung von der höchsten Lage an der Badorfer Straße über das Neubaugebiet hinaus gleichmäßig Richtung Vorgebirgsstraße (tiefste Lage) absenkt und somit in die Umgebungsbebauung möglichst harmonisch einfügt.

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 den umliegenden Bewohnern eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung zu ermöglichen.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für alle Reinen Wohngebiete die offene Bauweise (o) fest. Für die im Innenbereich geplanten Einzel- und Doppelhäuser werden die jeweiligen Hausformen (E) oder (D) vorgegeben; die geplanten Mehrfamilienhäuser werden mit der Hausform (E) für Einzelhaus festgesetzt.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung in den Randbereichen des Plangebietes (WR¹ – WR³) und der sehr unterschiedlichen Baustruktur wird für diese Teilflächen auf die Festsetzung von Hausformen verzichtet und stattdessen lediglich die offene Bauweise beibehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzt. Der Bebauungsplan setzt Baulinien sowohl bei der Bestandsbebauung als auch bei der geplanten Bebauung im Innenbereich fest. Die Baulinien im Bereich der Bestandsbebauung sind begründet in den Vorgaben des Bauzonenplanes, der vorgegeben hat, dass die durch die Front der Nachbarbebauung straßenseitig gegebenen Linien einzuhalten sind. Darüber hinaus ist es Ziel der Planung durch die Festsetzung von Baulinien die typischen Bauversätze im Bereich der Vorgebirgsstraße und teilweise an der Alte Bonnstraße planungsrechtlich abzusichern, sodass auch bei Neubebauungen diese Struktur erhalten bleibt.

Bei den Neubebauungen sind nur die straßenseitigen Grenzen bei Doppelhäusern als Baulinien festgesetzt. Hierdurch soll gesichert werden, dass für beide Haushälften eine einheitliche Flucht einzuhalten ist.

Die Planung orientiert sich bei den Abgrenzungen für die Geschößwohnungen an den erforderlichen Größen im Mehrfamilienhausbau. Die festgesetzten Bautiefen von 15,0 m berücksichtigen bereits die Flächen für Balkone und Wintergärten o.ä.. Darüber hinausgehende Überschreitungen werden nicht zugelassen.

Bei den geplanten Familienhäusern sind die überbaubaren Grundstücksflächen eng an die geplanten Gebäudeumrisse angelegt, sodass die im Umfeld des Plangebietes bestehende lockere Bebauung auch im Innenbereich seine Fortsetzung findet.

Bei der Bestandsbebauung orientiert sich die Planung an der vorhandenen Bausubstanz. Die Gebäude werden weitestgehend eng umfahren, um die derzeitige bauliche Situation auch langfristig sichern zu können.

3.3 Höchstzulässige Zahlen der Wohnungen in den geplanten Einzel- und Doppelhäusern

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass innerhalb der geplanten Einzelhäuser (E) und je Doppelhaushälfte (D) maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Die Mehrfamilienhäuser sind von der Beschränkung ausgenommen.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie in den Zielen der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise für die Neubebauung fortzuführen.

Ohne die Beschränkung der zulässigen Wohnungen bestünde zudem die Gefahr, dass die Verkehrsdichte innerhalb des geplanten Wohnquartiers auf ein unverträgliches Maß ansteigen könnte und der dadurch erhöhte Stellplatzbedarf zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Größenordnungen verursachen würde.

Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazu gehörenden Freiflächen zu schaffen.

3.4 Verkehr

3.4.1 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Planaufstellung hat das Ingenieurbüro Runge für den Standort eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Danach ist vorgesehen, das geplante Wohngebiet über den Kreisverkehr Alte Bonnstraße / Vorgebirgsstraße zu erschließen.

Um Kenntnisse zu den bestehenden Verkehrsstärken im Umfeld des Bebauungsplangebietes zu erlangen, fanden im Dezember 2014 und im April 2016 Verkehrszählungen und Verkehrsbeobachtungen statt.

