

**STADT BRÜHL BEBAUUNGSPLAN NR. 06.05
,SPIELMANNSGASSE / ECKDORFER STRASSE'**

BEGRÜNDUNG

ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB 2004)

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Planverfahren	1
1.2 Lage und Größe des Plangebiets, 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	4
1.7 Erdbebenzone	4
1.8 Erholung und Freiraum	4
2. Ziel und Zweck der Planung	4
3. Begründung der Planinhalte	4
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	5
3.3 Verkehr	6
3.3.1 Übergeordnete Anbindung	6
3.3.2 Innere Erschließung	6
3.3.3 Ruhender Verkehr	6
3.3.4 Fußwege	7
3.3.5 ÖPNV	7
3.4 Energie / Ver- und Entsorgung	7
3.4.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	7
3.4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	7
3.5 Belange von Natur und Landschaft	8
3.6 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	8
3.7 Umweltbelange	8
3.8 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	9

1. VORGABEN

1.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung vom 26.01.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 06.05 ‚Spielmannsgasse / Eckdorfer Straße‘ gefasst.

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 27.09.2010 bis einschließlich 26.10.2010 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.09.2010 beteiligt worden.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 5 und betrifft die Flurstücke 30, 625, 819, 817, 818, 820, 623 und 32 tlw.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 30, 817 und 819.
Im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 623 und 32.
Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 32.
Im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 819, 30 und dessen südlichen Verlängerung nach Flurstück 32 bis zu dessen südlicher Grundstücksgrenze

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

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

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Köln – sind u.a. die Stadtteile Badorf und Eckdorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs in Eckdorf.

1.3.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftsplanes. Westlich des Plangebietes grenzt der Landschaftsplan 8 ‚Rheinterrassen‘ an.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Bereich der Reithalle und des Stallgebäudes ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dar.

Da der Bebauungsplan Wohngebiet als zukünftige Nutzung vorsieht, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der „W-Darstellung“ für Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO angepasst.

1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 06.05 besteht Planungsrecht über den Bebauungsplan Bauzonen. Dieser setzt von der Eckdorfer Straße bis zu einer Tiefe von 35 m mit der Ordnungsziffer 4 Reines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,7 fest.

1.4 Rechtliche Beurteilung

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum 01.01.07 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.07 geändert.

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

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.05 ‚Spielmannsgasse / Eckdorfer Straße‘ dient damit der Wiedernutzbarmachung des Innenbereichs für eine Wohnnutzung. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.938 m² und liegt damit weit unterhalb des Grenzwertes für die Grundfläche von 20.000 m².

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

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

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura -2000-Gebiete) gibt es nicht.

Damit ist die Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB geschaffen.

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

1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.05 ‚Spielmannsgasse / Eckdorfer Straße‘ befindet sich im Stadtteil Brühl-Eckdorf.

Der Planbereich liegt, bis auf den Zufahrtsbereich, in der ‚zweiten Reihe‘, d.h. hinter der bereits existierenden, straßenbegleitenden Bebauung an der Eckdorfer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die rückwärtigen Gärten der Bebauung der Spielmannsgasse an. Im Osten wird das Plangebiet von der bestehenden Bebauung entlang der Eckdorfer Straße sowie durch die Eckdorfer Straße begrenzt. Im Westen und Südwesten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft und an das Landschaftsschutzgebiet an.

Die Bebauung an der Eckdorfer Straße besteht aus zwei- und dreigeschossiger Bauweise.

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Stallgebäude (ca. 46 x 11 m) sowie eine Reithalle (ca. 46 x 18 m). Die Anlagen wurden bis vor 1 1/2 Jahren für die Pferdehaltung genutzt. Auf den Außenflächen sind noch die früheren Mistplätze erkennbar.

Die Zufahrt zu der ehemaligen Reitanlage ist als private Zufahrt zwischen den Gebäuden Eckdorfer Straße Nr. 68 und 70 vorhanden. Das Zufahrtsgrundstück Eckdorfer Straße 68, das sich ebenfalls im Eigentum des Investors befindet, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Garagenhof der von verschiedenen Anwohnern aus der benachbarten Umgebung genutzt wird. Zwischen dem Garagenhof, der Zufahrt zu dem ehemaligen Stallgebäude und dem Wohnhaus Nr. 68 besteht eine größere zusammenhängende Rasenfläche, die mit 6 großkronigen Laubbäumen bestanden ist.

