
Stadt Brühl

Begründung zum

Bebauungsplan 03.07
'Nördlich Finanzamt'

Begründung zum Bebauungsplan 03.07 „Nördlich Finanzamt“

1	Allgemeines	Seite 1
1.1	Plangebiet	
1.2	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	
1.3	Planungsvorgaben	
2.	Planungsanlass und Planungsziele	Seite 3
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans	Seite 4
3.1	Art der baulichen Nutzung	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	
3.4	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
3.5	Passive Schallschutzmaßnahmen	
3.6	Verkehrsflächen	
3.7	Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche	
3.8	Versickerung des Niederschlagswassers	
4.	Auswirkungen der Planung	Seite 9
4.1	Auswirkungen auf die Umwelt	
4.2	Verkehrliche Auswirkungen	
5.	Erschließung	Seite 11
5.1	Verkehrliche Erschließung	
5.2	Ruhender Verkehr	
5.3	Ver- und Entsorgung	
6.	Erschließungskosten / Erschließungsvertrag	Seite 12
7.	Städtebauliche Kennwerte	Seite 12

Städtebauliche Begründung

1 Allgemeines

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Brühl-Nord am Rand der Brühler Innenstadt, unmittelbar westlich neben der Bahntrasse der Bundesbahn-Strecke Köln - Koblenz, erschlossen durch Kölnstraße (L 194 in der Ortsdurchfahrt). Das Umfeld ist geprägt im Süden durch den Baukörper des Finanzamtes einerseits, sowie den Gründerzeithäusern auf der Westseite der Kölnstraße mit überwiegender Wohnnutzung und weiter nördlich den Freiflächen zwischen der Kölnstraße und der Straße Am Volkspark. Über letztere wird das Gewerbegebiet und der Güterbahnhof Brühl erschlossen. Östlich der Bahntrasse grenzt die Wohnbebauung an der Gertrudenstraße an.

Beim Standort 'Nördlich Finanzamt' handelt es sich um das Restgrundstück eines ehemaligen Gründerzeit-Villen Geländes mit umgebendem Park, welches nach der Aufgabe als Bundeswehrdepot Anfang der 80-er Jahre dem Neubau des Finanzamtes weichen musste. Die Fläche 'Nördlich Finanzamt' zählt zu den letzten verbleibenden innerstädtischen Flächen, die noch zu entwickeln sind.

Neben der Mischgebietsfläche und der geplanten Bebauung an der Kölnstraße lang, soll im östlichen Teil ein öffentlicher Parkplatz angelegt werden.

Aus den beiden Flurstücken, sowie die Straßenlandparzelle und die fußläufige Verbindung zur Schildgesstraße ergibt sich eine Flächengröße von insgesamt 12.253 Quadratmetern.

Das Plangebiet ist über die Kölnstraße nach Süden an die Innenstadt und die L 184, L 183, sowie nach Norden an die K7 und darüber an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Abwassertechnisch besteht die Möglichkeit das Plangebiet an den Mischwasserkanal in der Kölnstraße anzuschließen.

Das Plangebiet ist entlang des Bahndammes durch einen Baumallee eingegrünt.

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 03.07 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 aufgegebenener 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 12.253 m² Grundfläche deutlich unter diesem Grenzwert liegt und der Bebauungsplan darüber hinausgehend keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft, ist die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

1.3 Planungsvorgaben

1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Teilabschnitt Region Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.05.2001 weist für den Standort 'Allgemeiner Siedlungsbereich' aus.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl von 1996 weist die Fläche als gemischte Baufläche aus bzw. für den einbezogenen Teil aus der Fläche des Finanzamtes Gemeinbedarfsfläche.

1.3.3 Bebauungsplan Bauzonen, 38. Änderung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 38. Änderung des Bebauungsplanes Bauzonen (rechtskräftig, seit 13.11.1979) mit der planungsrechtlichen Festsetzung:
Kerngebiet, bis 6-geschossige geschlossene Bauweise, mit der Grundflächenzahl 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,4.

