<u>Begründung zum BEBAUUNGSPLAN NR. 01.12 „Sportplatz Bonnstraße“</u>
Bonnstraße in Brühl **zur Auslegung**

INHALTSÜBERSICHT

			Seite
1	**Allgemeines**		1
	1.1	Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	2
	1.2	Bestehende Situation	2
	1.3	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	3
	1.4	Planungsvorgaben	3
2	**Planungsanlass**		4
3	**Planungsziele**		4
4	**Festsetzungen des Bebauungsplanes**		
	4.1	Art der baulichen Nutzung	4
	4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
	4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
	4.4	Bauweise	5
	4.5	Grünflächen	5
	4.6	Immissionen	6
	4.7	Versickerung des Niederschlagswassers	6
	4.8	Begrünung	6
5	**Auswirkungen der Planung**		
	5.1	Auswirkungen auf die Umwelt	6
	5.2	Verkehrliche Auswirkungen	7
6	**Erschließung**		
	6.1	Verkehr	7
	6.2	Ver- und Entsorgung	7
7	**Erschließungskosten**		8

1 Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rande der Brühler Innenstadt an der Bonnstraße Richtung Schwadorf. In östlicher Nachbarschaft liegt der Brühler Schlosspark, Bestandteil des Weltkulturerbes Schloss Augustusburg.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.12 umfasst die Fläche des Sportplatzes an der Bonnstraße mit vorgelagertem kleinen Spielplatz, Trafostation, Zuwegung zum Schützenplatz und einen Teil des Pingsdorfer Baches entlang der Zuwegung.

Die genaue Abgrenzung ist der Übersicht bzw. dem Bebauungsplanvorentwurf zu entnehmen.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.800 m².

1.2 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 2 und betrifft die Flurstücke 364, 405 tlw. und 110 tlw. Dies ist die Fläche des Sportplatzes an der Bonnstraße mit vorgelagertem kleinen Spielplatz, die Zuwegung zum Schießstand und die Bachfläche des Pingsdorfer Baches von der Bonnstraße bis zum Schlosspark. In der Südwestecke des Plangebietes steht ein Trafo der Stadtwerke Brühl. Auf der Fläche des Sportplatzes findet zur Zeit noch Spielbetrieb statt. Sie wird rundum wie der kleine Spielplatz und der Trafo mit zum Teil hohen Drahtzäunen eingefasst. Nur der Spielplatz ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Der Bachlauf ist als offener geradliniger Graben mit Grasböschungen ausgeführt.

Die in der näheren Umgebung vorhandenen Hausgärten an der Bonnstraße zeichnen sich durch eine große Tiefe von 80 – 100 aus. Im Osten grenzt das Schießplatzgelände an, auf dem die Brühler Schießsportvereine ihr wöchentliches Training sowie diverse Wettkämpfe austragen.
Im Einzelnen sind dies:
- Schießsport - Club Ville e.V. (SSC Ville), Brühler Sportschützen 76 e.V. (BSS), -
- Brühler Schießclub 70 e.V. (BSC 70),
- Schießsportgemeinschaft 1972 Brühl e.V. (SSG)

Die St.-Sebastianus Schützenbruderschaft vor 1442 e.V. veranstaltet darüber hinausgehend auf der Fläche ihre traditionellen Feiern, an Fronleichnam und das Schützenfest an Margaretha.
Die umgebende Bebauung ist weitestgehend zweigeschossig mit Satteldächern bebaut. Die Nutzung beschränkt sich auf Wohnen, bis auf den Abhofverkauf zweier Landwirte und den Betrieb des Blumen Center Hermes mit angeschlossener Gärtnerei.
Das Gelände des Sport- und Schießplatzes liegt bei 63,4m ü. NN. Die Bonnstraße liegt in der Mitte vor dem Plangebiet bei 64,7m und die Zuwegung läuft von 64,8m an der Bonnstraße leicht abfallend in Richtung Schießplatz auf 64,2m ü. NN .
Die Flurstücke 405 und 110 befindet sich im Eigentum der Stadt Brühl.

