

*****mit Änderungen / Ergänzungen
nach der öffentlichen Auslegung***

STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN NR. 11.03

„SÜD-WEST-ECKE ZUM SOMMERSBERG / KIERBERGER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB 2004)

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Planverfahren	1
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	1
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	2
1.3.1 Landes- und Regionalplanung	2
1.3.2 Landschaftsplan	2
1.3.3 Flächennutzungsplan	2
1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht	2
1.4 Rechtliche Beurteilung	2
1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie	3
1.6 Altlasten	3
1.7 Erdbebenzone	3
1.8 Erholung und Freiraum	4
2. Ziel und Zweck der Planung	4
3. Begründung der Planinhalte	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	5
3.3 Verkehr	6
3.3.1 Übergeordnete Anbindung	6
3.3.2 Erschließung der geplanten Bebauung, Ruhender Verkehr	6
3.3.3 ÖPNV	6
3.4 Energie / Ver- und Entsorgung	7
3.4.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	7
3.4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	7
3.5 Schallschutztechnische Anforderungen	8
3.6 Belange von Natur und Landschaft	8
3.7 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	9
3.8 Umweltbelange	9
3.9 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	10
4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	11

1. VORGABEN

1.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 31.03.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11.03 'Süd-West-Ecke Zum Sommersberg / Kierberger Straße' 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 27.10.2011 bis zum 18.11.2011.

*****Zum Schutz der Außenwohnbereiche setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Plangebietsgrenze durchgängig eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand fest, die im Eckbereich des Plangebietes in östlicher Richtung abknickt und in einer Länge von 20 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft.***

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ist überlegt worden, den südlichen Teil der Lärmschutzwand nicht zu verschwenken, sondern in der Verlängerung der in Nord-Südrichtung festgesetzten Lärmschutzwand bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 4341 fortzuführen. Unter Berücksichtigung der gänderten Lage der Lärmschutzwand erfolgte zunächst eine Überprüfung des schalltechnischen Gutachtens. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchung konnte festgestellt werden, dass sich die Geräuschsituation innerhalb des Plangebietes nicht verschlechtern wird. Im Bereich des Flurstücks 4341 werden zudem Pegelminderungen von 2 – 3 dB(A) erreicht. In der Planzeichnung wurde daraufhin die Lage der Lärmschutzwand geändert und der bisherige Standort durchgestrichen.

Da durch diese Änderungen / Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, war eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde ein eingeschränktes Verfahren durchgeführt.

Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer sowie die DB Services Immobilien AG wurden mit Schreiben vom 28.11.2011 über die geplanten Änderungen nach der öffentlichen Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Zu der beabsichtigen Änderung nach der öffentlichen Auslegung haben sowohl der Vorhabenträger (GEB AUSIE) als auch die Grundstückseigentümer des Flurstücks 4341 und die DB AG zugestimmt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Vochem, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 6146, 6147, 6149, 6150, 6207 und 6266.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.800 m².

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann sowohl dem Bebauungsplanentwurf als auch dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

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

1.3.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftsplanes.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11.03 ‚**W - Wohnbauflächen**‘ dar.

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

1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der seit dem 21.12.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 II ‚Kierberger Straße‘. Der Bebauungsplan setzt als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die Bebauung ist in maximal zweigeschossiger (II) Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) zulässig.

1.4 Rechtliche Beurteilung

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

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

Zur Beschleunigung des Verfahrens ist nach § 13a Abs. 2 BauGB ein einstufiges Beteiligungsverfahren vorgesehen, d.h. auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

und der Träger öffentlicher Belange kann verzichtet und sogleich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.03 ‚Süd-West-Ecke Zum Sommersberg / Kierberger Straße‘ dient damit der Wiedernutzbarmachung und Verdichtung des Innenbereichs für eine Wohnnutzung. Die Grundfläche des geplanten Wohngebietes beträgt ca. 4.800 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.

1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.03 ‚Süd-West-Ecke Zum Sommersberg / Kierberger Straße‘ befindet sich im Stadtteil - Vochem.

Der Planbereich umfasst zwei bebaute Grundstücke, die im Norden an die Straße Zum Sommersberg, im Osten an die Kierberger, im Westen an Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und im Süden an vorhandene Wohnbebauung angrenzen. Von der Straße Zum Sommersberg führt ein kurzer befahrbarer Stichweg zur Erschließung der vorhandenen Bebauung in das Plangebiet hinein, dieser verengt sich nach ca. 20 m auf 4,0 m Breite und verläuft weiter in Nord- Südrichtung in das angrenzende Baugebiet.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind zurzeit mit 6 zweigeschossigen Gebäuden bebaut, die als Geschoßwohnungen vermietet sind, bebaut.

