Begründung der Ergänzungssatzung 01.10 "Bonnstraße"

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ausgangssituation

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes - Bauzonen - der Stadt Brühl ist im Verlauf der Bonnstraße bis zur Hausnummer 196 auf der westlichen Straßenseite und bis zur Hausnummer 153 auf der östlichen Straßenseite Wohnbebauung zulässig. Außerhalb des Bauzonenplans - im baulichen Außenbereich - befindet sich auf dem Flurstück 169 ein weiteres Gebäude. Für die südlich angrenzenden Flurstücke 238 und 239 sind mehrfach Bauvoranfragen bei der Stadt Brühl eingegangen, die jedoch aus bauordnungsrechtlichen Gründen abgelehnt werden mußten.

Bauvorhaben in dem betreffenden Bereich steht generell der Landschaftsplan Nr. 8 "Rheinterrassen" des Erftkreises entgegen. Nach Zustimmung der Landschaftsbehörde besteht jedoch im Genehmigungsverfahren nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) für Vorhaben im Außenbereich kaum die Möglichkeit, eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern.

Um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Grenze zwischen im Zusammenhang bebautem Innenbereich und freier Landschaft (unbebauter Außenbereich) verbindlich zu definieren, ist es erforderlich, bisherige Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen. Auf diese Weise kann ein geschlossener und einheitlicher Ortsrand geschaffen und dauerhaft gesichert werden. Ermöglicht wird dies durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (Abrundungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl sind die betreffenden Parzellen östlich der Bonnstraße bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Mit dieser Darstellung wird der planerische Wille zur Siedlungsarrondierung und zur eindeutigen Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich dokumentiert. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient der Umsetzung dieses Entwicklungszieles.

2. Planungsinstrumentarium

Die Ergänzungssatzung (Abrundungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlaubt es, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einzubeziehen. Voraussetzung hierbei ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt sind.

Die Umgebung des Planungsbereichs wird durch die vorhandene Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes - Bauzonen - der Stadt Brühl geprägt, der in diesem Bereich reines Wohngebiet (WR) mit maximal zweigeschossiger Bebauung festsetzt. Ausgenommen von jeglicher planerischer Festsetzung ist das letzte Haus auf der östlichen Straßenseite.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB werden im Geltungsbereich der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Diese Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die Festsetzungen des unmittelbar an das letzte Haus angrenzenden Bauzonenplans.

Bei der Aufstellung der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden. Da die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich.

3. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 2 und umfaßt die Flurstücke Nr. 172, 238, 239 sowie das Flurstück Nr. 124/21. Die Abgrenzung erfolgt

im Norden	durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 238 und Nr. 172,
im Westen	durch die östliche Begrenzungslinie der Bonnstraße,
im Süden	durch die südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 124/21
im Osten	durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 238, 239 und 124/21.

4. Planungsziele

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Bonnstraße werden folgende Ziele verfolgt:

- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

- Arrondierung des Wohnsiedlungsbereichs zur Erzielung eines geschlossenen und einheitlichen Ortsrandes - Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs vom unbesiedelten Außenbereich.

- Schaffung von Baurecht für die Flurstücke Nr. 238, 239 und 124/21 zur Errichtung von Wohngebäuden. Das Bedürfnis einzelner Bauherren nach Bebauung der Grundstücke kann auf diese Weise kurzfristig gedeckt werden.

- Verhinderung städtebaulich ungeordneter Siedlungsentwicklung entlang der Bonnstraße durch zukünftige Einzelfallgenehmigungen nach § 35 BauGB.

- Übernahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziele in verbindliche Pläne.
- Städtebauliche Nutzung der nach § 1a BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zur Ortsrandeingrünung.

- Die mögliche Bebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, so daß sich eine angepaßte Bauweise in Form von zweigeschossigen Doppel- oder Einzelhäusern ergibt.

5. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt über die Bonnstraße. Eine Verlängerung des östlichen Gehweges entlang der Bonnstraße bis zum Flurstück 124/21 ist erforderlich.

6. Entwässerung

a) Schmutzwasser

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

b) Beseitigung von Niederschlagswasser nach § 51 a LWG NW.

Beschreibung des Bodens und des daraus resuliertenden Versickerungsfähigkeit:

Laut Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung von 1935 und 1949 Blatt Badorf 5107/27 weist das Gebiet der Abrundungssatzung 01.10 vergleichbare Bodenprofile und damit -eigenschaften wie die Flächen 'Auf der Pehle' und 'Gesamtschule' auf. Es handelt sich dabei um eine Braunerde aus feinsamdigem Lehmboden; entstanden aus Löss, stellenweise über Kies und Sand der Hauptterrasse (Diluvium) - mitunter alluvial umlagert.

Bohrsondierungen in den Gebieten 'Auf der Pehle' und 'Gesamtschule' ergaben k_7-Werte in einer Bandbreite von $5{,}3 \times 10^{-3}$ m/s bis $9{,}1 \times 10^{-6}$ m/s. Diese Unterschiede von bis zu 3 Zehnerpotenzen ist durch die Heterogenität der Lössschichten zu erklären. Der Löss ist stellenweise mit Sand und Kies durchsetzt, was zu einer Erhöhung der Durchlässigkeit führt. Handelt es sich hingegen um bindigen Lösslehm, so ist dieser als wasserundurchlässig zu betrachten.

Nach ATV, Arbeitsplatt A 138, Januar 1990 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren k_f-Werte im Bereich von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s liegen. Da die k_f-Werte des Bodens überwiegend im Bereich der ATV Grenzwerte liegen, wurde sowohl bei der 'Gesamtschule' als auch 'Auf der Pehle' nach Überprüfung durch die Untere Wasserbehörde die Genehmigung zur Anlage von Versickerungsmulden erteilt. Aufgrund von vergleichbaren Bodenprofilen der Gebiete 'Auf der Pehle', 'Gesamtschule' und Abrundungssatzung 01.10 kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet der Abrundungssatzung 01.10 ebenfalls eine Versickerung des Niederschlagswassers laut § 1a LWG NW möglich ist.

7. Anwendung des § 1a BauGB

Analog dem Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen findet der § 1a BauGB bei der Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Anwendung. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in einen landschaftspflegerischen Begleitplan als Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dokumentiert. Diese findet ihren Niederschlag in Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB innerhalb der Satzung. Mit den beiden Ausgleichsmaßnahmen, der Pflanzung einer Obstwiese auf ca. 700 m² mit zwei Hochstämmen pro Grundstück sowie einer durchgehenden Hecke entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze können die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die planungsrechtliche Zulässigkeit einzelner Vorhaben im Planungsgebiet ergibt sich vor allem aus dem prägenden baulichen Zusammenhang der unmittelbaren Umgebung (Einfügungsgebot). Darüber hinaus werden einzelne Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

1. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die maximale Bebauungstiefe beträgt 13 m (hintere Baugrenze). Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in Anlehung an die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung. Durch die Einschränkung der Bebauungstiefe werden die Volumina der Baukörper begrenzt, um eine dem Ortsrand entsprechende, kleinteilige Gebäudestruktur herbeizuführen. Für die Errichtung von eingeschossigen Wintergärten sind Überschreitungen der hinteren Baugrenze um bis zu 3,0 m gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig.
Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist vor der straßenseitigen Baugrenze ausgeschlossen (Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen ausgenommen).

2. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Ausdehnung von Stellplätzen auf die hinteren Gartenflächen und die freizuhaltenden Vorgartenflächen wird auf diese Weise verhindert.

3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen (Ausgleichsflächen) werden Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste festgesetzt. Diese Fläche ist zusätzlich als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, um Nebenanlagen in diesem Bereich auszuschließen.

4. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen die Anpflanzung von Sträuchern gemäß Pflanzliste festgesetzt. Auf diese Weise kann eine Eingrünung des Ortsrandes herbeigeführt werden. Die Pflanzung von je zwei Obstbäumen pro Grundstück in dem als private Grünfläche festgesetzten rückwärtigen Teils der Baugrundstücke soll der Charakter einer landschaftstypischen Obstwiese hergestellt werden.

5. Stellung baulicher Anlagen - Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung passt sich an die überwiegend traufständige Gebäudeausrichtung der Bonnstraße an. Ausnahme bildet das südlichste Grundstück, auf dem eine firstständige Ausrichtung festgesetzt wird. Durch diese abweichende Gebäudestellung wird die besondere Ortseingangssituation hervorgehoben.

6. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude wird auf 12 Meter beschränkt. Diese Festsetzung dient ebenfalls der Begrenzung der Gebäudevolumina im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Erlass der Satzung schließt drei Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit ein und bewirkt damit ein städtebaulich erwünschter gleichgestellter Bebauungsanfang beiderseits der Bonnstraße. Hiermit werden zusätzlich etwa vier bis fünf Wohnungseinheiten geschaffen. Die einzelnen Festsetzungen ermöglichen die Einfügung der Ergänzungsbebauung in das gewachsene städtebauliche Gefüge.

Die Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind in einem landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken ausgeglichen.

10. Immissionsschutz

Auf der Grundlage einer neuerlichen Verkehrszählung wurde der Immissionspegel der Bonnstraße an den zukünftigen Hausfassaden ermittelt. Mit 61,0 dB(A) bei Tag und 51,0 dB(A) bei nacht liegen die Werte deutlich über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet. Obschon eine Gebietsfestsetzung hier nicht erfolgt, ist davon auszugehen, dass aufgrund der Ortslage im wesentlichen mit einer Wohnnutzung zu rechnen ist. Im Hinblick auf die bautechnische Struktur der Umgebungsbebauung und den geringen Umfang dieser Ergänzungsbebauung wird auf eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet, da die hier erforderlichen Schalldämmmaße für Fenster von R w > = 30dB(A) im Lärmpegelbereich III bereits durch die üblichen Doppelglasfenster erreicht

werden. Trotzdem ist zu empfehlen, die Schlafräume nach der Gartenseite zu orientieren, da die Schalldämmung dieser Fenster nur in geschlossenem Zustand erreicht werden kann.

Diese Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 01.10 'Bonnstraße' ist vom Rat der Stadt Brühl am 13.12.1999 zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 05.10.2000

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

Ratsmitglied