Im Rahmen der Katastervermessung wurde ein dichtes Raster von Höhenpunkten aufgenommen. Danach sind die Flächen innerhalb des Plangebietes weitestgehend als eben zu bewerten.

Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 94,5 m üNN. Der höchste Punkt wurde im Nordwesten des Plangebietes mit 95,23 m üNN und der niedrigste im Osten mit 93,90 m üNN gemessen.

1.6 Altlasten

Das Dach sowie die Wände der abzureißenden Reithalle bestehen zum Teil aus asbesthaltigen Materialien.

Die ordnungsgemäße Entsorgung ist im Rahmen der Abbruchgenehmigung nachzuweisen und mit der Unteren Abfallwirtschafts-, Wasser- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

1.7 Erdbebenzone

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

1.8 Erholung und Freiraum

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.000 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 PLANUNG

Die innerhalb des Plangebietes bestehende Reithalle soll abgerissen und das Stallgebäude so umgebaut werden, dass ca. 6 Wohnungen entstehen. Die Gebäudehülle wird grundsätzlich beibehalten und lediglich durch notwendige Sanierungen (Fassade, Dach) geringfügig in seinen äußeren Maßen verändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 06.05 ‚Spielmannsgasse / Eckdorfer Straße‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung geschaffen werden.

Die Zufahrt zu der geplanten Wohnbebauung ist - wie bisher - als private Erschließung zwischen den Gebäuden Eckdorfer Straße Nr. 68 und 70 vorgesehen. Über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sind zwei öffentlichen Parkplätze erreichbar, die dem Umstand des hohen Parkdrucks in der Umgebung Rechnung tragen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für die bestehende Bebauung an der Eckdorfer Straße und für die geplante Wohnbebauung im Innenbereich als Art der Nutzung **WR - Reines Wohngebiet** fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Vollgeschosse (I bzw. II) bestimmt. Für die bestehende Bebauung an der Eckdorfer Straße wird die Geschößzahl aus dem bestehenden Planungsrecht (II) übernommen.

Entsprechend den Zielen der Planung, wonach das bestehende Stallgebäude so umgebaut werden soll, dass ca. 6 Wohnungen entstehen, setzt der Bebauungsplan für diese Teilfläche eine eingeschossige Bauweise fest. Mit der Höhenbeschränkung von 7.5 m wird neben dem Erdgeschoß eine Nutzung innerhalb des Dachgeschoßes ermöglicht, ohne dass hierdurch die Zweigeschossigkeit erreicht wird. Die Zulässigkeit einer lediglich eingeschossigen Bebauung mit der Höhenbeschränkung soll einen verträglichen Übergang von der Siedlung zu dem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet schaffen.

Wie bereits ausgeführt, setzt der Bebauungsplan als weiteren Maßbestimmungsfaktor setzt der Bebauungsplan für die geplante Bebauung im Innenbereich maximal zulässige Gebäudehöhen fest. Hiermit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen in der Höhe vermieden werden.

Mit der Umfahrung der Baugrenze und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist zudem die maximal zulässige Gebäudekubatur definiert. Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudehöhe soll des Weiteren dazu beitragen dem umliegenden Bewohnern eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung zu ermöglichen.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Bei dem vorhandenen Stallgebäude handelt es sich um ein Gebäude von ca. 46 m Länge und einer Tiefe von ca. 11,0 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus Gründen der notwendigen Wärmeschutzanforderungen gegenüber dem Bestand geringfügig vergrößert (+ 1,0 m) mit Baugrenzen umfahren.

Die künftige Bebauung ist wie bisher mit seitlichem Grenzabstand geplant und da die Länge des Gebäudes unterhalb von 50 m liegt setzt der Bebauungsplan für die geplante Wohnbebauung gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise (o) fest.