Die Freianlagen sind als Rasenflächen bzw. als Hausgärten angelegt. Innerhalb dieser Freianlagen befinden sich eine Vielzahl von Einzelbäumen. Neben einem Rotdorn und einigen Birken, dominieren Fichten das Plangebiet. Die Grundstücksgrenzen sind teilweise zu den Verkehrsflächen hin mit geschnittenen Hecken abgegrenzt.

Die südlich angrenzende Wohnbebauung ist in zweigeschossiger, offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorhanden.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich Geschoßwohnungen, die in dreigeschossiger Bauweise errichtet worden sind.

Die westlich des Plangebietes verlaufende Gleistrasse der Strecke 2631 wird von den RE Regionalexpresslinien 12 (Eifel-Mosel-Express) und 22 (Eifel-Express) und der RB Regionalbahn 24 (Eifel-Bahn) befahren (2 Fahrten je Stunde in jeder Richtung = insgesamt 4 Fahrten / h).

Von der Straße Zum Sommersberg führt aus dem Kurvenbereich in westlicher Richtung ein Fußweg mit einem Brückenbauwerk über die Bahnanlagen zu dem westlich angrenzenden Siedlungs- und Freiraum.

Im Rahmen der Katastervermessung wurde ein dichtes Raster von Höhenpunkten aufgenommen. Danach weist das Geländeniveau innerhalb des Plangebietes Höhenunterschiede von bis zu 6,0 m auf. Der höchste Punkt liegt im Nordwesten mit ca. 94,13 m üNN. Das Gelände fällt zur Kierberger Straße hin auf 88,19 m üNN hin ab.

1.6 Altlasten

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

1.7 Erdbebenzone

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

1.8 Erholung und Freiraum

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet 'Kottenforst-Ville' mit Rad- und Wanderwegen und einem vielfältigen Freizeitangebot auf dem Bleibtreu-See. Ausläufer des Naturparks reichen bis etwa 500 m 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. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 11.03 ‚Süd-West-Ecke Zum Sommersberg / Kierberger Straße‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues attraktives Wohnquartier geschaffen werden. Es sind ca. 44 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb von offenen Stellplatzanlagen bzw. innerhalb eines Parkdecks auf zwei Ebenen geplant. Die Erschließung des Parkdecks erfolgt von der Straße Zum Sommersberg.

Die Stellplätze für die im Südwesten geplante Bebauung sind als ebenerdig anfahrbare Stellplätze, mit Anbindung an die Kierberger Straße vorgesehen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung **WA – Allgemeines Wohngebiet** fest.

Hiermit wird zum einen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes entsprochen und zugleich die im Ursprungsplan (BP 39 II – Kierberger Straße) festgesetzte Art der Nutzung übernommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.03 folgt damit den bisherigen Strukturen und führt zu einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung an dem Standort.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb des Plangebietes vorrangig Wohnnutzungen zuzulassen, wäre mit der Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wegen der Großflächigkeit der Anlagen gefährdet. Die Nachbarschaft einer Tankstelle zu Wohnnutzungen wäre zudem wegen der Emissionen und dem zu erwartenden Fahrzeugverkehr problematisch zu beurteilen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Vollgeschosse bestimmt.

Entsprechend der Zielsetzung der Planung, an dem Standort eine Wohnbebauung als Geschößwohnungsbau mit 3 Vollgeschossen und einem zurückliegenden Staffageschoß (kein Vollgeschoß) zu errichten, setzt der Bebauungsplan eine zwingend dreigeschossige (III) Bebauung fest.

Als weiteren Maßbestimmungsfaktor setzt der Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen fest.

Hiermit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen in der Höhe vermieden werden. Mit der Umfahrung der Baugrenze und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist zudem die maximal zulässige Gebäudekubatur definiert. Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudehöhe soll des Weiteren dazu beitragen dem Bürger eine bessere Einschätzung der künftigen Gebäudehöhe zur umgebenden Bebauung zu ermöglichen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 ist für die geplanten Geschößwohnungen ausreichend.

Aufgrund des innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Parkdecks und der Tiefgarage / Stellplatzanlage im Südosten des Plangebietes mit insgesamt 44 Einstellplätzen wird die zulässige Grundfläche von 0,4 geringfügig überschritten.

