

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 04-07/1

B e g r ü n d u n g

I. Planungsanlaß

In seiner Sitzung vom 6. März 1995 hat der Rat der Stadt Brühl ein Nutzungskonzept für die Entwicklung des Geländes der früheren Zuckerfabrik Brühl beschlossen. Das Konzept ist Grundlage des am 6.06.1995 unterzeichneten städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Brühl, der Hans Löring GmbH und der Schloßpark Gewerbebau eins GmbH. Das Nutzungskonzept sieht im Bereich östlich der Bergerstraße bis zum Teich ein Gewerbegebiet vor, in dem auch großflächiger Handel zulässig sein soll. Im Nordteil des vorbezeichneten Gebiets ist nach dem Nutzungskonzept und nach dem städtebaulichen Vertrag die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes vorgesehen. Letztgenannte Fläche bildet den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 04-07/1.

II. Tatsächliche planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Planes im Geltungsbereich eines Bauzonenplanes mit der Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes und einer GRZ von 0,7. Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet noch gewerbliche Baufläche dargestellt. Die aufstehenden Anlagen wurden zwischenzeitlich abgebrochen.

Das Grundstück grenzt im Süden an einen derzeit ebenfalls nicht mehr bebauten Bereich, der nach dem Nutzungskonzept der Stadt Brühl für eine gewerbliche Nutzung beplant werden soll. Im Westen grenzt das Grundstück an die Bergerstraße. Westlich der Bergerstraße liegt eine weitere für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche. Nördlich an das Plangebiet grenzt Wohnbebauung an, die von der geplanten Nutzung durch einen bewachsenen Erdwall getrennt wird. Im Osten grenzt das Grundstück an einen früheren Teich der Zuckerfabrik, der derzeit verfüllt wird.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Bergerstraße. Dort ist die Errichtung eines Kreisverkehrs beabsichtigt, der den durch das geplante Vorhaben ausgelösten Ziel- und Quellverkehr aufnehmen soll. Eine zweite verkehrstechnische Anbindung des Vorhabens erfolgt über die Wesselingener Straße.

Der Plan sieht zwischen Bergerstraße und Wesselingener Straße eine nicht überbaubare Grundstücksfläche vor, über die im Bedarfsfall die geplante Verschwenkung der vorhandenen Kreisstraße geführt werden kann.

III. Planungsrechtliche Voraussetzungen nach § 7 BauGB-MaßnahmenG

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-MaßnG setzt die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes voraus, daß das geplante Vorhaben nicht bereits nach den §§ 30 ff. BauGB zulässig ist. Die Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Das Planerfordernis ergibt sich aus der geplanten Verkaufsfläche sowie aus der Notwendigkeit der Regelung der Erschließung durch Änderung vorhandener bzw. Errichtung neuer Erschließungsstraßen.

Gemäß § 7 Abs 1 Nr. 2 BauGB-MaßnG muß sich der Vorhabenträger verpflichten, auf Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und hierbei auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen. Der Vorhabenträger hat den vorgelegten Plan mit der Gemeinde abgestimmt. Die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Erschließungskosten erfolgt in dem vor Satzungsbeschluß abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnG muß der Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB vereinbar sein. Für das Gebot, den Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, gilt § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB entsprechend.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht dem von dem Rat der Stadt Brühl am 6.3.1995 beschlossenen Nutzungskonzept für die Entwicklung des Geländes der früheren Zuckerfabrik Brühl. Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ist im Vorfeld von der Bezirksregierung sowie der Industrie- und Handelskammer geprüft und mit den die Nutzung beschränkenden Festsetzungen, die Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes geworden sind, bestätigt worden. Die wegemäßige Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über einen im Rahmen der Realisierung des Vorhabens neu anzulegenden Verkehrskreislauf an der Bergerstraße. Der Plan sieht für die Überarbeitung des Gesamterschließungskonzeptes des Umgebungsbereiches des Vorhabens eine Vorhaltefläche vor, über die im Falle einer solchen Entscheidung des Trägers der Straßenbaulast der Kreisstraße und der Stadt Brühl eine Verschwenkung der vorhandenen Kreisstraße erfolgen kann. Nutzungskonflikte mit der das Plangebiet umgebenden Bebauung sind nicht zu besorgen (vgl. auch unten IV.2).

