

## B e g r ü n d u n g

### Bebauungsplan Nr. 04.02 "Engeldorfer Straße" gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1.0 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl und Vochem Flur 34 und 3 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden:** von den nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1947, 1873, 1875 und 1876, von dem westlichen Teil der nördlichen Grenze des Flurstückes 1879, von der westlichen Grenze des Flurstückes 1983 und 1981, der nördlichen Grenze der Flurstücke 1981, 1967, 730 und 726 sowie dem nördlichen Teil der westlichen Grenze und der nördlichen Grenze des Flurstückes 727, alle Flur 34, Gemarkung Brühl, außerdem dem nördlichsten Teil der westlichen Grenze des Flurstückes 167, der nördlichen Grenze der Flurstücke 166, 497, 489, 739 und 738, alle Flur 3 Gemarkung Vochem
  
- im Osten:** von den östlichen Grenzen der Flurstücke 738, 724 und 667, alle Flur 3, Gemarkung Vochem. Außerdem von der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstückes 1948, den östlichen Grenzen der Flurstücke 1951, 1952, 1958 und 1959, alle Flur 34, Gemarkung Brühl
  
- im Süden:** von den südlichen Grenzen der Flurstücke 1959, 1917, 3, 1833 und 1832, alle Flur 34, Gemarkung Brühl
  
- im Westen:** von den westlichen Grenzen der Flurstücke 1928, 1977, 1976, 1974, 1973 und 1946, alle Flur 34, Gemarkung Brühl.

#### 2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung des RP-Köln vom 11.07.1973) setzt für das Plangebiet die Gebietsausweisung "Industrie und Gewerbe" fest. Lediglich im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche, die seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurde.

Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan der sich derzeit im Verfahren befindet, sind drei Gebietsausweisungen beabsichtigt. Zum einen "Gewerbliche Bauflächen" und zum anderen im Bereich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe die Gebietsausweisung "Sonderbaufläche". Der Bereich der bestehenden Wohnbebauung soll als "gemischte Baufläche" ausgewiesen werden.

Derzeit bildet der Bebauungsplan -Bauzonen- von 1964 die planungsrechtliche Grundlage für das Plangebiet. Der größte Teil des Plangebietes ist danach als "GI" festgesetzt. Lediglich im süd-westlichen Bereich setzt der Bebauungsplan -Bauzonen- direkt an das Industriegebiet angrenzend "WA" fest.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu diesem Planverfahren entsprechend geändert.

### 3.0 Bestehende Situation

Das Plangebiet ist heute durch 3 verschiedenartige Nutzungen gekennzeichnet. Während sich in der Vergangenheit im nördlichen Teil des Plangebietes Gewerbe angesiedelt hat, hierzu zählen Werkstätten, Stahlbaubetriebe, Schreinereien, sowie der Betriebshof der Stadt Brühl und in jüngster Zeit ein Gewerbehof, sind im südlichen Teil des Plangebietes, entlang der KBE-Strecke, mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe entstanden (Getränkemarkt, SB-Markt, Gartencenter, Baumarkt etc. ca. 10.000 m<sup>2</sup> Bruttofläche). Westlich dieses Bereiches, entlang der Bergerstraße besteht noch eine Wohnbebauung in Form von Geschößwohnungsbau, teilweise durchsetzt mit Büronutzungen.

### 4.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die geschilderten verschiedenartigen Nutzungen des Plangebietes mit den Gebietsausweisungen "GI/WA" beinhalten unter heutigen Gesichtspunkten ein Konfliktpotential, das einer Planung bedarf.

Dieses Planungserfordernis wurde seitens der Aufsichtsbehörde bereits im Juli 1985 bei der Voranfrage zur Bebauung "extra-Baumarkt" klar herausgestellt. Damals wurde mitgeteilt, daß die vorhandene Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes -Bauzonen- von 1964 zur Anwendung der alten Baunutzungsverordnung von 1962 führt, die ihrerseits Nutzungen zuläßt, die nach heutigem Recht (BauNVO von 1990) nur noch in Kerngebieten bzw. Sondergebieten zulässig sind und im Plangebiet der Zielsetzung und Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes widersprechen. Darüber hinaus ist die Gebietsausweisung "WA" und eine dementsprechende Wohnnutzung im unmittelbaren Immissionsbereich des Eisenwerkes unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr zu vertreten.

### 5.0 Planungsziele

Im Rahmen der Bauleitplanung soll nunmehr im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung des genannten Bereiches das vorhandene Konfliktpotential soweit möglich reduziert und die planungsrechtliche Grundlage an heutige Anforderungen angepaßt werden. Dabei soll im wesentlichen der heutige Bestand "festgeschrieben" werden.

### 5.1 Gewerbegebiete allgemein (GE/GE\*)

Die entsprechend des Flächennutzungsplanes der Stadt Brühl ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete liegen nahezu ausnahmslos im Nordosten des Stadtgebietes. Auch im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan soll diese Ausweisung beibehalten werden, da andere Flächen für mögliche gewerbliche Flächenausweisungen mit dem Ziel der Stadtentwicklung und der Stadtplanung nicht zu verknüpfen sind. In den genannten Gebieten ist zudem die notwendige Infrastruktur vorhanden. Dies gilt insbesondere für die Anbindung dieser GI und GE-Flächen an das überörtliche Verkehrsnetz (BAB 535 BAB 555). Darüber hinaus hat sich die Lage der Gewerbe- und Industrieflächen auch unter Immissionsgesichtspunkten im Bezug auf die Gesamtstadt bewährt (Berücksichtigung der Hauptwindrichtung und Lage der bestehenden Wohngebiete).

