

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Vorgaben

- 1.1 Bisheriges Verfahren
- 1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich
- 1.3 Derzeitiges Planungsrecht
- 1.4 Vorhandene Situation, Vegetation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 3.5 Erschließung, Ruhender Verkehr
- 3.6 Anbindung an den ÖPNV
- 3.7 Ökologie und Begrünung
- 3.8 Ver- und Entsorgung
- 3.9 Schalltechnische Untersuchung
- 3.10 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Erschließungskosten und Erschließungsvertrag

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Brühl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 ‚Östlich der Villebahn‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens, jetzt mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages durch denselben Eigentümer als Erbengemeinschaft, ergab eine reduzierte Gebietsfläche.

Die hierzu durchgeführte frühzeitigen Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 28. März 2003 bis 11. April 2003 statt.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.03.2003 um Stellungnahme bis zum 02.05.2003 gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde seitens einiger Anlieger der Römerstraße angeregt, ihre rückwärtigen Gartenbereiche ebenfalls zu überplanen. Die an der Römerstraße betroffenen Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 28.05.2003 über die mögliche Erweiterung des Plangebietes informiert und um Stellungnahme bis zum 30.06.2003 gebeten.

Der Rat der Stadt Brühl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2003 zum Bebauungsplan Nr. 10.01 ‚Östlich der Villebahn‘ die öffentliche Auslegung gemäß beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.01.2004 bis zum 17.02.2004.

Für das Bebauungsplangebiet wurde mit Datum vom 01.09.2003 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zwecks Entwässerung des Plangebietes wurde das Flurstück 2144/278 in Gänze in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Auf Grund dieser Ausdehnung des Plangebietes hat eine Überprüfung des schalltechnischen Gutachtens stattgefunden. Im Rahmen der durchgeführten ergänzenden Untersuchungen vom 02.12.2003 haben die Gutachter für das Flurstück 2144/278 Verkehrslärmeinwirkungen ermittelt, die gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – für Wohnräume ein resultierendes Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB erfordern. Zur Sicherung der in dem Gutachten geforderten Schallschutzmaßnahmen wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Anforderungen ergänzt und in der Planzeichnung die betroffenen Bauflächen als Ergänzung nach der Offenlegung gekennzeichnet.

Da durch diese Änderungen / Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, war eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

nicht erforderlich. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ein eingeschränktes Verfahren durchgeführt. Der betroffene Grundstückseigentümer wurde mit Schreiben vom 17.03.2004 über die geplanten Änderungen nach Offenlegung informiert und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.04.2004 eingeräumt. In einem persönlichen Gespräch hat der betroffene Grundstückseigentümer gegenüber der Verwaltung am 19.03.2004 erklärt, dass er zu den Ergänzungen des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung keine Bedenken habe und daher keine Stellungnahme abgeben wird.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kierberg, Flur 3 und beinhaltet folgende Flurstücke: 3125, 3126, 2207/278 und 2144/278.

Der Planbereich befindet sich im Blockinnenbereich und grenzt im Norden, Süden und Osten an die Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung und im Westen an das Grundstück der Turnhalle an.

In der Vorentwurfsplanung war noch das gesamte Quartier zwischen der Kaiserstraße, der Römerstraße, der Straße Mühlenbach und der Grünfläche An der Ville-Bahn vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst.

Diese seinerzeit großzügige Abgrenzung des Plangebietes wurde bewusst gewählt, um im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren auch die Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer in den Planungsprozeß aufnehmen zu können.

Nach Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird jedoch kein Erfordernis mehr gesehen, die angrenzenden Grundstücke in das Plangebiet einzubeziehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daher in der vorliegenden Planung auf den Bereich der geplanten Erschließung und Bebauung zurückgenommen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 10.01 im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Brühl vom 01.02.1996 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.01 ‚Östlich der Villebahn‘ **W – Wohnbauflächen** dar.

Damit entspricht der Bebauungsplan der gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.01 besteht ein Bauzonensplan, der das Sporthallengrundstück als Gemeinbedarfsfläche und die umgebenden Flächen als ‚Reines Wohngebiet‘ festsetzt.

1.4 Vorhandene Situation, Vegetation

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Brühl etwas zurückversetzt westlich der Römerstraße (L 183). Es liegt planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Hinterlandgrundstück, das auf drei Seiten von Wohnbebauung (Römerstraße, Kaiserstraße und Von-Roll-Straße) und an einer Seite von einer Sporthalle umgeben ist. Die umliegende Bebauung ist durchgängig in zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern (Walm- und Satteldach) vorhanden.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Untersuchungsraumes ist gekennzeichnet durch die Innenstadtlage in Brühl. Südlich, östlich und nördlich des Plangebietes liegen große zusammenhängende Wohngebiete, die überwiegend mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Westlich bestimmt die Sporthalle des erzbischöflichen Gymnasiums als auffälliges Gebäude das Ortsbild. Größere zusammenhängende Freiflächen befinden sich erst in ca. 1.000 m Entfernung nordwestlich bzw. südwestlich (Naturpark Kottenforst-Ville).

