

Begründung zum Bebauungsplan 07.04 'Pehler Feld'

1.0 Plangebiet

1.1 Abgrenzung:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 1 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden:** durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 901, 119 und 123; dies ist die nördliche Grenze des Rückhaltebeckens und östlich der Straße 'Auf der Pehle' die südliche an die (ehemalige) Bahnparzelle 873 heranreichende Wegefläche entlang des Pingsdorfer Baches
- im Osten:** durch die westliche Grenze des Flurstückes 107, dies ist die Stadtbahntrasse der Linie 18
- im Süden:** durch die nördliche Grenze der Flurstücke 375, 663 und 377, das ist der Fuß- und Radweg nördlich des Baugebietes Berliner Ring zwischen L 183 und Bahnlinie
- im Westen:** von der ostwärtigen Grenze der 'Alten Bonnstraße'/L 183.

Der Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der südlichen Mantelrandzone der Brühler Innenstadt und umfasst eine Gesamtfläche von 9,9 ha. Aufgrund seiner günstigen Lage zur Brühler Innenstadt, der direkten Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr, das überörtliche Straßennetz und örtliche Radwegenetz sowie der Nähe zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten und Gesamtschule) eignet sich die Fläche im besonderen Maße zur Aktivierung als Wohnbaufläche. Nachdem die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete in den letzten Jahren realisiert werden konnten, sind die Voraussetzungen für die Entwicklung des noch unbebauten Mittelbereiches dieser zusammenhängenden Wohnbaufläche gegeben.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

GEP: Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

FNP: Die geplante Wohnnutzung entspricht den Darstellungen des Gebietes als Wohnbaufläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von 1996. Berücksichtigung findet in der Planung die im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche 20,00 m südlich des Pingsdorfer Baches. Das Planungskonzept zum Bebauungsplan weicht lediglich im nordwestlichen Bereich

des Plangebietes, westlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Anstelle der in diesem Bereich festgesetzten Wohnbaufläche ist eine westliche Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens vorgesehen, die im Bebauungsplan entsprechend Berücksichtigung findet. Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Baugesetzbuch Rechnung getragen werden.

Bebauungsplan – Bauzonen -;

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – Bauzonen – (von 1964) erstreckt sich das bestehende Bau- und Planungsrechtlich lediglich auf einen 60,0 m breiten Streifen, parallel zu 'Alten Bonnstraße' (L 183) mit der Festsetzung 'Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise'. Der rückwärtige Plangebietsbereich bis zur Stadtbahnlinie ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Der Pingsdorfer Bach an der nördlichen Plangeietsgrenze ist in einer Parzellenbreite von insgesamt 60, m als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

- Landschaftsplan 8:

Der Landschaftsplan 8 stellt für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes südlich des Pingsdorfer Baches das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) dar und enthält in diesem Bereich die Festsetzung Nr. 5.2 - 175 (Baum- und Strauchpflanzung). Der Entwurf der 5. Änderung des Landschaftsplanes 8 stellt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1.2 (Erhaltung) dar und enthält die oben genannte Festsetzung und die Festsetzung Nr. 2.4–43 (Pingsdorfer Bach als geschützter Landschaftsbestandteil). Der Bebauungsplan trägt den Vorgaben des Landschaftsplanes 8 Rechnung, indem er südlich des bereits naturnah ausgebauten Pingsdorfer Baches eine 15 – 25 m breite öffentliche Grünfläche festsetzt, die entsprechend den Inhalten des landschaftspflegerischen Begleitplanes im westlichen Bereich als Gehölzfläche dicht bepflanzt werden soll und in ihrem östlichen Teil bis hin zur Bahntrasse durch naturnah gestaltete Belebten Boden Versickerungs- und Rückhaltebecken sowie eine entsprechende Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen und Gehölzen aufgewertet werden soll.

3.0 Planerfordernis und Planungsziele

Das Plangebiet stellt eine der größten Baulandreserveflächen im Stadtgebiet Brühl dar. Die 9,9 ha umfassende Fläche zwischen Pingsdorfer Straße, Alte Bonnstraße (L 183) und Stadtbahnlinie bildet das mittlere Teilstück einer zusammenhängenden Wohnbaufläche, für die bereits im Jahre 1979 ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt wurde. In der Zwischenzeit bestehen rechtskräftige Bebauungspläne für den nördlichen und südlichen Teilbereich, wobei letzterer (Berliner Ring) bereits vollständig realisiert ist.

Mit der Überplanung der mittleren Teilfläche soll nun unter Fortführung der bereits vollzogenen planerischen Ansätze eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes sichergestellt und dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden. Die städtebauliche Zielsetzung orientiert sich an der Prämisse einer **nachhaltigen Stadtentwicklung** mit den Schwerpunkten:

3.1 Familien- und kindergerechtes Wohnen

- Bei geplanten Grundstücksgrößen von 180 - 250 m² im Reihenhausbereich, 200 – 350 m² im Doppelhausbereich und 400 - 500 m² im freistehenden Einfamilienhausbereich sollen familien- und kindergerechte Bauformen ermöglicht werden.
- Integration einer öffentlichen Platz- und Aufenthaltsfläche im zentralen Plangebietsbereich mit hoher Gestaltqualität und Nutzungsmöglichkeiten als Spiel- und Erholungszone.
- Möglichkeiten der Etablierung des Mehrgenerationenwohnens sowie Anlage gemeinschaftlicher Freiflächen und gegebenenfalls Mietergärten im zentralen Mehrfamilienhausbereich.
- Einfassung des Baugebietes durch einen öffentlichen Grünzug entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Stadtbahnlinie), der sowohl eine Spielfläche (naturnaher Aktionsraum für Kinder und Jugendliche) als auch Mulden zur Regenrückhaltung beinhaltet.
- Fuß- und Radwegverbindungen zu den angrenzenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte – Pehle, Gesamtschule, Freizeitwiese Süd, den angrenzenden Wohngebieten (Pehle – Nord und Berliner Ring sowie zu den Haltepunkten Süd und Badorf der Stadtbahnlinie 18).
Direkter Anschluss an die Velo-Route – 'Nord-Süd-Weg'.