1.3.4 Informelle Planungen

Rahmenplanung – Innenstadtentwicklung Brühl

Eine weitere Arbeitsgrundlage liegt in der vom Rat der Stadt Brühl im Oktober 2006 beschlossenen Rahmenplanung Innenstadt.

Der städtebauliche Rahmenplan 2015 sieht die Schließung der Raumkante zwischen Finanzamtskomplex und Bahnunterführung entlang der Kölnstraße als städtebauliches Entwicklungsziel vor. Als Nutzungsoptionen für eine Bebauung werden hier ein Mix aus Dienstleistungen, kleinflächigen Einzelhandels und ggf. Wohnen vorgeschlagen.

Für die Fläche östlich des Finanzamtskomplexes ist die Schaffung innenstadtnaher Parkplätze ein wesentliche Planungsziel in Verbindung mit den Planungskonzepten für die Vertiefungsstandorte „Belvedere“ und „Wicke Gelände“.

Darüber hinaus sieht der Rahmenplan eine fußläufige Anbindung der Flächen an die südlich gelegenen Kultur- und Freizeitschwerpunkte Max-Ernst-Museum und Schloss Augustusburg vor.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl

Das 2006 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die planerische Grundlage für die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Brühler Stadtgebiet dar.

Mit besonderem Focus auf den Schutz der gewachsenen Versorgungsbereiche, insbesondere der Brühler Innenstadt, werden die zu erhaltenden und neu zu entwickelnden Einzelhandels- und Nahversorgungsstandorte definiert. Zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten wurde eine Brühl spezifische Sortimentsliste entwickelt.

Der Standort „nördlich Finanzamt“ ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sekundärstandort für die Nahversorgung vorgesehen.

In der dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegenden Marktanalyse der BBE heißt es hierzu im einzelnen:

Da sich im näheren Umfeld des Standortbereiches Wohngebiete befinden, kann dem Standort Finanzamt eine wohngebietsintegrierte Lage zugesprochen werden. Damit kann eine wesentliche Bedingung in Bezug auf die Schaffung weiterer Nahversorgungsstandorte als erfüllt angesehen werden. Unter betrieblichen Gesichtspunkten kann der Standort Finanzamt für die Entwicklung zu einem Nahversorgungsstandort als geeignet angesehen werden. Das Grundstück weist eine ausreichende Größe, eine gute verkehrliche Erreichbarkeit durch die Nähe zur Kölnstraße und ein ausreichendes Nachfragepotenzial im fußläufigen Einzugsbereich auf.

2.0 Planungsanlass und Planungsziele

Am 25.10.1999 fasste der Rat der Stadt Brühl den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 03.07 „Finanzamt“.

In enger Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer -Land NRW, Bezirksregierung Köln, Abt. Liegenschaften- wurde seitens der Stadt eine städtebauliche Konzeption für die Vermarktung der Fläche vorgegeben.

Aufgrund der exponierten Lage des Grundstücks am Eingang in die Brühler Innenstadt und dem städtebaulichen Pendant zum mehrgeschossigen Finanzamtskomplex und der gegenüberliegenden Gründerzeitbebauung war erklärtes städtebauliches Ziel, die Lücke zwischen Finanzamt und DB Unterführung mit einer raumwirksamen mehrgeschossigen Bebauung in Form einer Mischgebietsnutzung zu schließen.

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bauzonen der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich zuwider laufen, nach altem Planungsrecht wären im Kerngebiet sogar großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig gewesen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 03.07 „Nördlich Finanzamt“ für eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches erforderlich.

Zur Sicherung der Planung wurden die Instrumentarien der % 14 und 15 Baugesetzbuch angewendet. Nur so konnte eine den Planungszielen

zuwiderlaufende reine Einzelhandelsnutzung der Fläche in 1-geschossiger Bauweise verhindert werden.

