

*****Ergänzungen in der Begründung
zu den geänderten Planinhalten
(Seite 1 + 5)***

**STADT BRÜHL
BEBAUUNGSPLAN 06.92 ,GALLBERGSIEDLUNG',
2. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG
ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
(§ 3 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB)**

Stand: 13.05.2016

BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

INHALTSÜBERSICHT	Seite
1. Vorgaben	1
1.1 Anlass für die erneute öffentliche Auslegung	1
1.2 Planverfahren	1
1.3 Lage und Größe des Planungsgebietes, Geltungsbereich	1
1.4 Derzeitiges Planungsrecht	1
1.4.1 Landes- und Regionalplanung	1
1.4.2 Landschaftsplan	1
1.4.3 Flächennutzungsplan	1
1.4.4 Bebauungsplan/ Planungsrecht	1
1.5 Verfahren nach § 13a BauGB	2
1.6 Bestehende Nutzungen / Topographie	2
1.7 Erdbebenzone	3
1.8 Altlasten	3
1.9 Erholung und Freiraum	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Begründung der Planinhalte	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	4
3.3 Verkehr	5
3.3.1 Verkehrszunahme durch die geplante Bebauung	5
3.3.2 Übergeordnete Anbindung	5
3.3.3 Erschließung der geplanten Bebauung	5
3.3.4 Ruhender Verkehr	6
3.3.5 Fußweg	6
3.3.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
3.3.7 Mülltonnenabholstelle	6
3.4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Hauseinheit	7
3.5 Erfordernis weiterer infrastruktureller Einrichtungen	7
3.6 Energie/ Ver- und Entsorgung	7
3.6.1 Wasser/ Strom/ Telefonanlagen	7
3.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	7
3.7 Belange von Natur und Landschaft	8
3.8 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	8
3.9 Umweltbelange	9
3.10 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	9
4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	10

1. VORGABEN

****1.1 Anlass für die erneute öffentliche Auslegung**

In der Planfassung der 1. Öffentlichen Auslegung war im Kurvenbereich der Straße Unter Birken / Planstraße das private Flurstück 2761 geringfügig für den Ausbau des Kurvenradius überplant worden (ca. 16m²). Die zwischen dem Projektentwickler und der Eigentümerin des Flurstücks zu Beginn der Planung getroffene Vereinbarung wurde im Oktober 2015 von der Eigentümerin widerrufen.

Der Kurvenbereich wurde inzwischen von einem Fachbüro dahingehend umgeplant, dass das Flurstück 2761 nicht mehr von Verkehrsanlagen überlagert wird. Die neue Abgrenzung der Verkehrsflächen wurde in den Bebauungsplan übernommen und soweit erforderlich die Geltungsbereichsgrenze angepasst.

1.2 Planverfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung vom 22.11.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 06.92 ‚Gallbergsiedlung‘ gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.05.2014 bis einschließlich 16.05.2014 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.2014 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 05.05.2015 bis einschließlich 09.02.2015 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.12.2014 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 15, südöstlich der Straße Unter Birken und betrifft die Flurstücke 1358, 2789, 1373, 1372, 1375, 2132 tlw., 2812 tlw., 2800 und 2801.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5300 m².

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.4 Derzeitiges Planungsrecht

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

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

1.4.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.92 ‚Gallbergsiedlung‘, 2. Änderung befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftsplanes.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung W – Wohnbauflächen dar.

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

1.4.4 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung besteht der seit dem 12.05.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan 40 ‚Gallbergsiedlung‘. Dieser setzt als zulässige Art der Nutzung WR - Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest.

Die Bebauung ist in eingeschossiger Bauweise, Einzelhäusern mit Satteldach und max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.5 Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben.

Die für die Anwendung des § 13 a-Verfahrens vorgegebene Obergrenze von maximal 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird bei dem geplanten Bauvorhaben sehr deutlich unterschritten.

Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB sind erfüllt, da kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich kein FFH- Gebiet (Flora- Fauna- Habitat- Gebiet), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke eines solchen Gebietes erkennbar sind. Die Belange des Umweltschutzes werden auch im § 13 a- Verfahren als abwägungsrelevante Belange in die Planung eingestellt, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Umweltbericht wird jedoch nicht erforderlich.

Bei der geplanten Bebauung der Grundstücke südlich der Straße Unter Birken handelt es sich damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

1.6 Bestehende Nutzungen/ Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.92 ‚Gallbergsiedlung‘, 2. Änderung befindet sich im Stadtteil Brühl-Badorf. Der Planbereich umfasst sowohl die bereits bebauten Flächen der Grundstücke Auf dem Gallberg 7 + 9, sowie Unter Birken 1 + 3, als auch die derzeit noch als Gartenland genutzten Freiflächen.

Die Freianlagen sind als Rasenfläche bzw. als Hausgärten angelegt. Innerhalb dieser Freianlagen befinden sich einige Obstbäume und Fichten. Die Grundstücksgrenzen sind teilweise mit geschnittenen Hecken abgegrenzt. Die südlich, westlich, nördlich und östlich an den Planbereich angrenzende Bebauung ist in eingeschossiger, offener Bauweise mit Einzelhäusern vorhanden.

Das vorhandene Geländeneiveau ist im Nordteil des Änderungsbereichs sehr bewegt. Der höchste Punkt liegt im Nordwesten bei ca. 121,42 m ü. NN. Das Gelände fällt von der Straße Unter Birken in südlicher Richtung bis zur Planstraße auf eine Höhe von ca. 116 m ü. NN ab. Die Höhendifferenz beträgt damit in diesem Teilbereich mehr als 5,0 m. Die südlich an die Planstraße angrenzenden Baugrundstücke weisen nur noch ein geringes Gefälle mit Höhenunterschieden zwischen 0,3 m und 0,7 m auf.

Auf Grund dieser bewegten Topografie wurde bereits im Rahmen der Katastervermessung ein dichtes Raster von Höhenpunkten aufgenommen. Auf dieser Grundlage sind in Nord-Südrichtung 4 Schnittzeichnungen gefertigt worden. Ziel dieser Untersuchung war es, detaillierte Höhenfestsetzungen für die geplanten Gebäude unter Berücksichtigung des Bestandes treffen zu können (s. hierzu weitere Ausführungen unter der Ziff. 3.1).

1.7 Erdbebenzone

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

1.8 Altlasten

Über das Plangebiet hinaus liegt das Gesamtareal ‚Gallbergsiedlung‘ (Straßenzüge Unter Eschen, Unter Birken etc.) im ehemaligen Braunkohletagebaubereich und wird im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Brühl unter der Nr. 5107/35c mit dem Namen ‚Auf dem Gallberg / Grube Lucretia‘ geführt.

Im Rahmen der im Vorfeld der Planaufstellung bereits durchgeführten baugrundtechnischen Untersuchungen (Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim 2012) haben die Gutachter in Tiefen von 1,1 m bis 1,7 m vorwiegend feuchte bis nasse Auffüllungsböden vorgefunden. In einigen der entnommenen Bodenproben sind untergeordnete Bau-schuttanteile festgestellt worden.

Organoleptische Auffälligkeiten wie Verfärbungen und Gerüche als Hinweis auf relevante Bodenverunreinigungen sind nicht aufgetreten. Auf eine chemische Untersuchung der Auffüllungsböden wurde seinerzeit verzichtet.

Aus Gründen der Vorsorge wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen darauf aufmerksam gemacht, dass für den gesamten Änderungsbereich ein Altlastenverdacht vorliegt. Des Weiteren wird ausgeführt, dass bei den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen eine gutachterliche Begleitung zwingend durchzuführen ist.

Im Baugenehmigungsverfahren werden Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Erdaushubmaterialien vorgegeben.