Das bestehende Wohnhaus Eckdorfer Straße 68 wird entlang der äußeren Umfassungswände mit einer Baugrenze umfahren und somit in seinem Bestand gesichert.

Für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 06.05 besteht Planungsrecht über den Bebauungsplan Bauzonen. Danach war eine Bautiefe ab der Eckdorfer Straße von 15,0 m zulässig. Gegenüber den Festlegungen des Bebauungsplanes Bauzonen ist das Wohnhaus seinerzeit anstatt der zulässigen 15,0 m in einer Gebäudetiefe von 18,0 m errichtet worden. Das zulässige Baurecht wurde andererseits zur südlichen Grundstücksgrenze und zur Eckdorfer Straße nicht ausgeschöpft, sodass sich hieraus ein Ausgleich für die tiefere Bebauung begründen lässt. Die Bebauungstiefe wird daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.05 in einer Tiefe von ca. 18,0 m übernommen.

3.3 Verkehr

3.3.1 Übergeordnete Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 450 m westlich der L183, die in südöstlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle der A 553 und weiter nach Bonn führt. Für den Individualverkehr bestehen damit gute Anbindungen zur Innenstadt sowie in Richtung Bornheim, Bonn und an das Fernstraßennetz.

3.3.2 Innere Erschließung

Die Zufahrt zu der geplanten Wohnbebauung ist - wie bisher - als private Erschließung zwischen den Gebäuden Eckdorfer Straße Nr. 68 und 70 vorgesehen.

Die geplante Wohnbebauung liegt in der ‚zweiten Reihe‘, d.h. hinter der bereits existierenden straßenbegleitenden Bebauung an der Eckdorfer Straße und betrifft nur einen beschränkten Personenkreis.

Das gesamte ‚Hinterliegergrundstück‘ ist als ein einheitliches Grundstück von der Eckdorfer Straße erschlossen. Die innere Erschließung ist nicht als öffentliche Erschließung sondern als private Erschließungsmaßnahme über ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Das Geh- und Fahrrecht wird von der Eckdorfer Straße bis zur geplanten Bebauung geführt und endet dort in einem Wendepunkt. Von diesem Wendepunkt aus wird die interne (private) Erschließung entlang der geplanten Wohnbebauung weiter in östlicher Richtung bis zu den geplanten Stellplatz- / Garagenanlagen geführt.

Der Wendepunkt ist nicht für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet, sodass die Müllbehälter auf den Grundstücken abgestellt und an den Abholtagen von den Bewohnern an die Eckdorfer Straße gerollt werden.

3.3.3 Ruhender Verkehr

Die neuen Flächen für den ruhenden Verkehr, in der Planzeichnung mit A gekennzeichnet, sind im Norden und Süden des Plangebietes auf neu anzulegenden Stellplatz- / Carportflächen festgesetzt und in der Planzeichnung der geplanten Neubebauung zugeordnet. Mit der Zuordnung wird sichergestellt, dass die Stellplätze ausschließlich von den künftigen Bewohnern der zugeordneten Wohnbebauung in Anspruch genommen werden darf.

Die am nördlichen Plangebietsrand bestehende Garagenanlage ist bereits über die Spielmannsgasse erschlossen. Diese Regelung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst. Zum Schutz der vorhandenen Bebauung an der Spielmannsgasse ist in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass die Zu- und Abfahrt zu den neuen Stellplätzen nur über die Zufahrt zwischen den Häusern Eckdorfer Straße 68 und 70 erfolgen darf. Innerhalb dieser Garagenanlagen können die für das bestehende Wohnhaus Eckdorfer Straße 68 erforderlichen Einstellplätze realisiert werden.

Zugunsten der Allgemeinheit werden im Anschluss an die Wendeanlage zwei Stellplätze festgesetzt, die der Öffentlichkeit zugänglich sind. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die Stellplatzsituation in der Eckdorfer Straße bereits heute durch beengte Straßenverhältnisse und knappe Parkierungsflächen unbefriedigend ist.

3.3.4 Fußwege

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein bestehender Fußweg (Karrenweg) der als Zuwegung zu den Gartengrundstücken südlich und westlich des Plangebietes genutzt wird. Der Bebauungsplan nimmt die Wegeführung auf und setzt diese als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Fußweg‘ fest.

