

STADT BRÜHL

**BEBAUUNGSPLAN NR. 09.05 ‚KLOSTERSTRASSE‘
1. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 ABS 1.BauGB)

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Planverfahren	1
1.2 Anlass für die erneute öffentliche Auslegung	1
1.3 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	1
1.4 Derzeitiges Planungsrecht	2
1.4.1 Landes- und Regionalplanung	2
1.4.2 Landschaftsplan	2
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 Erdbebenzone	4
1.9 Erholung und Freiraum	5
2. Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung	5
3. Begründung der Planinhalte	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	6
3.3 Verkehr	6
3.3.1 Übergeordnete Anbindung	6
3.3.2 Erschließung der geplanten Bebauung	6
3.3.3 Ruhender Verkehr	7
3.3.4 Fußwege	7
3.3.5 ÖPNV	7
3.4 Energie / Ver- und Entsorgung	8
3.4.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	8
3.4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	8
3.5 Belange von Natur und Landschaft	8
3.6 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	9
3.7 Umweltbelange	10
3.8 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	11
4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	11

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat in seiner Sitzung vom 29.03.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09.05 ‚Klosterstraße‘ gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 08.07.2011 bis einschließlich 22.07.2011 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2011 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.01.2012 bis zum 20.02.2012.

1.2 Anlass für die erneute öffentliche Auslegung

Entlang der Klosterstraße befinden sich 6 großkronige Platanen mit Stammdurchmessern von bis zu 1,2 m sowie eine jüngere Anpflanzung. Zum Schutz und zur Erhaltung dieser Bäume war in der Planfassung der 1. öffentlichen Auslegung die geplante Bebauung von der Klosterstraße um ca. 7 m – 10 m abgerückt. Des Weiteren wurden zum Schutz der vorhandenen Bäume und des Wurzelwerkes im Bereich der jeweiligen Baumstandorte ca. 25 m² große unbefestigte Baumscheiben eingepflanzt. Zwischen den Bäumen und den Zufahrten für die Baugrundstücke sollten Parkplätze für Besucher angelegt werden.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten im Februar 2012 punktuelle Aufgrabungen im Wurzelbereich der vorhandenen Platanen.

Anhand der durchgeführten Aufgrabungen konnten die Gutachter (ARNOLD & MARX, Köln) feststellen, dass die Altbäume am Standort Klosterstraße ein in südlicher Richtung einseitig verstärkt entwickeltes, sehr flaches Wurzelwerk von erheblicher Reichweite aufweisen. Es wurden Starkwurzeln gefunden, die mehrere Meter vom Stamm entfernt noch Durchmesser von 20 cm aufweisen. Aber auch westlich und östlich der Bäume sind bis zu mehreren Metern Abstand flach entwickelte Starkwurzeln zu finden.

Bei Realisierung der Baumaßnahmen wie geplant, müssten durchmesserstarke Starkwurzeln auf jeweils drei Seiten der Bäume durchtrennt werden. Damit wären Vitalitätseinbußen aufgrund von Verlusten an zur Wasseraufnahme befähigten Wurzeloberfläche und langfristig die Entwicklung von Wurzelholzfäulen zu befürchten. Eine Kappung von derart starken Wurzeln hätte aber ebenso eine mehr oder weniger ausgeprägte Verankerungsschwäche der Platanen zur Folge.

Auf Grund der Erkenntnisse des Gutachters ist nach Abwägung der Vor- und Nachteile die Entscheidung dahingehend gefallen, die 7 Platanen zu entfernen und im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahme durch neue Anpflanzungen zu ersetzen.

Gegenüber der Planfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen Änderungen der bisherigen Vorschriften zur ‚Erhaltung der Bäume‘ sowie hinsichtlich der neu anzupflanzenden Bäume erforderlich.

Auf Grund dieser geänderten Zielsetzung wird eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kierberg, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 1319, 1318 (Margarethe-von-Hersel-Straße) und einen Teil des Flurstückes 1036 (Klosterstraße).

