

BEBAUUNGSPLAN 10.04

'WINTERBURG'

- **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- **BEGRÜNDUNG**

31.05.1994
STADT BRÜHL

**PLANUNGSGRUPPE
·HOME·
ARCHITEKTEN
PLANER
ALTE KIRCHSTR. 1
50259 PULHEIM
TEL. 02234/81199
FAX 02234/82266**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN 10.04
DER STADT BRÜHL
ARBEITSTITEL: 'WINTERBURG'**

**1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**2.1 Grundflächenzahl GRZ
(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nur durch Tief- oder Souterraingaragen um bis zu 50 von Hundert zulässig.
(§ 19 (4) BauNVO)

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

3.1 Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien sind nicht zulässig.

3.2 Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 31 (1) BauGB nur im folgenden Fall zulässig:

Überschreitung um bis zu max. 1,00 m, wenn dies untergeordnete Bauteile wie transparente Wintergärten, Balkone, Erker sind, und die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden.
(Vgl. Begründung)

3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zulässig sind.

- 3.4 Befestigte Flächen, wie Wege, Terrassen, Freisitze etc., sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder über Gemeinschaftsgaragen zulässig.
Sie können ausnahmsweise außerhalb der oben bezeichneten Flächen zugelassen werden, wenn sie
- a) zur zweckgemäßen Nutzung des Grundstücks notwendig sind,
 - b) nicht mehr als 20 % der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstücks oder 12 % der Gesamtfläche des Baugrundstückes ausmachen, und
 - c) nicht als vollversiegelte Flächen ausgeführt werden, sondern z. B. als Schotterrassen, mit Rasengittersteinen, als Pflaster mit Rasenfugen (mind. 20 % Begrünung) oder als wassergebundene Decke.

(Vgl. Begründung)

4. Flächen für Sozialen Wohnungsbau (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt:

- 5.1 Im Bereich des bestehenden Gehölzstreifens entlang der Theodor-Heuss-Straße: Dauerhafter Erhalt und Pflege der bestehenden Gehölze.
- 5.2 Zur Ergänzung der bestehenden Gehölze sind entlang der Theodor-Heuss-Straße zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - 5.2.1 Mindestens 12 Laubbäume in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weissdorn, hochstämmige Obstbäume oder ähnliche heimische Laubbäume.
Zulässig sind ausschließlich Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Mindeststammumfang von 12 cm, mit Drahtballierung.
 - 5.2.2 Mindestens 24 Laubsträucher in den Arten Schlehe, Hasel, Hundsröse, Salweide, Obststräucher oder ähnliche heimische Straucharten.
Zulässig sind ausschließlich mindestens 3 x verpflanzte Sträucher mit Ballen.

- 5.3 Dauerhafter Erhalt und Pflege der bestehenden Hecken bis auf notwendige Durchlässe.
- 5.4 Erhalt der Gartenfläche in der Westspitze des Plangebietes.
- 5.5 Entsiegelung und Bepflanzung der in der Westspitze des Plangebiets nicht mehr benötigten Asphaltfläche. (Reduzierung auf einen 3 m breiten Geh- und Radweg.)
- 5.6 Anlage einer Versickerungsmulde zur Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers.

6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

6.1 Flächen für Stellplätze

- 6.1.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien oder der dafür bestimmten Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
- 6.1.2 Flächen für Stellplätze und sind als nicht voll versiegelte Flächen auszuführen:
Stellplätze selbst: zu maximal 80 % versiegelt (z. B. Verbundpflaster ohne versiegelten Unterbau)
Zufahrten zu Stellplätzen: zu maximal 60 % versiegelt (z. B. Kleinpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine)
(Vgl. Begründung)

6.2 Flächen für Tief und Souterraingaragen

- 6.2.1 Tiefgaragen sowie Souterraingaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.2.2 Soweit sie nicht innerhalb der Baugrenzen und Baulinien liegen, müssen sie erdüberdeckt und bepflanzt sein. (Mindestdicke der Erdüberdeckung: 0,50 m) (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 7. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmbereich IV (der Theodor-Heuss-Strasse zugewandte Fassaden) sind die Werte der Tabelle 24 DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen:
- $R'_{w,res}$ der Aussenbauteile für Aufenthaltsräume Lärmbereich IV 40 dB durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.
- 7.2 Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmbereich IV sind die Dächer als Pultdächer mit dem First zur Theodor-Heuss-Straße auszuführen.
(Vgl. Begründung)
- 8. Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)**
- 8.1.1 Die Dachflächen der bis zu zweigeschossigen Wohngebäude sind mit Ausnahme eventueller Dachaufbauten, Dachflächenfenstern oder Dachterrassen zu begrünen.
- 8.1.2 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² mindestens ein Laubstrauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, in den Arten, Schlehe, Hasel, Hundsröse, Salweide, Obststräucher oder ähnliche heimische Straucharten.
- Zulässig sind ausschließlich mindestens 3 x verpflanzte Sträucher mit Ballen.
- 8.1.3 Gemeinschaftsgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit Erde zu überdecken (Mindestdicke der Erdüberdeckung: 0,50 m) und flächendeckend zu begrünen.
- 8.1.4 Die der Theodor-Heuss-Straße zugewandten Fassaden sind zu begrünen.
- 8.1.5 Die festgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

**8.2 Bindungen für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)**

Der Gehölzstreifen entlang der Theodor-Heuss-Straße ist dauerhaft zu erhalten.

Zugänge zur Theodor-Heuss-Straße durch den Gehölzstreifen sind nicht zulässig.

**9. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen notwendig sind
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

In der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5106 sind für das Plangebiet Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten.