Durch die Kanalbaumaßnahmen auf der Badorfer Straße konnten seit Ende 2014 keine typischen Belastungen durch Verkehrszählungen ermittelt werden, sodass auf Zählraten der Stadt Brühl von Februar 2012 zurückgegriffen wurde. Baustellenbedingte Verkehrsverlagerungen wurden innerhalb der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt und korrigiert.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass die Umbaumaßnahmen am Kreisverkehr weder einen Rückstau im Kreisverkehr noch sonstige negative Auswirkungen am Kreisverkehr bewirken. Der Kreisverkehr weist für Fußgänger und Radfahrer, die im Kreisverkehr auf der Fahrbahn geführt werden, eine hohe Verkehrssicherheit auf.

Am 05.08.2015 hat ein Vorgespräch beim Landesbetrieb Straßen NRW in Euskirchen stattgefunden. Die Vertreter des Landesbetriebes hatten in dieser Erörterung nach Kenntnis der Planungsabsichten, darauf verwiesen, dass durch das neue Baugebiet kein Einfluss auf die Verkehrsabwicklung auf der Kreisverkehrsfahrbahn auftreten darf.

Um diese Forderung zu gewährleisten wurde angeregt, das Plangebiet geradlinig an den Kreisverkehr anzubinden, während die Vorgebirgsstraße untergeordnet in die Planstraße einmündet. Bei Beachtung dieser Vorgabe wurde eine Zustimmung seitens des Landesbetrieb Straßen in Aussicht gestellt.

3.4.2 Übergeordnete Anbindung für den motorisierten Individualverkehr

Die Anbindung des Neubaugebietes erfolgt aus östlicher Richtung über den Kreisverkehr Vorgebirgsstraße / Alte Bonnstraße.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Alte Bonnstraße (L 183), die in südöstlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle der A 553 und weiter nach Bonn führt.

Für den Individualverkehr bestehen damit über die Alte Bonnstraße gute Anbindungen zur Innenstadt sowie in Richtung Bornheim, Bonn und an das Fernstraßennetz.

3.4.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Planstraße, die im Osten des Plangebietes in den Kreisverkehr an der Vorgebirgsstraße / Alte Bonnstraße einmündet. Entsprechend der Anregung des Landesbetriebes Straßen NRW wurde die Planstraße geradlinig in den Kreisverkehr und die Vorgebirgsstraße untergeordnet in die Planstraße geführt.

Die Planstraße verläuft weiter in westlicher Richtung und geht über in eine ringförmige Erschließung. An diese Erschließung ist in südwestlicher Richtung eine zweite kleine Erschließungsschleife angehängen, wobei die Durchfahrt im südlichen Teil nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge freigegeben werden soll. Die Planstraße ist in dem südlichen Teil so angelegt, dass für den allgemeinen KFZ-Verkehr das Wenden im Kurvenbereich möglich ist.

Über die vorgenannten Erschließungsringe sind weitestgehend alle Grundstücke unmittelbar zugänglich und anfahrbar. Lediglich für 2 Grundstücke im Norden und 6 Grundstücke im Südosten des Innenbereichs werden kurze Erschließungsstiche erforderlich.

Das erste Teilstück der Planstraße wird ab dem Kreisverkehr auf einer Länge von ca. 35 m im Trennprofil erstellt.

Der weitere Verlauf der Planstraße ist insgesamt in verkehrsberuhigter Bauweise im Mischprofil mit Verkehrsbreiten von 6,0 m und 4,5 m vorgesehen.

Die kurzen Stichwege sind auf Grund des eingeschränkten Zufahrtsbedarfes für die Anlieger mit Breiten von 3,5 m festgesetzt. Für Müllfahrzeuge sind diese Anliegerstraßen wegen der fehlenden Wendemöglichkeit nicht befahrbar. Die Müllboxen sollen daher auf den jeweiligen Baugrundstücken abgestellt und die Behälter an den Abholtagen zur nächstgelegenen Planstraße gerollt werden.