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

im Westen von den westlichen Grenze der Flurstücke 1318 und 1319 und deren nördlichen Verlängerung im Flurstück 1036 (Klosterstraße) bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 637 (Klosterstraße 28),

im Norden vom Schnittpunkt (Klosterstraße 28) entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 1036 bis zum Schnittpunkt der nördlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 1318 (Klosterstraße 2),

im Osten vom Schnittpunkt (Klosterstraße 2) entlang der nördlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 1318 und der östlichen Grenze des Flurstücks 1318 und

im Süden entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1318.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.690 m².

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftsplanes.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes W - Wohnbaufläche dar.

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

1.4.4 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09.05 besteht, bis auf die Verkehrsfläche der Klosterstraße, der seit dem 09.12.2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 09.05 ‚Klosterstraße‘, der für die Grundstücke zwischen der Margarethe-von-Hersel-Straße und der Klosterstraße WR – Reines Wohngebiet festsetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellplatz- und Garagenflächen sind auf die vorhandenen Geschößwohnungen ausgerichtet.

Die Anzahl der Geschosse wurde auf maximal II begrenzt und die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die bestehenden Bäume an der Klosterstraße als zu erhalten fest.

1.5 Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 13a BauGB 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09.05 ‚Klosterstraße‘ dient der Wiedernutzbarmachung und Verdichtung des Innenbereichs für eine Wohnnutzung.

Die Grundfläche des geplanten Wohngebietes beträgt ca. 2.500 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.

1.6 Bestehende Nutzungen / Topographie

Die umgebende Bebauung ist weitestgehend zweigeschossig mit Sattel- und Walmdächern bebaut. Die Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf das Wohnen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kierberg, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 1319, 1318 (Margarethe-von-Hersel-Straße) und einen Teil des Flurstücks 1036 (Klosterstraße).

Das Flurstück 1319 ist mit fünf Mehrfamilienwohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise bebaut. Die Gebäude wurden zu Anfang der fünfziger Jahre des letzten Jahrhunderts errichtet. Die vorhandenen Wohngebäude werden durch eingeschossige feste Schuppen mit Durchgängen zum Garten verbunden.

Der dreieckig zulaufende Bereich nördlich der vorhandenen Wohnhäuser ist überwiegend versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Entlang der Klosterstraße stehen 6 großkronige Platanen mit Stammdurchmessern von bis zu 1,2 m sowie eine jüngere Anpflanzung. Zwischen den Eingangsbereichen befinden sich Rasenflächen mit wenigen Einzelgehölzen. Der hintere Bereich des Grundstücks wird überwiegend durch eine große Rasenfläche mit Gehölzinseln, Einzelbäumen und kleineren Nutzgartenbereichen geprägt. Vor allem in der westlichen Hälfte stehen einige sehr große Laubbäume. Die vorhandenen Obstbäume sind überwiegend überaltert und z.T. abgängig.

Das Gelände fällt von ca. 101,70 m ü. NN im Südwesten auf ca. 95,46 m ü. NN im Nordosten des Plangebietes ab.

Das Flurstück 1319 befindet sich im Eigentum der RWE Power AG. Die GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH ist Erbbaurechtsnehmer.

1.7 Altlasten

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

1.8 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.

1.9 Erholung und Freiraum

In einer Entfernung von ca. 200 m südlich des Plangebietes befindet sich der Heider Bergsee. In einem Abstand von ca. 500 m nordwestlich zum Plangebiet liegt der Bleibtreu-See. Die beiden Seen sind mit ihren Freizeitangeboten eingebettet in den Naturpark Kottenforst. Der Standort bietet damit für Erholungssuchende, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Umgebung erkunden wollen, gute Voraussetzungen.

2. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG

Das Flurstück 1319 an der Klosterstraße in Brühl ist derzeit mit fünf Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Anfang der fünfziger Jahre des letzten Jahrhunderts errichteten Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand. Kleine, niedrige und hellhörige Räume entsprechen auch aus energetischen Gründen nicht mehr dem heutigen Standard. Eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die Geschößwohnungen sollen abgebrochen und an ihre Stelle 8 Doppelhäuser errichtet werden. Die geplante Bebauung entspricht damit der südlich der Margarethe-von-Hersel-Straße vorhandenen Bebauungsstruktur. Diese wurden auf der Grundlage des Ursprungsplanes in den Jahren 2005 / 2006 von der GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH errichtet.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 09.05 ‚Klosterstraße‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Doppelhäuser geschaffen werden.