Die zur Diskussion stehenden Gewerbeflächen im BP 04.02 "Engeldorfer Straße" liegen zwischen der BAB 553 und einem immissionsträchtigen Industriebetrieb. Diese genannten Faktoren führen dazu, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (siehe § 1 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB) zumindest in Zweifel zu ziehen sind. Dies zeigen auch Beschwerden aus Betriebswohnungen mittelständischer Unternehmen im ehemaligen Bereich der Godorfer Straße.

Der Industriebetrieb beabsichtigt darüber hinaus zukünftig den Dreischichtbetrieb einzuführen, was möglicherweise zu weiteren Immissionen auch im Plangebiet führen wird. Dieser Problembereich obliegt jedoch auch der Prüfung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes.

Aufgrund der dargelegten Zusammenhänge werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Sensibilisierung der Bevölkerung gegenüber Immissionen aller Art würde hier zukünftig ein Konfliktpotential vorprogrammiert, wenn Wohnungen auch mit nur eingeschränkter Belegungsmöglichkeit sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder auch sportliche Zwecke im Plangebiet entstehen könnten.

Die geplanten Gewerbegebiete (GE/GE\*) liegen in einem Abstand von ca. 350 - 400 m zu nächsten Wohnbebauung, dem Margaretenhof, der gemäß Bebauungsplan - Bauzonen- als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen ist. Entsprechend der Abstandliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 sind daher die Betriebe im Plangebiet nicht zulässig, die unter die Abstandsklassen I - IV fallen. (1500 m bis 500 m). Ziel dieser Festsetzung ist es, keine zusätzlichen Konflikte im Hinblick auf neue Immissionen zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den Gewerbegebieten entstehen zu lassen.

Zur Problemstellung der Wassergefährdung siehe unter Punkt 13.3.

### 5.2 Gewerbegebiet (GE\*)

Die Analysen der Stadtentwicklung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes haben gezeigt, daß Brühl theoretisch über ausreichende Reserveflächen für gewerbliche Nutzungen verfügt.

Dieser Flächenansatz ist jedoch rein theoretischer Natur, da der größte Industriebetrieb der Stadt eine Grundstückspolitik betreibt, die offensichtlich darauf angelegt ist, in der Umgebung des Betriebes Abstandsflächen zu arrondieren. Dadurch bedingt stehen ca. 35 ha Industrie- und Gewerbeflächen auf unabsehbare Zeit nicht zur Verfügung.

Entsprechend dieser Entwicklung sollen die verbleibenden Gewerbeflächen einer gewerblichen Nutzung im eigentlichen Sinne vorbehalten bleiben.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird der Einzelhandel in dem als GE\* festgesetzten Bereich des Plangebietes daher aus den genannten Gründen ausgeschlossen, um dem vorgenannten Ziel Rechnung zu tragen und die beschriebene Entwicklung zumindest teilweise auszugleichen.

### 5.3 Gewerbegebiet (GE)

Die als "GE" ausgewiesenen Flächen des Plangebietes sind größtenteils bereits nutzungsmäßig mit Gewerbebetrieben belegt. Teilweise handelt es sich hierbei um Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Diese Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz und sollen auch zukünftig zulässig sein, wenn sichergestellt ist, daß von ihnen auch zukünftig keine innenstadtrelevanten Auswirkungen ausgehen.

Grundlagen dieser städtebaulichen Ansätze ist auch die Einzelhandelsanalyse der Stadt Brühl vom Februar 1990, die u.a. zu folgenden Ergebnis kommt:

"Für eine geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels in Brühl und hier insbesondere der Kernstadt ist es erforderlich, die Ansiedlung innestadtrelevanter Sortimente in Brühl zu steuern....."

Analog dieser städtebaulichen Gründe wird die Zulässigkeit des Einzelhandels in dem als "GE" festgesetzten Bereich auf Sortimente begrenzt, die als nicht innenstadt-relevant gelten, entsprechend der Liste des RP-Köln "Ausschluß von Einzelhandels-nutzungen in Bebauungsplänen für Gewerbegebiete " vom 24. September 1990.

### 5.4 Sondergebiete (SO<sup>1</sup> - SO<sup>5</sup>)

#### 5.4.1 Sondergebiet (SO<sup>1</sup>) "Großflächiger Einzelhandel"

Im östlich gelegenen SO<sup>1</sup> - Bereich besteht eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes von ca. 650 qm Verkaufsfläche. Dieser Lebensmittelmarkt kann als Arrondierung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsstruktur betrachtet werden. Im bereits zitierten Einzelhandelsgutachten der Stadt Brühl wird die Möglichkeit der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten außerhalb der Innenstadt prinzipiell für möglich erachtet, wenn sichergestellt ist, daß eine verbrauchernahe Lebensmittelversorgung der Bevölkerung sichergestellt bleibt.