3.4.4 Ruhender Verkehr

Mehrfamilienhäuser

Die notwendigen Stellplatzflächen für die künftigen Bewohner der Geschosßwohnungen werden vorrangig innerhalb von unterirdisch angelegten Garagen geschaffen. Für zwei Grundstücke im Eingangsbereich des Gebietes sowie im Südwesten des Innenbereichs sind auf den nicht bebauten Grundstücksflächen ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

In der förmlichen Planzeichnung sind entsprechende Flächen für Tiefgaragen (TGa) und private Einstellplätze (St) festgesetzt.

Die geplanten Tiefgaragen sollen in die Gestaltung der Außenbereiche mit einbezogen und als begrünte Dächer angelegt werden. Die Tiefgaragen sind mindestens 60 cm zu übererden und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen. Ziel dieser Bepflanzungsvorschriften ist, die Garagen verträglicher in die umgebende Gartenstruktur einfügen zu können. Darüber kann mit dieser Festsetzung der Grünanteil innerhalb des Plangebietes erhöht werden.

Einzel- und Doppelhausbebauung

Der ruhende Verkehr für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind innerhalb von Garagen auf den Baugrundstücken, überwiegend seitlich der Hauptgebäude geplant. Die im Bebauungsplan festgesetzten Garagenflächen sind so angeordnet, dass zwischen der Garage und der vorgelagerten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 6,0 m verbleibt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

Gemäß Ziffer 4 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.

Öffentliche Parkplätze

Neben den privaten Stellplatzanlagen für die künftigen Bewohner sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes insgesamt ca. 33 öffentliche Parkplätze für Besucher eingeplant.

3.4.5 Fuß- und Radwege

Der Bebauungsplan setzt im Norden des Plangebietes zur Taunusstraße und im Süden zur Straße Pehler Hülle hin jeweils einen Fuß-/Radweg fest. Hierdurch wird eine durchgehende Nord-Süd-Wegeverbindung geschaffen, die Fußgängern erhebliche Umwege erspart. Dies betrifft insbesondere die Erschließung der Bushaltestellen Vorgebirgsstraße und Pantaleonstraße.

Dies trägt als Baustein zur Attraktivierung des nichtmotorisierten Verkehrs bei und zur Minderung des motorisierten Verkehrs.

Darüber hinaus bedeutet die Herstellung der Wegeverbindung eine bessere Vernetzung der Wohngebiete untereinander und vermeidet so die Isolierung von Wohnlagen.

Die Anbindung an die Taunusstraße hat zudem den Vorteil, dass diese Wegefläche bei einer Verkehrsstörung im Einfahrtsbereich in das Plangebiet für Rettungsfahrzeuge nutzbar ist.

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung wird eine langfristige Realisierung angestrebt.

Bei der beabsichtigten Planung wird sehr wohl gesehen, dass Eigentumsrechte privater Eigentümer betroffen sind. Die genannten Gründe sind jedoch im öffentlichen Interesse und ihnen wird ein größeres Gewicht beigemessen.

3.4.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadtbahnhaltestelle Brühl-Badorf der Linie 18 ist von allen geplanten Wohngebäuden aus in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Hierdurch bestehen für die künftigen Bewohner des Plangebietes gute Verbindungen nach Köln und Bonn.

Die nächsten Haltepunkte der Stadtbuslinien 706 und Ast 782 befinden sich an der Vorgebirgsstraße und unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Badorfer Straße / Pantaleonstraße. Die Linie 706 verbindet die Stadtteile Pingsdorf und Badorf mit der Stadtmitte (Stadtbahn).

3.5 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt im zentralen Bereich des Plangebietes eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Elektrizität‘ fest.