Entlang der Klosterstraße sollen die bestehenden Platanen entfernt und im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahme durch neue Anpflanzungen ersetzt werden (s. hierzu die Ausführungen unter der Ziffer 1.2)

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 09.05 ‚Klosterstraße‘ setzt als zulässige Art der Nutzung **WR – Reines Wohngebiet** fest.

Die für den Änderungsbereich beabsichtigte Wohnnutzung steht im Einklang mit der ursprünglichen Festlegung, sodass für den Bereich der 1. Änderung die Art der Nutzung **WR - Reines Wohngebiet** übernommen wird.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes lässt der Bebauungsplan Bebauungen in maximal zweigeschossiger Bauweise zu. Die Zulässigkeit von maximal 2 Geschossen entspricht zum einen der Festlegung der Ursprungsplanung und zum anderen der umgebenden Bebauung. Die geplante Bebauung fügt sich damit städtebaulich in die Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Vollgeschosse bestimmt. Als weiteren Maßbestimmungsfaktor setzt der Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhen (TH) fest.

Hiermit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen in der Höhe vermieden werden.

Mit der Umfahrung der Baugrenze und der Beschränkung in der Traufhöhe ist zudem die Gebäudekubatur definiert. Die Festsetzung der Traufhöhe soll des Weiteren dazu

beitragen dem Bürger eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe zur umgebenden Bebauung zu ermöglichen.

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. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 entspricht damit die Planung der Charakteristik der aufgelockerten Bauweise im Umfeld des Plangebietes.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die in der Ursprungsplanung eingeleitete Bebauungsform mit den Doppelhausgruppen soll für den Bereich der 1. Änderung fortgesetzt werden. Für die geplante Bebauung setzt der Bebauungsplan daher die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern (D) fest. Zur Verdeutlichung der Zielsetzung, dass hier nur Doppelhäuser in der offenen Bauweise errichtet werden sollen, wurden die Baugrenzen auf die jeweiligen Doppelhausgruppen beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt durch Baugrenzen großzügig umfahren, so dass die Bebauungsabsichten unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

Die geplanten Doppelhäuser sind von ihren Firstrichtungen in Ost-West-Richtung ausgerichtet, um den künftigen Bauherrn die Möglichkeit anzubieten, einen Teil der erforderlichen Energie für die Heizung und die Warmwasserversorgung durch die Nutzung der Sonnenenergie z.B. über die Installation von Photovoltaikanlagen gewinnen zu können.

3.3 Verkehr

3.3.1 Übergeordnete Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m südwestlich der Theodor-Heuss-Straße (L184), die in nordwestlicher Richtung in die Bundesstraße 265 mündet und in östlicher Richtung in die Innenstadt führt. Für den Individualverkehr bestehen damit gute Anbindungen zur Innenstadt sowie in Richtung Erfstadt und Hürth sowie an das übergeordnete Fernstraßennetz.

3.3.2 Erschließung der geplanten Bebauung

Das Baugebiet wird im Norden von der Klosterstraße begrenzt. Die Erschließung der geplanten Doppelhausbebauung ist von Norden, unmittelbar von der Klosterstraße aus, vorgesehen.

Entlang der Klosterstraße werden die bestehenden Platanen überplant und Neuanpflanzungen vorgesehen (s. hierzu die Ausführungen unter 1.4 der Begründung). Zum Schutz der Bäume und des Wurzelwerks wurden im Bereich der jeweiligen Baumstandorte ca. 25 m² große unbefestigte Baumscheiben eingeplant. Beidseits dieser Baumscheiben soll jeweils ein Parkplatz für Besucher angelegt werden. Die geplante Bebauung wird zum Schutz dieser Bäume von der Klosterstraße um ca. 7 m – 10 m abgerückt. Der Abstand der geplanten Bebauung zur Klosterstraße wird zudem genutzt um einen durchgängigen Fußwegbereich anlegen zu können.

Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen im Vorfeld der Bebauung, neben den Flächen für Besucherparkplätze, einen anspruchsvollen Fußgängerbereich anlegen zu können, der auch einen sicheren Fußweg für Kinder und die Anwohner darstellt.