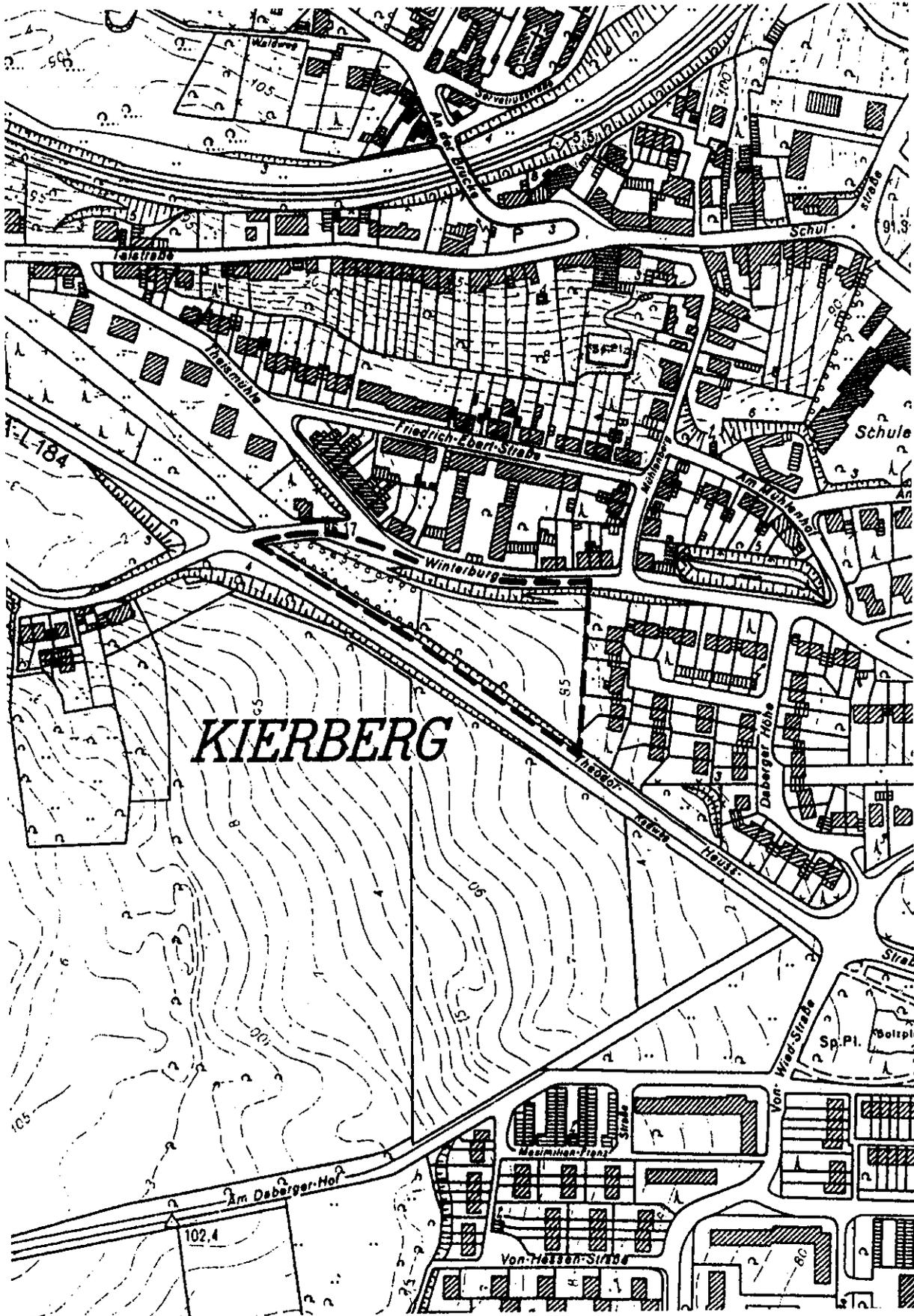
Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 'Zulässige Belastung des Baugrundes' sowie die Bestimmungen der BauONW zu beachten.

**BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 (8) BAUGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN 10.04 DER STADT BRÜHL
ARBEITSTITEL 'WINTERBURG'
31.05.1994**

INHALT

0. Übersichtsplan
1. Lage
2. Planungsanlaß und Ziele
3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs und rechtliche Grundlagen
4. Bestand
5. Planung
6. UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung)
7. Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

0. ÜBERSICHTSPLAN



ohne Maßstab

1. LAGE

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Brühl, Ortsteil Kierberg. Es hat die Form eines spitzen Dreiecks und wird im Süden durch die L 184 (Theodor-Heuss-Str.) und im Norden durch die 'Winterburg' begrenzt. Zur Winterburg hin fällt das Gelände um bis zu 3 m ab.

2. PLANUNGSANLASS UND ZIELE

Der große Bedarf an Wohnraum macht es heute erforderlich, auch problematische Grundstücke auf ihre Bebaubarkeit hin zu untersuchen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Bebauung zu ermöglichen. Dies gilt im Besonderen für preiswerte Grundstücke, auf denen Maßnahmen im Sozialen Wohnungsbau realisiert werden können.

Eine Abrundung vorhandener Siedlungsstrukturen ist dabei einer Erweiterung grundsätzlich vorzuziehen. In einer solchen Situation ist meistens die notwendige Infrastruktur vorhanden und mit Grund und Boden wird sparsamer umgegangen. Da es sich bei solchen Flächen ohnehin oft um Insellagen in einer zusammenhängenden Bebauung handelt, ist auch der Eingriff in den Naturhaushalt geringer.