In den textlichen Festsetzungen wurde daher aufgenommen, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die geplanten 44 Wohnungen sind innerhalb von zwei Wohnkomplexen vorgesehen. Die im Nordwesten geplante Hausgruppe ist U-förmig, die Bebauung auf dem südöstlichen gelegenen Grundstücksbereich L-förmig konzipiert.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der beabsichtigten Baustruktur die offene Bauweise (o) fest. Auf eine weitere Spezifizierung der Hausform wird verzichtet, da aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit gesehen wird, die Nutzungsformen weiter einzuschränken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen auf der Grundlage der Projektplanung so großzügig festgesetzt, dass die Bebauungsabsichten unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.3 Verkehr

3.3.1 Übergeordnete Anbindung

Für den Individualverkehr bestehen gute Anbindungen über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Römerstraße (L 183) sowohl in Richtung Köln, als auch zur Brühler Innenstadt und den südlichen Stadtteilen.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle an die A 553 befindet sich in ca. 3 km Entfernung südöstlich des Plangebietes.

3.3.2 Erschließung der geplanten Bebauung, Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan wird im Norden von der Straße Zum Sommersberg und im Osten von der Kierberger Straße begrenzt. Das Baugebiet wird durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abzweig der Straße Zum Sommersberg in zwei Baufelder geteilt.

Die verkehrliche Erschließung ist daher unmittelbar von den angrenzenden Straßen als auch von der Verkehrsfläche der Stichstraße Zum Sommersberg, die innerhalb des Plangebietes verläuft, möglich.

Für die im Nordwesten des Plangebietes vorgesehene Bebauung sind die Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb eines zweigeschossigen Parkdecks geplant. Die Erschließung des Parkdecks erfolgt aus dem Kurvenbereich der Straße Zum Sommersberg. Für die im südöstlich gelegenen Teil des Plangebietes beabsichtigte Bebauung sieht die Planung eine ebenerdig anfahrbare angeordnete Stellplatzanlage vor, die zum Teil durch die geplante Wohnbebauung überbaut wird. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen ist von der Kierberger Straße aus vorgesehen.

Neben den privaten Stellplätzen setzt der Bebauungsplan für Besucher der geplanten Bebauung entlang der Planstraße weitere 8 öffentliche Parkplätze fest.

3.3.3 ÖPNV

Der nächste Haltepunkt der Stadtbuslinie 704 befindet sich an der Straße Zum Sommersberg östl. der Kierberger Straße. Die Linie 704 verbindet Brühl-Vochem mit der Innenstadt und Brühl-West.

Der Bahnhof Kierberg der Deutschen Bahn AG liegt in einer Entfernung von ca. 600 m südwestlich des Plangebietes. Der Bahnhof wird von den Regionalbahnen

12, 22 und 24 angefahren, die zwischen den Städten Köln und Gerolstein bzw. Trier pendeln.

Darüber hinaus bestehen für die künftigen Bewohner des Plangebietes über die Haltestelle der Stadtbahn-Linie 18 in Brühl-Vochem (ca. 500 m östlich des Plangebietes) gute Verbindungen nach Köln und in die Bonner Innenstadt.

3.4 Energie / Ver- und Entsorgung

3.4.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

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

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

3.4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist derzeit mit Geschößwohnungen bestanden. Die Abwässer dieser Bebauung werden bisher in die vorhandene Kanalisation Zum Sommersberg / Kierberger Straße eingeleitet.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser der geplanten Bebauung soll wie bisher der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden. Für die ordnungsgemäße Entwässerung der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straße Zum Sommersberg und der geplanten Bebauung wird der vorhandene Kanal in südlicher Richtung um ca. 35 m verlängert. Die Absicherung dieser Kanalbaumaßnahme erfolgt in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger (GEB AUSIE) und der Stadt Brühl.

Die Anforderungen des § 51a LWG wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, treffen für das Plangebiet nicht zu, da die von der Planung betroffenen Grundstücke bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind.

Im Vorfeld der Planung ist zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens eine hydrogeologische Untersuchung (TILLMANN UND PARTNER, 30.08.2010) durchgeführt worden.

Wie die Versickerungsversuche gezeigt haben, ist eine Versickerung nach den Vorschriften des DWA-Arbeitsblattes A 138 nur in den oberflächennahen erdfeuchten Schichten bis ca. 2,0 m unter Geländeoberkante möglich. Die tiefer liegenden Lößlehme sind dagegen nur schwach durchlässig.

Die Gutachter empfehlen daher auf die Versickerung innerhalb des Plangebietes zu verzichten.

3.5 Schallschutztechnische Anforderungen

Das Plangebiet grenzt mit seinem westlichen Geltungsbereich an die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG an.

Als Grundlage für die Abwägung der schalltechnischen Belangen sind die Einwirkungen des Schienenverkehrs auf das Plangebiet in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft worden (GRASY + ZANOLLI, November 2010).