Im genannten Fall handelt es sich um einen Filialisten, der mit zwei Filialbetrieben in der Brühler Innenstadt vertreten ist. Zumindest einer dieser Standorte ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht mehr zu halten und soll geschlossen werden. Das Unternehmen sucht bereits seit längerer Zeit eine Ersatzfläche für die Errichtung dieser in der Innenstadt zur Disposition stehenden Filiale außerhalb der Innenstadt in verkehrlich besser angebundener Lage mit den entsprechenden Parkplätzen.

Auch um einem weiteren möglicherweise nicht integrierten Standort an anderer Stelle vorzubeugen, erscheint es sinnvoll, das "Heft des planerischen Handelns" in der Hand zu behalten und aus Gründen der städtebaulichen Ordnung den beschriebenen Betrieb oder Betriebe ähnlicher Struktur im genannten Bereich des Bebauungsplanes 04.02 "Engeldorfer Straße" unterzubringen, um auch dem Wunsch der Stadt Rechnung zu tragen, die den Betrieb halten will.

Die als "SO<sup>1</sup>" festgesetzten Flächen ermöglichen die Ansiedlung solcher Betriebe, ohne zusätzliche städtebauliche Nachteile, bedingt durch die bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Außerdem werden im genannten Bereich Wohngebiete durch den Zielverkehr nur im geringen Umfange tangiert, was in allen anderen Stadtteilen nicht gewährleistet wäre.

Es kann darüber hinaus davon ausgegangen werden, daß durch Zusammenfassung dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe an einem Standort Zielverkehre gebündelt werden und somit letztlich weniger Verkehr entsteht.

Um sicherzustellen, daß von den als "SO<sup>1</sup>" festgesetzten Flächen keine innenstadtrelevanten Auswirkungen ausgehen, wird im Textteil des Bebauungsplanes das innenstadtrelevante Sortiment als Nebensortiment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 250 qm begrenzt. Ursprünglich war vorgesehen das Nebensortiment auf 150 qm zu begrenzen. Gegen die Größe dieser Fläche wurden jedoch während der Offenlage Bedenken erhoben, was dann nach erneuter Beteiligung der Fachbehörden (RP-Köln und IHK-Köln) zur Anhebung dieser Flächengröße durch den Rat der Stadt Brühl auf nunmehr 250 m<sup>2</sup> geführt hat. Die Definition der Innenstadtrelevanz erfolgt dabei wieder analog der bereits genannten Liste des RP-Köln unter Herausnahme der Nahrungsmittel-, Getränke- und Tabakwaren (WB 00-13).

Analog der Argumentation zu den textlichen Festsetzungen der östlichen "SO<sup>1</sup>-Fläche" soll als Abrundung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ein SB-Markt mit ca. 600 qm zugelassen werden.

Ein konkreter Bauantrag sieht einen Lebensmittelmarkt des unteren Preisniveaus vor. Der Betreiber bemüht sich gleichzeitig um weitere Standorte im Stadtgebiet Brühl, sodaß auch im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden kann, daß bedingt durch den genannten Standort die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln in den Wohngebieten nicht gefährdet wird. Darüber hinaus sind unmittelbare Auswirkungen auf die Innenstadt durch dieses Vorhaben nicht zu erwarten. Dies resultiert auch aus der Einzelhandelsanalyse der Stadt Brühl vom Februar 1990.

Um möglichen Umnutzungen dieser Fläche vorzubeugen, die innenstadtrelevante Auswirkungen haben könnten, wird das zulässige Sortiment auf Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WB 00-13) sowie auf alle Sortimente ohne Innenstadtrelevanz begrenzt, entsprechend des "A-Falls" der "RP-Köln-Liste".

Um auch dem Nebensortiment gerecht zu werden, wird als Ausnahmeregelung auf einer Fläche von maximal 250 m<sup>2</sup> ein Nebensortiment zugelassen, das den mehrfach genannten Anforderungen eigentlich nicht entspricht, in dieser Größenordnung aber keine Probleme aufwirft. Auch in diesem Fall wurde die Fläche für das Nebensortiment von ursprünglich 150 auf 250 m<sup>2</sup> im oben genannten Verfahren erhöht.

#### 5.4.2 Sondergebiet (SO<sup>2</sup>) "Großflächiger Einzelhandel"

Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Bereich "SO<sup>2</sup>" ein Gartencenter mit insgesamt ca. 1500 qm sowie ein Bau- und Hobbymarkt mit ca. 2.300 qm zählen zu den Betrieben, die keine nachteiligen Wirkungen auf die Innenstadtentwicklung haben. Lediglich ein Nebensortiment wie z.B. elektrotechnische Geräte oder Wohnraumleuchten erscheinen vor dem geschilderten Hintergrund problematisch. Zu diesem Ergebnis kommt auch die bereits zitierte Einzelhandelsanalyse der Stadt Brühl vom Februar 1990.

Um auch langfristig eine Entwicklung städtebaulich zu steuern, die innenstadtrelevante Auswirkungen am genannten Standort hervorrufen würde, wird das Sortiment der als "SO<sup>2</sup>" festgesetzten Fläche im Textteil des Bebauungsplanes entsprechend des "A-Falls" der genannten Liste des RP-Köln festgeschrieben mit der Ausnahmeregelung, daß "eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der genannten Liste ausnahmsweise unbedenklich ist, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen".