Um ein solches, nicht ohne Einschränkungen bebaubares Grundstück handelt es sich bei dem Plangebiet. Starke Lärmemissionen auf der Südseite, die Topographie, sowie eine sich stark verjüngende Form des Grundstückes machen eine detailliertere städtebauliche Vorplanung erforderlich.

Das vorliegenden Konzept führt zu einer städtebaulichen Abrundung des Ortsteils Kierberg und gleichzeitig werden ca. 55-60 Wohneinheiten im Sozialen Wohnungsbau geschaffen.

3. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenmitte der 'Winterburg'
- Im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2261, 2262 und 1512 alle Flur 4, Gemarkung Kierberg
- Im Südwesten durch die Theodor-Heuss-Straße (L 184)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Brühl ist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt.

4. BESTAND

4.1 Nutzung

Der größte Teil ist Ackerfläche, in der westlichen Spitze befinden sich Nutzgärten.

4.2 Bebauung

Das Plangebiet ist nicht bebaut.

4.3 Vegetation

Entlang der Winterburg verläuft ein schmaler Wiesenstreifen (ehemalige Bahntrasse).

Die Nutzgärten sind durch Laubhecken eingefriedet (Haselnuß, Holunder, Hainbuche, Liguster, Weißdorn), die teilweise mit Spontanvegetation überwachsen und/ oder durchsetzt sind.

Entlang der Theodor-Heuss-Str. steht eine lockere Holunderhecke, die mit Clematis überwachsen ist.

Bis auf einzelne Bäume im Bereich der Hecken und Gärten (Obstbäume, Walnuß, Birke) und einen Rotdorn auf dem Wiesenstreifen an der Winterburg gibt es keine Bäume im Planungsgebiet.

4.4 Angrenzende Bebauung

Die Bebauung an der gegenüberliegenden Seite der Winterburg ist zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach überwiegend als Geschoßwohnungsbau errichtet. Zwei der Gebäude sind giebelständig und bilden zwischen ihren Eingangsfassaden einen grünen Hof zur Winterburg hin. Daran schließt sich jeweils eine Garagenzeile mit Vorplatz an. Die äußeren Gebäude sind traufständig ohne Vorgärten.

Im östlichen Teil bildet eine zweigeschossige Einfamilienhauszeile die Randbebauung des Plangebietes.

4.5 Immissionen

Die Theodor-Heuss-Str. hat einen DTV-Wert von ca. 13.000 Kfz, daher muß mit Beeinträchtigungen durch Lärm gerechnet werden.

5. PLANUNG

5.1 Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Nutzungen, wird für das Plangebiet die Festsetzung 'Allgemeines Wohngebiet' vorgesehen.

Durch die Bebauung können ca. 55-60 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau geschaffen werden.

5.2 Bebauung

Das Konzept sieht einen geschlossenen zweigeschossigen Riegel als Lärmschutzbebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße vor.

Zur Winterburg hin bilden kurze, gegeneinander verschwenkte Gebäudezeilen grüne Höfe.

Die Wohngebäude sind jeweils als Zweispänner konzipiert. Es werden die unterschiedlichsten Wohnungsgrößen angeboten: von der 'Single'-Wohnung bis hin zur 4-Zimmerwohnung. Durch die Nutzung von Galerien im Dachgeschoß sind auch 5- oder mehr-Zimmerwohnungen (Maisonnettewohnungen) möglich.

Zur Theismühle hin bildet ein 3-geschossiger Turm den Abschluß der Bebauung.

5.3 Vegetation

Da sich das Konzept in der Hauptsache auf die bestehende Ackerfläche beschränkt, erlaubt es den fast vollständigen Erhalt des Bestands an Bäumen und Sträuchern. Lediglich einige zusätzliche Durchlässe durch die bestehenden Hecken werden geschaffen.

Den wesentlichsten Eingriff stellt daher die Versiegelung durch die Bebauung dar. Durch die Beschränkung der versiegelten Flächen für Wege, Terrassen u.s.w. auf ein notwendiges Höchstmaß, sowie durch die Wahl von wasserdurchlässigen Materialien als Bodenbelag, wo dies möglich ist und durch die Begrünung der Dächer soll dieser Eingriff möglichst gering gehalten werden.

Gleichzeitig soll durch Pflanzgebote auf den Baugrundstücken und Ergänzungspflanzungen entlang der Theodor-Heuss-Straße die Vegetation des Gebietes aufgewertet werden.

(Vgl. UVP zum Bebauungsplan)

5.4 Immissionen

Nach einem von der Stadt Brühl zum Bebauungsplan 10.04 erstellten schalltechnischen Gutachten vom 17.01.1994 muß in einem Abstand von 20 m von der Theodor-Heuss-Straße mit Lärmimmissionen von max. 65,2 dB (A) tagsüber und max. 57,4 dB (A) nachts gerechnet werden.

Diese Werte liegen nach DIN 4109 zwischen den Lärmpegelbereichen III und IV. Da durch die Eröffnung der Akademien jedoch mit einer Erhöhung des Verkehrs zu rechnen ist, wird im Folgenden vom Lärmpegelbereich IV ausgegangen.

Bei der Riegelbebauung müssen also die Schalldämmmaße der DIN 4109 entsprechend dem Lärmpegelbereich IV eingehalten werden.

Da der bestehende Bewuchs entlang der Theodor-Heuss-Straße von sehr hoher Qualität ist und unangetastet bleiben sollte, wird von Lärmschutzmaßnahmen wie dem Bau einer Lärmschutzwand oder dem Aufschütten eines Walls abgesehen.