3.2 Differenziertes Angebot unterschiedlicher Wohnformen, Realisierung eines Wohngebietes mit einem differenzierten Angebot verschiedener Wohnformen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse:

- a) 16 freistehende Einfamilienhäuser im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet Berliner Ring sowie südlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens.
(Geplante Grundstücksgrößen 400 – 500 m²).
- b) 38 Doppelhäuser im westlichen und östlichen Plangebietsbereich,
(geplante Grundstücksgrößen 200 – 350 m²).
- c) 50 Reihenhäuser, (geplante Grundstücksgrößen 180 – 250 m²).
- d) Schaffung einer städtebaulichen Mitte im zentralen Plangebietsbereich durch eine symmetrisch angeordnete zweigeschossige Mehrfamilienhausanlage mit vier Mehrfamilienhäusern (ca. 40 Wohneinheiten), die sich um eine öffentliche Platzfläche gruppieren.

3.3 Schutz der Umwelt und der natürlichen Ressourcen:

Optimierung des städtebaulichen Konzeptes für eine effiziente Energienutzung:

- Die Grundstückszuschnitte und überbaubaren Flächen werden größtenteils so angelegt, dass eine Südorientierung der Wohnbereiche ermöglicht wird. Nord- und Ostlagen sind nur dort vorgesehen, wo sie aus Gründen städtebaulicher Raumbildung und Definierung gesamtträumischer Qualitäten erforderlich sind.
- Weitestgehende Südorientierung der Dachflächen bei einer festgesetzten Dachneigung von 30 – 45° und einer ost-westorientierten Firstrichtung bei rd. 70% der geplanten Bauflächen.

Die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen (Solarenergie) soll sich im Plangebiet nicht nur auf den zentralen Mehrfamilienhausbereich (mit solarthermischen Anlagen und Wärmepumpen) beschränken, sondern auch auf den verdichteten Einfamilienhausbereich in Form Photovoltaik, solarthermischen

Anlagen oder auch Wärmepumpen erstrecken. Durch den geplanten Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden und ein daraus resultierender geringer Flächenverbrauch gewährleistet. Der sparsame Umgang mit der Ressource Wasser soll über die westlich des Bahndammes geplanten Rückhalteulden sowie durch Einleitung in das bestehende und zu erweiternde Rückhaltebecken gewährleistet werden. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Garagenzufahrten sowie Stellplätze sollen grundsätzlich per Festsetzung im Bebauungsplan als teilversiegelte Flächen ausgeführt werden. Für Außenwandflächen von Garagen wird zudem eine Fassadenbegrünung zwingend vorgegeben.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 BauNVO setzt der Bebauungsplan die Möglichkeit einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung von Wintergärten in der Erdgeschosebene fest. Mit dieser Festsetzung soll den privaten Bauherren die Möglichkeit einer effizienten Energieeinsparung und Minderung von Wärmeverlusten durch das Bauelement 'Wintergarten' ermöglicht werden. Der Bebauungsplan beinhaltet in diesem Zusammenhang eine klare Definition des Begriffs Wintergarten, um zu vermeiden, dass diese Überschreitungsmöglichkeit der überbaubaren Grundstücksflächen primär als Wohnraumerweiterung in Massivbauweise missbraucht wird.

4.2 Bauweise

Der Bebauungsplan trifft im reinen Wohngebiet differenzierte Festsetzungen zur Bauweise, indem er zwischen der Zulässigkeit von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern unterscheidet.

Dem liegt die planerische Zielsetzung zur Schaffung eines durch Vielfalt geprägten Wohngebietes mit einem differenzierten Angebot unterschiedlicher Wohn- und Bauformen zugrunde. Im Einfamilienhaussektor soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den unterschiedlichen Bauformen entstehen und somit eine städtebauliche Monostruktur vermieden werden.

4.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt im „Reinen Wohngebiet“ im Bereich der geplanten II-geschossigen Doppel- und Reihenhauseinheiten die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten mit max. 2 WE pro Gebäude fest. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass die geplante Einfamilienhausbebauung im Zuge der späteren Realisierung in eine Mehrfamilienhausbebauung umgewandelt werden kann und sich infolge dessen die städtebauliche Struktur des Gebietes und die ihr zugrunde liegende planerische Grundkonzeption und Zielsetzung (siehe Ausführungen zu Punkt 3.0) grundlegend ändert.

4.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Bebauungsplan 07.04 'Pehler Feld' wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet durch die angrenzenden Straßen sowie die Stadtbahnlinie 18 Köln/Bonn berechnet. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der starken Verkehrsbelastung auf der L 183 (Alte Bonnstraße) ist das Plangebiet bis zu einer Tiefe von ca. 60,00 m parallel zur L 183 als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden in diesem Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Alten Bonnstraße teilweise um mehr als 5 dB(A) überschritten. Daraus resultiert die Notwendigkeit zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen. Im Bebauungsplan erfolgt daher die textliche Festsetzung, dass die Bauausführung der Fassaden und Fenster entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 in den jeweiligen Lärmpegelbereichen erfolgen muss.