1.9 Erholung und Freiraum

Westlich des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet Kottenforst - Ville mit Rad- und Wanderwegen und einem vielfältigen Freizeitangebot. Der Freizeitpark Phantasialand, der Reitpark Birkhof und das Sportcenter an der Alten Bonnstraße sind vom Plangebiet zwischen 400 m und 1.500 m entfernt und damit fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch geschaffen werden. Die Planung dient damit der Vermeidung von weiteren Flächeninanspruchnahmen in den Außenbereichen und soll zugleich einen Teil zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen der Stadt Brühl und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beitragen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bebauung mit Wohngebäuden fortzuführen, wird für das Plangebiet als Art der Nutzung **WR- Reines Wohngebiet** festgesetzt.

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs weisen Tiefen von bis zu 64 m auf und sind bis zu 1.200 m² groß. Die betroffenen Grundstücke sind damit ausreichend groß, sodass eine Inanspruchnahme für jeweils ein weiteres Einzelhaus in diesem Bereich nicht zu einer übermäßigen Verdichtung führt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahl (I) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Da die nähere Umgebung durch eingeschossige Bauweise geprägt ist und weil die zukünftige Bebauung sich in das Ortsbild einfügen soll, werden die neuen Gebäude hinsichtlich ihrer maximal zulässigen Höhe (ca. 10,0 m) beschränkt.

Auf Grund der insbesondere im Nordteil des Änderungsbereichs sehr bewegten Topografie wurden auf der Grundlage der vom Vermesser kartierten Geländehöhen 4 Gelände- /Gebäudeschnitte gefertigt. In diesen Zeichnungen sind neben dem vorhandenen Geländeverlauf und den beispielhaft dargestellten Wohnhäusern ebenfalls die jeweils nördlich und südlich bestehenden Gebäude skizziert.

Anm.: Die Schnittzeichnungen sind dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Die projizierten Wohnhäuser sind mit einem Erdgeschoss und einem bewohnten Dachgeschoss dargestellt. Die Geschoss- und Gebäudehöhen wurden auf die notwendigen Raumhöhen beschränkt, sodass sich die künftige Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu 50% von Hundert überschritten werden.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die in der Umgebung bestehende lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern soll innerhalb des Plangebietes fortgesetzt werden. Für die geplante Bebauung setzt der Bebauungsplan daher die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den vorhandenen überbauten Flächen im Umfeld des Plangebietes.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Die Erfahrungen aus anderen Plangebietes haben gezeigt, dass einige Jahre nach dem Einzug von den Bewohnern der nachvollziehbare Wunsch nach zusätzlichen Balkonen oder Wintergärten vorgetragen wird. Da dies in der Regel zu Überschreitungen der Baugrenze führt und von der Bauaufsicht nicht befreit werden, wird bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für die vorgenannten Anlagen zugelassen.

Auf die Stellung der Gebäude wird durch die Planung kein Einfluss genommen. Hiermit soll den künftigen Bauherrn neben der gestalterischen Freiheit auch die Möglichkeit eingeräumt werden, die Dachgestaltung so zu wählen, dass ein Teil der erforderlichen Energie für die Heizung und die Warmwasserversorgung z.B. durch die Nutzung der Sonnenenergie über die Installation von Photovoltaikanlagen gewonnen werden kann.

3.3 Verkehr

3.3.1 Verkehrszunahme durch die geplante Bebauung

Mit der Realisierung der geplanten 4 Wohnhäuser werden keine gravierenden Verkehrszunahmen im Umfeld des Plangebietes erwartet, da es sich hierbei um reinen Anliegerverkehr in einer geringen Größenordnung handelt.

3.3.2 Übergeordnete Anbindung

Der Änderungsbereich liegt etwa 2,5 km vom Brühler Innenstadtkern entfernt im Süden des Stadtgebietes, im Stadtteil Badorf. Die Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße Auf dem Gallberg / Unter Birken.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m östlich der Euskirchener Straße (L 194), die in südwestlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle Brühl – Süd (A 553) führt. Für den Individualverkehr bestehen damit über die Straße Auf dem Gallberg und die Anbindung an die Euskirchener Straße gute Anbindungen zur Innenstadt sowie in Richtung Euskirchen, Weilerswist und an das Fernstraßennetz.

