

# **STADT BRÜHL**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 08.10  
,LIBLARER STRASSE / AM KRAUSEN BAUM'**

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB 2004)**

# INHALTSÜBERSICHT

	Seite
<b>1. Vorgaben</b>	
1.1 Anlass für die Planaufstellung	2
1.2 Aufstellungsbeschluss	2
1.3 Lage und Größe des Plangebiets, Geltungsbereich	2
1.4 Derzeitiges Planungsrecht	2
1.4.1 Landes- und Regionalplanung	2
1.4.2 Landschaftsplan	3
1.4.3 Flächennutzungsplan	3
1.4.4 Bebauungsplan / Planungsrecht	3
1.5 Rechtliche Beurteilung	3
1.6 Bestehende Nutzungen / Topographie	4
1.7 Altlasten	4
1.8 Entsorgung des Abbruchmaterials	4
1.9 Erdbebenzone	5
1.10 Erholung und Freiraum	5
<b>2. Begründung der Planinhalte</b>	5
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	6
2.3 Verkehr	6
2.3.1 Übergeordnete Anbindung	6
2.3.2 Erschließung des Plangebietes	7
2.3.3 Ruhender Verkehr	7
2.3.4 ÖPNV	7
2.4 Verlagerung des Kinderspielplatzes	8
2.5 Energie / Ver- und Entsorgung	8
2.5.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	8
2.5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	8
2.6 Belange von Natur und Landschaft	9
2.7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	9
2.8 Baumschutz	10
2.9 Umweltbelange	11
2.10 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	12
<b>3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften</b>	13

## **1. VORGABEN**

### **1.1 Anlass für die Planaufstellung**

Anlass für die Planaufstellung ist die von der Kirchengemeinde St. Heinrich beabsichtigte Verlagerung des Kindergartenstandortes von der Liblarer Straße 118 (Ecke Am Krausen Baum) in das Pfarrheim 'Rodderbruch'. Dies ist mit einer effektiveren und wirtschaftlicheren Nutzung kirchlicher Liegenschaften begründet. Vor diesem Hintergrund besteht nun die Absicht, das frei werdende Grundstück einer Wohnnutzung zu zuführen.

Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten ist diese Fläche für eine Wohnnutzung geeignet. Als Grundlage für eine Baugenehmigung ist die Änderung des Bebauungsplans Bauzonen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erforderlich, da nach der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage dort nur Anlagen für den Gemeinbedarf zulässig sind.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung vom 14.12.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 08.10 ‚Liblarer Straße / Am Krausen Baum‘ gefasst.

### **1.3 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Brühl-West, Gemarkung Brühl, Flur 5 und 8 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	von der nördlichen Grenze der Straße Am Krausen Baum (im Flurstück 321, Flur 8),
im Osten	von den östlichen Grenzen der Flurstücke 201, 194, entlang südlicher Grenze von Flurstück 194 und östlicher Grenze von 195, 197,
im Süden	von den südlichen Grenzen der Flurstücke 197, 199, 196, 201 und 54 und
im Westen	von der westlichen Grenze des Fußweges westlich neben Flurstück 54 (im Flurstück 154, Flur 8).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.400 m<sup>2</sup>.

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

### **1.4 Derzeitiges Planungsrecht**

#### **1.4.1 Landes- und Regionalplanung**

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

### **1.4.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan 6 trifft keine Aussagen bzw. Festsetzungen zu diesem Bebauungsplangebiet.

### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘ sowie ‚Wohnbaufläche‘ (W) dar. Die Fläche für den Gemeinbedarf ist auf das Kindergartengrundstück beschränkt. Die östlich angrenzenden Flächen sind bis zur Liblarer Straße hin als Wohnbauflächen dargestellt.

### **1.4.4 Bebauungsplan / Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08.10 ‚Liblarer Straße / Am Krausen Baum‘ besteht Planungsrecht über den Bebauungsplan Bauzonen. Der Bauzonenplan setzt für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplangebietes ‚Gemeinbedarfsflächen‘ fest. Ein untergeordneter kleiner Teilbereich am westlichen Rand ist mit ‚Öffentliche Grünfläche‘ (K) festgesetzt.

## **1.5 Rechtliche Beurteilung**

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

Gemäß der Gesetzesnovelle können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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. 08.10 ‚Liblarer Straße / Am Krausen Baum‘ dient damit der Wiedernutzbarmachung des Innenbereichs für eine Wohnnutzung. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.400 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unterhalb des Grenzwertes für die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>.