5.5 Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr: Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich zweier Bushaltestellen. Eine Buslinie verkehrt zwischen Erfstadt und Brühl/ Bundesbahnhof, die zweite verbindet die Ortsteile Heide und Kierberg mit Brühl-Mitte. Die Busse fahren jedoch nicht sehr häufig.

Individualverkehr: Die Erschließung durch den fahrenden Verkehr erfolgt ausschließlich über die Winterburg.

Die Wohngebäude werden durch Fußwege, die über Treppen bzw. Rampen, die von der Winterburg aus erreicht werden, erschlossen.

5.6 Ruhender Verkehr

Da die Anbindung des Gebietes durch den ÖPNV ungünstig ist, wird von einem Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen.

Darin enthalten sind 10 % öffentliche Parkplätze.

Das Plangebiet fällt zur Winterburg hin um ca. 3 m ab. Es bietet sich daher die Unterbringung eines Teils des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unter den Häusern an. Aufgrund der Topographie kann auf Rampen verzichtet werden, die Einfahrt erfolgt ebenerdig und die Garagen können natürlich belüftet werden.

In der Tiefgarage werden maximal 50 % der Stellplätze untergebracht, um die Förderungsfähigkeit der Tiefgarage nach den Richtlinien des Sozialen Wohnungsbaus zu gewährleisten.

Die restlichen Stellplätze werden als offene Stellplätze entlang der Winterburg oder in der westlichen Spitze des Plangebiets ebenfalls als offene Stellplätze oder als Carports nachgewiesen.

5.7 Lärmschutzbebauung

Die Riegelbebauung dient als Lärmschutz für den inneren Bereich. Die Wohnungen im Riegel selbst müssen schallgeschützt sein.

Da die Lärmseite auch gleichzeitig die Südseite ist, wird eine Bautiefe von nur 9,50 m vorgegeben. So können lärmempfindlichen Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite hin angeordnet werden. Gleichzeitig wird ein 'Durchwohnen' ermöglicht. Hierbei wird das Licht von der Südseite genutzt, während das Lüften zur ruhigen Seite hin erfolgen kann.

Der Riegel ist möglichst geschlossen ohne Vor- und Rücksprünge in der Fassade konzipiert, um eine Erhöhung des Schallpegels durch Reflexionen oder Schalltrichter zu vermeiden.

Als Dachform werden Pultdächer gewählt, die mit der hohen Außenwand zur Lärmseite als Schallschutzwand funktionieren und durch ihre Neigung dennoch möglichst viel Sonnenlicht in den ruhigen Hofbereich lassen.

Für die einzelnen Bauteile werden geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie die Schallschutzklasse für Fenster oder das Schalldämmmaß für Wände entsprechend der DIN 4109 festgesetzt.

6. UVP (UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG)

Zur Ermittlung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, ist eine UVP (bestehend aus Text und Karte) erstellt worden.

Sie ist Bestandteil der Begründung.

7. PLANINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als 'Allgemeines Wohngebiet' entspricht dem angrenzenden Bestand.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen im Bebauungsplangebiet 10.04 als nicht zulässig festgesetzt.

Hierdurch soll der Wohnnutzung ein deutlicher Vorrang eingeräumt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nur durch Tief- oder Souterraingaragen um bis zu 50 von Hundert zulässig, soweit die vorgenannten Gemeinschaftsgaragen mit Erde überdeckt (mindestens 0,50 m dick) und bepflanzt werden.

In allen anderen Fällen ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig, um die negativen Auswirkungen der Inhalte des Bebauungsplans auf die natürlichen Funktionen des Bodens möglichst gering zu halten.

7.3 Baulinien, Baugrenzen

7.3.1 Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Theodor-Heuss-Straße wird verhindert, daß die Lärmbelastung dieser Fassade durch Reflektionen an Vor- und Rücksprüngen erhöht wird.

7.3.2 Vorsprünge von Gebäudeteilen (max. 1 m) sind bei Baugrenzen in Form untergeordneter Bauteile in transparenter Ausbildung zulässig, so daß wichtige städtebauliche Baufluchten erhalten bleiben und trotzdem eine gegliederte Fassadengestaltung möglich ist.

7.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch das grundsätzliche Verbot von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch durch die nur in Ausnahmefällen zulässige geringfügige Versiegelung von Flächen außerhalb der Baugrenzen, sollen die negativen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die natürlichen Funktionen des Bodens möglichst gering gehalten werden.

7.5 Flächen für Sozialen Wohnungsbau

Da die Eigentumsverhältnisse im vorliegenden Fall günstig sind, soll das Plangebiet durch die Festsetzung der gesamten Wohnbaufläche als Fläche für den Sozialen Wohnungsbau für die Errichtung von dringend benötigten Sozialwohnungen gesichert werden.

7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, werden entsprechende Festsetzungen für die Flächen mit hohem ökologischen Wert getroffen.

(s. a. UVP zum Bebauungsplan)

7.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft (hier speziell in den Boden- und Wasserhaushalt) möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen über die Ausführung der Stellplatzflächen und der Tiefgaragen getroffen. (s. a. UVP zum Bebauungsplan)

7.8 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da die Theodor-Heuss-Strasse einen DTV von ca. 13.000 Kfz aufweist, sind gemäß DIN 18005 und DIN 4109 Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Die Planung stellt durch Anforderungen an die Dachform (Pulldächer, die mit der hohen Außenwand zur Lärmseite als Schallschutzwand funktionieren und durch ihre Neigung dennoch möglichst viel Sonnenlicht in den ruhigen Hofbereich lassen) und an den passiven Lärmschutz eine ausreichende Vorsorge bezüglich dieser schädlichen Umwelteinwirkungen sicher. Die DIN 4109 (4) dient als Grundlage für Auflagen bezüglich der Schalldämmung von Aussenbauteilen.