#### 5.4.3 Sondergebiet (SO<sup>3</sup>) "Großflächiger Einzelhandel"

Für die als "SO<sup>3</sup>" festgesetzte Fläche liegt eine Bauvoranfrage auf Neuerrichtung des Getränkemarktes vor, der derzeit im westlichen Teil des Sondergebietes liegt. Der bestehende Betrieb soll ebenfalls unter Berücksichtigung der Sortimente in die Planung eingebunden werden.

Dementsprechend wird im Textteil des Bebauungsplanes aus den innenstadtrelevanten und als unzulässig festgesetzten Sortimenten die Warengruppe WB 11 herausgenommen. Es handelt sich hierbei um die Gruppe "Biere", alkoholfreie Getränke", so daß zukünftig im "SO<sup>3</sup>" auch der Einzelhandel mit Bier und alkoholfreien Getränken entsprechend der Nr. 431 65 der Systematik der Wirtschaftszweige, Ausgabe 1979 zulässig ist.

Darüber hinaus sind hier, wie auch in den vorgenannten Sondergebieten "SO<sup>1</sup>" und "SO<sup>2</sup>" alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, die keine innenstadtrelevanten Auswirkungen haben.

Da es sich bei einem Getränkemarkt um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, der seine Produkte in größeren Mengen, in der Regel kistenweise abgibt, erscheint es städtebaulich sinnvoll, diesen Betrieb im Sondergebiet planungsrechtlich zu ermöglichen, da davon auszugehen ist, daß dieser Betrieb fast ausschließlich mit PKW's angefahren wird, analog der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

Im Hinblick auf diese Tatsache ergibt sich unter verkehrlicher Sicht die gleiche Argumentation wie im Falle der Festsetzung zur "SO<sup>1</sup>" Fläche.

#### 5.4.4 Sondergebiet (SO<sup>4</sup>) "Großflächiger Einzelhandel"

Auf dieser Fläche, die als "SO<sup>4</sup>" festgesetzt wird, befindet sich zur Zeit ein Verbrauchermarkt mit ca. 3.300 qm Fläche incl. aller Nebenbetriebe wie Friseur, Reisebüro, Brotshop etc. Der Verbrauchermarkt bietet ein breites Warensortiment an, das von einigen Ausnahmen abgesehen wesentliche Teile der Unterabteilung 43 "Einzelhandel", entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige, Ausgabe 1979 umfaßt. Zu diesem breiten Warenangebot zählen auch innenstadtrelevante Sortimente

die für sich betrachtet und unter der Voraussetzung, daß man diese auf größeren Verkaufsflächen anbieten würde, was aufgrund derzeitigen Planungsrechts möglich wäre, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gefährden könnten. Darüber hinaus bestünde unter den genannten Voraussetzungen die Gefahr des sogenannten "trading-down-Effektes" für die Innenstadt.

Planerisches Ziel ist es daher unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes des großflächigen Einzelhandelsbetriebes die beschriebenen möglichen Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Innenstadt zukünftig auszuschließen.

Dementsprechend wird im Bebauungsplan das Angebot innenstadtrelevanter Warengruppen des Betriebes auf eine Fläche von jeweils maximal 100 qm begrenzt. Dadurch ist sichergestellt, daß die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes innerhalb des Bestandsschutzes gewährleistet bleiben, ohne daß durch Umstrukturierungen oder Neuansiedlung eines Betriebes im bestehenden Gebäude die genannten Auswirkungen hervorgerufen werden können.

Die Grundlage der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet wiederum die Liste des RP-Köln, in der die innenstadtrelevanten Sortimente explizit aufgeführt sind und in der die Ausnahmeregelung im Hinblick auf Nebensortimente definiert ist (Liste des RP-Kölns, s. Textteil des Bebauungsplanes). Diese Ausnahmeregelung wird im konkreten Fall mit einer Quadratmeterbegrenzung verbunden, um der besonderen Situation des Bestandes gerecht zu werden, dies entspricht auch entsprechenden Abstimmungen mit der IHK - Köln.

Alle anderen von den genannten Regelungen nicht getroffene Betriebe bleiben allgemein zulässig.

#### 5.4.5 Sondergebiet (SO<sup>5</sup>) "Großflächiger Einzelhandel"

Die bestehende Halle im Bereich der "SO<sup>5</sup>-Fläche" wurde bauaufsichtlich seinerzeit als "Verkaufshalle" genehmigt.

Auf der Grundlage dieser undifferenzierten Genehmigung ist, ohne Entschädigungsfragen zu provozieren, eine planungsrechtliche Steuerung dieses Bereiches nicht weiter möglich. Konkrete textliche Festsetzungen, wie in den anderen Bereichen SO<sup>4</sup>-SO<sup>4</sup>) müssen daher entfallen.

#### 5.5 Mischgebiete (MI)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich der Bergerstraße/Einmündungsbereich Berzdorfer Straße nach Festsetzung des Bebauungsplanes -Bauzonen- von 1964 eine Fläche mit der Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

Während der östliche Teil dieser Fläche aufgrund bestehender Nutzungen im Zusammenhang mit dem Sondergebiet gesehen werden muß, befinden sich im westlichen Teil dieser Fläche Wohngebäude mit 3-geschossiger, (Hausnummer 150-160) und in zwei Fällen (Hausnummer 162 und 162 a) mit 1 1/2-geschossiger Bauweise.