3.3.3 Erschließung der geplanten Bebauung

***Wie bereits unter der Ziffer 1.1 dargelegt, wurde die äußeren Begrenzungen der Planstraße im Einfahrtsbereich zum Plangebiet so verändert, dass auf eine Überplanung des Flurstücks 2761 verzichtet werden kann.*

Zur Erschließung der geplanten Bebauung im Innenbereich soll der vorhandene Stichweg Auf dem Gallberg 7 und 9 ausgebaut und in südlicher Richtung verlängert werden. Die Planstraße ist im Süden des Änderungsbereichs T-förmig konzipiert und verkehrstechnisch so ausgelegt, dass 3-achsige Müllfahrzeuge in diesem Bereich wenden können.

Der nördliche Teil der Planstraße ist bis zum T-förmigen Kurvenbereich in einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Der Teil der Planstraße, der in südwestlicher Richtung abknickt, und bis zum vorhandenen Fußweg führt, wird in einer Breite von 4,5 m festgesetzt. Dieses Teilstück der Planstraße ist ca. 30 m lang und dient zur Erschließung der beiden Wohnhäuser im westlichen Teil des Gebietes. Auf Grund der geringen Länge und der Erschließungsfunktion für nur 2 Wohnhäuser ist die festgesetzte Verkehrsflächenbreite von 4,5 m ausreichend.

Die Festsetzung von öffentlichen Parkstreifen ist im Bebauungsplanbereich nicht vorgesehen, sondern bleibt der nachfolgenden Ausbauplanung vorbehalten. Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Zur Erschließung des westlich des Fußweges geplanten Wohnhauses wird ein kleiner Teil der bisherigen Fußwegefläche überlagert. Die ordnungsrechtliche Umwidmung dieser Fläche zu öffentlicher Verkehrsfläche erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt außerhalb des Planverfahrens.

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche erschließt westlich des Weges lediglich ein Baugrundstück, sodass die Verkehrsbelastung hier sehr gering ausfallen wird.

3.3.4 Ruhender Verkehr

Die im Innenbereich geplanten 4 Wohnhäuser sind als freistehende Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen 370 m² und 550 m² vorgesehen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, überdachten Stellplätzen und Garagen) können auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitgestellt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen wurden insgesamt von den Verkehrsflächen um 6,0 m abgerückt, sodass die Zufahrtsflächen zu den Garagen und den überdachten Stellplätzen zusätzlich als KFZ-Abstellplatz genutzt werden können. Hierbei handelt es sich nicht um anrechenbare Stellplätze im Sinne von § 51 BauO NRW, sondern lediglich um die Möglichkeit, den Parkdruck aus dem Straßenraum zu nehmen.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb des Änderungsbereichs je Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Bei einer Inanspruchnahme der maximal zulässigen Wohneinheiten sind auch die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr vorzuhalten. Die Planung hat darauf reagiert und für die im Innenbereich geplante Neubebauung entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Darüber hinaus wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan im Vorgartenbereich auch außerhalb der festgesetzten Flächen Stellplätze zugelassen.

3.3.5 Fußweg

Innerhalb des Plangebietes besteht eine Fußwegeverbindung, die in Nord-Süd-Richtung verläuft. Der Fußweg befindet sich im westlichen Teil des Änderungsbereichs zwischen den Straßen Unter Birken und Unter Eschen. Die Wegeverbindung dient der Vernetzung der Wohngebiete und wird erhalten. Im Rahmen der Ausbau-

planung der Verkehrsanlagen sollte zum Schutz der Fußgänger geprüft werden, inwieweit die Sicherheit für die Fußgänger im Kreuzungsbereich durch bauliche Maßnahmen, die z.B. ein geradliniges Queren verhindern, verbessert werden kann.

3.3.6 ÖPNV

Die nächsten Haltepunkte der Stadtbuslinie 706 und 707 befinden sich an der Straße Auf dem Gallberg. Die Linie 706 führt über das Schulzentrum Badorf, die Linie 707 von Eckdorf kommend zur Stadtmitte.