Ein weiteres Planungsziel liegt in der Entwicklung der Fläche östlich des Finanzamtgrundstücks, welches in der Zwischenzeit durch die Stadt Brühl erworben wurde. Entsprechend den Zielsetzungen der innerstädtischen Rahmenplanung (siehe Ziff. 1.2.4) sollen hier innenstadtnahe Parkplätze entstehen, in fußläufiger Anbindung an die Innenstadt und den Kultur- und Freizeitschwerpunkt Max-Ernst-Museum und Schloss Augustusburg.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Folgenden sind die konkreten Festsetzungen inhaltlich wiedergegeben und durch Begründungen kommentiert, soweit dies nicht bereits aus Kapitel 2.1 hervorgeht. Die wörtlichen Festsetzungen sind dem Plan zu entnehmen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung Nr. 1.1:

Die Art der baulichen Nutzung ist mit 'Mischgebiet' festgesetzt [§ 6 BauNVO]. Ausgeschlossen werden die § 6 Abs. 2 Nr.6 u. 7 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Begründung:

Vor dem Hintergrund der unter Ziff. 2.0 dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres hohen Raumbedarfs und Tankstellen aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung (Gestaltung der Eingangssituation in die Brühler Innenstadt) an diesem Standort ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 19/20 BauNVO)

Festsetzungen Nr. 3.1 – 3.3:

Im Mischgebiet werden die GRZ und GFZ entsprechend den Höchstwerten des § 16 BAUNVO auf 0,6 bzw. 1,2 festgesetzt.

Begründung:

Über die Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Geschossigkeit wird der städtebauliche Rahmen und das gewünschte städtebauliche Bild im Hinblick auf die unter Ziff. 1.2.4 dargestellten städtebaulichen Ziele eindeutig definiert.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO ausgeschlossen.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den im Plan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Bereichen zulässig.

Begründung:

Über die Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen werden die Nutzungen auf dem Grundstück klar zugeordnet. Um zu gewährleisten, dass der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück möglich ist werden sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

3.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die entlang der DB Strecke (östliche Plangebietsgrenze) verlaufende Lindenallee und der vorgelagerte Mammutbaum sind gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise dürfen offene Stellplätze zwischen den Einzelbäumen unter Einhaltung folgender Schutzvorkehrungen angelegt werden:

1. Durch ein Hochbord ist eine Beparkung auf der Baumscheibe um den Mammutbaum auszuschließen.
2. Die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze im Trauf – und Wurzelbereich der Lindenallee sind als Wurzelbrücken zu errichten. Im Traufbereich der Allee werden die hierzu erforderlichen Fundamente in Handschachtung unter weitestgehendem Verzicht auf Durchtrennung größerer Baumwurzeln durch Fachfirmen des Garten - und Landschaftsbaus ausgeschachtet. Parkplatzseitig (Westseite) werden Streifenfundamente zur Aufnahme von Wurzelbrücken außerhalb des Traufbereiches der Lindenallee errichtet.
3. Das Aufasten des Lichtraumes zur Nutzung der Stellplätze im Traufbereich der Lindenallee erfolgt durch eine Fachfirma.
4. Die Bäume erhalten beidseitig zum Schutz des Stammes entsprechende Baumschutzgitter.

Begründung:

Die schützenswerte Lindenallee entlang der Bahntrasse und der als Solitär vorgelagerte Mammutbaum sind aufgrund ihrer ökologischen und kleinklimatischen Bedeutung sowie aus Gründen der optischen Abschirmung zum Bahnkörper und ihrer prägenden Wirkung für das städtebaulichen Gesamtbild dauerhaft zu erhalten. Da die sonstigen Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes größtenteils durch die geplante Neubebauung und die notwendigen Stellplätze versiegelt werden, kommt dem Erhalt dieser, das städtebauliche Gesamtbild entscheidend prägenden Grünstruktur eine wesentliche Bedeutung zu.

Zu den festgesetzten Schutzvorkehrungen im einzelnen:

Die Lindenallee und der Mammutbaum sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Brühl geschützt. Danach dürfen im Wurzelbereich weder Befestigungen mit wasser- undurchlässigen Decken (Asphalt, Beton o. ä.) noch Ausschachtungen vorgenommen werden. Als technisch durchführbare, erprobte Alternative verbleibt somit nur eine Stellplatzausbautechnik, die den baumschädigenden Wurzeldruck durch Parken ausschließt sowie die Beschädigung von Wurzeln ausschließt oder akzeptabel minimiert und die Wasser- und Luftdurchlässigkeit gewährleistet.