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) ist in der konkreten Forderung des Energieträgers begründet, wonach er für die Versorgung des Gebietes aufgrund der geplanten Maßnahmen diese Station benötigt.

3.6 Öffentliche Grünflächen

▪ Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘

Im Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ fest. Die Flächengröße beträgt für den Kinderspielplatz ca. 660 m².

Innerhalb dieser Fläche verläuft ein Teil des Fußweges, der zur Straße Pehler Hülle führt. Innerhalb des Spielplatzes wird der Fußweg nicht festgesetzt. Es bleibt der Ausbauplanung vorbehalten, wie die Wegeführung in das Spielplatzkonzept eingebunden wird.

Diese öffentliche Grünfläche wird weiterhin eine multifunktional nutzbare Teilfläche beinhalten, die u.a. für Nachbarschaftsfeste und andere Aktivitäten genutzt werden kann. Da der Standort dieser Fläche an der Fußwegeverbindung zwischen bestehendem Wohngebiet und Neubaugebiet gewählt ist, bietet sich die Nutzung dieser Fläche für beide Gebiete an.

Die Ausgestaltung des Spielplatzes und der Gemeinschaftsfläche erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

▪ Öffentliche Grünflächen am Kreisverkehr

Die bereits existierende kleine Grünfläche am Kreisverkehr soll weiterhin bestehen bleiben und der Auflockerung der städtebaulichen Situation vor Ort dienen. Sie bietet die Möglichkeit, dort eine Verweilmöglichkeit z.B. mit einer Bank zu schaffen.

3.7 Energie / Ver- und Entsorgung

3.7.1 Energie

Der Aufbau einer Energieversorgung ist unabhängig von den begrenzten Ressourcen fossiler Energieträger und ohne schädigende Auswirkungen auf unser Ökosystem und das Klima zwingend erforderlich. Die Erhöhung der Energieeffizienz hat gleiche Priorität wie der Ausbau der erneuerbaren Energien. Durch eine vorausschauende und energieeffiziente Versorgung neuer Wohnlagen kann zumindest die zeitliche Verfügbarkeit der fossilen Energieträger verlängert und die mit deren Umsetzung verbundene Umweltbelastung in Grenzen gehalten werden.

Für das Neubaugebiet wird zur Deckung der Heizenergie als Grundlast ein Blockheizkraftwerk (BHKW) geplant. Für die Spitzenlastabdeckung kommen voraussichtlich weitere Anlagen z.B. Wärmepumpen und / oder solartechnische Anlagen zum Einsatz.

Der Projektentwickler verpflichtet sich die konkrete Ausgestaltung der energetischen Versorgung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich zu gewährleisten.

3.7.2 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.

3.7.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanal im Bereich der Einmündung der neuen Planstraße in die Vorgebirgsstraße / Alte Bonnstraße zugeführt.

3.7.4 Beseitigung des Niederschlagswassers

3.7.4.1 Hydrogeologische Untersuchung

Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ingenieurbüro Snoussi, Duisburg im November 2015 ein Bodengutachten erstellt.

Um die Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu prüfen, wurde die Durchlässigkeit des Untergrundes anhand von drei Versickerungsversuchen an unterschiedlichen Stellen des Baugrundstückes bestimmt.

Die Auswertung der Versuche nach USBR² (Bureau of Reclamation) - Earth Manual³ ergab Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1,26 \times 10^{-8}$ m/s bis $4,15 \times 10^{-9}$ m/s, was einer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit entspricht.

Nach dem DWK⁴ -Arbeitsblatt A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sollte der Untergrund mindestens einen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s aufweisen, um eine rückstaulose Versickerung zu gewährleisten. Bei geringeren Durchlässigkeiten, wie sie in den Versuchen ermittelt wurden, können anaerobe Verhältnisse in der ungesättigten Bodenzone auftreten, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen können. Außerdem werden die zu berechnenden Versickerungsanlagen sehr groß und damit unwirtschaftlich.