Die derzeitige Darstellung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche soll im Parallelverfahren gemäß § 7 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnG i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB in die Darstellung eines eingeschränkten Sondergebietes für Einzelhandel geändert werden. Dies geschieht auf Anraten der Bezirksregierung Köln aus Gründen der Vorsorge, nachdem die Rechtsprechung in Abweichung von der bisherigen Verwaltungspraxis auch für Baumärkte, Gartencenter, Möbelhäuser u.a. die Festsetzung bzw. Darstellung der betroffenen als Sondergebiet für erforderlich zu halten scheint. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Gebietsbezeichnung Sondergebiet nicht übernommen, da mit der Angabe der konkreten Nutzung des Plangebietes eine noch engere Festlegung verbunden ist.

IV. Planinhalte

1. Hauptnutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt für die Hauptnutzung sowohl die zulässige Verkaufsfläche als Obergrenze als auch die zulässigen Sortimente für den Vorhabenträger und eventuelle Rechtsnachfolger verbindlich fest. Diese Nutzung wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages.

2. Stellplätze/Emissionen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt mindestens 317 Stellplätze fest. Eine davon abweichende erhebliche Steigerung der Stellplatzzahl ist im Plangebiet aufgrund der begrenzten Fläche tatsächlich nicht möglich. Der Begründung beigelegt ist das schalltechnische Gutachten der Ingenieure Graner + Partner vom 18.12.1995 - **Anlage 1-**. Dieses Gutachten geht von einer Stellplatzzahl von 350 aus. Auch bei dieser Annahme gelangen die Gutachter zu dem Ergebnis, daß aufgrund des bereits bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Bergerstraße der im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehende Kundenverkehr nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der bestehenden Geräuschbelastung der nächstliegenden Wohnbebauung gerechnet werden kann. Die sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden Immissionsgrenzwerte werden in der Umgebungsbebauung nicht überschritten. Gegenüber der Warenanlieferung wird die nächstgelegene Wohnbebauung durch das Gebäude selbst wirksam abgeschirmt.

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Aufnahme der städtebaulichen Planung größtenteils versiegelt. Die baulichen Anlagen sind zwischenzeitlich abgebrochen worden. Der Vorhabenträger hat durch die Landschaftsarchitekten Domnik und Blum im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung eine Betrachtung auch der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffsfolgen sowie Vorschläge zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich erstellen lassen. Durch das Vorhaben gehen die vorhandenen Vegetationsansätze, die sich auf der Industriebrache gebildet haben, überwiegend verloren. Die wertvollsten Flächen im Bereich des nördlichen Wallstreifens mit Heckenbewuchs bleiben jedoch erhalten.

Die Landschaftsarchitekten haben als Anlage zur Umweltverträglichkeitsprüfung eine Grünplanung erstellt, die u.a. umfangreiche Neubepflanzungen vorsieht. Diese Grünplanung ist Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Vorhabenträger wird sich zur Beachtung und Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Grünplan vorgesehenen Maßnahmen verpflichten.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Umweltverträglichkeitsuntersuchung und die dieser Untersuchung beigelegte Grünplanung verwiesen.

4. Versickerung von Dachflächenwässer

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz soll in neuen Bebauungsplangebietten das anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich auf dem Grundstück selbst versickert werden. Der Vorhabenträger hat ein mit der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises und dem Tiefbauamt sowie dem Umweltamt der Stadt Brühl abgestimmtes Konzept vorgelegt. Danach wird das im Plangebiet anfallende Regenwasser der Dachflächen im Plangebiet selbst versickert. Das von den befahrbaren Flächen abfließende Regenwasser wird teilweise ebenfalls versickert, zum Teil in den Mischwasserkanal eingeleitet. Wegen der Einzelheiten wird auf das der Begründung beigelegte Konzept der Planungsgemeinschaft Sigg/Munkler (Ziff. 1: Erläuterung zur Entwässerung des V+E-Plangebietes) verwiesen - **Anlage 3** -. Der Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die im zeichnerischen Planteil dargestellte Versickerungsmulde ist nur nachrichtlich eingezeichnet. Die für die Versickerungsmulde vorgesehene Fläche steht allerdings voraussichtlich erst in einigen Jahren zur Verfügung, nämlich dann, wenn die Verfüllung des östlich angrenzenden Geländes abgeschlossen ist. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises hat daher die Planungsgemeinschaft Sigg/Munkler ein provisorisches Konzept erarbeitet und dessen Machbarkeit bestätigt, welches vorübergehend die Entwässerung in einem Rigolensystem, angrenzend an die nördlich des Vorhabens und des Parkplatzes angrenzende nach den Planunterlagen zu erhaltende Böschung. Die Böschung einschließlich des Böschungsfußes werden hierbei nicht angetastet. Die Forderung nach uneingeschränkter Erhaltung der Böschung bleibt damit in jedem Fall gewahrt (s.o. 3.). Wegen der Einzelheiten wird auf das vorgenannte Versickerungsgutachten verwiesen.