Hierzu eignen sich Wurzelbrücken, die in Holz-, Metall- oder Betonbauweise ausgeführt werden können. Die Wurzelbrücken reduzieren Ausschachtungen im Wurzel – und Traufbereich der Lindenallee auf ein akzeptables Maß.

Diese Punkt- und Streifenfundamente tragen dann durchlöchernte Metallroste oder Betonplatten (Wasser, Luft), die eine Luftschicht zwischen Plattenunterkante und Erdoberfläche im Wurzel-/Traufbereich belassen, ohne dass in diesem Bereich

Schachtungen erfolgen. Es ist auch Holzbauweise möglich, von der aber aus Unterhaltungsgründen abgeraten wird.

Sowohl Metallroste wie Betonplatten (durchlöchert: Wasser, Luft) können maßgefertigt werden.

Mit der Errichtung solcher Wurzelbrücken liegen die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung gemäß § 6 (2) Baumschutzsatzung vor. Die Begründung ergibt sich aus dem Stellplatzfordernis.

Da die Beastung der Lindenallee parkplatzseitig bis kurz über den Erdboden reicht, ist parkplatzseitig ein fachgerechtes Aufasten erforderlich, das parallel mit der Entfernung brüchiger Äste des Mammutbaumes erfolgen sollte.

Um Beschädigungen der Stämme durch aus und einparkende PKW zu verhindern, sind Baumschutzgitter in fachgerechter Ausführung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Stamm und äußerer Begrenzung der Stellplätze wird auf 1,50 m festgesetzt.

3.5 Passive Schallschutzmaßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens der Fa. ACCON Köln GmbH (Bericht Nr. ACB 0207-405358-142 vom 11.07.2007) wurden die Verkehrslärmimmissionen durch die Schiene (Bahnärm der östlich an das Plangebiet grenzenden DB Strecke) und Straße (westlich des Plangebietes verlaufende L 194) sowie die Lärmimmissionen durch bestehende und geplante Parkplätze untersucht.

Mit den gemäß Punkt 6 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan definierten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109) ist das Maß der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der geplanten Neubebauung in ausreichendem Maße definiert. Somit wird bei Einhaltung der betreffenden Anforderungen an die Bauausführung den gesetzlich geforderten Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Plangebiet Rechnung getragen.

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenärm sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten.

Für ausschließliche Tagesnutzungen ist der 1. Wert maßgebend, für Wohnnutzungen, die auch zum Schlafen dienen (Kinderzimmer und Schlafräume) ist der 2. Wert maßgebend. In diesem Fall sind die Fenster mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109)

Fassade	EG bis OG 2	OG 3	DG
A	III	III / IV	III / IV
B	IV	IV / IV	IV / IV
C	IV	-	-
D	V	-	-
E	V	-	-
F	V	-	-
G	V	-	-
H	V	-	-
I	IV	-	-
K	-	IV / V	IV / VI
L	-	III / V	IV / V

Hinweis: Die Anforderungen sind dem Schalgutachten der Fa. ACCON vom 28. 08. 2007 zu entnehmen (Seite 39 + 40)

3.6. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

3.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandene private Erschließungsstraße ins Plangebiet wird als öffentliche Erschließungsstraße im Bebauungsplan festgesetzt und somit die Voraussetzung für eine öffentliche Widmung der Verkehrsfläche geschaffen.

Von dieser Erschließung aus werden die vorhandenen und geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Finanzamt, geplante Neubebauung und öffentlicher Parkplatz) zukünftig erschlossen.

Begründung

Eine direkte Anbindung der geplanten Neubebauung nördlich des Finanzamtes an die, das Plangebiet westlich tangierende Landesstraße L 194 wäre aus Sicht des Landesbetriebs Straßen NRW und der Stadt aus straßenbautechnischer und rechtlicher Sicht nicht zu vertreten. Der Landesbetrieb Straßen NRW gibt zu bedenken, dass eine weitere Zufahrt von der Landesstraße aus ins Plangebiet in der Nähe des bestehenden Kreuzungsbereiches aufgrund der Sichtverhältnisse und im Sinne eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf der mit einem DTV-Wert von 11.000 Kfz belasteten L 194 nicht realisierbar ist.