Das Ingenieurbüro empfiehlt daher, das anfallende Niederschlagswasser in den Kanal einzuleiten.

3.7.4.2 Geplantes Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers

Nach den Vorschriften des Landeswassergesetzes § 51 a (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Auf Grund der vorgefundenen Untergrundverhältnisse ist eine dauerhaft sichere Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß dem DWK-Arbeitsblatt A 138 innerhalb des Plangebietes nicht möglich (s. hierzu die Ausführungen unter der Ziff. 3.7.3.1).

Es ist daher beabsichtigt, das Niederschlagswasser von den Dachflächen in das vorhandene Kanalnetz einzuleiten.

Gemäß gutachterlicher Aussage ist ein Anschluss des Bebauungsplangebietes an die Regenwasserkanalisation in der Alten Bonnstraße möglich.

Voraussichtlich kann dies ungedrosselt und somit ohne Regenrückhaltung erfolgen. Sollte sich bei der weiteren Bearbeitung ergeben, dass eine Drosselung der Abflüsse erforderlich wird, können die letzten Haltungen vor der Anschlussstelle im öffentlichen Bereich entsprechend als Regenrückhaltung ausgeführt werden. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens steht dem nicht entgegen.

3.8 Belange von Natur und Landschaft

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

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

² USBR= United States Bureau of Reclamation (Unterbehörde des USGS= United States Geological Survey; Entspricht etwa dem deutschen Bundes-Umweltamt / Geologischer Dienst)

³ Earth Manual= ist das entsprechende Handbuch zur Durchführung von Versickerungsversuchen

⁴ DWK= Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind nachfolgend dargelegt (s. hierzu die Ausführungen unter den Ziffern 3.9 – 3.12).

3.9 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.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, September 2015) 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.

Zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen und Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind erforderliche Holzfällungen nur außerhalb der Brutzeiten von wildlebenden Vogelarten, d.h. nicht im Zeitraum März bis September zulässig.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme in Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten bzw. Zerstörungen von Nestern und Eiern brütender Vögel vorzusehen, z.B. eine ökologische Baubegleitung, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Vogelarten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten, wenn die o.g. Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelbruten beachtet werden. Unter diesen Voraussetzungen ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zum Rückbau eines Gebäudes im Bereich der zukünftigen Zufahrt. An diesem Gebäude konnten keine Mehlschwalben nachgewiesen werden. Anlage- /betriebsbedingt entstehen somit keinerlei Tötungsrisiken für Mehlschwalben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist von Anwohnern kritisiert worden, dass der Gutachter nur die artenschutzrelevanten Vogelarten und Fledermäuse untersucht hat. Weitere prüfrelevante Arten, wie den Feldhamster, Amphibien, Kleinsäuger sind nicht betrachtet worden.

Die Kritik ist zurückzuweisen, da im Rahmen der Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG grundsätzlich sämtliche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebende Vogelarten relevant sind, darunter auch Arten, die in Nordrhein-Westfalen nur als Irrgäste oder sporadische Zuwanderer auftreten sowie

(bei den Vogelarten) häufige, verbreitete und ungefährdete Arten, die einen günstigen Erhaltungszustand haben.

In einem ersten Schritt werden diejenigen prüfrelevanten Arten ermittelt, die im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen.

Dies erfolgt in erster Linie auf Grundlage von Bestandsaufnahmen sowie einer Erfassung von Lebensraumstrukturen mit einer möglichen Bedeutung als Lebensraum bzw. Teillebensraum für prüfrelevante Arten.

Berücksichtigt werden auch Angaben aus Datensammlungen der Naturschutzverwaltung (LANUV 2014a, b), hier vor allem die messtischblatt- (MTB-) bezogene Zusammenstellung planungsrelevanter Arten.

Es ist nicht Aufgabe der Artenschutzprüfung nach Tieren zu suchen, auf die es nach Auswertung der Daten und den Begehungen keine Hinweise gibt.