Das Plangebiet wird überwiegend durch einen alten, eingezäunten extensiv gepflegten Garten mit starkem Bewuchs aus flächigen Gehölzinseln und Einzelbäumen geprägt. Auf dem Gartengrundstück befinden sich ein Wochenendhaus und zwei Schuppen. Der Anteil versiegelter bzw. befestigter Flächen ist sehr gering (ca. 240 m²).

Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen von der angrenzenden Wohnbebauung und den dahinter liegenden Gärten sowie vom Grundstück der Sporthalle. Von den Straßen um das Plangebiet bestehen keine Sichtbeziehungen.

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW handelt es sich bei den Böden im Plangebiet und weit darüber hinaus um Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit, die als schutzwürdige Böden ausgewiesen sind (Hohertragsböden).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutz-zonen. Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Vegetationsstrukturen, die gemäß § 62 LG NRW einem besonderen Schutz unterliegen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet ist im Biotopkataster der Stadt Brühl nicht enthalten.

Das FFH-Gebiet „Heider Bergsee und Schluchtsee in der Ville-Seenkette“ (DE-5107-304) liegt ca. 2 km südwestlich des Plangebietes. Es wird durch das Vorhaben in seinen Schutz- und Entwicklungszielen nicht beeinträchtigt.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung des Blockinnenbereichs östlich der bestehenden Sporthalle zu Wohnbauzwecken geschaffen werden.

Es ist Ziel der Planung, eine hofartig angeordnete Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger, lockerer Bauweise zu entwickeln.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 WR – Reines Wohngebiet

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung wird für das Plangebiet als Art der Nutzung **WR-Reines Wohngebiet** festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich befindet sich im Blockinnenbereich und grenzt im Norden, Süden und Osten an die Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung an.

Die umliegende Bebauung ist durchgängig in zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern (Walm- und Satteldach) vorhanden.

Auf Grund der Zielsetzung der Planung, den Innenbereich mit geringen Bauhöhen in lockerer Bauweise zu bebauen, wird für die geplante Bebauung ausschließlich die eingeschossige Bauweise zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) über NN bestimmt.

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.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung besteht in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Entsprechend den Zielen der Planung, diese lockere Bebauung auch innerhalb des Plangebietes fortzuführen, setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so umfahren, dass hinsichtlich der Lage des Gebäudes eine gewisse Planungsfreiheit verbleibt.

3.4 Höchstzulässige Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass je Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig sind. Die Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten ist begründet in dem Ziel, das Verkehrsaufkommen im Plangebiet auf Grund der nur geringen Dimensionierung der Verkehrsfläche und der Anbindung an die Römerstraße zu begrenzen.

Ohne die Beschränkung der zulässigen Wohnungen bestünde zudem die Gefahr, dass aufgrund der erforderlichen Stellplatznachweise zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Größenordnungen vorgenommen werden müssten. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazugehörigen Freiflächen zu schaffen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.01 ‚Östlich der Villebahn‘ wurde vom Landesbetrieb Straßenbau NRW ein Nachweis zur Leistungsfähigkeit des neuen Knotenpunktes gefordert. Zur Überprüfung dieser Leistungsfähigkeit wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und mit Datum vom 19.08.2003 vorgelegt.

Die Gutachter stellen abschließend fest, dass die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung von dem vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden kann. Bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet in Richtung Norden würden zwar deutliche Verlustzeiten auftreten, es käme jedoch nur zu geringen Rückstauerscheinungen. Auf der L 183 kann es in Richtung Norden durch links in das Neubaugebiet abbiegende Fahrzeuge zu einem kurzen Rückstau kommen. Nach Auffassung der Gutachter erfordert die Anbindung des Plangebietes an die L 183 jedoch keine zusätzlichen Maßnahmen auf der Römerstraße bzw. an den angrenzenden Knotenpunkten.

Das Verkehrsgutachten wurde mit Schreiben vom 20.08.2003 dem Landesbetrieb Straßenbau in Euskirchen vorgelegt. Der Landesbetrieb Straßenbau hat die Ergebnisse des Gutachtens hinsichtlich der zu erwartenden Verkehre aus dem

Neubaugelbiet in seinem Schreiben vom 19.09.2003 bestätigt. Dem Vorschlag der Gutachter auf die Linksabbiegespur zu verzichten, ist der Landesbetrieb jedoch nicht gefolgt. Zur Vermeidung der nachgewiesenen Störungen sollte ein Aufstellbereich für die Linksabbieger angelegt werden. Der Anregung wird gefolgt und im Rahmen der Erschließungsmaßnahme werden die entsprechenden Flächen im Bereich der L 183 mit einbezogen.