Die Herstellung einer eindeutigen und begreifbaren Knotenpunktgestaltung ist hier zu schaffen.

3.6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsfläche mit besonderer wird der öffentliche Parkplatz im südöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der innerstädtischen Rahmenplanung eignet sich diese Fläche in besonderer Weise zur Verbesserung des Angebots öffentlicher Parkplätze am Rande der Brühler Innenstadt. Der Bebauungsplan sieht hier auch eine Wegeverbindung und direkte fußläufige Anbindung des Parkplatzes an die Innenstadt und den südlich gelegenen Kultur- und Erholungsschwerpunkt Max-Ernst-Museum und das UNESCO Weltkulturerbe Schloss Augustusburg vor.

Eine besondere Bedeutung kommt diesem neuen Angebot an öffentlichen Parkplätzen auch im Rahmen der Planungsüberlegungen einer zukünftigen Bebauung des Belvedere Geländes (heute über 200 öffentliche Parkplätze) und des Wicke Geländes gemäß innerstädtischer Rahmenplanung zu.

3.7 Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche (gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Das gesamte Areal des Bebauungsplanes Nr. 03.07 „Nördlich Finanzamt“ liegt im Bereich eines Altstandortes.

Für das gesamte Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass hier Aufschüttungen mit punktuellen Belastungen (Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe (KW), Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und polychlorierte Biphenyle (PCB)) lagern. Auf die vorhandenen Gutachten zur Gefährdungsabschätzung (Boden, Bodenluft) wird verwiesen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren werden Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Erdaushubmaterialien festgelegt.

Begründung:

Natürlich anstehende Böden sind im Plangebiet des Bebauungsplanes 03.07 „Nördlich Finanzamt“ ab Tiefen zwischen 0,60 m und 2,50 m vorhanden. Das Areal liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster der Stadt Brühl und des Rhein-Erft-Kreises als Altstandort geführt wird. Hier befanden sich mehrere Lagerhallen, die aus 9 Gebäudekomplexen bestanden und von den Alliierten -belgische Stationierungskräfte- (später Bundeswehrdepot) genutzt worden sind. Die Gebäudekomplexe sind auf alten Luftbildplänen (1954, 1969 und 1974) und topographischen Karten (1965, 1975) erkennbar.

Umfangreiche Bodenuntersuchungen des Baugrundes haben als Auffüllungsmaterial Bodenaushub mit Gemengenanteilen aus Bauschutt, Formsanden, Schlacken, Aschen, Ziegel, Kies, Schluff und Sand ergeben. Hierbei konnte eine für einen Altstandort mit militärischer Nutzung typische Belastung festgestellt werden. Als Ergebnis wurden punktuell geringfügig erhöhte Schwermetallkonzentrationen (Chrom, Kupfer, Nickel, Cadmium), erhöhte Kohlenwasserstoffe (KW), Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und polychlorierte Biphenyle (PCB) festgestellt.

Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen des Gesamtareals (bis 2,50 m Tiefe) und der Analyseergebnisse werden im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Erdaushubmaterialien festgelegt. Erdaushubmaßnahmen im Bereich der geplanten Bauvorhaben haben auf Grund der Nutzungsgeschichte unter gutachterlicher Aufsicht zu erfolgen. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise ist mit der Unteren Wasser-, Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

3.8 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Von der Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51a Landeswassergesetz wird im vorliegenden Bebauungsplan wegen der festgestellten Bodenbelastung durch die vorhandenen Altlasten abgesehen.

Sollte dennoch eine Versickerung angestrebt werden, so kann eine entsprechende notwendige Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises nur in Aussicht gestellt werden, sofern für die Versickerungsbereiche durch Gutachten mit Gefährdungsabschätzung sowohl die Versickerungsfähigkeit des Bodens als auch eine Unbedenklichkeit bzgl. des Schadstoffgehaltes des durchsickernden Bodenbereiches nachgewiesen oder aber vorab ein vollständiger Bodenaustausch im Versickerungsbereich durchgeführt wird. Untersuchungen sowie evtl. Bodenaustausch sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Begründung:

Aufgrund der festgestellten punktuellen Bodenbelastung in den Anfüllungshorizonten wird von der Anforderung eine Versickerung für das anfallende Niederschlagswasser einzurichten abgesehen.