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, gezielt auf eine Verbesserung und Sicherung der Umweltsituation hinzuwirken. Die Durchgrünung der Wohngebiete und ein geringer Anteil an versiegelten Flächen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei, insbesondere, wenn eine naturnahe Gestaltung vorgesehen wird. Vor diesem Hintergrund sind zeichnerisch und textlich entsprechende weitreichende Festsetzungen getroffen worden.

Um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen über die Ausführung und Begrünung der Dachflächen und der Tiefgaragen getroffen.

(s. a. UVP zum Bebauungsplan)

BEBAUUNGSPLAN 10.04

'WINTERBURG'

• UMWELTVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE

STADT BRÜHL

PLANUNGSGRUPPE
·HOME·
ARCHITEKTEN
PLANER·
ALTE KIRCHSTR. 1
50259 PULHEIM
TEL. 02234/81199
FAX 02234/82266

INHALT

1. Abgrenzung des Untersuchungsraums
2. Gebietsbrief
 - 2.1 Funktion und Empfindlichkeit
 - 2.2 Vorbelastung
3. Ersteinschätzung
4. Prüfprogramm
5. Haupttest
 - 5.1 Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise
 - 5.2 Beschreibung und Bewertung der betroffenen Umweltbereiche
 - 5.3 Eingriffsermittlung
 - 5.4 Maßnahmen

1. ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

Als Grenze des Untersuchungsraums wird die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes gewählt.

2. GEBIETSBRIEF

2.1 Funktion und Empfindlichkeit

Das Plangebiet liegt in der Hauptterrasse des Rheins, die aus Kies und Sand aufgebaut ist und in der letzten Eiszeit von einer Lößdecke überlagert wurde. Das Gebiet fällt von Westen nach Osten von 86 m auf 83 m ab.

Zur Winterburg hin fällt es entlang der ehemaligen Bahntrasse mit einer Böschung von bis zu 3 m ab.

Die Grundwassergleiche des obersten Stockwerks liegt bei ca. 45 m, der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 35 und 41 m.

Ein Konzept des Gewässerbeauftragten der Stadt Brühl sieht vor, den derzeit außerhalb des Gebiets verrohrt verlaufenden Mühlenbach in einem renaturierten Lauf durch das Plangebiet zu leiten.

Eine Klimaanalyse für die Stadt Brühl aus dem Jahre 1991 (OVERWIEN, A., 1991) weist die Fläche sowohl als Kaltluftentstehungsfläche als auch als Kaltluftabflußfläche für nordwestlich gelegene Kaltluftentstehungsgebiete aus. Diese Kaltluftentstehungsgebiete sind heute jedoch durch die Bundesfinanzakademie und die Fachhochschule des Bundes für Öffentliche Verwaltung fast vollständig überbaut. In der o. a. Analyse wird darauf hingewiesen, daß durch den Neubau der Akademien die Funktion der Kaltluftproduktion eingeschränkt wird.

Der größte Teil des Gebietes ist Ackerfläche, in der westlichen Spitze befinden sich Nutzgärten. Entlang der Winterburg verläuft ein schmaler Wiesenstreifen (ehemalige Bahntrasse).

Die Nutzgärten sind durch Laubhecken eingefriedet, die teilweise mit Spontanvegetation überwachsen und/ oder durchsetzt sind.

Entlang der Theodor-Heuss-Straße steht eine lockere Holunderhecke, die mit Clematis überwachsen ist.

Bis auf einzelne Bäume im Bereich der Hecken und Gärten (Obstbäume, Walnuß, Birke) und einem Rotdorn auf dem Wiesenstreifen an der Winterburg gibt es keine Bäume im Planungsgebiet.

2.2 VORBELASTUNG

Über die Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes liegen keine Daten vor. Mögliche Belastungen können durch die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung (Düngemittel, Pestizide) verursacht werden.

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Lufthygienische Belastungen entstehen durch den Verkehr auf der angrenzenden Theodor-Heuss-Straße (L 184).

Durch die starke Verkehrsbelastung der Theodor-Heuss-Straße (DTV 13.016 Kfz) wird mit Lärmimmissionen von maximal 65,2 dB (A) tagsüber und 57,4 dB (A) nachts gerechnet. (Schalltechnisches Gutachten der Stadt Brühl vom 17.01.1994 zum Bebauungsplan 10.04)

Diese Werte liegen nach DIN 4109 zwischen den Lärmpegelbereichen III und IV. Da durch die Eröffnung der Akademien jedoch mit einer Erhöhung des Verkehrs zu rechnen ist, wird im Folgenden vom Lärmpegelbereich IV ausgegangen.

3. ERSTEINSCHÄTZUNG

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Eingriffe zu erwarten:

- Verlust bzw. Beeinträchtigung der Biotopfunktion
- Versiegelung biotisch aktiver Bodenfläche und dadurch bedingter Verlust ökologischer Bodenfunktionen
- Verringerung der Grundwasser-Neubildungsrate durch Flächenversiegelung
- Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand

Die gravierendsten Beeinträchtigungen stellen die Bodenversiegelung und der Verlust des Grünstreifens entlang der Winterburg dar.

4. PRÜFPROGRAMM

Im Rahmen des UVP-Haupttests sind folgende Punkte genauer zu untersuchen:

- Ermittlung des Eingriffs in die Biotopfunktion
- Ermittlung der Eingriffsschwere in den Bodenhaushalt
- Ermittlung der Belastung des Gebiets durch Lärmimmissionen
- Ermittlung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.