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.

### **1.6 Bestehende Nutzungen / Topographie**

Das Plangebiet wird im Norden von der Straße Am Krausen Baum und im Osten von der Liblarer Straße begrenzt. Im Süden und Südwesten sowie im Norden grenzt vorhandene Wohnbebauung an.

Die vorhandene Nutzung innerhalb des Plangebietes wird geprägt durch das vorhandene Gebäude des bisherigen Kindergartens sowie durch einen öffentlichen Kinderspielplatz im Eckbereich der Liblarer Straße mit der Straße Am Krausen Baum.

Die bisherige Nutzung als Kindergarten wurde bereits vor einiger Zeit an dem Standort aufgegeben und in das Pfarrheim ‚Rodderbruch‘ verlagert.

Das Plangebiet ist bis auf das Gebäude des ehemaligen Kindergartens unbebaut. Die zum Kindergarten gehörigen Freiflächen sind weitestgehend als Rasenflächen angelegt. Das Grundstück ist zudem von einigen großkronigen Laubbäumen bestanden. Der im Osten des Plangebietes vorhandene Kinderspielplatz wird zur Straße Am Krausen Baum und zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung hin ebenso von großkronigen Laubbäumen begrenzt.

Die umliegende Bebauung dient ausschließlich dem Wohnen und ist in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorhanden.

Das vorhandene Gelände ist aufgrund seiner Lage am Villehang sehr bewegt. Das Gelände steigt vom Eckbereich der Liblarer Straße mit der Straße Am Krausen Baum von ca. 97,18 m üNHN bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 103,37 m üNHN an.

Relevante Kenntnisse über Grundwasser oder Bodenbewegungen liegen nicht vor.

### **1.7 Altlasten**

Angaben bzw. Hinweise zu Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

## 1.8 Entsorgung des Abbruchmaterials

Die ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Baumaterialien (z.B. asbesthaltige Materialien) ist im Rahmen der Abbruchgenehmigung nachzuweisen und mit der Unteren Abfallwirtschafts-, Wasser- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

## 1.9 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.

## 1.10 Erholung und Freiraum

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

## 2. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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 das Plangebiet als Art der Nutzung **WR- Reines Wohngebiet** festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Vollgeschosse bestimmt. Als weitere Maßbestimmungsfaktoren setzt der Bebauungsplan maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhen und Firsthöhen fest.

Die im Umfeld des Plangebiets bestehende Bebauung ist sehr kleinteilig in überwiegend eingeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern vorhanden. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung entspricht der Zielsetzung für den Standort, sodass der Bebauungsplan für die geplante Bebauung ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässt.

Auf Grund der bewegten Topografie wurde für die Neubebauung neben der maximal zulässigen Gebäudehöhe auch die Erdgeschoßfußbodenhöhe beschränkt. Mit der Höhenbeschränkung für das Erdgeschoß soll vermieden werden, dass die Untergeschosse zu weit aus dem Erdreich herausragen, letztlich soll sich die zukünftige Bebauung hierüber in die vorhandene Nachbarbebauung einfügen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem zulässigen Höchstwert des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis maximal 40% der Grundfläche zuzulassen. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vor- genannten Anlagen bis zu 50% vom Hundert überschritten werden.

Für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser setzt der Bebauungsplan zudem fest, dass die Grundstücksgröße mindestens 300 m<sup>2</sup> betragen muss.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Anforderungen an die Mindestgröße der Baugrundstücke von 300 m<sup>2</sup> dient der Schaffung einer offenen, nicht übermäßig verdichteten Einfamilienhausbebauung, die sich städtebaulich in die um- gebende Struktur einfügt.

Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für die festgesetzten WR – Reinen Wohngebiete je Einzelhaus auf max. 2 Wohneinheiten und je Doppel- haushälfte auf 1 Wohneinheit beschränkt, wobei für jedes Einzelhaus die Wohnfläche der Einliegerwohnung auf maximal 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung be- schränkt wird.