Auf Grund der konkreten Nachfrage von Bürgern hinsichtlich des Vorkommens von Feldhamstern und der Haselmaus hat der Gutachter hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

Haselmaus

„Eine konkrete Untersuchung zum Vorkommen der Haselmaus (mittels Nisttubes) wurde aus folgenden Gründen nicht durchgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ruderalisierte Wiesen- und Gartenflächen, die einen jungen, zunehmenden Gehölzbestand aufweisen.

Auf etwa 20 Jahre alten Luftbildern ist zu erkennen, dass zu diesem Zeitpunkt (Anfang der 1990er Jahre) fast keine größeren zusammenhängenden Gehölz-Gebüschstrukturen auf der Fläche vorhanden waren.

Das Plangebiet war damals und ist erst recht heute vollständig von Bebauung und Verkehrswegen umschlossen, so dass keine Verbindung zu benachbarten größeren Gehölzstrukturen existieren. Somit ist es ausgeschlossen, dass die wenig ausbreitungsfreudige Haselmaus das Gelände besiedeln kann. Bebauung und Straßen stellen unüberwindbare Hindernisse dar. Aus den Messtischblättern des LANUV ergeben sich zudem keine Hinweise zum Vorkommen der Art.

Bei den Erhebungen zu den Tiergruppen Avifauna und Fledermäuse wurden zudem auch keine Hinweise auf Haselmausvorkommen festgestellt (z.B. Kobel in der Strauchvegetation)“.

Feldhamster

„Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen in keinsten Weise einen Lebensraum für den Feldhamster dar. Der Feldhamster ist eine Charakterart der Ackerlandschaften (v.a. der Börden) und besiedelt kein Grünland. Allenfalls an Ackerflächen angrenzende Raine oder Brachen werden gelegentlich genutzt. Dies aber nur dort, wo auch eine intakte Ackerpopulation benachbart vorhanden ist, was im Raum Brühl nicht der Fall ist. Unabhängig davon fehlt es auch an einer Anbindung an Ackerflächen. Als Nahrung bevorzugt werden Wintergetreide (v.a. Weizen) und mehrjährige Feldfutterkulturen, günstig sind auch Sommergetreide und Körnerleguminosen. Als Vorrat für den Winter trägt er ein bis mehrere Kilo Nahrung ein, bevorzugt Getreide. Was soll er auf den Bracheflächen sammeln?

In NRW befindet sich das letzte Vorkommen der Art auf Ackerflächen im Raum Zülpich. Die von den Anwohnern dokumentierten Erdlöcher stellen vermutlich Löcher von Wühlmäusen dar. Eine typische Feldhamsterröhre weist einen Durchmesser von mind. 6 cm auf. Des Weiteren findet man um diese Öffnung herum oftmals eine typi-

schen „Fraßkreis“. Hinzu kommt, dass die Tiere mit Beginn des Winterschlafs ab etwa Oktober die Öffnungen der Röhren mit Erde verschließen. Alle diese Aspekte belegen eindeutig, dass ein Vorkommen des Feldhamsters ausgeschlossen werden kann“.

3.10 Baumschutz

Wie bereits unter der Ziffer 1.9 ausgeführt, besteht in der Stadt Brühl eine Baumsatzung. Danach stehen Bäume ab einem bestimmten Stammumfang unter dem Schutz der Baumsatzung. Im Rahmen der Planaufstellung wurden die von der Satzung betroffenen Bäume eingemessen und kartiert.

Die mit der Realisierung der Planung zu fällenden Bäume sind über Ersatzpflanzungen oder entsprechend der Baumsatzung vom Verursacher Ersatzgeld an die Stadt Brühl auszugleichen.

Zeitpunkt und Umfang der Ersatzzahlung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektentwickler / Grundstückseigentümer und der Stadt Brühl geregelt.

3.11 Schutz des Bodens

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schonend umgegangen werden. In der Abwägung sind die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen.

