Begründung

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz (BBauG)
des Bebauungsplanes 78

1. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden — von der nördl. Grenze des Flurstückes 229, Flur 2, Zufahrtsweg zur Sporthalle

im Osten — von der Bonnstraße (K 1)

im Süden — von der neuen Trasse der Kreisstraße Nr. 7 (K 7), der ostwärtigen Grenze des Flurstückes 114, der nördlichen Begrenzung der alten Trasse der K 7

im Westen — von einer 5 Meter ostwärts parallel zur westlichen Grenze des Flurstückes 91, Flur 2 verlaufenden Linie bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Flucht der Sporthalle, der westlichen Flucht der Halle bis zu einem Abstand von 90 Meter parallel zum nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg und deren Schnitt mit der westlichen Grenze des Flurstückes 131/17, Flur 1, dort hoch bis zum erwähnten Weg (alle Flurstücke Gemarkung Badorf).

2. Planungsgrundlagen

2.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 78 sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Brühl, genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 30.03.1973 entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich eine Grünfläche - Sportanlagen aus. Er befindet sich damit in Übereinstimmung mit dem vom Rat beschlossenen Stadtentwicklungsplan.

2.2 Die zur Zeit planungsrechtlich geltenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan - Bauzonen - 25. Änderung (Bekanntmachung vom 20.02.1974) verankert. Die Fläche ist hier als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

2.3 Im Sportstättenleitplan ist der Standort der Sportanlage vorgesehen.

2.4 Der westliche Teil des Planungsgebietes steht unter Landschaftsschutz gem. Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet des Kreises Köln vom 6.9.1971. Die Eintragung im Bebauungsplan erfolgt nachrichtlich (gem. § 9 (6) BBauG). Die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz wird noch während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan bei der Oberen Landschaftsbehörde beantragt.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan 8 "Rheinterrassen" enthält für den Planbereich weder Entwicklungsziele noch Festsetzungen.

2.5 Das Plangebiet liegt innerhalb des vorgesehenen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berzdorf der Stadtwerke Brühl (Zone III B).

Im südöstlichen Planbereich befindet sich die Grundwassermeßstelle Nr. 31 mit den Koordinaten R 25 63 967/H 56 31 482. Die Meßstelle ist bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

3. Derzeitiger Bestand

3.1 Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich eine öffentliche Verkehrsfläche und Stellplätze, die der Berufsschule zugeordnet sind. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes steht ein zweigeschossiges Wohngebäude. An das Grundstück grenzt in westlicher Richtung eine Grünfläche an. Der östlich gelegene größte Teil des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.
Im südwestlichen Planbereich befindet sich die alte K 7, die inzwischen durch die das Plangebiet im Süden tangierende neue Trasse der K 7 funktionslos geworden ist. Die Trasse ist abschnittsweise zurückgebaut worden und dient als Zufahrt zu dem im Bau befindlichen Park + Ride-Parkplatz. Eigentümer dieser Fläche ist der Erftkreis.

4. Planungserfordernis und -begründung

Auf Grund der Tatsache, daß das Schloßparkstadion in Zukunft nur noch für den Schulsport genutzt werden soll und des im Sportstättenleitplan prognostizierten Bedarfs, ist die Anlage eines neuen Sportzentrums erforderlich.

4.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes 78 soll die planungsrechtliche Sicherung der Flächen gewährleisten. Die Flächen befinden sich im wesentlichen im Besitz der Stadt Brühl. Die restlichen Flurstücke im nord-östlichen Planbereich müssen noch erworben werden. Die bisherigen Verkaufsverhandlungen verliefen mit negativem Ergebnis. Insofern ist unter Umständen ein Enteignungsverfahren zu beantragen.

Die Voraussetzungen, die an einen optimalen Standort für eine Freisportanlage gestellt werden wie:

- günstige Entfernung zu Siedlungsgebieten
- Zuordnung zu einem Schulstandort
- günstige topographische Verhältnisse
- Einbindung in die Landschaft etc.

werden hier erfüllt. Eine Alternative zum vorgesehenen Standort existiert auf Grund der fehlenden Eignung anderer Flächen nicht.

4.2 Zunächst wird ein Bebauungsplan für einen Teilbereich der geplanten Sportanlagen aufgestellt. Aus dem Funktionsplan ist das gesamte Konzept einschließlich möglicher Erweiterungen des vorhandenen Schulgebäudes zu ersehen.