Im Fall des Hauses Nr. 162 a handelt es sich um ein Wohnhaus, das zu einem Gewerbebetrieb gehört, der sich auf gleichem Grundstück befindet und großenteils ebenfalls im "Allgemeinen Wohngebiet" liegt.

Bei den Wohnhäusern Nr. 150 - 160 hat in der Vergangenheit eine teilweise Umnutzung von Wohnungen zu Büronutzung stattgefunden.

Diese Entwicklung ist derzeit nicht weiterzuführen aufgrund der für die Stadt Brühl geltenden Wohnraum-Zweckentfremdungsverordnung.

Die genannten Wohngebäude liegen im Immissionsbereich eines großen metallverarbeitenden Industriebetriebes und sind umgeben von Flächen mit der Gebietsausweisung GI (Industriegebiet).

Darüber hinaus handelt es sich bei dem im "WA" liegenden Gewerbebetrieb um einen größeren Fachhandel für Dachdeckereibedarf mit entsprechendem Umschlag und Einsatz großer LKW's und Gabelstaplern.

Auch aufgrund dieser faktischen Nutzungen ist die bisherige Gebietsausweisung "WA" nicht mehr beizubehalten. Zum einen kann bei dem genannten Betrieb nicht von einem "nicht störenden Handwerksbetrieb" gesprochen werden, der typischerweise dem "WA" entsprechen würde und zum anderen kann nicht davon ausgegangen werden, daß ein störungsfreies Wohnen gewährleistet ist. Zudem ist ein charakteristisches Merkmal der "Allgemeinen Wohngebiete" eine flächenmäßig allgemein größere Ausdehnung dieses Gebietstypes, indem darüber hinaus der Wohncharakter sofort ins Auge fallen muß (s. Fickert-Fieseler, Kommentar zur BauNVO). Die genannten Kriterien sind auf die zur Diskussion stehende Fläche nicht anzuwenden. Eine Gebietsausweisung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" ist daher nicht mehr begründbar.

Anhand der Systematik der BauNVO und vor dem Hintergrund der geschilderten Zusammenhänge entspricht die Fläche faktisch den Kriterien eines "Mischgebietes" gemäß § 6 BauNVO.

"Mischgebiete dienen dem Wohnen **und** der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören".

Wohnen und Gewerbe, sofern es das Wohnen nicht wesentlich stört, stehen gleichberechtigt nebeneinander. Dies entspricht den Realitäten vor Ort. Im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme entfällt zwar die Wohnruhe im Mischgebiet nicht, dennoch ist auch eine gewerbliche Betätigung im beschriebenen Sinne möglich.

In Bezug zu dem angrenzenden Industriebetrieb bleibt ebenfalls eine Schutzwirkung gegenüber den Bewohnern der Häuser Bergerstraße 150-162 a bestehen.

Aus diesen genannten Gründen und vor dem Hintergrund der beschriebenen Situation wird die Gebietsausweisung der zugrundeliegenden Fläche von "WA" auf "MI" geändert.

Zusammenfassend läßt sich nochmals feststellen, daß die Inhalte des Bebauungsplanes darauf abzielen, die vorgenannten Bereiche städtebaulich zu ordnen und unter Wahrung des Bestandsschutzes die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe planerisch "in den Griff" zu bekommen mit den Zielen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet langfristig sicherzustellen, innenstadtrelevante Negativauswirkungen soweit möglich zu "bremsen" und einkaufsbedingte Zielverkehre zur Entlastung der Gesamtstadt zu bündeln. Im Hinblick auf die Gewerbegebiete soll sichergestellt werden, daß diese den Gewerbebetrieben im eigentlichen Sinne zur Verfügung stehen, vor dem Hintergrund der faktischen Nichtnutzbarkeit großer Gewerbeflächen, die zuvor jedoch im Flächenansatz im Rahmen der Stadtentwicklung berücksichtigt wurden, weil die beschriebene Grundstücksentwicklung nicht ablesbar war.

Ebenfalls entsprechend den faktischen Gegebenheiten wird die bestehende "WA"-Ausweisung im südwestlichen Teil des Plangebietes zugunsten einer angemessenen "MI"-Ausweisung aufgehoben.

## 6.0 Einschränkungen der Bebaubarkeit

Das Plangebiet grenzt im Osten an die BAB 553. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStr G) besteht bis zu einer Entfernung von 40,00 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der BAB ein Verbot der Errichtung neuer Hochbauten. Dies gilt auch für die Errichtung von Stellplätzen entsprechend der Bauordnung NW.

Daneben verläuft ebenfalls im östlichen Teilbereich des Plangebietes die 380 KV Freileitung Kierdorf-Sechtem des RWE. Diese Leitung besitzt ein Schutzstreifen von je 38,00 m, beidseitig der Leitung, gemessen von deren Mittelpunkt, der nur mit Gebäuden bis zu einer maximalen Höhe von 10,00 m unterbaut werden darf. Zusätzlich besteht ein Verbot der Bebauung im Bereich um die Hochspannungsmasten mit einem Radius von 20,00 m, gemessen von deren Mittelpunkt.