Die Stadt Brühl hat sich sehr frühzeitig mit der Standortfrage künftiger Wohngebiete auseinandergesetzt. Der Rat der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung am 26.01.2010 ein Wohnbauflächenkonzept für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. In dieser Konzeption war u.a. der Standort des Plangebietes als Potentialfläche für den Wohnungsbau enthalten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die seinerzeit als Potentialfläche bewerteten Bereiche ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt worden. Eine Abwägung für die künftige Bebauung des Standortes mit Wohnhäusern hat damit bereits in hinreichendem Umfang stattgefunden.

Letztendlich hat der Rat der Stadt Brühl darüber zu befinden, ob an dem Standort ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll oder nicht.

Der Standort ist für eine Wohnnutzung auf Grund der Nähe zum Stadtzentrum, der vorhandenen Verkehrsanbindung und den Naherholungsmöglichkeiten als optimal zu bewerten.

Hinsichtlich der Entwicklung des Standortes gibt es seitens des Gesetzgebers (Baugesetzbuch) eine klare Vorgabe. Auf Grund des jahrelangen Flächenverbrauchs in den Außenbereichen hat der Gesetzgeber die Stärkung der Innenbereiche in das Baugesetzbuch (§ 13a BauGB) eingefügt. Danach sind die Innenbereiche vorrangig zu Verdichten und / Wiedernutzbar zu machen.

Durch die BauGB Novelle 2007 wurde in § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne vorgesehen, die der Innenentwicklung dienen.

In der Terminologie wird damit ausdrücklich an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 angeknüpft: § 13 a Abs. 1 Satz 1 wiederholt diese Begriffe wörtlich.

§ 13a wurde vom Gesetzgeber maßgeblich auch damit begründet, dass mit dem beschleunigten Verfahren ein Instrument zur Verwirklichung der in der Bodenschutz-

klausel vorgegebenen städtebaulichen Zielvorgabe bereitgestellt ist, d.h. die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 findet in § 13a eine Instrumentierung.

3.12 Umweltbelange

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

Die Belange des Umweltschutzes sind allerdings auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Eckbereich Alte Bonnstraße / Pehler Hülle befindet sich eine alte Linde, die durch die angrenzende Baumaßnahme stark beeinträchtigt wird. Es wurde ein Baumgutachter eingeschaltet und ein Maßnahmenkatalog zur Erhaltung der Linde erarbeitet.
- Gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.
- Mit der verdichteten Bebauung im Innenbereich erfüllt die Planung auch die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel).
- Die archäologischen Voruntersuchungen sind inzwischen weitestgehend abgeschlossen. Im Zuge des Baus der Erschließungsstraße und des Kanals muss dann nur noch die archäologische Begleitung der Erdarbeiten ab dem Kreisel Bonnstraße in das Planareal gewährleistet werden, da hier die römische Eifelwasserleitung tangiert sein kann.

3.13 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die erforderlichen Änderungen an der öffentlichen Erschließungsmaßnahme werden durch den Antragsteller / Investor vorgenommen.

Der Investor wird sich im weiteren Verfahren in einem noch abzuschließenden Vertrag gegenüber der Stadt zur Herstellung und kostenfreien Übergabe verpflichten.

4. 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 die Dacheindeckungen**

Für Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Diese Vorschrift erfolgt mit der Begründung, einen positiven Einfluss auf den einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung zu nehmen.

Die zulässigen Materialien sind bereits heute als ortstypisch für die bestehende Bebauung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes anzusehen. 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.

Nach den gestalterischen Vorschriften sind Sonnenkollektoren und Solarzellen allgemein zulässig, wobei bei geneigten Dächern die Anlagen nur in der Neigung entsprechend der zugehörigen Dachneigung und bei Flachdächern nur flach liegende bzw. bis zu einer Höhe von 0,30 cm über der Oberkante der Dachfläche angeordnete Solaranlagen/Photovoltaikanlagen zulässig sind.