Für die Westfassaden der stark belasteten Wohnhäuser an der 'Alten Bonnstraße' (Lärmpegelbereich V, 71-75 dB(A)) sind anhaltswise Fenster der Schallschutzklasse 4 nach der VDI 2719 erforderlich. Für die im Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A)) liegen den Querfassaden dieser Wohnhäuser sind anhaltswise Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der VDI 2719 erforderlich.

Im östlich angrenzenden Neubaugebiet werden tags im Bereich westlich der Straße 'Auf der Pehle' die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die unmittelbar an die Bestandsbebauung östlich angrenzenden Plangebietsflächen sind dem Lärmpegelbereich III (61 – 65 dB(A)) zuzuordnen. Für diesen Lärmpegelbereich sind in der Regel keine erhöhten Anforderungen an die Bauausführung zu stellen, da die nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster bereits ausreichend hohe Schalldämmmaße aufweisen. Dennoch empfiehlt der Gutachter die Orientierung der Schlafräume nach Osten hin auszurichten. Darüber hinaus ist es unbedingt erforderlich, dass die Gesamtsysteme Fenster/Rolladenkästen im eingebauten Zustand die geforderten Schalldämmmaße aufweisen. Diese Vorgaben werden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die restlichen Plangebietsbereiche sind den Lärmpegelbereichen II (56 – 60 dB(A)) und I (bis 55 dB(A)) zuzuordnen. Für diese Lärmpegelbereiche sind keine erhöhten Anforderungen an die Bauausführung zu stellen.

Die Immissionen der Stadtbahnlinie 18 werden vom Gutachter als unkritisch eingestuft, sie liegen im Plangebiet allesamt unter den Grenzwerten der 16. BImSchV.

Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

4.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den eigens hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten und Wohngärten) einer gärtnerischen Nutzung und Gestaltung vorbehalten bleiben.

4.5 Nebenanlagen

Der Bebauungsplan ermöglicht Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer max. Grundfläche von 7,5 m². Mit dieser Festsetzung sollen die klassischen Garten- und Gerätehäuschen ermöglicht, eine übermäßige bauliche Nutzung und Versiegelung der Gartenbereiche allerdings vermieden werden. Im Zusammenhang mit der unter 4.4 dargestellten Einschränkung der Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen, soll sichergestellt werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einer gärtnerischen Nutzung und Gestaltung zugeführt werden.

4.6 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Anlage der Planbegründung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 20 BauGB (siehe Ausführung des Umweltberichtes unter Punkt 5.4). Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs in die Schutzgüter und ihre Funktionen.

Die entsprechend den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 A/C noch zu erstellenden Pflanzpläne werden im Rahmen des Erschließungsvertrages sichergestellt.

Weitere Erläuterungen zu den Festsetzungen umweltrelevanter Maßnahmen im Bebauungsplan sind dem Umweltbericht unter 5.0 dieser Begründung sowie dem als Anlage der Begründung beigefügten landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Externer Ausgleich:

Die aufgrund der Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (S.60 ff) ermittelte zusätzliche Kompensationsfläche von 1.33 ha kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht realisiert werden. Hierfür wird eine externe Fläche in gleicher Größe an der B 265 durch eine Aufforstung mit standortgerechten Baum- und Straucharten in einen naturnahen Wald überführt. Die betr. Fläche wurde bereits von der Stadt Brühl erworben.

Die externe Fläche und Maßnahme wird entsprechend der textlichen Festsetzung unter 6.4 des B-planes gemäß § 9 (1a) BauGB den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet. Die Sicherstellung dieser Ersatzmaßnahme, die Refinanzierung der Grunderwerbskosten, die Finanzierung der Aufforstung und Anwachspflege erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 mit dem Erschließungsträger.

Der Bebauungsplan kann als Satzung erst in Kraft treten, wenn der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.

5.0 **Umweltbericht (UB)** **zum Bebauungsplan Nr. 04.07. „Pehler Feld“ der Stadt Brühl**

Beschreibung des Planvorhabens

5.1 Angaben zum Standort

Das Bebauungsplangebiet „Pehler Feld“ liegt im Brühler Stadtteil Pingsdorf, ca. 1.200 m südlich der Brühler Innenstadt und umfasst eine Gesamtgröße von 9,9 ha. Es wird im Osten durch die Stadtbahnlinie 18 (Köln-Bonn) und im Westen durch die überörtliche Verkehrsachse L 183 begrenzt. Im Süden und Norden begrenzen zwei

erst in jüngster Vergangenheit entstandene Baugebiete die heute größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Plangebiet stellt eine der größten noch entwicklungsfähigen Baulandflächen in zentrumsnaher Lage im Stadtgebiet von Brühl dar.

5.2 Art des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.04 „Pehler Feld“ sollen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (FNP) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in einer Größenordnung von ca. 182 Wohneinheiten geschaffen werden. Den Schwerpunkt bildet hier der Einfamilienhausbereich mit 16 freistehenden Einfamilienhäusern, 38 Doppelhäusern und 50 Reihenhäusern. Das Zentrum der neuen Siedlung wird durch vier symmetrisch zueinander angeordneten Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise gestaltet, die sich um eine öffentliche Platzfläche gruppieren. Hier sind auch kleine der Versorgung des Gebietes dienende Läden zugelassen.