5. HAUPTTEST

5.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VORGEHENSWEISE

Gemäß Artikel II des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 8 b (1) BNatSchG gelten die Regelungen des § 4 (4) LG über den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen sowie die Regelungen des Artikels I Nrn. 2 und 3 hinsichtlich der Durchführung von Ersatzmaßnahmen etc. bis zum 30. April 1998 nicht für die Errichtung von Familienheimen, die mit Mitteln der öffentlichen Wohnungsbauförderung gefördert worden sind, sowie von Miet- und Genossenschaftswohnungen und von Alten- und Behindertenwohnheimen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 9 (1) Nr. 7 die gesamte Wohnbaufläche als Fläche für den Sozialen Wohnungsbau festgesetzt.

Somit können die Ermittlung und die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entfallen.

Es ergeben sich also folgende Arbeitsschritte:

- Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Plangebiet
- Ermitteln der zu erwartenden Eingriffe
- Erarbeiten von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

5.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BETROFFENEN UMWELTBEREICHE

5.2.1 Biotopfunktion

Das Untersuchungsgebiet läßt sich grob in drei Flächentypen unterteilen. Neben den Nutzgärten und dem Wiesenstreifen entlang der Winterburg bildet dabei die Ackerfläche den größten Teil.

Daneben gibt es noch unterschiedliche Gehölztypen im Untersuchungsgebiet.

Es lassen sich in Anlehnung an LUDWIG (1991 a) insgesamt 6 Biotoptypen mehr oder weniger deutlich voneinander abgrenzen. Diese sind im Einzelnen:

- BB 1 Gebüsch mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (Gebüsch, Einzelsträucher, Strauchhecken)
- BD 72 Baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz
- BF 32 Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz
- HA 0 Äcker, Gemüse- und Beerenstaudenkulturen ohne Wildkrautfluren
- HJ 5 Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand
- HP 8 Kurzlebige Ruderalfluren (Raukenfluren im weitesten Sinne)

Das Biotopverbundkonzept der Stadt Brühl ist durch die Planung nicht berührt.

5.2.1.1 Bewertung der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes und Ermittlung ihrer Schutzwürdigkeit

Um ökologische Aussagen über den Eingriffsbereich treffen zu können, wurden die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen bei einer Begehung am 25.08.1993 flächendeckend erfaßt und kartiert. Die Biotopkartierung und -bewertung wurde in Anlehnung an das von Ludwig (1991 a) für den Landschaftsverband Rheinland entwickelte System durchgeführt. (Vgl. Karte zur UVP)

Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der festgestellten Biotoptypen erfolgt durch die Bewertung folgender Kriterien:

- Natürlichkeit
- Wiederherstellbarkeit
- Gefährdungsgrad
- Maturität
- Struktur- und Artenvielfalt
- Häufigkeit

Es wird nach einem Punktbewertungssystem verfahren, bei dem einem Biotoptyp zu jedem Kriterium in Abhängigkeit vom jeweiligen Naturraum eine Wertziffer zwischen 0 und 5 zugeordnet wird.

Das Untersuchungsgebiet ist dem Naturraum 3 zuzuordnen.

Die Summe der Wertziffern der 6 Kriterien ergibt den ökologischen Wert des Biotoptyps. Aufgrund des ökologischen Wertes wird der Biotoptyp in eine von fünf Schutzwürdigkeitsklassen eingestuft. Als im eigentlichen Sinne schutzwürdig und damit ausgleichsbedürftig gelten die Klassen I - III.

Ökologischer Wert (ÖW)	Schutzwürdigkeit	Schutzwürdigkeitsklasse (SW)
25 - 30	außerordentlich hoch	IA
19 - 24	sehr hoch	IB
13 - 18	hoch	II
7 - 12	mittel	III
0 - 6	sehr gering / gering	IV

Bewertung der Biotoptypen										
Biotoptyp		Bewertungskriterien						Bewertung		
	Beschreibung	N	W	G	M	SAV	H	ÖW	SW	Ausgleich
BB 1	Gebüsch mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (Gebüsch, Einzelsträucher, Strauchhecken)	3	2	3	3	3	3	17	II	
BD 72	Baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz	3	3	2	3	2	2	15	II	N
BF 32	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz	2	3	3	3	2	2	15	II	N
HA 0	Äcker, Gemüse- und Beerenstaudenkulturen ohne Wildkrautfluren	1	1	1	1	1	1	6	IV	
HJ 5	Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1	6	IV	
HP 8	Kurzlebige Ruderalfluren (Raukenfluren im weitesten Sinne)	2	1	2	2	3	1	11	III	

Durch das Kürzel N werden nicht ausgleichbare Biotoptypen gekennzeichnet.

Als 'hoch schutzwürdig' sind die Hecken, Sträucher und Einzelgehölze des Untersuchungsgebietes einzustufen. Bis auf die Hecken, mit denen die Gärten eingefriedet sind, sind diese Biotoptypen nicht auszugleichen.

Der Grünstreifen entlang der Winterburg ist von mittlerer ökologischer Bedeutung und Schutzwürdigkeit.

Die Garten- und Ackerflächen (ohne die sie umgebenden Hecken!) sind hinsichtlich ihres Biotopwertes als gering wertvoll einzustufen.

5.2.2 Boden- und Wasserhaushalt

Die Grundwassergleiche des obersten Stockwerks liegt bei ca. 45 m, d. h. der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 35 und 41 m.

Oberflächenwasser ist in dem Gebiet derzeit nicht vorhanden und war es auch in früheren Zeiten nicht.