## 7.0 Immissionsproblematik

### 7.1. Bestehende Wohnbebauung

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich des Eisenwerkes. Vor diesem Hintergrund ist die ausschließliche Beibehaltung der Wohnnutzung im Bereich der Bergerstraße durch Ausweisung als allgemeines Wohngebiet langfristig nicht sinnvoll - Gemengelageproblematik -, auch wenn aufgrund des Bestandsschutzes kurzfristig eine gewerbliche Nutzung nicht absehbar ist, so muß dennoch unter mittel- bis langfristiger Betrachtungsweise die planerische Grundlage entsprechend der Überlegungen zu Punkt 5.5 geschaffen werden.

### 7.2 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken im wesentlichen zwei unter Immissionsgesichtspunkten bedeutsame Verkehrswege ein. Es handelt sich hierbei um die BAB 553 sowie um die K 7 "Bergerstraße". Hinzu kommt im Bereich Bergerstraße/Berzdorfer Straße ein Bahnübergang, der sich immissionsverstärkend auswirkt.

Zur Lösung der genannten Konflikte wurde seitens der Stadt Brühl ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die beschriebene Problematik quantifizierbar darzustellen und um sie im Hinblick auf die vorhandene bzw. geplante Nutzung zu untersuchen.

Mit Hilfe des genannten schalltechnischen Gutachtens wurden die Geräuschimmissionen dokumentiert und aufgrund von Schallmessungen/Verkehrszählungen konnten Berechnungen der Schallpegel durchgeführt und passive Schallschutzmaßnahmen vorgegeben werden, mit denen die gebietsabhängigen Richtwerte eingehalten werden können.

Die Messergebnisse zeigen den charakteristischen Schallpegelverlauf während der Tages- bzw. der Nachtzeit, wobei die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um 9,1 dB(A) und nachts um 11,0 dB(A) überschritten werden, so daß passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 BauGB in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden müssen. Im vorliegenden Fall kommen ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden können) zum Tragen, da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder Erdwällen parallel zur Straße aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar sind, ihre Kosten unverhältnismäßig hoch sind bzw. die erforderlichen Grundflächen nicht zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Wohnbebauung an der Bergerstraße wurden entsprechend des Gutachtens Mittelungspegel von tags 72 dB(A) und nachts 61 dB(A) ermittelt. Aufgrund dieser relativ hohen Werte muß für die genannte Wohnbebauung der Lärmpegelbereich V zugrundegelegt werden, was ein Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büros von 40/45 dB voraussetzt.

Die Messergebnisse für den Bereich parallel zur BAB 553 gehen davon aus, daß ein Schalldämmmaß von 30 dB in einem Abstand von 80 m zur Autobahn erreicht werden muß. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß dieses Schalldämmmaß bereits bei normaler Isolierverglasung erreicht wird, sofern die Fensterflächen in normalem prozentualen Verhältnis zu den Außenwänden eines Raumes stehen. Darüber hinaus sind Wohnungen in diesem Bereich des Plangebietes ausgeschlossen.

Da im Bereich der Wohnbebauung an der Bergerstraße im Lärmpegelbereich V das erforderliche Schalldämmmaß mit der heute üblichen Isolierverglasung nicht erreicht werden kann, werden Fenster mit entsprechenden Schalldämmlüftern empfohlen, die unabhängig von einem Öffnen der Fenster eine Lüftung gewährleisten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt.

Als Ergebnis des zitierten Gutachtens ergeben sich für die Bebauung an der Bergerstraße, und nur dort sind Wohnungen zulässig, folgende Schalldämmmaße:

Abstand kleiner 10 m:	Wohnhäuser	45 dB
	Büros	40 dB
Abstand 10 - 22 m:	Wohnhäuser	40 dB
	Büros:	35 dB
Abstand 22 - 50 m:	Wohnhäuser	35 dB
	Büros	30 dB
Abstand größer 50 m:	Wohnhäuser	30 dB
	Büros	30 dB

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß aufgrund unterschiedlicher Lärmpegelbereiche Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich werden. Darüber hinaus werden aus schalltechnischer Sicht die Gebietsausweisungen als Mischgebiet, Sondergebiet und Gewerbegebiet in der geplanten Form befürwortet.

### 7.3 Geruchsmissionen

Je nach Witterung vornehmlich bei Winden aus nordwestlicher Richtung treten im Plangebiet starke Gerüche auf, ausgelöst durch einen großen metaliverarbeitenden Betrieb, der im Nordwesten an das Plangebiet angrenzt. Durch das Gewerbeaufsichtsamt - Köln wurden im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen diese Geruchssituation im Plangebiet geäußert und gefordert, hierüber entsprechende Untersuchungen anzustellen, um eine Konfliktbewältigung zu ermöglichen.

Nach mehreren Rückfragen und Abstimmungen mit der Feststellung, daß für diese Geruchssituation in besonderer Weise auch das Gewerbeaufsichtsamt verantwortlich zeichnet, da seitens dieses Amtes entsprechende Aufsichtspflichten gegenüber dem genannten Betrieb bestehen und dem Hinweis, daß im Rahmen des genannten Be-

baungsplanes lediglich bestehende Nutzungen festgeschrieben werden, während der zur Diskussion stehende Betrieb kontinuierlich an das Plangebiet heranwächst, wurde seitens des GAA - Köln mitgeteilt, daß die vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf die Geruchsminderungsmaßnahmen des genannten Planentwurfes zurückgestellt werden.

8.0 Verkehrserschließung

Grundlage der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes bietet die Bergerstraße (K 7). Von der aus in Form einer Ringerschließung - Engeldorfer Straße/Berzdorfer Straße - das Plangebiet erschlossen wird. Während die Engeldorfer Straße (Gesamtbreite ca. 11,00 m inklusive Fußwege) dem Zweirichtungsverkehr offensteht, wird die Berzdorfer Straße lediglich als Einbahnstraße (Fahrtrichtung nach Osten) geführt, da der Einmündungsbereich zur Bergerstraße, aufgrund der nahegelegenen Bahnanlage der KBE aus Platzgründen eine Ausfahrt aus der Berzdorfer Straße auf die K 7 nicht zuläßt (Unfallsschwerpunkt).

Im nord-östlichen Teil des Plangebietes im Kurvenbereich der Engeldorfer Straße ist ein Abzweig vorgesehen, der eine mögliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes nach Norden hin erschließen kann (Bebauungsplan Nr. 04.01). Die Berzdorfer Straße sowie der südliche Teil der Engeldorfer Straße bestehen derzeit in Form einer asphaltierten Baustraße.

Im südlichen Bereich der Engeldorfer Straße ist ein Wendehammer geplant, auf dem insbesondere auch Lkw's wenden können, da eine Umfahrt aufgrund der Einbahnregelung der Berzdorfer Straße nicht möglich ist.

In der Stellungnahme zur Offenlage seitens des Erftkreises wurde unter Betrachtung verkehrlicher Belange darauf hingewiesen, daß bedingt durch die vorgenommene Planung bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Knotenpunktes K 7/Berzdorfer Straße in jedem Fall die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 7 gewährleistet bleiben muß. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt diese Problemstellung durch eine entsprechend üppige Ausweisung der Verkehrsfläche im Bereich der Engeldorfer Straße, die einen Beidrichtungsverkehr auch für erhöhte Zielverkehre ermöglicht. Darüber hinaus wird im südlichen Bereich der Engeldorfer Straße im Einmündungsbereich zur Berzdorfer Straße eine größere Fläche als Verkehrsfläche ausgewiesen, die die Anlage eines Wendehammers ermöglicht.

Eine weitere Entschärfung möglicher Verkehrsprobleme im Bereich K 7/Berzdorfer Straße aufgrund erhöhter Verkaufsflächen und der damit verbundenen Erhöhung der Zielverkehre läßt sich primär durch verkehrslenkende Maßnahmen erreichen, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht Gegenstand des Verfahrens sein können. Bezüglich der Thematik langfristig den bestehenden Bahnübergang planfrei auszubauen, ist anzumerken, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes mögliche Erweiterungen von Verkehrsflächen der Bergerstraße K 7 nicht mit einbezieht, so daß diese Problematik im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.02 nicht zu lösen ist.

9.0 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist nicht direkt mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle (Sürther Straße) der Linie 706 beträgt ca. 500 - 600 m.

## 10.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie die Entsorgung ist sichergestellt.

## 11.0 Erschließungskosten

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 04.02 "Engeldorfer Straße" entstehen nach einer groben Kostenschätzung Kosten in Höhe von 450.000,00 DM.

Nach § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10% des Erschließungsaufwandes bei erstmaliger Herstellung der Erschließungsanlage.

## 12.0 Altlasten

Im südlichen Bereich des Plangebietes dort, wo sich heute der Baumarkt bzw. das Gartenzentrum befindet, bestand die Vermutung einer Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung). Dieser Verdacht stützte sich auf die Auswertung alter Kartenunterlagen und Luftbilder, die etwa bis zum Jahre 1960 an genannter Stelle eine Grube darstellen, die in späteren Kartenunterlagen nicht mehr zu finden ist.

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens wurde seitens der OKD-Erfbkreis, Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt: "Zusammenfassend ist festzustellen, daß aufgrund der Untersuchung vom März 1991 und der festgestellten Grundwasser-Fließ-Richtung die Ablagerung im Bereich Bau- und Hobby-Markt als Quelle von Belastungen ausgeschlossen ist." Entsprechend dieser Aussagen ist ein weiterer Untersuchungsbedarf im genannten Bereich nicht erkennbar. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan kann entfallen.

## 13.0 Ökologische Gesichtspunkte

### 13.1 Trittsteinbiotop/Begrünungsmaßnahmen

Im Biotopkataster der Stadt Brühl ist der süd-östliche Bereich des Plangebietes, er umfaßt die Flurstücke 1916 und 736, Flur 34, Gemarkung Brühl als Biotop von lokaler Bedeutung dargestellt. Die genannte Brachfläche bildete demnach ein wertvolles Trittsteinbiotop, das jedoch Ende Januar 1990 durch Abholzung der gesamten Fläche zerstört wurde.

Als Ersatz auch für diese Fläche, aus generellen ökologischen Überlegungen, aber auch aus stadtgestalterischer Sicht werden im Plangebiet die verschiedensten Begrünungsmaßnahmen, hierzu zählen Wandbegrünung, Pflanzstreifen, Begrünung und Entsiegelung von Stellplätzen etc. im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Durch die Summe der genannten Einzelmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, daß das Kleinklima des Plangebietes mittelfristig positiv beeinflusst wird. Konkret wird sich im einzelnen die Schattenwirkung der Bäume, die bauphysikalische Wirkung der Wandbegrünung, ein entsiegeln der Stellplätze und die Anlage des Grünstreifens entlang der Engeldorfer Straße positiv im Sinne der Umwelt und des Kleinklimas auswirken. Darüber hinaus bilden sich durch die genannten Maßnahmen "Nischen für die Pflanzen- und Tierwelt.

### 13.2 Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird eine Fläche parallel zur Autobahn (BAB 553) als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" festgesetzt. Die genannte Fläche wird festgesetzt mit dem Ziel nach einem gewissen Zeitraum der unbeeinflussten Entwicklung einen Ersatz für das seinerzeit zerstörte Trittsteinbiotop im südöstlichen Teil des Plangebietes zu bilden. Darüber hinaus soll diese Fläche einen Ausgleich für den ansonsten hohen Versiegelungsgrad und die Eingriffe in die Landschaft (gem. § 4 und 5 Landschaftsgesetz NW) des weitgehend bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes darstellen und die klein-klimatischen Verhältnisse im Plangebiet positiv beeinflussen. Die Fläche liegt in der 40 m Anbauverbotszone zur Autobahn und eignet sich daher in besonderer Weise für diese Nutzung, ohne Gewerbenutzungen einzuschränken. Ein Konflikt Ökologie/Ökonomie entsteht somit nicht.

Im Hinblick auf die Begriffsbestimmungen "Maßnahmen" zum Schutz, zur Pflege ... usw. muß erklärend angemerkt werden, daß die "Maßnahme" darin besteht, die genannte Fläche sich selbst zu überlassen, um sich langfristig als Biotop entwickeln zu können, beginnend mit einer "Verbuschung" der heutigen Wiese über das sich Ansiedeln von Primär - oder Pioniergehölzen ( z.B. Birke ) bis hin zum Wachstum von Schatten- bzw. Sekundärgehölzen.

### 13.3 Wassergefährdende Stoffe

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzung des geplanten und noch nicht rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Brühl - Berzdorf ( überwiegend innerhalb der Verbreitung des Tons 3 ) ca. 1500 m westlich der Fassungsanlage. Die Förderung der Wasserwerksbrunnen erfolgt aus dem zweiten Grundwasserstock. Neuere Untersuchungen im Bereich "Langenacker Hof" haben gezeigt, daß der Ton 3, der das zweite Grundwasserstockwerk vom ersten Stockwerk trennt, zumindest in diesem Bereich nicht in ausreichender Mächtigkeit vorhanden ist.

Aufgrund dieser Tatsache und der inhomogenen mineralischen Zusammensetzung des Ton 3 ist im genannten Bereich kein sicherer Schutz vor Schadstoffeinträgen ins zweite Grundwasserstockwerk gegeben.

Aus den genannten Gründen wurde innerhalb der Beteiligung Träger öffentlicher Belange seitens des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft angeregt, sicherzustellen, daß im gesamten Plangebiet wassergefährdende Stoffe der Wassergefährdungsklassen 1-3 gemäß dem Katalog wassergefährdender Stoffe, herausgegeben vom Umweltbundesamt, keinerlei Verwendung finden. Es wurde gefordert, dies im Textteil des Bebauungsplanes festzusetzen.

Eine solche Festsetzung ist jedoch im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht möglich. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft wurde die Anregung dahingehend korrigiert, daß nunmehr die Formulierung als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden soll. Es bleibt dann der Eigenverantwortlichkeit der Baubehörde überlassen, dem Gewässerschutz Rechnung zu tragen und das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft im Einzelfall vor Ansiedlung eines Betriebes, von dem mögliche Gefährdungen auf das Grundwasser ausgehen, zu beteiligen.

13.4 Behandlung des anfallenden Abwassers im Plangebiet

Seitens des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn werden Bedenken gegen die Behandlung des Abwassers im Bereich der Kläranlage Brühl erhoben, da diese nicht den Anforderungen der Rahmen-, Abwasser-, Verwaltungsvorschrift (gezielte Denitrifikation) vom 08.09.1989 entspricht. Es wird betont, daß eine Sanierung der Kläranlage dringend erforderlich ist.

Im Hinblick auf die abwassertechnischen Probleme der Stadt Brühl ist festzustellen, daß die Planung für die Ertüchtigung der Kläranlage zwecks Phosphat- und Stickstoffeliminierung bei der zuständigen Wasserbehörde zur Genehmigung eingereicht wurde. Derzeit kann davon ausgegangen werden, daß 1993 mit dem Bau der Erweiterung der Kläranlage begonnen wird und die Ertüchtigung der Abwasserreinigungsanlage zum 30.06.1996 abgeschlossen ist. Dieser Zeitpunkt deckt sich aus mit dem von der Oberen Wasserbehörde erlassenen Sanierungsbescheid.

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I Seite 2253) durch Beschluß des Rates vom **24.02.1992** aufgestellt worden.

Brühl, **25.02.1992**

Rat der Stadt Brühl



Bürgermeister

*M. Schmidt*

Ratsmitglied

*Herr Wolgal*

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253) in der Zeit vom **19.03.1992** bis **30.04.1992** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, **04.05.1992**

Stadt Brühl  
Der Stadtdirektor

In Vertretung

*Fröhlich*

( Fröhlich )

Techn. Beigeordneter



gehört zur Zustimmung

vom **3.9.92**

Az. **35.2.12-3101-53**

Der Regierungspräsident

im Auftrag

*[Signature]*