In Entfernung von ca. 1,5 km befindet sich die Haltestelle Brühl-Badorf der Stadtbahnlinie 18, die im 10 Min.-Takt nach Köln und im 20 Min.-Takt nach Bonn verkehrt.

3.3.7 Mülltonnenabholstelle

Für die im Süden und Südwesten des Änderungsbereichs geplanten und mit (A) gekennzeichneten 4 Wohnhäuser werden von der Müllabfuhr nicht unmittelbar angefahren, sodass in diesem Teilabschnitt der Planstraße eine Mülltonnenabholstelle eingeplant und festgesetzt worden ist. Die Müllgefäße sollen auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und nur jeweils an den Abholtagen nach Bedarf an den Sammelplatz verbracht werden. In der Planzeichnung wurde eine Zuordnung der betroffenen Grundstücke zu der Abholstelle mit (A) gekennzeichnet.

3.4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Hauseinheit

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für die bestehende und geplante Bebauung aus der Ursprungsplanung mit max. 2 Wohneinheiten / je Hauseinheit übernommen. Für die Neubebauung im Innenbereich (WR*) wird darüber hinaus die Wohnfläche der Einliegerwohnung auf maximal 1 Drittel der Wohnfläche der Hauptwohnung beschränkt.

Mit der Beschränkung der Wohneinheiten wird zum einen die angestrebte lockere Bebauungsstruktur unterstützt und zum weiteren das Ziel verfolgt, das Verkehrsaufkommen im Innenbereich sowie im Umfeld des Plangebietes zu begrenzen. So ist insbesondere die innere Erschließung nur auf eine gewisse Verkehrsbelastung sowohl hinsichtlich ruhendem wie auch fließendem Verkehr ausgelegt. Weiterhin sollen zusätzliche Versiegelungen der Grundstücke vermieden werden.

3.5 Erfordernis weiterer infrastruktureller Einrichtungen

Die innerhalb des Änderungsbereichs zusätzlich zu erwartenden Kinder werden die Bedarfe an Kindergärten- und Schulplätzen in Badorf nicht wesentlich erhöhen.

Durch die 4 geplanten Wohnhäuser und der damit verbundenen zusätzlichen Zahl an Bewohnern lassen sich keine weiteren Bedarfe für infrastrukturelle Einrichtungen ableiten.

3.6 Energie/ Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasser/ Strom/ Telefonanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser kann grundsätzlich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Für die geplanten Neubauten sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

3.6.2 Schmutz- und Niederschlagwasser

Im Vorfeld der Planung ist zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens eine hydrogeologische Untersuchung (TILLMANN UND PARTNER, 26.01.2012) durchgeführt worden. Auf Grund der vorgefundenen hohen bis sehr hohen Feinkornanteile der tertiären Tone und Schluffe und der damit verbundenen geringen Wasserdurchlässigkeit ist eine schadensfreie Versickerung von Regenwasser gemäß den Vorgaben des hierfür relevanten DWA-Arbeitsblattes A 138 nicht möglich.

Das Schmutz- und Regenwasser der vorhandenen Bebauung Unter Birken 1 + 3 und Auf dem Gallberg 7 + 9 wird zurzeit in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Der vorhandene Kanal in der Straße Auf dem Gallberg ist jedoch nur auf die beiden Gebäude Haus 7 + 9 ausgerichtet und reicht von der Lage und Dimension nicht aus, um das Schmutz- und Regenwasser aus den zusätzlich geplanten Gebäuden aufnehmen zu können.

Es ist daher Ziel, einen neuen Kanal im Mischsystem mit den notwendigen Querschnitten im Verlauf der Planstraße bis zum Fußweg und von dort in der Trasse des Weges bis zum Kanal in der Straße Unter Eschen zu führen.

Die bisherigen Hausanschlüsse der vorhandenen Gebäude 7 + 9 werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erneuert und mit dem neuen Mischwasserkanal verbunden.