Um eventuell beim Grunderwerb auftretende Schwierigkeiten ausräumen zu können, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich vorgezogen. Die übrigen geplanten Sport- bzw. baulichen Anlagen können auf der Grundlage des Bebauungsplanes - Bauzonen realisiert werden. Für die Stadt besteht eine besondere Planungsverpflichtung, da das vorhandene Schloßparkstadion ab 1990 nur noch dem Schulsport zur Verfügung stehen soll. Die Pachtverträge mit dem Land Nordrhein-Westfalen für das Gelände laufen zu diesem Zeitpunkt aus und es ist dafür Sorge zu tragen, daß rechtzeitig Ersatzflächen geschaffen werden.

5. Planungsziele und Zwecke

5.1 Das Sportgelände wird durch eine vorhandene Stichstraße mit Wendeanlage von der Bonnstraße aus erschlossen.

5.2 Die Verteilung der Spielfelder richtet sich nach dem Zuschnitt des vorhandenen Grundstückes. Der Sportplatz Typ B mit den Zuschaueranlagen liegt an der dafür einzig geeigneten Stelle in Nord-Süd-Richtung. Er sollte als Einzelanlage mit Tennenplatz, separatem Umkleidegebäude und Eingang, eine abschließbare Einheit darstellen. Die übrigen Spielfelder (siehe Funktionsplan) sollen der bereits vorhandenen Turnhalle auf dem Schulgrundstück mit ihren Umkleidemöglichkeiten zugeordnet werden.

5.3 Der Stellplatzbedarf wird für die gesamte Sportanlage und die Schule ermittelt. Für den Schulbetrieb und die Sportgroßveranstaltungen kann in der Bilanz von einer Doppelnutzung ausgegangen werden, da real kaum von Überschneidungen des Bedarfs ausgegangen werden muß. Insofern kann der Stellplatzbedarf der Schule vernachlässigt werden.

Für die Nettosportfläche von ca. 39.000 qm und eine angenommene maximale Besucherzahl von 5.000 Personen entsteht ein Stellplatzbedarf von 570 St.

Bedarf:	insgesamt	570 St
vorhanden:		170 St
geplant:	(laut Festsetzung B-Plan)	236 St
		26 St
insgesamt:		432 St
Auf dem Gelände nachzuweisen: (östl. des Hockeyplatzes).		138 St

Die fehlenden Stellplätze sollen auf der verbleibenden Freifläche (Schulgrundstück Grünfläche) östl. des Hockeyplatzes hergestellt werden.

Die Zufahrt zu den südlich gelegenen Stellplätzen/P + R-Plätzen (88 St) erfolgt über die K 7.

6. Begrünung

Eine optische Gliederung der Freiflächen und die Einbindung der Sportanlage in die Landschaft soll durch eine ansprechende Bepflanzung mit heimischen Gehölzen erreicht werden. An der Bonnstraße und der K 7 ist in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden. Die Bepflanzung dient als Ersatzmaßnahme für die Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutz. Die Pflanzstreifen zu den Straßenseiten werden so angelegt, daß Sichtkontakt zwischen Spielfeld und Fahrbahn nicht gegeben ist.

Einzäunungen und Ballfanggitter sollen optisch in die Pflanzung integriert werden.

7. Immissionsschutz

Der Sportplatz Typ B sowie die zugeordnete Zuschauertribüne liegen im Abstand von ca. 200 m zur Wohnbebauung Bonnstraße. Mit unzumutbaren Belästigungen durch Lärm ist nicht zu rechnen. Im § 1 (6) Bundesbaugesetz, in dem die Leitsätze der Bauleitplanung aufgelistet sind, wird verlangt, daß bei

der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere unter anderem zu berücksichtigen sind

- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung, aber auch
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Die Gemeinde hat jeweils den Ausgleich zu finden, wenn einzelne Belange bevorzugt und damit andere Belange notwendigerweise zurückgesetzt werden (§ 1 (7) BBauG)). In dem konkreten Fall kann davon ausgegangen werden, daß auf Grund des ausreichenden Abstandes sowie der im allgemeinen geringen Besucherzahl von einer zumutbaren Belästigung ausgegangen werden kann.

8. Erschließungskosten

Herstellungskosten:

Sportanlagen, Umkleidegebäude	3.850.000,-- DM
Zuwegung und Parkplätze	350.000,-- DM

Die Begründung ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949 ff) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom 13.07.1987 aufgestellt worden.

Brühl, 07.08.1987

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister Ratsmitglied

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz vom 18.7.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. S. 949 ff) in der Zeit vom 12.10.1987 bis 13.11.1987 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 02.12.1987

Stadt Brühl

Der Stadtdirektor

i.V.

gehört zur Verfügung
vom 8.6.88
Az. 352.12-3101-35/88
Der Regierungspräsident
Im Auftrag