3.3.3 Ruhender Verkehr

Gemäß Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen sind Garagen und überdachte Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte Abgrenzung für Garagen und überdachte Stellplätze geht über die hintere Baugrenze 2,0 m hinaus. Die Festsetzung entspricht damit der Ursprungsplanung für die inzwischen errichteten Bebauung südlich der Margarethe-von-Hersel-Straße. Mit der großzügigen Umgrenzung dieser Flächen sollen den künftigen Bauherren bei der Grundrissplanung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten (z.B. seitlicher Eingang oder Belichtung von Wohnräumen zur seitlichen Grundstücksgrenze hin) ermöglicht werden.

Zwischen der Klosterstraße und dem Baugebiet sollen zwischen den Bäumen und den Zufahrten für die Baugrundstücke Parkplätze für Besucher angelegt werden. Zur Absicherung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan diesen Bereich als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘ (P) fest.

Unter Beachtung der Schutzräume für die geplanten Bäume und der künftigen Ein- und Ausfahrten können in diesem Bereich insgesamt 12 Parkplätze hergestellt werden.

3.3.4 Fußwege

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes setzt der Bebauungsplan Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen ‚Fuß- und Radweg‘ fest, über den die Anwohner der Margarethe-von-Hersel-Straße über kurzem Weg zur Klosterstraße gelangen können.

Die geplanten Baugrundstücke grenzen im Süden an die Verkehrsfläche der Margarethe-von-Hersel-Straße an, sodass für die künftigen Hausbewohner eine Bewirtschaftung des Gartens unabhängig von der Zugänglichkeit über das Wohnhaus oder die Garage erfolgen kann.

3.3.5 ÖPNV

Der nächste Haltepunkt der Stadtbuslinie 702 grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an (Haltestelle Grubenstraße). Die Linie 702 verbindet Brühl-Heide mit dem Bahnhof Kierberg, der Innenstadt und dem Schulzentrum Brühl-Badorf.

Der Bahnhof Kierberg der Deutschen Bahn AG liegt in einer Entfernung von ca. 1.200 m nordöstlich des Plangebietes. Der Bahnhof wird von den Regionalbahnen 12, 22 und 24 angefahren, die zwischen den Städten Köln und Gerolstein bzw. Trier pendeln.

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 Hausanschlüsse herzustellen.

3.4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden dem öffentlichen Kanal in der Klosterstraße zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet.

Mit der Aufstellung des Ursprungsplanes 09.05 ‚Klosterstraße‘ ist ein geologisches Gutachten zur Beschaffenheit des Baugrundes sowie zur technischen Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt worden.

Versickerungsfähige sandig-kiesige Schichten wurden erst in einer Tiefe > 5 m angetroffen. Zum einen wird der technische und finanzielle Aufwand zur Realisierung einer Niederschlagswasserversickerung in dieser Tiefe als sehr hoch bewertet, zum anderen liegt dieser Bereich mutmaßlich im bzw. unmittelbar oberhalb des Grundwassers, sodass der in der ATV geforderte Abstand von 2 m zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann.

Nach den Vorschriften des § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmalig bebaut werden vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da es sich bei dem Grundstück (Flurstück 1319) nicht um eine erstmalige Bebauung oder Befestigung im Sinne des § 51 a LWG handelt, besteht die Versickerungspflicht nach den Vorschriften des § 51a LWG für das Plangebiet nicht.

Das Niederschlagswasser von der bestehenden Bebauung Klosterstraße 1 – 9 wird derzeit in den Regenwasserkanal der Stadt Brühl eingeleitet. In einer durchgeführten Flächenbilanz konnte festgestellt werden, dass der Anteil der bebauten und versiegelten Flächen der Neubebauung den bisherigen Flächenwert nicht übersteigt, sodass die künftigen Wassermengen unterhalb der bisherigen Einleitungsmengen des Generalentwässerungsplanes bleiben.

3.5 Belange von Natur und Landschaft

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

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

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind nachfolgend dargelegt (s. hierzu die Ausführungen unter den Ziffern 3.6 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.