Sollte eine Versickerung angestrebt werden, so kann eine entsprechende notwendige Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises nur in Aussicht gestellt werden, sofern für die Versickerungsbereiche durch Gutachten mit Gefährdungsabschätzung sowohl die Versickerungsfähigkeit des Bodens als auch eine Unbedenklichkeit bzgl. des Schadstoffgehaltes des durchsickernden Bodenbereiches nachgewiesen oder vorab ein vollständiger Bodenaustausch im Versickerungsbereich durchgeführt wird.

4.0 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Das Plangebiet ist bereits seit 27 Jahren gemäß der 38. Änderung des Bebauungsplanes Bauzonen als zu 100 % überbaubares Kerngebiet festgesetzt.

Die Fläche nördlich des Finanzamts ist zum Großteil verdichtet bzw. versiegelt und wird seit Jahren als Parkplatz genutzt. Die Fläche östlich des Finanzamtes liegt derzeit brach, weist größtenteils einen verdichteten Schotterbelag auf und wird ebenfalls sporadisch zu Parkplatzzwecken genutzt.

Baumbestand:

Der durch die geplante Neubebauung entfallende Baumbestand wird gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Brühl durch den Vorhabenträger ersetzt und nach Maßgabe der Stadt Brühl entsprechender Ersatz an geeigneter Stelle im Stadtgebiet geschaffen.

4.2 Verkehrliche AuswirkungenLeistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 194 / Königstraße / Zufahrt Finanzamt/Plangebiet

Das Plangebiet wird von der Kölnstraße (L 194) aus über den vorfahrtsregelten Knotenpunkt Königstraße / Zufahrt Finanzamt erschlossen.

Durch die geplanten Nutzungen (Bebauung nördlich Finanzamt und öffentlicher Parkplatz östlich Finanzamt) entstehen Mehrbelastungen in diesem Knotenpunkt.

Im Rahmen eines Leistungsfähigkeitsnachweises (Planerbüro Südstadt, 10.08.2006) wurde ermittelt, dass die durch die bestehenden und geplanten Nutzungen bedingten Mehrbelastungen keinen Einfluss auf die heutige Verkehrsqualität der L 194 haben. Auch die Königstraße wird durch die zu erwartenden Mehrbelastungen nicht signifikant beeinträchtigt. In allen Fällen reichen die vorhandenen Abbiegespuren aus. Lediglich 5 % des entstehenden Rückstaus auf der Königstraße kann in der Spitzenzeit kurzfristig die Kapazität der Linksabbiegespur überschreiten.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung wirkt sich nahezu ausschließlich auf die Ausfahrt von den Parkplätzen auf die L 194 und nicht auf die übergeordneten Verkehrsströme aus. Die Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens wird somit durch die Mehrbelastung nicht beeinträchtigt.

Eine Signalisierung des Knotenpunktes ist daher aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich, zumal durch die Signalisierung der Verkehrsfluss auf der L 194 beeinträchtigt würde.

Verkehrssicherheit für Fußgänger

Die geplanten Nutzungen im Mischgebiet (u.a. Einzelhandel, Dienstleistungen etc...) führen zu einer erhöhten Fußgängerfrequenz im Knotenpunkt Kölnstraße (L194) / Königstraße / Zufahrt Plangebiet.

Mit dem Landesbetrieb Straßen NRW wurde im Rahmen eines Ortstermins folgendes Lösungsstrategie vereinbart:

Zur Gewährleistung einer gesicherten Querung des Knotenpunktes für Fußgänger wird in einer 1. Ausbaustufe eine Fußgängerbedarfsampel unmittelbar südlich des Kreuzungsbereiches eingerichtet.

Sobald ein Fußgänger quert wird das ansonsten dunkel gestellte Signal aktiviert.

Die Planungen hierzu werden zwischen der Stadt Brühl und dem Landesbetrieb Straßen abgestimmt und eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen.