3.7 Belange von Natur und Landschaft

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

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, ist 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 3.8 und 3.9).

Für Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Brühl fallen, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechender Ersatz bestimmt.

3.8 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Juni 2012) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist untersucht worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Demnach sind nachfolgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

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

Das Entfernen von Gehölzen und Vegetationsflächen sowie Gebäuderückbaumaßnahmen (Gartenschuppen) sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen.

Falls vorhabenbedingte Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen sowie Gebäuderückbaumaßnahmen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten vorgesehen sind, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten bzw. Zerstörungen von Nestern und Eiern brütender Vögel vorzusehen, z.B. eine Vermeidung von Brutansiedlungen durch Verschluss von Höhlen und Nischen an Gebäuden sowie von Baumhöhlen oder eine ökologische Baubegleitung, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Quartiere der Zwergfledermaus konnten im Änderungsbereich nicht festgestellt werden. Das Vorhandensein von Wochenstuben kann ausgeschlossen werden. Einzelquartiere sind jedoch vollkommen auszuschließen. Aus diesem Grund sollte der Abriss des Gartenschuppens nur in den Wintermonaten erfolgen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann für die Vogelarten, die den Vorhabenbereich potentiell nutzen und für die Zwergfledermaus, die im Bereich des Plangebietes und in angrenzenden Gartenbereichen als Nahrungsgast festgestellt wurden, eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bebauungsplan somit zulässig.

3.9 Umweltbelange

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

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Hinsichtlich des Altlastenverdacht wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen darauf aufmerksam gemacht, dass bei den Erschließungs- und Gründungsmaßnahmen eine gutachterliche Begleitung zwingend durchzuführen ist.

- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht 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 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.10 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 06.92 ‚Gallbergsiedlung‘ keine Kosten. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch die Eigentümer der Grundstücksflächen erstellt.

Die Grundstückseigentümer werden sich im weiteren Verfahren 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 werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab. Die zulässigen Materialien sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

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

- **Dachform und Dachneigung**

Als Dachform wird für die geplanten Einzelhäuser ausschließlich das geneigte Dach mit Neigungen von 25° - 40° zugelassen. Mit der Zulässigkeit von geneigten Dächern, die eine Neigung von 25°- 40° aufweisen wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

- **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

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

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

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

- **Grundstückseinfriedungen**

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

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Durchlässigkeit zu gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll.

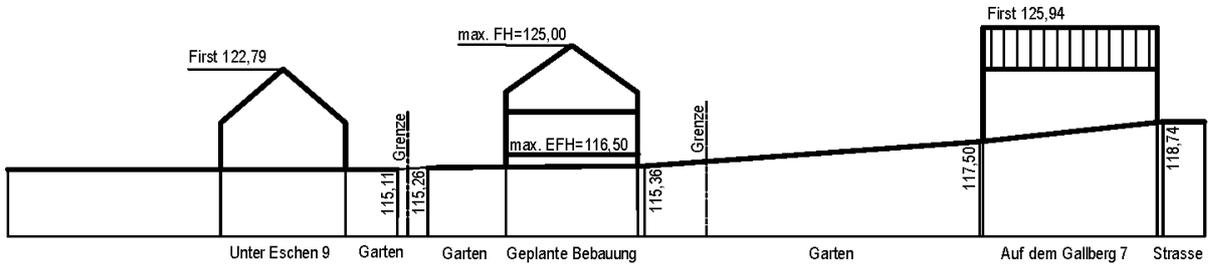
Die verbleibende Auswahl und die Höhe der zulässigen Einfriedungen sind dennoch ausreichend, die jeweiligen Grundstücke untereinander abzugrenzen.