Im Zuge des Bauvorhabens kommt es zu Eingriffen in Flächen und Strukturen (Vegetationsflächen, Gehölze, Gebäude), die als Quartiere bzw. Brutplätze oder auch als Teillebensräume von Tierarten fungieren könnten, die unter die Schutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Zugriffsverbote) fallen.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, September 2011) 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 folgende baubedingte Maßnahmen empfohlen:

- Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden,
- Ältere, höhlenreiche Laubbbaumbestände und Einzelbäume sind vor dem Fällen auf Fledermausvorkommen zu kontrollieren und bei Leerstand zu verschliessen,
- Zeitliche Begrenzung der Gebäuderückbaumaßnahmen,
- Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme,
- Vermeidung unnötiger Licht- und Lärmemissionen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann für alle nachgewiesenen und potenziell im Plangebiet auftretenden planungsrelevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. Für die planungsrelevanten Fledermausarten lassen sich ebenfalls nur geringe mögliche Betroffenheiten prognostizieren. Es kommt allenfalls zum Verlust einiger weniger Einzelquartiere. Vergleichbare Teillebensräume finden sich auch im Umfeld des Vorhabensgebiets. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird auch bei einem vorsorglich angenommenen Verlust möglicher Einzelquartiere nicht in Frage gestellt.

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:

- Erkenntnisse über Altablagerungen / Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebiets-Ausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Gemäß der durchgeführten Flächenbilanz liegt der Anteil der bebauten und versiegelten Flächen der Neubebauung unterhalb der bisherigen Flächen, so dass durch die Neubebauung keine zusätzliche Versiegelung erfolgt.
- Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist festgestellt worden, dass unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für alle nachgewiesenen und potenziell im Plangebiet auftretenden planungsrelevanten Arten eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Mit der Realisierung der Planung werden die bestehenden Platanen an der Kopsterstraße beseitigt. Als Ersatzpflanzungen sind 6 Schmalblatt-Eschen vorgesehen. Aus der Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit der Bestandsbäume mit den Neuanpflanzungen ergibt sich ein Defizit, dass entsprechend der Baumsatzung vom Verursacher als Ersatzgeld an die Stadt Brühl zu zahlen ist.
- 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 wird sich vor Rechtskraft des Bebauungsplanes in einem noch abzuschließenden Vertrag verpflichten, die Umsetzung und Übernahme der Erschließungskosten zu tragen.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Anforderungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Gestaltungsziele Vorschriften an die Gestaltung gem. § 86 BauONRW erforderlich.

- **Materialien**

Für die Gestaltung der Fassaden werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluss ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

Für harte Bedachungen werden aus den vorgenannten Gründen ebenso nur unglasierte, nicht glänzende Materialien zugelassen.

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**

Mit der Festsetzung, dass als Dachform das Satteldach mit Neigungen von 28° - 38° zulässig sind, wird das ortstypische Gestaltungsmerkmal aufgenommen und zum anderen den vorhandenen Dachstrukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes entsprochen.

Mit der Vorschrift zur Übernahme der Dachneigung von der unmittelbar angrenzenden Doppelhaushälfte sollen bei den geplanten Doppelhäusern Versprünge in den Dachflächen vermieden werden, da sich diese negativ auf die Gestaltung der Dachlandschaft und damit auf das Gesamtgebiet auswirken könnten.

- **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Einzel- und Gesamtlänge von Dachgauben und Dachaufbauten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dachaufbauten die festgesetzte Geschößzahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben. Mit der zusätzlich aufgenommenen Beschränkung der Breite und der Abstände zwischen den Einzelgauben 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. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Bei gleichzeitiger Zulässigkeit von

Dachaufbauten und -einschnitten ergibt sich eine nicht gewünschte unruhige Struktur der Dachlandschaft.

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

- **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.

- **Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorschrift zur Gestaltung der Vorgärten, dass ein bestimmter Anteil der Fläche bepflanzt werden muss, ist begründet in dem gestalterischen Ziel die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen. Mit dieser Vorschrift soll zudem der Anteil der versiegelten Flächen in den Vorgärten soweit wie möglich reduziert werden.

Im Auftrag der Stadt Brühl

Grevenbroich, den 12. März 2012
La Città Stadtplanung

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 09.05 ‚Klosterstraße‘ 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 21.12.2006, in der Zeit vom 19.01. bis 20.02.2012 öffentlich und in der Zeit vom 20.04. bis 03.05.2012 erneut öffentlich ausgelegen.

Brühl, 05.11.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter



Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 09.05 ‚Klosterstraße‘ 1. Änderung ist am 04.10.2012 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 05.11.2012


Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