Mit der Beschränkung der Wohneinheiten wird zum einen die angestrebte lockere Bauungsstruktur unterstützt und zum weiteren das Ziel verfolgt, das Verkehrsauf- kommen im Innenbereich sowie im Umfeld des Plangebietes zu begrenzen. Ohne diese Beschränkung bestünde ansonsten zudem die Gefahr, dass aufgrund der er- forderlichen Stellplatznachweise zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Grö- ßenordnungen vorgenommen werden müssten. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazugehörenden Freiflächen zu schaffen.

## **2.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen**

Die in der Umgebung bestehende lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern soll innerhalb des Plangebietes fortgesetzt werden. Für die ge- plante Bebauung setzt der Bebauungsplan daher die offene Bauweise mit der Zuläs- sigkeit von Einzel- und Doppelhäusern fest. Zur Verdeutlichung der Zielsetzung, dass an der Straße Am Krausen Baum nur Doppelhäuser errichtet werden sollen, wurden die Baugrenzen auf die jeweiligen Doppelhauseinheiten beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt durch Baugrenzen abge- grenzt. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den vorhandenen überbauten Flä- chen im Umfeld des Plangebietes.

Die geplanten Bauungen sind von ihren Firstrichtungen parallel zur Straße Am Krausen Baum in Ost-West-Richtung ausgerichtet, um den künftigen Bauherren die Möglichkeit anzubieten, einen Teil der erforderlichen Energie für die Heizung und die Warmwasserversorgung durch die Nutzung der Sonnenenergie z.B. über die Installa- tion von Photovoltaikanlagen gewinnen zu können.

Die Dachlandschaft fügt sich damit auch in die Umgebung ein.

## **2.3 Verkehr**

### **2.3.1 Übergeordnete Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 1.200 m westlich der L 183 (Römerstraße), die in südöstlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle der A 553 und weiter nach Bonn führt.

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

In nördlicher Richtung ist in wenigen Minuten die Luxemburger Straße (B 265) nach Hürth erreichbar, die über Hürth hinaus auch eine Anbindung an den Süden Kölns darstellt.

### **2.3.2 Erschließung des Plangebietes**

Die geplante Doppelhausbebauung wird unmittelbar von der bestehenden Verkehrsfläche der Straße Am Krausen Baum erschlossen.

Die beiden im Süden des Geltungsbereichs geplanten Einzelhäuser werden von der Liblarer Straße aus über den vorhandenen Weg (Flurstück 194) erschlossen. Die Wegefläche wird in westlicher Richtung um ca. 16 m verlängert und in der Breite um 0,5 m von bisher 3,0 m auf 3,5 m vergrößert.

### **2.3.3 Ruhender Verkehr**

Die geplante Bebauung ist als Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Garagen) können daher unproblematisch auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitgestellt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen sind insgesamt von den Verkehrsflächen um mindestens 6,0 m abgerückt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

Zum Schutz der Vorgärten und der Innenbereiche setzt der Bebauungsplan zur Liblarer Straße und zum Wegeflurstück 194 hin Ein- und Ausfahrtsverbote fest. Zudem wurden KFZ-Stellplätze in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Stellplätzen in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen soll ebenso die Vorgartenzone sowie die Innenbereiche schützen und entspricht zudem dem Charakter der umgebenden Bebauung.

Für den Besucherverkehr sind unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, in der Liblarer Straße, öffentliche Parkplätze vorhanden.

### **2.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächsten Haltepunkte der Stadtbuslinien 704 und 705 befinden sich im Nahbereich des Plangebietes. Die Haltestelle ‚Am Krausen Baum‘ grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Die Haltestelle der Linie 705 ‚Petersbergstraße‘ befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m südlich des Plangebietes. Die Linie 704 und 705 verbinden den Stadtteil Brühl-West mit der Stadtmitte (Stadtbahn), wobei die Linie 704 weiter in Richtung Kierberg und Vochem führt.

Die Fahrzeit von der Haltestelle Am Krausen Baum bis Brühl-Mitte beträgt lediglich 7 Minuten. Hierdurch bestehen für die künftigen Bewohner des Plangebietes über die Stadtbahn-Linie 18 gute Verbindungen nach Köln und die Bonner Innenstadt.

