

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan 04.04/3 'östlich Franzstraße'

1.0 Plangebiet

1.1 Abgrenzungen:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 25 und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-------------------|---|
| Im Norden: | durch die südliche Grenze der Parzelle Nr. 558 |
| Im Westen: | durch die östliche Grenze der Parzelle Nr. 138 |
| Im Süden: | durch die südlichen Grenzen der Parzellen Nr. 485 - 495, entlang der westlichen Grenze der Parzelle 136, bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Verlängerung der nördlichen Grenze der Parzelle 432 (ca. 50,00 m parallel zur Rheinstraße), weiter entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 429 und 430 und deren südlicher Grenze |
| Im Osten: | durch die östliche Grenze der Parzellen Nr. 430 und 429. |

1.2 Wahl der Plangebietsgrenzen:

Die Grenzen des Plangebietes wurden so gewählt, daß eine zweckmäßige Durchführung des Verfahrens möglich ist. Es handelt sich um ein in sich abgeschlossenes Plangebiet, das im Süden eine Fuß- und Radweganbindung an die Rheinstraße ermöglicht.

Durch die Wahl der Abgrenzung werden keine planerischen Konflikte ausgelöst oder ausgeklammert, sondern den Eigentümern eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ermöglicht. Innerhalb des gewählten Plangebietes ist es möglich, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu integrieren.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

2.1 Gebiets- und Entwicklungsplanung (GEP)

Nach den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes aus dem Jahre 1984 ist die Fläche als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.02.1996 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen.

3.0 Anlaß der Planung

In den stadtplanerischen Überlegungen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche vorgesehen, was auch aus der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes ersichtlich ist. Vor diesem Hintergrund, soll im Plangebiet eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit und damit zusätzlicher Wohnraum im nördlichen Bereich der bis zu 100 m tiefen Rheinstraßengrundstücke Haus Nr. 13 - 17 geschaffen werden.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung erfolgt an das geplante Wohngebiet im Norden, im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik (V+E-Plan 04.06) über die eigens hierfür festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche.

4.0 Verfahren

Da die Planung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dient, erfolgt die Anwendung des Baugesetzbuch-Maßnahmengesetzes.

Dementsprechend faßte der Rat in seiner Sitzung am 18.03.1996 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundstückseigentümern erarbeitet. Mit dieser Vorgehensweise war die Information der Betroffenen gesichert, um somit die Planakzeptanz im Hinblick auf eine spätere Umsetzung der Inhalte zu erhöhen.

5.0 Städtebauliche Zielsetzung

Die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes stellt derzeit einen wichtigen öffentlichen Belang dar. Dies gilt auch für die Stadt Brühl in der Ballungsrandzone zu den Großstädten Köln und Bonn. Im Planbereich ist eine schnelle Umsetzung der Planinhalte nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens absehbar, da die Grundstückseigentümer ihrerseits ein starkes Interesse an der Realisierung der projektierten Bebauung deutlich gemacht haben. Ziel der Planung ist die Entwicklung einer städtebaulich und architektonisch qualitätvollen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und städtebaulichen Rahmenbedingungen. Durch die geplante Bebauung wird das entstehende Wohngebiet im Bereich des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes (Wohnwertpark - V+E-Plan 04.06) städtebaulich abgerundet und räumlich gefaßt. Neben der Realisierung von Wohnraum an diesem attraktiven Standort ist es ein weiteres Ziel der Planung, dem planungsbedingten Eingriff in die Natur und Landschaft soweit als möglich innerhalb des

Gebietes auszugleichen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige, verdichtete Bauweise (Doppelhäuser/Geschoßwohnungsbau) vor. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan die zugehörigen Garagen, Stellplätze und eine Tiefgarage festgesetzt. Ein weiterer wesentlicher Planinhalt ist ferner die Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.

6.0 Bestehende Situation

6.1 Bindungen für die Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zum Zwecke der besseren Umsetzung der Inhalte des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird ferner die Festsetzung einer Baumpflanzung, entlang der östlichen Plangebietsgrenze, sowie im südlichen Bereich die Festsetzung einer Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB angeordnet.

6.2 Ökologische Gesichtspunkte

Der schützenswerte Baumbestand im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und seiner ökologischen Bedeutung wird innerhalb der Planung Rechnung getragen.

6.3 Topographie

Das Plangebiet stellt sich als fast ebene Fläche dar auf einer mittleren Höhenlage von ca. 60 m über NN.

6.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplante Fläche besteht aus drei größeren und zwei kleineren Flurstücken mit insgesamt fünf Eigentümern.

6.5 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird zur Zeit ausschließlich als Gartenland genutzt. Inmitten dieser Fläche befinden sich sechs erhaltenswerte Bäume, wie Rosskastanie, Linde, Buche.

7.0 Bodenordnung

Die Festsetzungen der überbaubaren Fläche nehmen Rücksicht auf die bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, insoweit wird ein zeit- und verwaltungsmäßig aufwendiges Umlegungsverfahren vermieden.

8.0 Altlasten

Nach Auswertung der Altlastenkataster der Stadt Brühl und des Erftkreises sind keine Altlasten im Planbereich bekannt. Eine Altlastendiagnose ist durch das Büro 'Geotechnik' erstellt worden (Gutachten- Nr. 96205).