5.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 98.671 m². Das Gebiet der geplanten Baumaßnahme umfasst einschließlich der geplanten Verkehrs- und Grünflächen, sowie der Erweiterungsfläche für die bestehende Regenrückhaltung 73.299 m². Der Bebauungsplan umfasst außerdem 25.372 m² Bestand, überwiegend Bebauung und Hausgärten sowie die bestehende Regenrückhaltung.

Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan folgende Flächenansätze:

MI und WA, vorhanden (inkl. Gebäude und Umfeld)	18.257 m ²
WR und WA, geplant (GRZ 0,3)	47.895 m ²
Verkehrsflächen, vorhanden	1.122 m ²
Verkehrsflächen, geplant	10.673 m ²
öffentlicher Grünzug, geplant	9.558 m ²
Regenrückhaltung, vorhanden	6.689 m ²
Regenrückhaltung, geplante Erweiterung	4.477 m ²
Summe	98.671 m²

Festsetzungen (auf der Grundlage des LPB)

- **Maßnahmen im Bereich der Regenrückhaltung:** Für den Bereich der naturnahen Regenrückhaltung werden allgemeine Gestaltungsrichtlinien gegeben. Diese werden in einem Pflanzplan konkretisiert. Dabei sind die Belange des Amphibienschutzes besonders zu berücksichtigen.
- **Maßnahmen im Bereich der Versickerungsmulden:** Für den Bereich der dezentralen Versickerung liegt ein Gestaltungsentwurf vor. Dieser umfasst auch eine Reihe von Gehölzpflanzungen. Diese werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) konkretisiert.
- **Gehölzfläche:** Diese Fläche ist dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind Pflanzdichten von ca. 1 Pflanze pro 1,5 m² vorgesehen. Dazu ist ein Pflanzplan anzulegen, der für eine sinnvolle Verteilung von Großbäumen und Kleingehölzen sowie einen sachgerechten Aufbau des Gehölzes sorgt. Der LPB konkretisiert die Pflanzmaßnahmen.
- **Spielplatz:** Die Fläche ist so zu bepflanzen, dass insgesamt 50 % der Fläche mit Gehölzen bestanden sind. Versiegelungen, auch Teilversiegelungen, sind unzulässig.

Ausnahmen bilden kleinflächige Bereiche zur Sicherung etwaiger spielplatzbezogener Installationen. Arten und Pflanzqualitäten regelt der LPB.

Festsetzungen auf privaten Grünflächen: In den Gärten ist je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begrünung der Car-Ports: Die im Bebauungsplan festgesetzten 'Car Ports' sind durch begrünte Pergolen dauerhaft zu überdecken.

Fassadenbegrünung: Die Garagenfassaden sind dauerhaft zu begrünen.

Pergolabepflanzung der Tiefgarageneinfahrten: Die Tiefgarageneinfahrten sind durch selbstkletternde Pflanzen zu überdecken.

Maßnahmen im öffentlichen Straßenbereich: Es ist im öffentlichen Straßenraum eine Gesamtzahl von 26 Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Teilversiegelung: Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Zulässig sind wasserdurchlässige Beläge, Fugenpflaster oder Rasengittersteine.

Teilversiegelung im öffentlichen Bereich: Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze sowie die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum erhalten eine teilweise wasserdurchlässige Befestigung, z.B. mit Rasengittersteinen bzw. Fugenpflaster. Ebenfalls zulässig ist bei Vollversiegelung der eigentlichen Stellplätze und Wege eine Versickerung direkt seitlich der befestigten Flächen.

Rasengittersteine: Im Bereich der Garagenzufahrten ist ebenfalls durch die Verwendung von Rasengittersteinen oder funktional ähnlichen Materialien eine Vollversiegelung zu vermeiden. Alternativ dürfen 2 Plattenreihen die Fahrspur zur Garage stützen. Dadurch dürfen jedoch maximal 50 % der Fläche einer Zufahrt versiegelt werden.

Des Weiteren sind **bebauungsplanexterne Maßnahmen** vorgesehen (s. 3.4).

5.5 UVP-Pflichtigkeit

Eine UVP-Pflicht gem. § 3 a UVPG für Städtebauprojekte, zu denen das Vorhaben als Siedlungserweiterung für Wohnbauzwecke gezählt werden muss, besteht ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m². Ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² besteht eine UVP-Pflicht nur nach allgemeiner Vorprüfung im Einzelfall, unterhalb dieser Grenze ist keine UVP-Pflicht gegeben.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Plangebiet von 98.672 m² Größe, wobei nur 73.299 m² neu beplant werden. Nach Abzug von ca. 20 % für Infrastruktur (hoher Anteil von z.T. übergeordnet bedeutsamer Infrastrukturfläche aufgrund der Erweiterung einer naturnah gestalteten Regenrückhaltung) bleiben bei einer gemäß Plandarstellung ermittelten Grundflächenzahl von 0,3 rund 17.400 m² an überbaubarer Grundfläche. Die reine Gebäudefläche (ohne Nebenanlagen und Garagen) nimmt gemäß Entwurfsplanung nur um 12.829 m² zu. Eine UVP-Pflicht ist vor dem Hintergrund dieser Zahlen und der Tatsache, dass kein anderer Tatbestand nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG erfüllt wird, nicht gegeben.

6.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird im Bereich der neu beplanten Flächen derzeit überwiegend agrarisch (Acker, Nutz- und Ziergärten, Weihnachtsbaumkultur) genutzt. Weitere Flächennutzungsformen wie z.B. Obstbrachen, Brachen sind von geringer Ausdehnung.