## **2.4 Verlagerung des Kinderspielplatzes**

Entsprechend der Zielsetzung der Planung, die Flächen innerhalb des Plangebietes für Wohnzwecke zu nutzen, wurde nach einem nahegelegenen Alternativstandort für den betroffenen Kinderspielplatz gesucht.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Bauzonen setzt nördlich des Plangebietes, an zentraler Stelle im Innenbereich des Wohnquartiers zwischen der Liblarer Straße / Am Krausen Baum und Zur Gabjei, eine öffentliche Grünfläche fest, die für die Nutzung als Kinderspielplatz geeignet ist. Diese Fläche war bis in die 80er Jahre auch als solche genutzt und wird seitdem auf einfachem Niveau gepflegt. Die Wiederanlage eines Spielplatzes ist dort mit überschaubaren Mitteln möglich.

Der Jugendhilfeausschuss hat den Standort für geeignet erachtet und daher in seiner Sitzung am 26.01.2012 die Verlagerung des betroffenen Spielplatzes dorthin beschlossen.

## **2.5 Energie / Ver- und Entsorgung**

### **2.5.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen**

Für die geplanten Doppelhäuser an der Straße Am Krausen Baum erfolgt die Versorgung durch den jeweiligen Anschluss auf der gegenüberliegenden Straßenseite (evtl. mit Gasanschluss), ansonsten wird eine Neuverlegung auf der Südseite durchgeführt.

Die beiden geplanten Einzelhäuser im südlichen Plangebiet werden über eine neu zu verlegende Zuleitung im Stichweg Liblarer Straße angeschlossen.

### **2.5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser**

In der Liblarer Straße sind im Trennsystem Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird wie bisher in die Schmutz- und Regenwasserkanäle abgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens der Untergrund erkundet und mehrere Versickerungsversuche (Dr. Spoerer, Elsdorf v. 22.3.12 / 30.5.12) durchgeführt worden.

Auf Grund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und der damit verbundenen geringen Wasserdurchlässigkeit kann nach Aussage der Gutachter eine schadensfreie Versickerung von Regenwasser nach den Vorschriften der ATV A 138 nicht gewährleistet werden.

In der gültigen Generalentwässerungsplanung der Stadt Brühl ist das Plangebiet hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser mit einer Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Die künftigen Einleitungsflächen wurden auf der Grundlage des förmlichen Planes ermittelt und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Art der Einleitungsfläche	Flächen auf privaten Grundstücken m <sup>2</sup>	Erweiterung Fußweg m <sup>2</sup>
Dachgrundflächen mit Dachüberstand von 0,5	1.312	
Garagen mit Zufahrten	504	
Erweiterung Stichstraße		96
<b>Fläche gesamt</b>	<b>1.816</b>	<b>96</b>

Das Niederschlagswasser von Terrassen ist örtlich zur Versickerung zu bringen. Terrassen wurden bei den Einleitungsflächen nicht angerechnet.

Nach Überprüfung der künftigen Einleitflächen (bestehend aus allen Dachflächen incl. Dachüberstände, Garagen sowie deren Zufahrten) konnte festgestellt werden, dass die Einleitfläche für die privaten Grundstücke 1.816 m<sup>2</sup> beträgt. Hinzu kommt die Erweiterung der Wegefläche um 96 m<sup>2</sup>. Die Größe der gesamten Einleitfläche beträgt danach ca. 1.912 m<sup>2</sup> und liegt somit deutlich unterhalb der im Generalentwässerungsplan enthaltenen Fläche von 2.100 m<sup>2</sup>.

Einer Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Kanal steht damit grundsätzlich nichts im Weg. Damit die maximal zulässige Einleitmenge für alle künftigen Anwohner auf die Grundstücksgröße bezogen einheitlich geregelt werden kann, wurden auf die Grundstücksgröße bezogene textliche Festsetzungen aufgenommen. Danach ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen der geplanten Wohnhäuser und von den Garagen und den Zufahrten zu den Garagen in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die bisher im Generalentwässerungsplan eingerechnete Flächengröße nicht überschritten wird.

## 2.6 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 1.5 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 2.7 – 2.9).

## 2.7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, April 2012) 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 Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September zulässig. Ausnahmen hiervon sind von der Unteren Landschaftsbehörde genehmigen zu lassen.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme in Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind zum Schutz von Fledermäusen folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Fällung von Bäumen mit Höhlen und Spalten hat in der Zeit von Oktober bis zum Wintereinbruch zu erfolgen.
- Abrissarbeiten sind ausschließlich zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Ein Rückbau außerhalb dieser Frist ist nur zulässig, wenn durch Vorabkontrolle sichergestellt werden kann, dass keine Sommerquartiere bzw. Wochenstuben von Fledermäusen vorhanden sind.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (Fledermausarten) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten, wenn geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Tötungen) durchgeführt werden.