Das Konzept des Gewässerbeauftragten der Stadt Brühl zur Renaturierung des Mühlenbaches läßt sich in der Planung nicht realisieren. Da der Mühlenbach nie über das Plangebiet floß, ist die Schaffung von Wohnraum dem Renaturierungskonzept vorzuziehen.

Bis auf die Trasse der Winterburg ist das Untersuchungsgebiet nicht versiegelt.

Unter dem Wiesenstreifen entlang der Winterburg (ehemalige Bahntrasse) befindet sich noch die Schotterlage.

5.2.3 Klima

Einer Klimaanalyse für die Stadt Brühl aus dem Jahre 1991 (OVERWIEN, A., 1991) weist die Fläche sowohl als Kaltluftentstehungsfläche als auch als Kaltluftabflußfläche für nordwestlich gelegene Kaltluftentstehungsgebiete aus. Diese Flächen sind heute jedoch durch die neuen Bundesakademien fast vollständig überbaut. In der o. a. Analyse wird darauf hingewiesen, daß durch den Neubau der Akademien die Funktion der Kaltluftproduktion stark eingeschränkt wird.

Die lokalklimatische Bedeutung der Kaltluftproduktion des Untersuchungsgebietes selbst ist aufgrund der geringen Flächengröße als gering einzustufen.

Die gleiche Untersuchung belegt, daß sich Kaltluft in der Senke um Kloster Benden sammelt. Die Senke füllt sich mit Kaltluft und 'läuft dann über'. Die Luft fließt quer über die Theodor-Heuss-Straße und fließt unter anderem über die Winterburg bis maximal zur Römerstraße, wobei sie sich immer mehr verliert.

5.2.4 Lärm- und Schadstoffemissionen

Mit einer Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen durch Anliegerverkehr und Hausbrand muß in geringem Maße gerechnet werden. Diese Erhöhung ist im Vergleich mit der hohen Vorbelastung jedoch vernachlässigbar gering.

5.2.5 Lärm- und Schadstoffimmissionen

Nach einem schalltechnischen Gutachten der Stadt Brühl muß mit Lärmimmissionen von 65,2 dB (A) tagsüber und 57,4 dB (A) nachts gerechnet werden. Diese Werte beziehen sich auf Punkte in der der Theodor-Heuss-Straße zugewandten Fassade des Wohngebäuderiegels in Höhe des 2. Obergeschoßes (Dachgeschoß). Für darunterliegende Punkte sind die Werte geringer.

Für einen in der Mitte eines der geplanten Höfe liegenden Punkt ergaben sich zu erwartende Lärmimmissionen von 50,7 dB (A) tagsüber und 41,8 dB (A) nachts,

5.2.6 Landschaftsbild

Prägende Elemente sind vor allem der Gehölzstreifen entlang der Theodor-Heuss-Straße und der einzeln stehende Rotdorn an der Winterburg.

5.3 EINGRIFFSERMITTLUNG

5.3.1 Biotopfunktion

Die mit dem Bebauungsplan 10.04 'Winterburg' verbundenen Auswirkungen auf die Biotopfunktion lassen sich in die Eingriffsintensitäten:

- Verlust der Biotopfunktion
- Beeinträchtigung der Biotopfunktion
- Gefährdung von wertvollen Biotopstrukturen während der Bauphase

untergliedern.

Im Bereich des mittel-schutzwürdigen Biotoptyps (HP 8) kommt es zu einer völligen Überbauung der Flächen durch Gebäude, Stellplätze und Wege und somit zum fast totalen Verlust dieses Biotoptypes.

Die hoch schutzwürdigen Biotoptypen (BB 1, BD 72, BF 42) werden durch das geplante Bauvorhaben und den damit verbundenen Störungen teilweise beeinträchtigt und/ oder gefährdet.

5.3.1.1 Verlust der Biotopfunktion

Konfliktnummer:	V 1
Art und Umfang des Eingriffs:	Biotopfunktionsverlust auf ca. 1.650 von 1.950 m ²
Betroffener Biotoptyp:	Kurzlebige Ruderalflur

Konfliktbeschreibung:

Starke flächenmäßige Einschränkung einer weitgehend sich selbst überlassenen, extensiv genutzten Ruderalfläche.

Durch die Schotterlage auf der alten Bahntrasse können Nährstoffe schneller ausgeschwemmt werden und Pflanzen, die eher magere Standorte bevorzugen, können sich ansiedeln. In unserer Kulturlandschaft sind solche eher nährstoffarmen Standorte selten geworden.

Da durch die Bewirtschaftung des oberhalb gelegenen Ackers mit einem verstärkten Düngemiteleintrag gerechnet werden muß, kann hier nur von einer relativen Nährstoffarmut gesprochen werden.

5.3.1.2 Beeinträchtigung der Biotopfunktion

Konfliktnummer:	B 1, B 2, B 3
Art und Umfang des Eingriffs:	Beeinträchtigung der Biotopfunktion
Betroffene Biotoptypen:	Gebüsch mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (BB 1) Baumheckenartige Gehölzstreifen an Straßen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (BD 72) Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (BF 32)

Konfliktbeschreibung:

Durch die heranrückende Bebauung werden diese Biotoptypen in ihrer Funktion eingeschränkt, weil eine schützende Pufferzone entfällt. Daneben besteht für diese Biotoptypen während der Bauphase die Gefahr der Beschädigung und Beeinträchtigung.

(Vgl. Karte zur UVP)

5.3.2 Boden- und Wasserhaushalt

Durch die geplante Bebauung gehen biotisch aktive Böden durch Versiegelung folgender Flächen verloren:

- Flächen für Wohngebäude
- Tiefgaragen und Stellplätze
- Fußwege
- versiegelte Flächen auf den Baugrundstücken (Terrassen, Zugänge etc.)