Als Ergebnis der Untersuchung wird hier dargelegt, daß von dem Fremdmaterial nach organoleptischer Beurteilung keine die Schutzgüter beeinflussende Umweltbelastung oder gar

eine Gefährdung zu befürchten ist, so daß das Gelände der geplanten Nutzung zugeführt werden kann.

9.0 Immissionen

Eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Plangebiet wurde erstellt und ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Danach nimmt die Lärmbelastung im Plangebiet tags nach Norden hin kontinuierlich ab, da der Einfluß der Rheinstraße dominierend ist, nachts ist die Lärmbelastung aufgrund des größeren Abstandes der dominierenden Bahnstrecke gleichmäßiger. Dieser Sachverhalt ist den Lärmkarten anschaulich zu entnehmen.

Tags sind Pegelüberschreitungen im südlichen Bereich um bis zu 7 db(A) zu erwarten, nachts in ungünstigen Fällen Überschreitungen bis zu 13 db(A), in erster Linie hervorgerufen durch den Bahnverkehr.

Alle Fassaden liegen in den Lärmpegelbereichen II (55 - 60 db(A)) oder I der DIN 4109 (bis 55 db(A)). Für diese Bereiche sind bei üblicher Bauausführung Fenster der Schallschutzklasse I nach VDI 2719 ausreichend. Fenster der Schallschutzklassen I oder II werden in der Regel aus Wärmeschutzgründen von vorneherein vorgesehen, so daß an die Bauausführung keine über die übliche Bauweise hinausgehenden Anforderungen zu stellen sind.

10.0 Planung

10.1 Planinhalte

Innerhalb des projektierten Neubaugebietes sind insgesamt acht Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus in zweigeschossiger, offener Bauweise vorgesehen. Die Einfamilienhäuser gruppieren sich entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze, mit der Möglichkeit des Dachgeschoßausbaues (Dachneigung ca. 40°). Das Mehrfamilienhaus bildet eine Eckverbindung zwischen den Einfamilienhäusern und ermöglicht Geschoßwohnungsbau bei einheitlicher Architektur. Um die Grundstücksflächen weitestgehend freizuhalten, ist bei dem Eckhaus eine Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze zu errichten unter Berücksichtigung des eingemessenen und dargestellten Baumbestandes.

Zur besseren Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung und zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft wurden entlang der östlichen Plangebietsgrenze Einzelbaumpflanzungen und auf den nicht überbauten Grundstücksflächen weitere Baumpflanzungen festgesetzt.

Die geplanten Wohnhäuser werden von Norden wie auch von Osten her über eine Wohnstraße von 5,00 m Breite erschlossen. Die Gärten orientieren sich nach Süden und Westen hin, so daß die Attraktivität des Standortes noch verstärkt wird. Die Grundstücksgrößen liegen bei 350 - 550 m².

10.2 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung einschließlich der notwendigen Erschließungsflächen auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umwelträglichkeitsprüfung

(Trennsystem - DN 300 und Regenwasserkanal, Steinzeug) auf ca. 342.000,00 DM, für die Herstellung der Verkehrsfläche sind ca. 160.000,00 DM veranschlagt.

13.0 Infrastruktur

Die Stadt Brühl nimmt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm und LEP I/II die Funktionen eines Mittelzentrums der Größenordnung 50.000 - 100.000 Einwohner wahr. Dies bedingt eine gute und vielfältige Ausstattung mit Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur (alle Schulformen, Krankenhaus, Sportanlagen etc.). 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

Alle Stellplätze und Garagen wie auch die Tiefgarage werden im Bebauungsplan konkret festgeschrieben. Somit wird sichergestellt, daß sie entsprechend der planerischen Konzeption nur an städtebaulich vertretbaren Stellen errichtet werden können. (Siehe auch Punkt 11.2).

14.3 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 350 - 550 m². Die nach Westen, wie auch nach Süden hin orientierten Hausgärten, weisen eine verbleibende Restgröße von 250 - 350 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 12,00 m bei Einfamilienhäusern und 14,00 m beim Mehrfamilienhaus festgesetzt. Bei einer Einzelhausbreite von 6,00 bzw. 6,50 und 7,00 m Breite und zweigeschossiger Bauweise 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. 04.04/3 'östlich Franzstraße' sind Eingriffe in Natur und Landschaft (jetzige Nutzung Gartenland) 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:

- Baum- und Strauchpflanzungen im privaten Grundstücksbereich (entsprechend der Pflanzliste)
- Fassaden- und Dachbegrünung von Garagen
- Stellplätze in unversiegelter Bauart
- nicht zu versiegelnde Vorgartenbereiche.

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 $0,45 \times 10^{-6}$ 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 in das geplante Kanalsystem des nördlich anschließenden V+E-Plans 04.06 (Trennsystem).

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom **02.07.1997** bis **03.02.1997** einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, **17.02.1997**

Stadt Brühl
Der Bürgermeister

In Vertretung

te Hackstein

(Dr. Hackstein)



Diese Begründung ist am **21.04.1997** vom Rat zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, **28.04.1997**

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

Ratsmitglied

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