Im Auftrag der Stadt Brühl

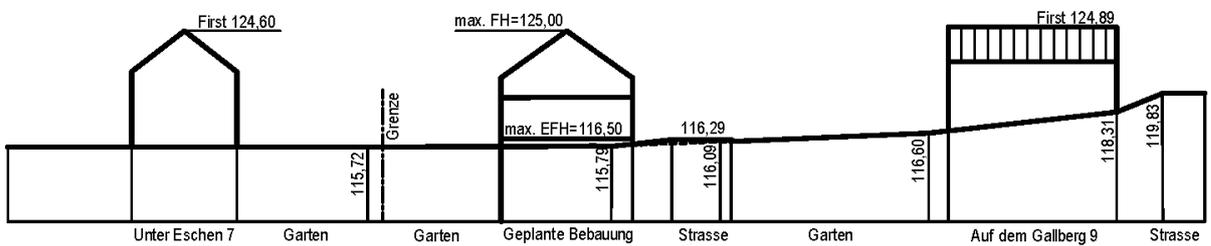
Grevenbroich, den 13.05.2016
La Città Stadtplanung

Anlage 1

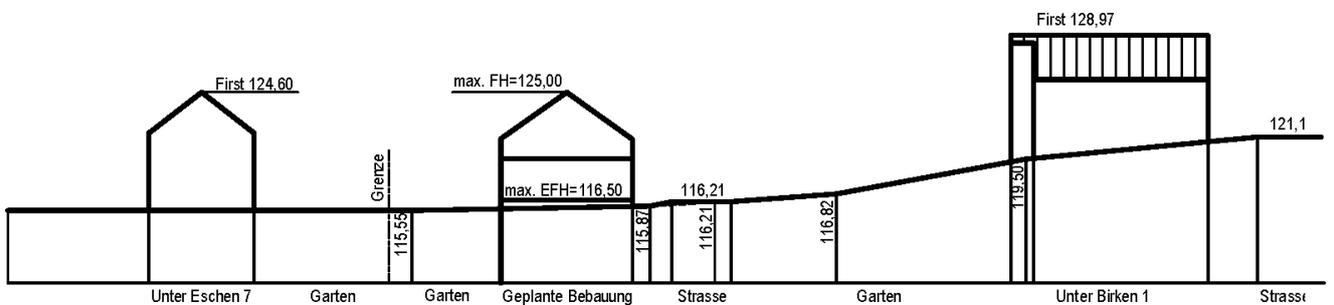
Schnittezeichnungen mit den für die Neubebauung max. zulässigen Firsthöhen (FH) und Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH)



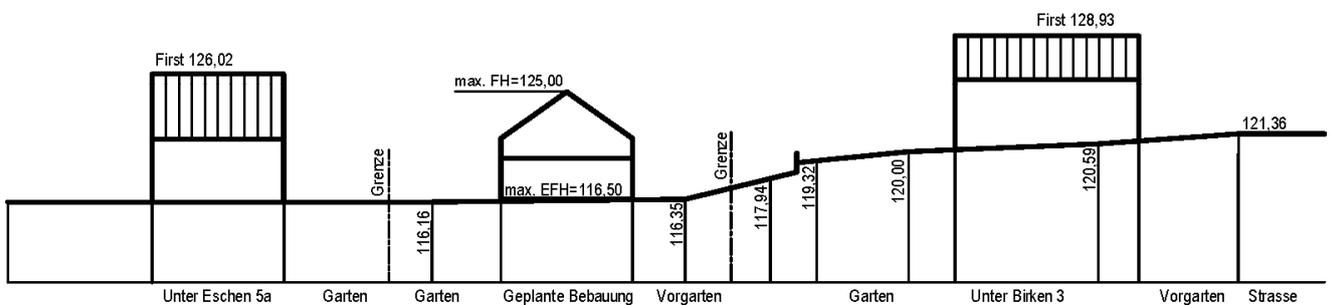
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 06.92 ‚Gallbergsiedlung‘ 2. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), öffentlich ausgelegen.

Brühl, 18.12.2017

Der Bürgermeister

In Vertretung



Gerd Schiffer

Beigeordneter



Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.92 ‚Gallbergsiedlung‘ 2. Änderung ist am 06.11.2017 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 18.12.2017

Der Bürgermeister



Dieter Freytag