1.3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 01.12 wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Diese Definition gilt für die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. die Umnutzung eines Gebietes.
Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung.
In unserem Falle handelt es sich um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs mit einem alten Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.
Der Gesetzgeber sieht als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a gewisse Schwellenwerte vor. Maßstab hierfür ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO.
§13a unterscheidet hier zwei Fallgruppen:
a.) Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20..000 m² festsetzen und
b.) Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² festsetzen.
Da im vorliegenden Falle die festgesetzte Grundfläche und selbst die Größe des gesamten Plangebietes mit 9.800 m² Grundfläche deutlich unter diesem Grenzwert liegt und der Bebauungsplan darüber hinausgehend keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft, ist die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

1.4 Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan weist für das Plangebiet „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ aus. Diese Darstellung entspricht nicht dem seit 1996 rechtswirksamen Flächennutzungsplan und dem seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplan „Bauzonen“ der Stadt Brühl. Laut Aussage der Bezirksplanungsbehörde werden solche kleinmaßstäblichen Darstellungsdifferenzen nicht bereinigt, da es sich um einen unverhältnismäßig großen Aufwand handeln würde und auch die Lesbarkeit diese feinen und kleinmaßstäblichen Korrekturen im großmaßstäblichen Regionalplan (1:50.000) nicht mehr gewährleistet wäre. Nur raumwirksame Änderungen von größerer Art und Bedeutung werden im Rahmen eines formellen Regionalplan – Änderungsverfahrens durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.
Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan Bauzonen

Für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 01.12 ist der Bebauungsplan „Bauzonen“ rechtsverbindlich, der für das Plangebiet mit der Ordnungsziffer „K“= Öffentliche Grünfläche festsetzt. Die umgebende Bebauung im Norden ist als Allgemeines Wohngebiet, im Westen und Süden als Reines Wohngebiet ausgewiesen in II- geschossiger Bauweise. Eine Bebauung ist jedoch nur in erster Reihe an der Bonnstraße zulässig.

2 Planungsanlass

Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich und dem Erfordernis der Umnutzung einer Sportanlage, für die es zukünftig keinen Bedarf mehr gibt, soll in dem betroffenen Bereich entlang der Bonnstraße zukünftig eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Aufgrund der vorhandenen Erschließung kann dies unter städtebaulich günstigen Vorraussetzungen, inform der Schließung einer größeren Baulücke im Bereich Bonnstraße erfolgen. Ferner soll mit dem Bebauungsplan ein stadtökologisch wichtiges Projekt mit der Renaturierung des letzten Teilstückes des Pingsdorfer Baches umgesetzt werden.

3 Planungsziele und Planungsinhalte

Das wesentliche Planungsziel ist die Schaffung der rechtlichen Vorgaben für eine straßenbegleitende Wohnbebauung und somit die Schließung einer Baulücke entlang der Bonnstraße.
Darüberhinaus soll die verbleibende, nördlich angrenzende Grünfläche einer wohngebietsverträglichen Nutzung zugeführt und als private Grünfläche festgesetzt werden, da hier aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Verhältnis zur heranrückenden Wohnbebauung eine nur eingeschränkte, nicht lärmintensive Nutzung möglich ist. So soll sie den Schützen als Aufstellfläche im Rahmen ihrer jährlichen Festivitäten dienen und den Bogenschützen zu Trainingszwecken zur Verfügung stehen.
Ein weiteres städtebaulich und stadtökologisch bedeutendes Ziel der Planung ist die Renaturierung des letzten Teilstückes des Pingsdorfer Baches. Mit dieser Maßnahme, wird eine durchgehende naturnahe Gestaltung des Pingsdorfer Baches von der Straße „Auf der Pehle“ bis zum Schlosspark erreicht.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes mit seinen nicht störenden Gewerbebetrieben und der vorwiegenden Wohnnutzung wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung **WA** - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von **0.4** und mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.
Die geplante Bebauung ist traufständig zur Bonnstraße auszuführen. Mit der Festsetzung der max. Firsthöhe und Drempelhöhe wird die Obergrenze der Baukörper definiert. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in städtebaulich Hinsicht in die bestehende Bebauungsstruktur in einfügt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, bis auf die Errichtung von Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von 7,5 m², ausgeschlossen. Die Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig,
Mit diesen Festsetzungen wird dem städtebaulichen Ziel einer weitestgehenden Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen,

4.4 Bauweise

Aufgrund der vorgegebenen Bebauungsstruktur sind als zulässige Bauformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäudeeinheit wird auf max. 2 WE begrenzt. Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer zu starken Verdichtung in diesem Bereich und Wahrung des Gebietscharakters, der größtenteils durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wird.