Unter diesen Voraussetzungen ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

## **2.8 Baumschutz**

Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung stehen Bäume ab einem bestimmten Stammumfang unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Brühl. Die mit der Realisierung der Planung zu fällenden Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung vom Verursacher als Ersatzgeld an die Stadt Brühl zu zahlen.

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

## 2.9 Umweltbelange

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

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.
- Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Für die mit der Realisierung der Planung zu fällenden Bäume werden entsprechende Ersatzmaßnahmen durchgeführt bzw. vom Verursacher ein Ersatzgeld an die Stadt Brühl gezahlt.
- Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.
- Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfohlene geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen wird vor Beginn der Baumaßnahme in Abstimmung mit dem KBD durchgeführt.
- 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.

## **2.10 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten**

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die erforderlichen internen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer der Grundstücksfläche erstellt. Soweit öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, wird der Eigentümer sich gegenüber der Stadt in einem Erschließungsvertrag zur Herstellung und kostenfreien Übergabe verpflichten.

### 3. 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.

- **Gestaltung der Doppelhaushälften**

Nach den gestalterischen Vorschriften sind die Doppelhaushälften in gleicher Ausführung zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll eine einheitliche Gestaltung für die beiden Haushälften erreicht werden.

Es soll insbesondere das direkte Nebeneinander von unterschiedlichen Dachformen, Gebäudehöhen und Materialien vermieden werden, die zum einen zu bautechnisch schwierigen Lösungen führen und zugleich den Gestaltungszielen für das künftige Wohngebiet entgegenstehen

- **Materialien**

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

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

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

- **Dachform und Dachneigung**

Als Dachform wird für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser ausschließlich das geneigte Dach mit Neigungen von 30° - 45° zugelassen. Mit der Zulässigkeit von geneigten Dächern, die eine Neigung von 30°- 45° aufweisen wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Nach den gestalterischen Vorschriften sind bei den Doppelhäusern die Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen. Mit dieser Vorschrift sollen gestalterisch negative Gebäudeanschlüsse vermieden.

Zugleich werden hierdurch auch konstruktiv komplizierte Hausanschlüsse vermieden, die häufig zu Bauschäden führen.

- **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dachaufbauten die festgesetzte Geschoßzahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben.

Mit den geforderten Mindestabständen zwischen den Gauben / Einschnitten soll erreicht werden, dass sich die Gauben der Gesamtfläche unterordnen und als gliederndes Element wirken. Die vorgeschriebene Kleinteiligkeit der Dachaufbauten entspricht im Übrigen den vorhandenen Dachstrukturen im Umfeld des Plangebietes, so dass hiermit ein bestehendes Gestaltungselement aufgenommen wurde.

Die Festsetzung von Mindestabständen von den Giebelwänden erfolgt ebenfalls mit dem Ziel, diese zusammenhängenden Dachflächen weitestgehend zu erhalten.

- **Firstrichtungen**

Für die geplante Bebauung sind zwingend einzuhaltende Firstrichtungen vorgeschrieben. Die Ausrichtung der Firste ist ausschließlich in Ost-West-Richtung erfolgt. Mit dieser Festlegung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass eine Hälfte des geeigneten Daches nach Süden ausgerichtet ist und diese für die Installation von z.B. Fotovoltaik Anlagen in Anspruch genommen werden kann.

- **Dachüberstände**

Die Beschränkung der zulässigen Dachüberstände orientiert sich an der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Bebauung.

Neben der Übernahme dieser ortstypischen Gestaltungsmerkmale sollen mit den zugelassenen geringen Überständen die Proportionen der Gebäude gewahrt bleiben.

- **Grundstückseinfriedungen**

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

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

Im Auftrag der Stadt Brühl

Grevenbroich, den 30.05.2013  
La Città Stadtplanung

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 08.10 ‚Liblarer Straße / Am Krausen Baum‘ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, in der Zeit vom 17.06.2013 bis einschließlich 16.07.2013 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 11.03.2014

In Vertretung  
Der Bürgermeister



Gerd Schiffer  
Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 08.10 ‚Liblarer Straße / Am Krausen Baum‘ ist am 14.10.2013 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 11.03.2014

Der Bürgermeister



Dieter Freytag