3.5.2 Erschließung, Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Flurstücke Nr. 3125, 2207/278 und 2208/278 an die Römerstraße (L 183) angebunden.

Der Bebauungsplan setzt zur Erschließung des Blockinnenbereichs 5,5 m bzw. 5,0 m breite Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche (V) fest. Der Bebauungsplan regelt jedoch nicht die Aufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche, sondern setzt lediglich die äußere Begrenzung der Verkehrsfläche fest. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der späteren Ausbauplanung festgelegt.

Im Eingangsbereich zum Plangebiet sind beidseits der Fahrbahn Längsparkplätze in Kombination mit Baumpflanzungen vorgesehen. Hierdurch soll eine alleeartige Einfahrtssituation in das Neubaugelbiet geschaffen werden.

3.6 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist günstig zu den Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs gelegen.

In ca. 400 m Entfernung befindet sich der Haltepunkt Brühl – Nord der Stadtbahnlinie 18 Köln / Bonn. In unmittelbarer fußläufiger Entfernung befinden sich die Bushaltestellen der Linien 704 (Kaiserstraße) und 702 (Daberger Weg).

3.7 Ökologie und Begrünung

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. dem § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt

und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgte auf der Grundlage der ‚Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen‘ von Dankwart Ludwig (FROELICH/SPORBECK) aus dem Jahr 1991.

Durch die Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungszustand wurde geprüft, ob für die geplanten Baumaßnahmen ein zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht. Das Ergebnis dieser Bilanzierung weist ein Defizit von 85.165 Bewertungspunkten auf.

Durch die vorbereiteten Eingriffe ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 85.165 Bewertungspunkten (LUDWIG 1991). Der Ausgleich erfolgt zu etwa 55% im Landschaftsschutzgebiet 2.2-9 (Gem. Badorf, Flur 14, Flurstücke 4052, 4054 und 4056), der verbleibende Anteil wird mit der Aufforstung ‚Luxemburger Straße‘ (Gem. Kierberg, Flur 5, Flurstück 1295 und Gem. Brühl, Flur 1, Flurstück 113) verrechnet. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- **Landschaftspflegerische Konzeption**

Das Wohngebiet wird bis auf den Zufahrtsbereich zu den angrenzenden Hausgärten der bestehenden Bebauung durch einen 3 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt. In dieser Fläche ist eine naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern vorgesehen.

Im Bereich der Zufahrtsstraße (Anschluss an die Römerstraße) werden 11 Bäume gepflanzt. Der Einmündungsbereich in die Römerstraße wird zudem durch standortgerechte Sträucher und Bodendecker zu den angrenzenden Nutzungen abgepflanzt.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan empfiehlt des Weiteren, die Garagen- bzw. Carportdächer extensiv zu begrünen und die Wandflächen von Garagen, die an die Erschließungsstraße grenzen, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

3.8 Ver- und Entsorgung

3.8.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.8.2 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz der Brühler Stadtwerke ist gewährleistet.

3.8.3 Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird dem Ortskanal zugeführt.

3.8.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Im Rahmen der vom Ingenieurbüro Dr. Tillmanns, Bergheim, für das Plangebiet durchgeführten Erkundung der Versickerungsfähigkeit wurden innerhalb des Plangebietes 8 Rammkernsondierungen (RKS) vorgenommen. In den Rammkernsondierungen wurden insgesamt 12 Sickerversuche durchgeführt.

Als Ergebnis der für den Standort durchgeführten Untersuchung stellen die Gutachter fest, dass die im ATV – Arbeitsblatt A 138 aufgeführten Anforderungen für eine Versickerung mit einem k_f -Wert von $>1 \times 10^{-6}$ m/s nur im Bereich der Bohrungen RKS 1 bis RKS 3 erreicht werden. Auf Grund der vorhandenen Durchlässigkeiten scheidet die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück aus. Es ist untersucht worden, im Südwesten des Plangebietes eine Gemeinschaftsfläche zur Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen, wobei nur eine mäßige Versickerung erfolgen wird. Da die Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde, Rhein-Erft-Kreis) nicht auf die Versickerung vor Ort gemäß § 51a LWG besteht und die Möglichkeit einer Kanalentwässerung ausdrücklich zulässt, setzt der Bebauungsplan im Nordwesten des Plangebietes ein Fahr - bzw. Leitungsrecht zur Entwässerung des Plangebietes fest. Mit dieser Ausweisung kann die Ableitung der Wässer in einen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der Kaiserstraße erfolgen.