Im Bereich der Bestandserhaltung ist neben den Wohnhäusern inkl. Umfeld und der versiegelten Straße „Auf der Pehle“ die naturnah gestaltete Regenrückhaltung von Bedeutung. Bedeutende, die Planabsicht gefährdende Biotope existieren im Plangebiet nicht.

6.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

6.4 Schutzgut Mensch

Letztlich dienen alle im folgenden beschriebenen Funktionen und Maßnahmen der Erhaltung und Verbesserung der Lebensbedingungen des Menschen.

Spezielle Vorbelastungen sind im Bereich Lärm (verkehrsbedingte Immission der B 51, L 183, Stadtbahnlinie) sowie in der Hintergrundbelastung der Luft mit Schadstoffen festzustellen.

Das Plangebiet ist für die Naherholung derzeit nur bedingt geeignet. Geeignete Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

6.4 Schutzgut Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet ist die natürliche Pflanzendecke vollständig verschwunden. An ihre Stelle sind Kulturbiotop getreten, die eine durch die Art der Nutzung bestimmte Pflanzendecke aufweisen. Seltene, im Bestand bedrohte Pflanzen wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Nur wenige der im Plangebiet wachsenden Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Brühl. Die meisten Bäume sind Obstbäume.

6.5 Schutzgut Tiere

Die Beobachtungen im Plangebiet lassen eine für die Biotopstruktur des Plangebietes normale Artenzahl und –zusammensetzung bei den einzelnen Tiergruppen erwarten. Eine Ausnahme bilden die Amphibienvorkommen in der naturnahen Regenrückhaltung. Hier konnten vier Arten sicher nachgewiesen werden.

6.6 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist geologisch Teil der Kölner Bucht. Das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung sind deshalb Lockersedimente des Rheins oder darauf lagernde äolische Sedimente (Löß).

Im Plangebiet haben sich – z.T. umgelagerte – Parabraunerden entwickelt. Diese haben (mit Ausnahme des Westens des Plangebietes) eine gute Eignung für die agrarische Nutzung, was sich in hohen Ertragspotenzialen und hohen Ackerzahlen äußert. Die schluffigen Lehmböden haben eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

- 6.7 **Schutzgut Wasser**
 Das Plangebiet wird im Norden durch den Pingsdorfer Bach begrenzt. Dieser wird in einer größeren Schleife im Hauptschluss durch den bereits bestehenden Teil der naturnah gestalteten Regenrückhaltung geführt. Das Bett des Pingsdorfer Baches unterhalb der Regenrückhaltung wurde kürzlich im Rahmen anderer Planungen renaturiert.
 Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet ca. 21 m. Eine direkte Kontaminierung von Grundwasser ist somit auch während der Bauarbeiten nicht zu erwarten.
- 6.8 **Schutzgut Luft**
 Für das Plangebiet wurde 1995 ein Luftgüteindex im Bereich der überörtlichen Grundbelastung ermittelt. Bereiche mit stärkerer Luftbelastung befinden sich nur wenig nördlich des Plangebietes, so dass zumindest zeitweise mit geringfügig über dem durchschnitt mit Schadstoffen belasteter Luft gerechnet werden muss. Quellen dieser Schadstoffe sind v.a. der Straßenverkehr (Nähe B 51 und L 183) sowie die Industriegebiete im Norden Brühls.
- 6.9 **Schutzgut Klima**
 Das Plangebiet weist die für Tieflandslagen Westdeutschlands typische Ausprägung der mittleren Zustände der Wetterelemente auf. Als Besonderheiten sind jedoch die häufigen – in der übergeordneten Topographie begründeten - Südostwinde hervorzuheben.
 Diese belüften das Plangebiet auch während gradientschwacher Wetterlagen. Das Plangebiet weist zwar ein geringes Kaltluftbildungspotenzial auf, doch treten aus topographischen Gründen keine stadtklimatisch nutzbaren Kaltluftabflüsse auf.
 Insgesamt ist das Plangebiet somit durchlüftungsklimatisch unkritisch.
 Die geplanten Baumaßnahmen werden für sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Stadtklima von Brühl haben. In diesem Zusammenhang muss jedoch erwähnt werden, dass stadtklimatische Belastungsräume in der Regel als Folge vieler, in der Größenordnung ähnlicher Eingriffe entstehen.
- 6.10 **Schutzgut Landschaft**
 Das Plangebiet ist von den umgebenden und der querenden Straße aus größtenteils einsehbar. Von hier präsentiert es sich als von acker- und gartenbaulicher Nutzung geprägt. Das Plangebiet ist an drei Seiten von bereits bebauten Gebieten umgeben, so dass in Bezug auf das Landschaftsbild von einer erheblichen Vorbelastung durch Wohnbebauung ausgegangen werden muss.
 Nach Osten hin erfolgt jenseits der Stadtbahnlinie der Übergang zu offener, agrarisch geprägter Landschaft.
- 6.11 **Schutzgut Kulturgüter**
 Eine Prospektion durch das Amt für Bodendenkmalpflege ist erfolgt. Aus den Befunden erging die Forderung, den Fund von archäologischen Gütern im Rahmen der Bauarbeiten zu melden, da sich das Plangebiet in einem Bereich mit möglichen archäologischen Funden befindet. Andere erwähnenswerte Kulturgüter (z.B. Wegkreuze etc.) kommen im Plangebiet nicht vor.
- 6.12 **Schutzgut Sachgüter**
 Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen befinden sich keine bedeutenden Sachgüter, deren Fortbestand durch die Planung gefährdet wäre.