3.3.5 ÖPNV

In einer Entfernung von jeweils ca. 1.500 m bestehen nordöstlich und südöstlich des Plangebietes die S-Bahn-Haltestellen ‚Brühl-Badorf‘ und ‚Brühl-Schwadorf‘ der Stadtbahnlinie 18. Mit den beiden S-Bahn-Haltestellen besteht für die künftigen Bewohner des Plangebietes die Möglichkeit das öffentliche Verkehrsnetz zu nutzen.

Darüber hinaus liegt mit der Buslinie 707 eine gute Anbindung an das stadtinterne öffentliche Personennahverkehrsnetz vor. Die nächsten Haltepunkte sind "Eckdorf" (ca. 300 m Fußweg) und "Am Pastorsgarten" (ca. 200 m Fußweg).

3.4 Energie / Ver- und Entsorgung

3.4.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

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

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

3.4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

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

Im Vorfeld der Planung ist zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens eine hydrogeologische Untersuchung (FÜLLING, Juni 2010) durchgeführt worden.

Auf Grund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und der damit verbundenen geringen Wasserdurchlässigkeit kann nach Aussage der Gutachter eine schadensfreie Versickerung von Regenwasser in Mulden dauerhaft nicht gewährleistet werden.

Es muss vielmehr damit gerechnet werden, dass sich das in die Mulden einlaufende Wasser sehr lange aufstaut und es zu Verschlammungen auf der Sohle der Mulde kommt. Die Muldensohle würde dann mit der Zeit noch wasserundurchlässiger.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird daher wie bisher in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

3.5 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.

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 3.6 und 3.7).

3.6 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 ehemaligen Reithalle und den Umbau des Stalls 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 wird gemäß § 44 BNatSchG durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Juni 2010) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden von den Gutachtern baubedingte Maßnahmen wie z.B. die zeitliche Begrenzung des Rückbaus (Abriss) der Reithalle auf die Zeit außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten, die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme sowie die Vermeidung unnötiger Licht- und Lärmemissionen empfohlen.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann für gebäudebrütende Vogelarten, die den Vorhabenbereich potentiell nutzen, eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Fledermausart Zwergfledermaus, die im Bereich des Plangebietes jagend festgestellt wurden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan somit zulässig.

3.7 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.

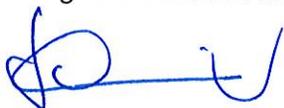
Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Mit der Aufgabe der Pferdehaltung wird die Emissions- und Immissionsituation (Gerüche sowie Lärm durch die bisherige Reitnutzung und motorisierten Verkehr) für die umgebende Wohnbebauung verbessert.
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebiets-Ausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Da es sich überwiegend um den Rückbau einer Halle sowie um den Umbau eines ehemaligen Stallgebäudes handelt, findet keine großflächige Vernichtung höherer Vegetation statt.
- 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.

3.8 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer der Grundstücksfläche erstellt. Der Investor verpflichtet sich – falls erforderlich – vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes in einem städtebaulichen und / oder Erschließungsvertrag, die Erschließung herzustellen und die rechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen sowie alle hierfür anfallenden Kosten zu tragen.

Im Auftrag der Stadt Brühl



Bergheim, den 04. November 2010
La Città Stadtplanung

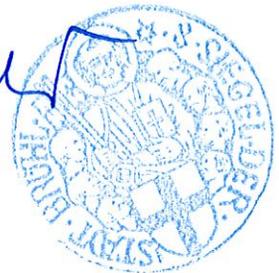
Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 06.05 "Spielmannsgasse / Eckdorfer Straße" einschließlich der Textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der Zeit vom 27.09.2010 bis einschließlich 26.10.2010 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 17.01.11

Der Bürgermeister
In Vertretung



Gerd Schiffer
Beigeordneter



Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.05 "Spielmannsgasse / Eckdorfer Straße" ist am 13.12.2010 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 17.01.11

Der Bürgermeister



Michael Kreuzberg