Hierdurch soll vermieden werden, dass die Kollektoren oder Solarzellen eine zusätzliche Ebene bilden, die ggf. über die zulässige Gebäudehöhe hinausgehen und sich damit negativ auf die Gestaltung der Dachlandschaften auswirken.

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

- **Dachform und Dachneigungen**

Die Dachform als Hauptelement einer Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild einer Siedlung.

Für die geplante Neubebauung werden unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen zugelassen. Es wird hinsichtlich der Dachformen bei den Familienhäusern und den Mehrfamilienwohnhäusern unterschieden.

Die Mehrfamilienhäuser sind insgesamt mit zurückversetzten Staffelgeschossen geplant, die ausschließlich ein Flachdach erhalten sollen. Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind Satteldächer, Pult- und Flachdächer zugelassen.

Mit der Zulässigkeit verschiedener Dachformen und Dachneigungen wird der vorhandenen Bebauung entsprochen und den künftigen Bewohnern ein umfangreicher

Gestaltungsspielraum bei der Planung der Dachkonstruktion belassen. Über diese Regelung soll in Verbindung mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Geschossen gewährleistet werden, dass die Mehrfamilienhäuser mit ihren Flachdächern bei geringerer Höhe (max. 10,50 m) gegenüber den Einfamilien- / Doppelhäusern (max. 11,50 m Höhe) nicht zu massiv wirken.

Für Garagen gilt, dass diese nur mit Flachdächern zulässig sind. Dies entspricht dem beabsichtigten städtebaulichen Bild, dass sich Nebenanlagen den Hauptbaukörpern unterordnen. Weiterhin ist dies die Voraussetzung für die Begrünung dieser Dächer, die sowohl gestalterisch wie auch kleinklimatisch Bedeutung hat.

- **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser**

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten und Einschnitte sowie die Beschränkung der Breite der Zwerchhäuser von maximal 60% der Trauflänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosßzahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist. Um dieses Ziel zu erreichen wurde des Weiteren ein Mindestabstand der Dachgauben / Dacheinschnitte zu den Giebelwänden festgesetzt.

- **Werbeanlagen**

Nach den gestalterischen Vorschriften sind Werbeanlagen nur in einer Größe von max. 0,25 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Mit der Beschränkung der Größe und in Verbindung mit der Stätte der Leistung wird dem Belang der Ortsgestaltung entsprochen.

- **Vorgarteneinfriedungen**

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 zu gestalten sowie die Vorgärtenflächen wenigstens zum Teil in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Mit der Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu 1,0 m über Verkehrsfläche soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

- **Hausgarteneinfriedungen**

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.

- **Sichtschutz**

Die Zulässigkeit von Mauern und Sichtschutzwänden aus Holz zwischen den Doppelhaushälften bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände soll insbesondere die unmittelbar an das Wohnhaus angelegten Freiflächen (privater Hausgarten) vor ungebetene Einblicke schützen. Die Höhen- und Längenbeschränkung sichert zudem, dass es zu keiner übermäßigen Beschattung der Grundstücke kommt. Die Zulässigkeit von 2,0 m hohen Einfriedungen wird als ausreichend hoch angesehen, um die Freiräume genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung zu gefährden.

Im Auftrag der Stadt Brühl

Grevenbroich, den 27. Oktober 2016
La Città Stadtplanung

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 06.02 'Pehler Hülle, Badorfer Straße, Vorgebirgsstraße, Alte Bonnstraße' gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) iVm § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, in der Zeit vom 26.08.2016 bis einschließlich 26.09.2016 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 03.02.2017

In Vertretung
Der Bürgermeister

Gerd Schiffer
Beigeordneter



Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.02 'Pehler Hülle, Badorfer Straße, Vorgebirgsstraße, Alte Bonnstraße' ist am 12.12.2016 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 03.02.2017

Der Bürgermeister

Dieter Freytag