BILANZ DES VERSIEGELUNGSGRADES

Faktor	Flächenarten	BESTAND		PLANUNG	
		Fläche [qm]	Fläche x Faktor	Fläche [qm]	Fläche x Faktor
0,0	Dachflächen	0	0,0	603	0,0
0,1	Asphaltdecken, Pflaster mit gebundenem Unterbau	928	92,8	476	47,6
0,2	Verbundpflaster; Gründächer	0	0,0	3750	750,0
0,4	Kleinpflaster mit großen Fugen	0	0,0	248	99,2
0,6	Wassergebundene Decke; Rasengittersteine	0	0,0	587	352,2
1,0	Natürlich anstehender Boden	10.442	10.442,0	5.706	5.706,0
Summe		11.370	10.534,8	11.370	6.955,0
Bodenfunktionszahl			0,93		0,61

5.3.3 Klima

Die lokalklimatische Bedeutung des Gebietes ist durch den Bau der Akademien nur noch als gering einzustufen (siehe oben).

Die Trasse der Winterburg dient als Kaltluftabflußbahn und sollte daher nicht zugebaut werden.

Da durch die Planung die Fahrbahn der Winterburg nicht verengt wird, sondern durch die Anlage von Stellplätzen entlang der Straße die Breite der möglichen Kaltluftabflußtrasse teilweise um bis zu 5 m verbreitert wird, ist der Kaltluftabfluß gesichert.

Bei Pflanzgeboten entlang der Winterburg sollten nur hochstämmige Bäume festgesetzt werden.

5.3.4 Lärm und Schadstoffemissionen

Die Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen durch Anliegerverkehr und Hausbrand ist bei der geplanten Anzahl von maximal 60 Wohneinheiten nicht bedeutsam.

5.3.5 Lärm- und Schadstoffimmissionen

Nach einem schalltechnischen Gutachten der Stadt Brühl ergab sich für den inneren Bereich des Plangebietes eine voraussichtliche Lärmimmission von 50,7 dB (A) tagsüber und 41,8 dB (A) nachts, was nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I entspricht.

Somit ergibt sich durch den Bau des Lärmschutzriegels entlang der L 184 sowohl für den inneren Bereich des Untersuchungsgebietes als auch für den Bestand an der Winterburg eine Verbesserung.

Für die Fassade des Riegels selbst zur L 184 hin wurden Werte, die im Bereich des Lärmschutzpegels III - IV (DIN 4109) liegen berechnet. Da durch die Eröffnung der Akademien jedoch mit einer Erhöhung des Verkehrs zu rechnen ist, wird im Folgenden vom Lärmpegelbereich IV ausgegangen.

Hier müssen Festsetzungen zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5.3.6 Landschaftsbild

Die prägenden Landschaftselemente des Plangebietes bleiben erhalten.

5.4 MASSNAHMEN

5.4.1 Schutzmaßnahmen

Schutz vorhandener wertvoller Gehölzbestände (Gebüsche, Hecken, Einzelbäume) während der Bauphase entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

Dauerhafter Schutz der Gehölzbestände durch Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB - Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB und der DIN 4109 (4) - Schallschutz.

5.4.2 Minderungsmaßnahmen

Minderung der Einschränkung der Biotopfunktion durch Ergänzungspflanzungen, z. B. durch Festsetzung von Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzungen im Bezug auf die Quantität, z. B. durch das Verbot von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Festlegung von Höchstbreiten bei Fuß- und Radwegen.

Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen im Bezug auf Material und Ausführung, z. B. durch Festsetzung von Gründächern oder einer Mindestdicke der Erdüberdeckung von Tiefgaragen.

5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Entsiegelung und Bepflanzung von nicht mehr benötigten Erschließungsflächen:

Das stillgelegte Stück der Winterburg zur Theodor-Heuss-Straße hin wird auf die notwendige Breite von 3 m reduziert. (Erschließung eines Wohngebäudes, Geh- und Radweg)

Die Restflächen werden entsiegelt und bepflanzt.

Anlage einer Versickerungsmulde zur Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers.

5.4.4 Empfohlene Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes

Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Winterburg auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite.

(Vgl. Karte zur UVP)

Entsiegelung und Bepflanzung von derzeit versiegelten (asphaltierten) Flächen, die für den ruhenden Verkehr nicht notwendig sind:

Gegenüber des Plangebiets gibt es bei den bestehenden Wohngebäuden Flächen, die derzeit für den ruhenden Verkehr genutzt werden. Diese sind überdimensioniert und werden teilweise überflüssig wenn entlang der Winterburg auch gegenüber des Plangebiets Stellplätze und/ oder Parkplätze angeordnet werden.

(Vgl. Karte zur UVP)

Reduzierung des Versiegelungsgrades von derzeit versiegelten Flächen, durch das Ersetzen von Asphalt durch Pflaster mit offenen Fugen:

An den Garagen, die zu den Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets gehören, könnten die Stellflächen davor aus Pflaster ohne versiegelten Unterbau und die notwendigen Erschließungsflächen aus Rasengittersteinen oder Kleinpflaster mit großen Fugen hergestellt werden. Das würde eine Verringerung des Versiegelungsgrades dieser derzeit asphaltierten Flächen bedeuten.

(Vgl. Karte zur UVP)

Diese Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen, daher können sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Sie sind rechtlich gesehen nicht zwingend erforderlich für die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes (vgl. 5.1), jedoch aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Eine entsprechende Vereinbarung muß außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

Neben diesem Bericht ist eine Karte Bestandteil der UVP.