5. Umweltverträglichkeit

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Brühl - insbesondere Umweltamt - eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung des Vorhabens erstellen lassen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird Anlage zur Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan - **Anlage 2** -. Es wurden insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die Medien Boden, Grundwasser, Klima - Luft, die Lärmemissionen und Lärmimmissionen sowie der Arten- und Biotopschutz betrachtet und bewertet. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung enthält Maßnahmenvorschläge, die in den Vorhaben- und Erschließungsplan einfließen und durch den Durchführungsvertrag abgesichert werden.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Umweltverträglichkeitsuntersuchung verwiesen.

6. Bodenverunreinigungen

Für den Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Tillmann und Partner im Jahr 1992 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die sich u.a. auf das vorliegende Plangebiet erstreckt. Die Gefährdungsabschätzung wird durch die Umweltverträglichkeitsuntersuchung ausgewertet und erläutert. Eine Beeinträchtigung der Möglichkeit der angestrebten Nutzung ergibt sich aus der Gefährdungsabschätzung nicht.

Es muß jedoch sichergestellt sein, daß bei baulichen Maßnahmen, die mit Bodenaushub verbunden sind, das ausgekofferte Material untersucht wird, um eine spätere Wiederverwertung oder Deponierung sachgerecht veranlassen zu können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Die Beachtung dieses Hinweises wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Umweltverträglichkeitsuntersuchung bzw. das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung - **Anlage 4** - verwiesen.

V. Abstimmung mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept

1. Verkehrliche Auswirkungen

Der Vorhabenträger hat gemeinsam mit dem Träger des Vorhabens zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 04.06 die Ingenieurgruppe IVV-Aachen mit der Untersuchung der in den Plangebieten vorgesehenen Erschließungsstraßen sowie mit der Überprüfung verschiedener überörtlicher Netzvarianten beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden auch mit dem Planungsamt der Stadt Brühl und der Straßenverkehrsbehörde des Erftkreises abgestimmt. Die Untersuchung gelangt zu dem Ergebnis, daß die im Plangebiet gelegenen Erschließungsstraßen den dort zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. Dies gilt namentlich für den Kreisels an der Bergerstraße, der die Anbindung des Vorhabens an die Bergerstraße sowie die Erschließung des Plangebietes 04.06 zur Bergerstraße hin sicherstellen wird.

Im überörtlichen Bereich sichert der Vorhaben- und Erschließungsplan die Verfügbarkeit einer Trasse zwischen Bergerstraße und Wesselingener Straße, die u.a. eine der Varianten für die Verschwenkung der vorhandenen Kreisstraße darstellt. Die Umsetzung dieser Planung hat entweder in einem straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahren oder in einem erneuten Bebauungsplanverfahren zu erfolgen.

2. Gesamterschließung des Gebietes der ehemaligen Zuckerfabrik Brühl

Gemäß § 9 des städtebaulichen Vertrages vom 06.06.1995 ist mit Einreichung des Antrages für den ersten Vorhaben- und Erschließungsplan im gesamten Gebiet der ehemaligen Zuckerfabrik Brühl die tiefbautechnische Erschließung sowie die Grünplanung in diesem Bereich sicherzustellen. Die tiefbautechnische Erschließung wird durch die parallel in das Verfahren eingebrachten Vorhaben- und Erschließungsplänen 04.06 und 04.07/1 sichergestellt. Gleiches gilt für die im städtebaulichen Konzept vom 06.03.1995 vorgesehene Grünflächen.

Die Versorgungsleitungen sowie der erforderliche Schmutzwasserkanal liegen überwiegend in der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Soweit dies nicht der Fall ist bzw. für die Anbindung des geplanten Kanals an den vorhandenen Kanal zwischen Wesselingener Straße und in der Sürther Straße wird die Verfügbarkeit der nötigen Flächen durch entsprechende Festsetzungen oder durch Grunddienstbarkeiten jeweils in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag gesichert. Die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals ist mit der Stadt Brühl abgestimmt. Die Herstellung der Grünfläche wird ebenfalls vertraglich mit dem hierfür zuständigen Vorhabenträger gesichert.

Diese Begründung hat gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vom 06. Mai 1993 (BGBl. I S. 622) durch Beschluß des Rates vom 18.03.1996 in der Zeit vom 29.03. bis 30.04.1996 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung ist gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vom 06. Mai 1993 (BGBl. I S. 622) vom Rat am 01.07.1996 zur Kenntnis genommen worden.

Brühl
PLANUNGSAMT

04. Juli 1996