3.9 Schalltechnische Untersuchung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.01 wurde durch ein externes Ingenieurbüro eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist, zu prüfen, inwieweit sich der Verkehrslärm von der Römerstraße bzw. der Kaiserstraße auf das geplante Wohngebiet auswirkt. Des Weiteren wurde

untersucht, ob sich durch die Ausübung des Schulsports in der angrenzenden Turnhalle negative Auswirkungen für das Wohngebiet ergeben.

Verkehrslärm

Im Hinblick auf die Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 und der DIN 18005 muss von einem teilweise geräuschkäufig vorbelasteten Plangebiet gesprochen werden, da die Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden können, sondern in Teilbereichen östlich und nördlich durch einwirkenden Verkehrslärm der Römerstraße bzw. Kaiserstraße überschritten werden. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche I bzw. II erfordern ein resultierendes Schalldämmmaß für Wohnräume von $\text{erf. } R'_{w,\text{res}} \geq 30\text{dB}$. Das vorgenannte Schalldämmmaß wird aus Wärmeschutzgründen durch die erforderlichen Isolierverglasungen uneingeschränkt erfüllt, sodass im Bebauungsplan keine passiven Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmeinwirkungen definiert werden müssen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde die Zielsetzung der Entsorgung des Gebietes geändert und zur Entwässerung des Plangebietes das Grundstück 2144/278 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Auf Grund dieser Ausdehnung des Plangebietes hat eine Überprüfung des schalltechnischen Gutachtens vom 01.09.2003 stattgefunden. Im Rahmen der durchgeführten ergänzenden Untersuchungen vom 02.12.2003 haben die Gutachter für das Flurstück 2144/278 Verkehrslärmeinwirkungen ermittelt, die gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – für Wohnräume ein resultierendes Schalldämmmaß von $\text{erf. } R'_{w,\text{res}} \geq 40\text{ dB}$ erfordern. Zur Sicherung der in dem Gutachten geforderten Schallschutzmaßnahmen wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Anforderungen ergänzt und in der Planzeichnung die betroffenen Bauflächen als Ergänzung nach der Offenlegung gekennzeichnet.

Sportlärm

Die bestehende Sporthalle des erzbischöflichen Gymnasiums besteht in einer massiven Baukonstruktion, so dass keine wesentlichen Geräuscheinwirkungen aus dem Halleninneren heraus über die Baukonstruktion als Geräuscheinwirkung auf das geplante Wohngebiet erwartet werden können.

Hinsichtlich des Sportlärms sind daher keine zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

3.10 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP- pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Plangebietes zu erwartende Grundfläche wird sich in einer Größenordnung von ca. 2.000 m² bewegen und liegt damit weit unterhalb der Mindestgröße für eine allgemeine Vorprüfung. Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- **Fassaden**

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen 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.

- **Dachneigung**

Mit der Festsetzung, dass als Dachform ausschließlich das Satteldach mit Neigungen von 38° - 45° 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 den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden (Doppelhäuser) sollen Versprünge in den Dachflächen vermieden werden, da sich diese negativ auf die Gestaltung der Dachlandschaft und damit auf das Gesamtgebiet auswirken.

- **Firstrichtungen**

Die Firstrichtungen sind für das gesamte Plangebiet als traufenständige Bebauung zur zugehörigen Erschließungsfläche festgelegt. Die Ausrichtung entspricht damit den vorhandenen Firsten im Umfeld des Plangebietes. Des Weiteren wird mit der traufenständigen Ausrichtung ein Gestaltungselement vorgeschrieben, dass die geplante hofartige Bebauungsstruktur zusätzlich betont.

- **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 Geschoszahl 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 bzw. Einschnitte der Gesamtfläche unterordnen und als gliederndes Element wirken. Die vorgeschriebene Kleinteiligkeit der Dachaufbauten entspricht im Übrigen den vorhandenen Dachstrukturen in Brühl - Kierberg, 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, diese zusammenhängenden Dachflächen weitestgehend zu erhalten.

5. Erschließungskosten und Erschließungsvertrag

Nach überschlägiger Schätzung entstehen durch die Planung Erschließungskosten in folgender Größenordnung:

Straßenbau, einschl. Begrünung und Beleuchtung	ca. 130.000 €
Kanalbau, einschl. Hausanschlussleitungen	<u>ca. 255.000 €</u>
	ca. 385.000 €

Alle entstehenden Kosten werden über einen Erschließungs- und Finanzierungsvertrag vom Investor übernommen.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 10.01 „Östlich der Villebahn“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) in der Zeit vom 16.01.2004 bis einschließlich 17.02.2004 öffentlich ausgelegt.

Brühl, 24.05.2004



Der Bürgermeister
In Vertretung

(Mues)
1. Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10.01 „Östlich der Villebahn“ ist am 17.05.2004 vom Rat der Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 24.05.2004



Rat der Stadt Brühl

Der Bürgermeister