4.5 Grünflächen

Die im Osten der Wohnbebauung angrenzende Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen. Sie soll als Aufstellungsfläche für die traditionellen Schützenvereinsveranstaltungen dienen und den Bogenschützen als Trainingsplatz (wohngebietsverträgliche Nutzung ohne nennenswerte Lärmentwicklung) zur Verfügung gestellt werden.
Da sich die lärmtechnischen Auswirkungen einer öffentlichen Spiel-Sport und Freizeitwiese (nicht in der Größe bestimmter Personenkreis) nicht mit der heranrückenden Wohnbebauung in Einklang bringen lassen, kann nur eine eingeschränkte Wohngebietsverträgliche Nutzung für diese Fläche in Frage kommen.
Die Fläche wird vor diesem Hintergrund wie bisher mit einem Zaun entlang der Erschließungsstraße abgegrenzt.

4.6 Immissionen

Für die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen sind laut gutachterlicher Untersuchung keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Zu den lärmtechnischen Auswirkungen des östlich angrenzenden Schießstandes wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Fa. Accon Köln GmBH erstellt, dessen Ergebnisse unter Ziff. 5 zusammenfassend dargestellt werden.
Die sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes haben aus lärmtechnischer Sicht keine negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung.
Nach Überprüfung der Lärmsituation vor Ort und Rücksprache mit dem Lärmgutachter ACCON Köln GmbH gehen von den bestehenden Betrieben keinerlei Störwirkungen aus, da es sich hier um Nebenerwerbsbetriebe mit niedriger Kundenfrequenz handelt. Der landwirtschaftliche Betrieb Bonnstraße 119 wird als nicht störender Gewerbebetrieb im allgemeinen Wohngebiet eingestuft. Die Ruhezeiten werden eingehalten und alle 3 Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Auf Nachfrage beim Ordnungsamt liegen bis heute keine Beschwerden zu übermäßigen Immissionen aus den 3 Betrieben vor.

4.7 Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG (Landeswassergesetz) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Nach dem Plankonzept ist die Ableitung des Niederschlagwassers ortsnah in den Pingsdorfer Bach durch einen unterirdisch neu zu bauenden Regenwasserkanal in der Bonnstraße vorgesehen. Damit wird auch der nur in dieser Strecke der Bonnstraße vorhandene Schmutzwasserkanal zukünftig entlastet.

4.8 Begrünung

Als Ausgleich für die in der Spielplatzfläche stehenden Bäume sind Ersatzpflanzungen auf der Grünfläche nach 4.5 im Plangebiet vorgesehen. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der geplanten Baugrundstücke ist eine Bepflanzung mit 5 einheimischen Hochstammeichenbäumen vorgesehen, die zum einen den Eingriff in die Natur und Boden mindern und zum anderen einen gewissen Sichtschutz zwischen den Privatgrundstücken und der öffentlichen Grünfläche bieten soll.
Für die Dächer der Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhandene Lärmsituation wurde vom Gutachter ermittelt. Er beurteilte die Verkehrslärmimmission des Straßenverkehrs und die Lärmimmission ausgehend von der bestehenden Schießanlage.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis das keine besonderen baulichen Vorkehrungen des passiven Schallschutzes an den Wohngebäuden vorzusehen sind. Die nach dem Energieeinsparungsgesetz zu verwendenden Fenster weisen ausreichend hohe Schalldämmmaße auf. Er gibt die Empfehlung, Schlafräume aufgrund der Verkehrslärmemissionen möglichst nach Osten zu orientieren, um ein Schlafen bei geöffnetem Fenster zu ermöglichen.
Bezogen auf den Schießlärm werden die maßgeblichen Lärmrichtwerte eingehalten. Unter Zugrundelegung der angegebenen Schusszahlen wurde ermittelt, dass werktags im Trainingsbetrieb eine Unterschreitung um 2 dB(A) und an Wochenenden (Samstags und Sonntags) bei der Meisterschaftsschießen der Richtwert eingehalten bzw. um zwischen 4 und 1 dB(A) unterschritten wird.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt.