Als Schutzmaßnahme gegen die Geräuscheinwirkung auf die Wohnräume durch den Schienenverkehrslärm wird von den Gutachtern die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 und der damit verbundenen Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen empfohlen.

Weiterhin wird empfohlen, bei Schlafräumen die in einem Bereich liegen der nachts einen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) aufweist, Schalldämmlüfter vorzusehen.

Für den Schutz des Außenwohnbereiches ist von den Gutachtern die Anlage von Lärmschutzwänden empfohlen worden, wodurch nahezu im gesamten Plangebiet der Orientierungswert nach DIN 18005 im Tagzeitraum (gemessen ca. 2 m über Gelände) erreicht werden kann. Die Lärmschutzwand ist insgesamt längs der westlichen (2,5 m über Gelände) und ein Teilstück (20 m) entlang der südlichen Plangebietsgrenze (2,0 m über Gelände) zu errichten.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Empfehlungen des Gutachters die Schallschutzwände in den vorgegeben Höhen und Längen fest. Darüber hinaus wurden in den textlichen Festsetzungen Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen und zu den Schalldämmlüftern in Schlafräumen aufgenommen.

*****Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ist überlegt worden, den südlichen Teil der Lärmschutzwand nicht zu verschwenken, sondern in der Verlängerung der in Nord-Südrichtung festgesetzten Lärmschutzwand bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 4341 fortzuführen. Unter Berücksichtigung der geänderten Lage der Lärmschutzwand erfolgte zunächst eine Überprüfung des schalltechnischen Gutachtens. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass sich die Geräuschsituation durch die veränderte Lage der Wand innerhalb des Plangebietes nicht verschlechtern wird. Im Bereich des Flurstücks 4341 werden zudem Pegelminderungen von 2 – 3 dB(A) erreicht. In der Planzeichnung wurde daraufhin die Lage der Lärmschutzwand geändert und als Änderung nach der öffentlichen Auslegung gekennzeichnet.***

Die Lärmschutzmaßnahmen werden vom Vorhabenträger erstellt bzw. durchgeführt. Die Absicherung dieser Maßnahmen erfolgen im Erschließungsvertrag zwischen der GEB AUSIE und der Stadt Brühl.

3.6 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 3.7 und 3.8).

3.7 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.

Durch die Beanspruchung kleinerer Grünflächen (private Gärten) und Gehölzen / Gebüsch sowie den Abriss vorhandener Gebäude im Plangebiet kann es potenziell zu einer Betroffenheit von Arten kommen, die unter die Schutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Zugriffsverbote) fallen.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, September 2010) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Zur Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden von den Gutachtern baubedingte Maßnahmen wie z.B. die zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden sowie die Vermeidung unnötiger Licht- und Lärmemissionen empfohlen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen wird empfohlen, die Gebäude vor dem Abriss noch einmal durch einen Spezialisten begehen zu lassen. Der Abriss der Gebäude sollte zudem nur in den Wintermonaten (vor Juni oder nach August) erfolgen.

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

3.8 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 Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Westlich des Flurstücks 6146 liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2-18 innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 8 des Rhein-Erft-Kreises. Ein genereller Konflikt ist hierdurch nicht zu erwarten. Eine mögliche räumlich und zeitlich begrenzte Störung könnte erfolgen, wenn die Lärmschutzwand zu den Bahngleisen hin errichtet wird.
- Unter Berücksichtigung der schallschutztechnischen Anforderungen (Errichtung von Schallschutzwänden und Dämmung der Außenwände, Dächer und Fenster) steht die Planung im Einklang mit den geltenden Vorschriften.
- 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.
- 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.

3.9 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 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 und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Satzungsgebietes. 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**

Die in den gestalterischen Vorschriften zugelassene Dachform (FD – Flachdach) und Neigung (0 - 5°) basiert auf der Grundlage einer konkreten Projektplanung für den Standort. Danach ist vorgesehen, die geplante Bebauung insgesamt mit Flachdächern zu errichten. Es sind jeweils 3 Vollgeschosse mit einem zurückliegenden Staffelgeschoß geplant. Die Dachgestaltung mit dem zurückliegenden Staffelgeschoss fügt sich gut in die Umgebung ein.

- **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 wird.

Im Auftrag der Stadt Brühl

Grevenbroich, den 14. Januar 2012
La Città Stadtplanung

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 11.03 „Süd-West-Ecke Zum Sommersberg / Kierberger Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit §13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der Zeit vom 27.10. bis 28.11.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 26.09.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter



Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11.03 „Süd-West-Ecke Zum Sommersberg / Kierberger Straße“ ist am 27.02.2012 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 26.09.2012

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