- 6.13 **Schutzgut Wechselwirkungen**
 In den vernetzten Strukturen von Ökosystemen bestehen vielfältige Wechselwirkungen. Für die Planabsicht sind die folgenden von besonderer Bedeutung.
 Die naturnahe Regenrückhaltung bietet Habitatstrukturen für Amphibien. Dafür besitzen die Vegetationsstrukturen in deren Umgebung (Brache, Obstbrache, Gärten) zumindest ergänzende Bedeutung. Der teilweise Wegfall dieser Strukturen wird somit wahrscheinlich Auswirkungen auf die Amphibienpopulationen in der Regenrückhaltung haben.
 Die Gehölzbestände im Osten des Plangebietes sorgen für eine Einbindung des Geländes in die gehölzdurchsetzten Randbereiche zu den offeneren Agrarstrukturen weiter östlich. Der teilweise Wegfall dieser Gehölze ohne Gegenmaßnahmen würde zu einer schlechteren Einbindung führen.

7.0 **Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

Als Teil des Bebauungsplanes liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPB) vor, der Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe beschreibt (vgl. 1.4).
 Ergänzend dazu liegt ein Gutachten zur Lärmschutzsituation vor, das seinerseits Maßnahmen beschreibt.

7.1 **Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens**

Die Auswirkungen des Vorhabens sind differenziert zu betrachten, da im Plangebiet nicht nur Eingriffe realisiert werden. Von den eigentlichen Baugebieten und der technischen Erschließung gehen überwiegend negativ zu beurteilende Wirkungen aus. Neben der Vernichtung bestehender, jedoch nicht hochwertiger Biotope und der Vernichtung bzw. Versiegelung von Kulturboden durch die eigentliche Bauerstellung sind vor allem die durch die Siedlungstätigkeit entstehenden Emissionen von Schall und Schadgasen (Autoverkehr, Gebäudeheizung) zu beachten.
 Andererseits entstehen im Plangebiet (z.B. Erweiterung der naturnah gestalteten Regenrückhaltung, Anpflanzung von Gehölzen) neue, positiv zu bewertende Strukturen.

7.2 **Vermeidungsmaßnahmen**

Das Plangebiet liegt in einer günstigen Lage bezüglich der Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs und kann somit zur Vermeidung von Emissionen aus dem Quellverkehr beitragen. Zwei Haltestellen der Stadtbahnlinie 18 liegen in unmittelbarer, fußläufiger Nähe.

Im Plangebiet werden Maßnahmen zur passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie angestrebt. Diese Maßnahmen sind zur Vermeidung von Emissionen aus dem Bereich Gebäudeheizung geeignet.

Durch die Planung werden keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete beansprucht. Einige Aussagen des Landschaftsplans für den Pingsdorfer Bach werden durch die Planung realisiert.

7.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine gute Durchgrünung des Plangebietes vor. Gleichzeitig entstehen in Teilgebieten des Plangebietes größere, relativ naturnahe Bereiche (naturnah gestaltete Erweiterung der Regenrückhaltung, Gehölzflächen, Versickerungsmulden). Dadurch werden Trittsteinbiotope geschaffen, die verhindern, dass das Gebiet für viele Tierarten unpassierbar wird. Die Pflanzungen sind räumlich so angeordnet und gestaltet, dass das Landschaftsbild von den östlich gelegenen Freiflächen aus gesehen, möglich wenig negativ beeinflusst wird.

Das Entwässerungskonzept sieht eine – teilweise lokale, teilweise zentrale – Versickerung bzw. eine Gewässereinleitung von Oberflächenwässern vor. Dadurch werden die negativen Folgen der für den Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung gemindert. Durchgrünung und Entwässerungskonzept helfen dabei auch, die Folgen der Planung für das Stadtklima zu mindern.

7.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich der Eingriffe ist im Sinne der (Wieder-)herstellung der betroffenen Biotoptypen ist kaum möglich und aufgrund der überwiegend agrarischen Vornutzung nicht wünschenswert. In der Terminologie der Landschaftspflege müssen die geplanten Maßnahmen deshalb als Kompensationsmaßnahmen angesprochen werden.

Im Plangebiet sind als wichtigste Maßnahmen die naturnahe Erweiterung der Regenrückhaltung (hydrologisch regulierende Wirkung, Erweiterung von Habitaten für Amphibien und andere Lebenswesen), Gehölzpflanzungen (Trittsteinbiotope, Stadtklimaeffekte, Einbindung in die Landschaft) und das Entwässerungskonzept (hydrologisch regulierende Wirkung) zu nennen. Dennoch kommt der Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) zu dem Schluss, dass nicht alle Eingriffe im Plangebiet durch Maßnahmen ebendort kompensiert werden. Deshalb sind zusätzlich externe Maßnahmen geplant. Dazu werden Ackerflächen auf Rekultivierungsböden in naturnahen Wald überführt. Diese Flächen liegen westlich des Stadtzentrum in 3.700 m Entfernung vom Plangebiet. Die dort geplanten Maßnahmen sollen auf alle Schutzgüter wirken. Hervorzuheben sind die Wirkungen auf die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz (Entstehung neuer, naturnaher Biotope, Vergrößerung der im Kreis unterdurchschnittlichen Waldfläche), Boden (Initiierung neuer, natürlicher Bodenbildungsprozesse), Klima (Lufterneuerungsfunktion stadtnaher Waldgebiete) und Naherholung (Vergrößerung eines für die Erholung geeigneten Stadtnahen Waldgebietes).