5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Von den bisher in der Bonnstraße entlang dem Plangebiet vorhandenen 9 Parkplätzen werden mit der Schließung der Baulücke 4 - 5 entfallen. Einen Ausgleich schafft die Neuanlage von 10 Parkplätzen im Plangebiet an der Zuwegung in direkter Nähe zum Schießplatz.

Der private Stellplatznachweis erfolgt durch die Ausweisung von zwei Stellplätzen pro Baugrundstück (Garage/Carport + Vorplatz).
Auswirkungen auf den fließenden Verkehr in der Bonnstraße sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die geplante Bebauung wird direkt von der Bonnstraße aus erschlossen. Der Charakter der Bonnstraße wird durch die Planung nicht verändert.
Die Bushaltestellen der Stadtbuslinie 706 befinden sich auf der Bonnstraße in Richtung Süden in ca. 150m (Haltestelle Bonnstraße Süd), nach Norden in ca. 200m Entfernung (Haltestelle Südfriedhof). Der Bus benötigt 3 Minuten bis Brühl-Mitte. Von dort aus sind sehr gute Verbindungen in die umliegenden Städte und zum Fernverkehr gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitung des Schießplatzgrundstückes wird ggf. entsprechend der späteren Ausbauplanung zur Renaturierung des Pingsdorfer Baches verlegt.
Wasser-, Gas- und Stromversorgung
Das Plangebiet kann an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz der Brühler Stadtwerke angeschlossen werden.
Damit dass südlich entstehende Baugrundstück ohne Einschränkung bebaut werden kann, ist die Verlegung der Trafostation ca. 90m nördlich auf die andere

Straßenseite, südlich neben die Garage des Wohnhauses Bonnstraße 158, im öffentlichen Bachgrundstück vorgesehen.

Kanalanschluss und Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51a LWG (Landeswassergesetz) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Weiterhin ist Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.
Da in der Bonnstraße im Plangebiet kein Regenwasserkanalisation vorhanden ist, wird das Oberflächenwasser in einem neu zu bauenden Regenwasserkanal unterirdisch dem Pingsdorfer Bach zugeführt.

7 Erschließungskosten / Bachrenaturierung

Durch die geplante Bebauung wird die bestehende Baulücke in der Bonnstraße zwischen den Hausnummern 121 und 139 geschlossen. Damit werden 6 vermarktungsfähige Grundstücke auf dieser städtischen Fläche geschaffen. Eine weitere „innere Erschließung“ ist hierfür nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang entstehen Kosten für
- den Bau des Regenwasserkanals (Ableitung in den Pingsdorfer Bach) in Höhe von ca. 50.000,- € (Die Gegenfinanzierung erfolgt über die Abwassergebühren) und
- die Verlagerung der Trafostation in Höhe von ca. 50.000,- € durch die Stadtwerke auf Rechnung der Stadt.

Die Kosten der Bachrenaturierung sind keine auf die Grundstücke umzulegende Erschließungskosten, sondern werden über das Ökokonto in Form von Punkten vorfinanziert und über den Verkauf von Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle refinanziert. Aufgrund der nunmehr vorliegenden Detailplanung ist von einer Maßnahmengröße in Höhe von 250.000,- € auszugehen; die Kosten werden über den Haushalt 2008/09 abgewickelt. Die tiefbautechnischen Verlegungskosten für die Zuwegung der Straße zum Schützenheim sind in die Maßnahme eingerechnet und somit über das Ökokonto finanziert.

19.05.2008

Stadt Brühl
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 01.12 „Sportplatz Bonnstraße" gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit §13a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der Zeit vom 31.03.2008 bis einschließlich 30.04.2008 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 19.06.2008

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.12 „Sportplatz Bonnstraße" ist am 09.06.2008 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 19.06.2008

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg