

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan 04.04/2 'Rosenhof'

1.0 Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 24 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden:** durch die südliche Grenze der Parzelle Nr. 230 und einer parallel hierzu verlaufenden konstruierten Linie im Abstand von 20,00 m zum westlichen und 15,00 m zum südlichen Grenzpunkt
- Im Westen:** durch die östlichen Grenzen der Parzellen Nr. 155, 156, 109, 112, 42, 214 sowie Nr. 33 - 40
- Im Süden:** durch die nördlichen Grenzen der Parzellen Nr. 178, 42 - 48 und einer konstruierten Linie, rechtwinklig verlaufend zur westlichen Grenze der Parzelle Nr. 85 bis zur westlichen Grenze der Parzelle Nr. 29 (Abstand zum Grenzpunkt Rheinstraße, 35,00 m)
- Im Osten:** durch die westlichen Grenzen der Parzellen Nr. 85 und 230 sowie der parallel in einem Abstand von 6,00 m hierzu verlaufenden konstruierten 20,00 m langen Fluchtlinie.

1.2 Wahl der Plangebietsgrenzen

Die Grenzen des Plangebietes wurden so gewählt, daß eine zweckmäßige Durchführung des Verfahrens möglich ist.

Innerhalb des Plangebietes ist es möglich, ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu integrieren.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brühl (FNP 94) ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, im südlichen Bereich im Flächennutzungsplan '94 als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen.

2.2 Der Bebauungsplan - Bauzonen - von 1964 setzt auf dem nördlichen Grundstück des Plangebietes "Industriegebiet", im übrigen Bereich "Allgemeines Wohngebiet" fest.

3.0 Anlaß der Planung

Im Zuge der Entwicklung des nördlich angrenzenden ca. 450 Wohneinheiten umfassenden Wohngebietes - VEP 04.06 auf dem Gelände der 'Ehemaligen Zuckerfabrik' ist zur unmittelbaren Versorgung dieses schnellwachsenden Stadtteils die Errichtung einer zweizügigen Grundschule und eines Kindergartens mit drei Gruppen (75 Kinder) vorgesehen. Durch die geplante Wohnbebauung im südlichen Bereich des Plangebietes soll zusätzlicher Wohnraum erstellt werden und somit eine städtebauliche Abrundung zu den Bereichen östlich der Stephanstraße und des Rosenhofes geschaffen werden.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt von Norden her über das Gelände der 'Ehemaligen Zuckerfabrik' (Wohnwertpark - VEP 04.06).

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt durch das vorhandene Wohngebiet Rosenhof über die hierfür festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche.

4.0 Verfahren

Da die Planung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung wie auch der unmittelbaren Versorgung dieses schnellwachsenden Stadtteils dient, erfolgt die Anwendung des BauGB-Maßnahmengesetzes. Dementsprechend faßte der Rat in seiner Sitzung am 18.03.1996 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

5.0 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Planung ist die Herstellung des erforderlichen Bau- und Planungsrechts für den Bau der Grundschule und die Nutzung des bisher als Industriegebiet festgesetzten alten Bürogebäudes als Kindergarten. Des weiteren soll eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit und damit zusätzlicher Wohnraum im nördlichen Bereich der bis zu 100 m tiefen Rheinstraßen-Grundstücke (Hausnummer 61 und 63) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und städtebaulichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die Planung für diese städtebauliche Neuordnung und Arrondierung des Baugebietes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Ein weiteres Ziel der Planung ist, den planungsbedingten Eingriff in die Natur und Landschaft zu begrenzen und soweit möglich auszugleichen, des weiteren den schützenswerten Baumbestand im Norden zu erhalten.

6.0 Bestehende Situation

Das Plangebiet stellt sich als fast ebene Fläche dar auf eine mittlere Höhenlage von 60.00 m über N.N. Im nördlichen und östlichen Bereich befinden sich Gartenlandbrachen. Im Westen befinden sich zwei Grünflächen, ein Kinderspielplatz und vorhandene Wohnbebauung.

7.0 **Bodenordnung**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind in der Hand von drei Eigentümern, wobei die Fläche für Gemeinbedarf größtenteils wie auch die Grünflächen im Besitz der Stadt Brühl sind. Die rückwärtige geplante Bebauung kann ohne ein zeit- und verwaltungsmäßig aufwendiges Umlegungsverfahren realisiert werden.

8.0 **Altlasten**

Nach Auswertung des Altlastenkatasters der Stadt Brühl und des Erftkreises sind keine Altlasten im Planbereich bekannt.

Die Untersuchungen durch das Büro Dr. Tillmanns und die Gefährdungsabschätzung durch die Nachuntersuchung hat folgenden Untersuchungsumfang:

- Entnahme von oberflächennahen Bodenproben
- Niederbringen von 10 Rammkernsondierungen
- Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
- Cyanide
- Phenole
- ph-Wert, Leitfähigkeit, Chlorid- und Sulfatgehalt

Die Untersuchungen haben keine auffälligen Parameter aufgezeigt.

9.0 **Immissionen**

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung zur Immissionslage der Gemeinbedarfsfläche ist bei den Flächenberechnungen festgestellt worden, daß sowohl im einzelnen als auch in der Summe an bestimmten Meßpunkten und angrenzenden Gebäuden derart hohe Immissionswerte auftreten, daß im Abwägungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten eine Zustimmung nicht erfolgen kann.

Der Gutachter zeigt auf, daß selbst bei bestmöglicher Konzentrierung der Freiflächen für den Kindergarten und den Schulhof letztendlich in Verbindung mit dem heute schon bestehenden Bolzplatz Überschreitungen zu der Wohnbebauung bzw. zum reinen Wohngebiet von bis zu 8,5 db(A) am ungünstigsten Punkt entstehen. Eine derartige Vorbelastung ist, wie gesagt, nicht mehr 'abwägungsfähig', auch im Hinblick auf die Rechtsprechung.

Da bei einer günstigen Interpretation der Betriebszeiten der Flächen und unter einer festen Annahme der Kindergarten- und Schulplätze kein großer Ermessensspielraum besteht, bleibt im Prinzip nur die Möglichkeit der Schließung des Bolzplatzes, da dieser aufgrund der heutigen Lage alleine schon Überschreitungen von 5 - 6 db(A) der zulässigen Werte mit sich bringt.

Bei Aufgabe des Bolzplatzes ergeben sich immer noch Werte, die zwischen 1,0 und 4,0 db(A) über den zulässigen Werten im Rahmen der Richtlinien liegen. Die maximale Überschreitung von 4 db(A) läßt sich jedoch im Rahmen der Vorbelastung des Gesamtgebietes abwägen. Hierbei ist anzuführen, daß insbesondere die Lärmimmissionen

dadurch ausgeglichen, daß sich nun über die direkte Querverbindung durch das neu geplante Baugebiet auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik die fußläufige Entfernung zum nördlich an der Sportanlage Brühl-Ost gelegenen Bolzplatz wesentlich verkürzt, so daß dann der gesamte Wohnbereich Stephanstraße/Rosenhof im Einzugsbereich dieses Bolzplatzes liegt.

Im übrigen wird im Bereich des Wohnwertparkes eine riesige Grünfläche angelegt, die zwar weniger dem organisierten Spielen und Bolzen vorbehalten sein soll, dennoch aber eine gewisse Spielsituation auf entsprechenden Flächen ermöglicht. Nicht ausgeschlossen ist auch ein Teil dieser Grünfläche, der im 3. Bauabschnitt zur Bergerstraße hin erst erstellt wird, teilweise als Spielplatz auszustatten, wobei allerdings über die heute festgelegte Versickerungsmulde hinaus, die voraussichtlich nicht erforderlich wird, eine planungsrechtliche Änderung erfolgen muß.

11.0 Verkehr

11.1 Erschließung

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt von Norden her über das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik (Wohnwertpark - VEP 04.06 und 04.07/1 - Bergerstraße).

Für die südlich vorgelagerte Wohnbaufläche erfolgt die Erschließung vom vorhandenen Wohngebiet - Rosenhof her, über die eigens hierfür festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche von 5.00 m Breite.

11.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze und Garagen im Einfamilienhausbereich werden innerhalb des Plangebietes nachgewiesen, wobei sich zum Teil die Garagen innerhalb der Hausfläche befinden. Darüber hinaus sind 11 Stellplätze für Gemeinbedarf (Schule und Kindergarten unmittelbar von der Haupteerschließung) vorgesehen.

11.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des südlichen Teils des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz gestaltet sich wie folgt:

Die Haltestelle der Buslinie 706 (Phantasialand - Wesseling) liegt in einer Entfernung von ca. 450 m zum Plangebiet und ist über ^{den} Rosenhof, westlich der Plangebietsgrenze zu erreichen.

Der ca. 550 m entfernte 'Bundesbahnhof' bietet zudem eine direkte Anbindung an die Großzentren Köln und Bonn.

12.0 Erschließungskosten

Nach einer überschlägigen Kostenermittlung - für den Einfamilienhausbereich - belaufen sich die Kosten für den Kanalbau (Trennsystem - B - DN 300 u. Regenwasserkanal Stzg) auf ca. 100.000,00 DM und für die Herstellung der Verkehrsfläche auf ca. 40.000,00 DM.

Erschließungsbeiträge werden nach § 127 ff BauGB erhoben.

Für die Gemeinbedarfsfläche belaufen sich die Kosten für den Kanalbau (Trennsystem - B - DN 300 u. Regenwasser Stzg) auf ca. 250.000,00 DM. Für die Herstellung der Verkehrsfläche - Stellplätze, Verbindungswege zur Schule und Kindergarten - belaufen sich die Kosten auf ca. 115.000,00 DM.

13.0 Infrastruktur

Die Stadt Brühl nimmt gemäß Landesentwicklungsprogramm und LEP I/II die Funktion eines Mittelzentrums der Größenordnung 50.000 bis 100.000 Einwohner wahr, bedingt durch eine gute und vielfältige Ausstattung (Mehrfachangebote im schulischen Bereich, Bücherei, Krankenhaus, Jugendzentrum, Musikschule, Malschule, Freibad, Sportanlagen, Sporthallen sowie vielseitige Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen). Vor diesem Hintergrund entspricht die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Brühl der landesplanerischen Zielsetzung eines Mittelzentrums.

14.0 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

14.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet - der südliche Teil wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO in geschlossener Bauweise festgesetzt. Mit dem Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO soll das 'Reine Wohnen' im Plangebiet sichergestellt werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und ist für einen Kindergarten sowie eine Grundschule (ca. 200 Kinder) vorgesehen.

14.2 Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Alte Stellplätze und Garagen werden im Bebauungsplan konkret festgeschrieben. Somit wird sichergestellt, daß sie an städtebaulich vertretbare Stellen, entsprechend der planerischen Konzeption, errichtet werden können (siehe auch Punkt 11.2).

4.3 Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Auf der Grundlage des planerischen Grundsatzes eines 'schonenden Umgangs mit Grund und Boden' (§ 1 Abs. 5 BauGB) ermöglicht der Bebauungsplan Grundstücksgrößen von 195 - 360 m² (südlicher Teil des Plangebietes). Die nach Norden, wie auch nach Süden hin orientierten Hausgärten weisen eine verbleibende Restgröße von 100 - 260 m² auf. Eine weitergehende bauliche Nutzung dieser Flächen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird ausgeschlossen, um eine adäquate Grüngestaltung in diesem Bereich sicherzustellen. Dies gilt nicht für Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

14.4 Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 23 BauNVO)

14.4.1 Bautiefe

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf eine Bautiefe von 12.0 m festgesetzt. Bei einer Einzelhausbreite von 6,5 m bzw. 8.0 m Breite und zweigeschossiger Bauweise mit der Möglichkeit des Dachgeschoßausbaues sind hier familiengerechte Wohnungsgrundrisse möglich.

15.0 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 8 a BNatSchG

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04.04/2 'Rosenhof' sind Eingriffe in Natur und Landschaft (jetzige Nutzung Gartenland, Brache) zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die zukünftigen Vorhaben innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der festgesetzten Verkehrsflächen. Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes ist festzustellen, daß durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes unvermeidbare Beeinträchtigungen im Plangebiet abzusehen sind. Diese sind durch Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Natur und Landschaft auszugleichen. Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung quantifiziert. Die Umsetzung der Maßnahmen obliegt dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger und wird auf vertraglicher Grundlage (Bestandteil des Erschließungs- und Finanzierungsvertrages) gesichert. Entsprechend den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung werden u.a. folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Strauch- und Baumpflanzung im privaten Grundstücksbereich sowie Gemeinbedarfsfläche
- Fassaden- und Dachbegrünung (Schule)
- Stellplätze in unversiegelter Bauart
- nicht zu versiegelnde Vorgartenbereiche
- nicht zu versiegelnde Fußverbindungswege zur Schule und Kindergarten
- Anlage eines Biotops mit unterschiedlichen Strukturelementen und einem Teich
- Anlage einer Rasenfläche auf den nicht versiegelten Flächen des Schulhofes und der Kindergartenfreiflächen sowie südlich des Schulgebäudes.

16.0 Versickerung des Niederschlagswassers

Zur Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51 Landeswassergesetz wurde ein Bodengutachten erstellt. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, daß der betreffende Kf-Wert von $1,6 \times 10^{-7}$ m/s bis $8,6 \times 10^{-6}$ m/s gemäß der zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens zugrundezulegenden ATV A 138 Richtlinie als untauglich bezeichnet werden kann.

Vor diesem Hintergrund erfolgt gemäß § 51 Abs 4 LWG die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers für die Gemeinbedarfsfläche in das geplante Kanalsystem des nördlich anschließenden V+E-Planes 04.06 (Trennsystem) und für den südlichen Teil des Plangebietes - Wohnbaufläche, an das vorhandene Kanalsystem im Rosenhof.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom **14.02.1997** bis **18.03.1997** einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, **28.08.1997**

Stadt Brühl
Der Bürgermeister

In Vertretung

te Hachstein



Diese Begründung ist am **23.06.1997** vom Rat zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, **28.08.1997**

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

[Signature]

Ratsmitglied

[Signature]