8.0 Beschreibung der zu erwartenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der landschaftspflegerisch und städtebaulich begründeten Festsetzungen und der Festsetzungen aus dem Lärmgutachten werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die auf die Planung zurückgehen, erwartet.

9.0 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

9.1 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Im Stadtgebiet von Brühl liegen nach dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) keine potenziellen Wohnbauflächen in vergleichbarer Größe und zentrumsnaher Lage vor. Eine alternative Lokalität ist deshalb nicht vorhanden.

Die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnungen erfordert von der Stadt Brühl die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

9.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Lösungskonzepte für den Planbereich entworfen. Die letztlich zur Umsetzung vorgeschlagene Lösung stellt das Endergebnis eines langen Planungsprozesses dar. Er vereinigt die Vorgaben für die Anzahl der Wohneinheiten, die solararchitektonischen Vorgaben, die Forderung nach einem Wohngebiet mit einem städtebaulichen Zentrum auf die Forderungen der Wasserwirtschaft und der Landschaftsplanung.

10.0 Zusammenfassung

Die Stadt Brühl plant die Ausweisung eines zentrumsnahen Wohngebietes. Dazu werden überwiegend als Acker und Garten genutzte Flächen mit mehreren Einzel-, Doppel-, Reihen- sowie 4 Mehrfamilienhäusern (insgesamt 182 Wohneinheiten) bebaut und die zugehörige Infrastruktur errichtet.

Durch die Planung werden keine geschützten Biotope vernichtet.

Eine Reihe von Maßnahmen, die die Nachteile der Planung für Natur und Landschaft kompensieren werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag formuliert. Die wichtigsten Maßnahmen sind die dezentrale Versickerung von Oberflächenwässern, verschiedene Maßnahmen zur Durchgrünung des Geländes und die naturnahe Gestaltung der Erweiterung einer bestehenden Regenrückhaltung innerhalb des Plangebietes. Des weiteren werden planexterne Kompensationsmaßnahmen (Aufforstung) durchgeführt.

Insgesamt werden nach Umsetzung aller Maßnahmen keine nachhaltigen und gravierenden Umweltauswirkungen erwartet

11.0 Verkehrserschließung

11.1 Verkehrliche Anbindung

Das Erschließungskonzept zum Bebauungsplan 07.04 'Pehler Feld' sieht eine verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die Alte Bonnstraße (L183) zwischen den Häusern Nr. 39 + 41 (Postgebäude) vor. Auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens, welches die Leistungsfähigkeit des betreffenden Knotenpunktes untersuchte, wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau eine Vorfahrtsregelung mit Einrichtung einer separaten Linksabbiegespur auf der 'Alte Bonnstraße' (L 183) vorgesehen. Im Zuge des Knotenpunktausbaues sollen die technischen Vorkehrungen zur möglichen Nachrüstung einer Lichtsignalanlage berücksichtigt werden.

11.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsring, von dem aus mehrere Stichstraßen in die Randbereiche des Plangebietes geführt werden. Die Breiten der Verkehrsflächen entsprechen den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und werden in ihren Querschnittsbreiten den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und Gestaltungsqualität eines Wohngebietes dieser Größenordnung gerecht. Die Gesamtbreite des Haupteerschließungsringes beträgt 8,00 m und beinhaltet eine gestalterisch abgesetzte Fußwegführung sowie Baumpflanzungen und in den Verkehrsraum integrierte öffentliche Parkplätze. Durch zwei Minikreisverkehre werden die Knotenpunkte der Ringerschließung mit der mittleren Plangebietsachse gestaltet. Diese Mittelachse stellt nur für Fußgänger und Radfahrer eine durchgehende Verbindung zwischen den Baugebieten 'Berliner Ring', 'Pehler Feld' und 'Auf der Pehle – Nord' dar. Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt eine verkehrliche Abbindung in Höhe der südlichen Bebauung 'Auf der Pehle 54'. Diese Maßnahme dient der Vermeidung ungewollter Schleichwegverkehre durch die nördlich angrenzenden verkehrsberuhigten Straßen des Baugebietes 'Auf der Pehle – Nord'. Die Verkehrsraumgestaltung wird im Bebauungsplan nicht planungsrechtlich festgesetzt, sondern lediglich graphisch dargestellt, da hier im Rahmen der späteren Erschließungsplanung durchaus Verschiebungen und Änderungen (beispielsweise bei der Lage der Baumpflanzungen durch Leitungstrassen) möglich sind. Die Gesamtzahl der zu pflanzenden Straßenbäume wird gemäß Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf 26 Einzelstandorte festgelegt.

11.3 Ruhender Verkehr:

Im Einfamilienhausbereich sind die privaten Stellplätze in dezentraler Form den einzelnen Grundstücken zugeordnet. Jedem Einfamilienhaus wird hier eine Garage/Carport und ein Stellplatz zugeordnet. Der Stellplatznachweis im Mehrfamilienhausbereich erfolgt über vier Tiefgaragen, die den geplanten Baukörpern zugeordnet werden.

Die Verkehrsraumgestaltung folgt, wie in den angrenzenden Baugebieten 'Berliner Ring' und 'Pehle – Nord' den Prinzipien eines verkehrsberuhigten Ausbaues, mit einer hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des Straßenraums.

12.0 Bodenordnung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die Durchführung des Umlegungsverfahrens durch die Stadt Brühl. Hierbei ist es grundsätzlicher Zielrichtung, das Planungskonzept im Konsens mit den betroffenen Grundstückseigentümern auf dem Wege einer privaten Umlegung im Zusammenspiel mit einem potenziellen Erschließungsträger umzusetzen.

13.0 Ver- und Entsorgung

13.1 Gas, Wasser, Elektrizität und Solarenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität wird über das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet, wobei eine Minderung des Energieverbrauchs durch erneuerbare Energien über Photovoltaik, solarthermische Anlagen und Wärmepumpen angestrebt wird. Zu diesem Zweck soll im fortgeschrittenen Planungsstadium ein runder Tisch unter Beteiligung der

Eigentümer, künftigen Bauherren, Architekten und Bauträger gemeinsam mit den Brühler Stadtwerken installiert werden, dessen Aufgabe die praxisorientierte Umsetzung dieser Planungsziele darstellt.

- 13.2 Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz innerhalb des Plangebietes zugeführt. Das Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen wird teilweise in das erweiterte Regenrückhaltebecken des Pingsdorfer Baches (nordwestlicher Bereich des Plangebietes) und teilweise die geplanten Belebtkörperversickerungs- und Rückhaltebecken (naturnaher Gestaltung) im nordöstlichen Bereich des geplanten Grünzuges in den Pingsdorfer Bach eingeleitet. Mit diesem Lösungsansatz werden die für eine Versickerung ungeeigneten Untergrundverhältnisse (entsprechend den Inhalten des Bodengutachtens des geologischen Büros Slach, Wipperfurth vom März 2000) berücksichtigt und den Anregungen der Unteren Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Baugesetzbuch Rechnung getragen. Die gesetzliche Vorgabe zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Landeswassergesetz wird somit erfüllt.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen kann unbehandelt in den Pingsdorfer Bach eingeleitet werden, da es sich innerhalb des Plangebietes um reine Wohnstraßen ohne jeglichen Durchgangsverkehr aufkommen handelt und somit keine Verkehrsbelastungen zu erwarten sind, die einer gesonderten Abwasserbehandlung bedürfen.

14.0 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet weist eine hohe Bedienungsqualität im Hinblick auf die Nähe zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs auf. Die Haltepunkte Brühl-Süd und Brühl-Badorf der Stadtbahnlinie 18 (Köln/Bonn) liegen in fußläufiger Entfernung von je 500 m. Die Haltestelle der Regionalbuslinie 985 sowie der Stadtbuslinie 707, liegt in unmittelbarer Nähe an der Ecke Pingsdorfer Straße/Römerstraße, fußläufige Entfernung, gemessen vom Plangebietsmittelpunkt ca. 350 – 400 m.

Selbst der Bundesbahnhof Brühl ist in einer Entfernung von ca. 1,5 – 2 km über das bestehende und gut ausgebaute Radwegenetz und die entsprechende Infrastruktur am Bahnhof mit der Brühler Fahrradstation gut zu erreichen.

15.0 Altlasten

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln schloss am 09.01.2001 seine Geländeuntersuchungen im Plangebiet ab und äußerte mit Schreiben vom 25.01.2001 keine weiteren Bedenken gegen die geplante Durchführung der Baumaßnahme.

Sonstige Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

16.0 Bodendenkmalpflege

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege teilte der Stadt Brühl mit Schreiben vom 16.03.2001 mit, dass das Plangebiet in der Zwischenzeit durch eine archäologische Prospektion erfasst wurde und auf der Grundlage dieser Ergebnisse keine weiteren Bedenken/Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Fundkonzentrationen und damit Hinweise auf im Boden erhaltenen Bodendenkmäler konnten im Rahmen dieser Maßnahmen nicht ausgemacht

werden. Die Fundmenge aus der Begehung konnte für alle vorhandenen Zeiträume als gering bis mittel eingestuft werden. Die römischen Scherben weisen vermutlich auf den Außenbereich eines römischen Landgutes hin (landwirtschaftlich genutzte Bereiche des Landgutes). Die mittelalterlichen Scherben sind mit hoher Wahrscheinlichkeit bei der Düngung auf die Felder gelangt und nicht als Fundplatz zu interpretieren. Der Bebauungsplan enthält entsprechend der Anregung des Rheinischen Amtes einen Hinweis zur Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von archäologischen Bodendenkmälern gemäß § 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW, im Zuge der Planrealisierung.

17.0 Erschließungskosten

Für Straßenbau und Kanalbau wurden überschlägig folgende Kosten geschätzt:

Straßenbau ca.: 2,2 Millionen DM

Kanalbau ca.: 2,6 Millionen DM

für Hausanschlüsse, Beleuchtung, Versickerungsmulden, Grünfläche/Spielplatz und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ca.: 1,3 Millionen DM

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 02. 11. 2001 bis 04. 12. 2001 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 25. 02. 2002

Der Bürgermeister
In Vertretung


(Mues)
1. Beigeordneter

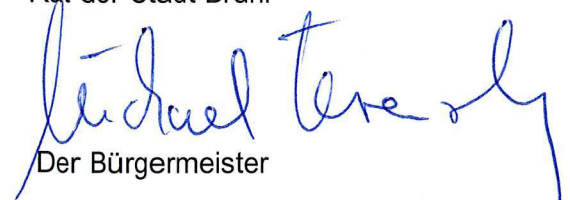


Diese Begründung zum Bebauungsplan 07.04 ist am 24. 06. 2002 vom Rat der Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 02. 07. 2002



Rat der Stadt Brühl


Der Bürgermeister