Die Kosten werden im Rahmen des Erschließungsvertrages auf den betreffenden Grundstückseigentümer übertragen.

5.0 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der Kölnstraße (L194) aus über die bisherige Privatzufahrt - Finanzamt.

Die Privatstraße wurde in der Zwischenzeit durch die Stadt Brühl erworben und wird als öffentliche Erschließungsstraße nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und anschließender öffentlicher Widmung die Erschließung der bestehenden und geplanten Nutzungen sicherstellen.

5.2 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet entsteht östlich des Finanzamtskomplexes ein öffentlicher Parkplatz mit rund 100 Stellplätzen. Die Verbesserung des Angebotes innenstadtnaher Parkplätze ist ein erklärtes planerisches Ziel (siehe Ziff. 1.2.3 Rahmenplanung).

Im Bereich des Mischgebietes nördlich des Finanzamtes entstehen für die geplanten Nutzungen ca. 80 private, ebenerdig angelegte Stellplätze.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist wie folgt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden:

- Das Plangebiet liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m zum DB Bahnhof Brühl, Rheinschiene Köln / Bonn (3 Nahverkehrszüge / Std.) .
- Der Haltepunkt Brühl – Nord der Stadtbahnlinie 18 (Köln/Bonn, 10 Min.Takt) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m.
- Unmittelbar südlich des Kreuzungsbereiches Königstraße / Kölnstraße liegt die Bushaltestelle der Regionalbus - Linie 701 (Erfstadt / Köln, 1 Fahrt/Std.).

5.4 Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist an das Radwegenetz der Stadt Brühl angeschlossen. Auf der Kölnstraße (L 194 verlaufen beidseitig markierte Schutzstreifen für den Radverkehr, die im Rahmen des Programms „Fahrradfreundliche Städte und Gemeinden NRW“ realisiert wurden.

Die Planung sieht eine direkte fußläufige Anbindung in südlicher Richtung über die Schildgesstraße und das vorhandene Wegesystem in Richtung Max-Ernst Museum und Schloss Augustusburg vor.

5.5 Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas und Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Versorgungsnetz der Brühler Stadtwerke angeschlossen.

Kanalanschluss

Das Plangebiet wird an den Mischwasserkanal in der Kölnstraße angeschlossen. Da es sich gemäß den Ausführungen unter Ziff. 3.8 um eine Altlastenverdachtsfläche handelt, wird von einer Niederschlagswasserversickerung abgesehen.

6.0 Erschließungskosten / Erschließungsvertrag

Die anfallenden Erschließungskosten für die Aktivierung der Mischgebietsfläche und Erschließung des öffentlichen Parkplatzes werden auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages anteilig zu je 50 % durch die Stadt Brühl sowie den Vorhabenträger und neuen Eigentümer übernommen.

Hierzu gehören im einzelnen:

- Herstellung des nördlich anzulegenden Gehweges,
- Anschluss an das städtische Kanalnetz;
- Errichtung einer Fußgängerbedarfsampel im Knotenpunkt Kölnstr.(L 194) / Königstraße / Planstraße.

Der ermittelte städtische Kostenanteil beträgt 57.500 € und wurde im Haushalt angemeldet.

Der geplante städtische Parkplatz östlich des Finanzamtes wird einschließlich der geplanten fußläufigen Anbindung in südlicher Richtung über die Schildgesstraße mit städtischen Mitteln finanziert.

Die geschätzten Gesamtkosten von **500.000 €** wurden in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt für die Jahre 2009 / 2010 aufgenommen.

7.0 Städtebauliche Kennwerte

Fläche

- Plangebietsgröße 12.253 m²

Mischgebietsfläche

- MI Fläche 6.464 m²

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche Straße 1.201 m²

- mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz 3.559 m²

Gemeinbedarfsfläche

- öffentliche Verwaltung 2.024 m²

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 03.07 „Nördlich Finanzamt“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 1818) in der Zeit vom 02.11.2007 bis einschließlich 03.12.2007 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 10.12.2007



Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03.07 „Nördlich Finanzamt“ ist am 03.03.2008 vom Rat der Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 10.03.2008



Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg