

Stadt Brühl

Bebauungsplan 04.07/3
'Ehemaliger Zuckerfabriksteich'

Stand 15.05.2007

Inhalt

I. Städtebauliche Begründung

- 1 Allgemeines
 - 1.1 Plangebiet
 - 1.2 Vorhandenes Planungsrecht
 - 1.3 Planungsanlass
 - 1.4 Planverfahren
- 2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
 - 2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplans
 - 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 2.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.2.3 Private Grünflächen / Öffentliche Grünflächen
 - 2.2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 2.2.5 Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.2.6 Sonstige Festsetzungen
 - 2.2.7 Sonstige Hinweise
 - 2.3 Erschließung
 - 2.3.1 Verkehrliche Erschließung
 - 2.3.2 Ruhender Verkehr
 - 2.3.3 Ver- und Entsorgung
- 3 Auswirkungen des Bebauungsplans
 - 3.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 3.2 Umweltauswirkungen
 - 3.3 Sonstige Auswirkungen
- 4 Städtebauliche Kennwerte

II. Umweltbericht

- A Umweltbericht
- B Vorgesehene Überwachung (Monitoring)

III. Anhang

- A 'Brühler Liste'
 - B Auszug Abstandsliste
 - C Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB (nach Satzungsbeschluss)
-

I. Städtebauliche Begründung

1 Allgemeines

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Brühl-Ost am Rand des Brühler Siedlungskörpers, unmittelbar westlich neben der BAB 553, die zwischen 8m (im Norden) und 1,5m (im Süden) über dem anstehenden Geländeniveau liegt, erschlossen durch Sürther und Wesseling Straße. Das Umfeld ist geprägt durch gewerbliche Ansiedlungen. Insbesondere an der Sürther Straße und im Nahbereich an der Wesseling Straße liegen mehrere produzierende Betriebe. Erst im weiteren Umfeld, in ca. 150 - 200 m Entfernung, befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung an der Elisabethstraße.

Bei dem konkreten Standort 'Ehemaliger Zuckerfabriksteich' handelt es sich um einen Grundstücksteil der ehemaligen Zuckerfabrik, der früher als Klär- und Absetzteich für Abwässer aus produktionstechnischen Abläufen Verwendung fand. Nach der Aufgabe des Standortes Zuckerfabrik Mitte der 90-er Jahre sind bereits einige Flächen u.a. als Wohnbauflächen entwickelt worden, die Fläche 'Ehemaliger Zuckerfabriksteich' zählt zu den letzten verbleibenden Flächen, die noch zu entwickeln sind.

Zwischenzeitlich erwarb ein Abraumunternehmen die Fläche des ehem. Teichs. Unter Aufsicht der Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises wurde die Grube verfüllt. Bei dem Füllmaterial handelt es sich um im wesentlichen unbedenkliche Einträge. Die Verdichtung des Untergrundes wurde aber laut Aussage des Rhein-Erft-Kreises nicht in dem Maße vorgenommen wie beabsichtigt, so dass auch nach der inzwischen abgeschlossenen Verfüllung noch auf Dauer mit Setzungen im Gelände zu rechnen ist.

Südlich an die ehemalige Fläche der Zuckerfabrik angrenzend liegt der Lebensmittelproduzent 'Merl', der zwischenzeitlich eine Teilfläche des ehemaligen Teichs dazu erworben hat, um eine optionale Erweiterung seines Betriebes langfristig zu sichern.

Zuzüglich dieses Grundstücks am südlichen Rand beläuft sich die Flächengröße auf insgesamt rund 7,35 ha.

Das Plangebiet ist über Sürther Straße nach Westen an die Innenstadt sowie an die K7 (Berger Straße) und darüber an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Dieser Knotenpunkt ist als leistungsfähige Kreisverkehrsanlage ausgebaut.

Die Wesseling Straße ermöglicht eine direkte Anbindung nach Süden an die L 184 (Rheinstraße) und darüber an die BAB 553 sowie nach Wesseling. Bzgl. dieses Knotenpunktes laufen Untersuchungen - unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren - mit dem Ziel, die Leistungsfähigkeit sowie die Sicherheit mit einer Lichtsignalanlage zu verbessern.

Abwassertechnisch trifft das Plangebiet auf gute Infrastruktur. Anschlussmöglichkeiten an den Mischwasserkanal bestehen in der Sürther Straße sowie in den innerhalb des Gebietes am westlichen Rand liegenden Mischwasserkanal, der diesem Kanal von der Lise-Meitner-Straße her zuleitet. Weiterhin liegt östlich neben dem Plangebiet, im Dammbereich der anliegenden BAB 553, der Mischwasserkanal, der der Entsorgung der ca. 1 km südlich liegenden Polizeiakademie dient.

Das Plangebiet ist entlang des Autobahndammes durch einen Gehölzstreifen eingegrünt. Die Fläche selbst entwickelt sich derzeit als ungenutzte Brachfläche.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Teil des Ehemaligen Teichs (nördlich der verlängerten Achse Lise-Meitner-Straße) 'Grünfläche: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' dar.
Für den südlich angrenzenden Teil (Fa. Merl) ist gewerbliche Baufläche dargestellt.

Planungsrecht besteht für das gesamte Gelände. Über die nahezu gesamte Fläche trifft der Bebauungsplan 'Bauzonen' (Rechtskraft seit 18.12.1964) Festsetzungen, unterteilt durch eine Diagonale vom westlichen Plangebietsrand (Höhe Baumarkt) nach Norden auf den Wendehammer der Sürther Straße zu laufend in zwei Bereiche.

Für den nord-westlichen Teil ist mit der Ordnungsziffer 24 folgendes Planungsrecht festgesetzt: Industriegebiet, drei-geschossig, Grundflächenzahl 0,7, Baumassenzahl 9,0. Östlich davon, und damit der überwiegende Teil, unterliegt der Festsetzung Industriegebiet, zwei-geschossig, Grundflächenzahl 0,7, Baumassenzahl 6,0.

In beiden Industriegebieten nach dem Bebauungsplan 'Bauzonen' gilt ohne weitere Einschränkung, dass auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Außerdem ist in beiden Fällen die Gebäudehöhe auf maximal 20m beschränkt. Die Art der baulichen Nutzung ermöglicht auch großflächigen Einzelhandel.

Am westlichen Plangebietsrand, auf Höhe des ansässigen Baumarktes, überschneidet der BP 04.07/3 'Ehemaliger Zuckerfabriksteich' den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan 04.7/1 'Baumarkt' (Rechtskraft seit 12.09.1996). Von der Überplanung betroffen sind eine Grünfläche (~1.707m²) sowie Teile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Sondergebietes 'Baumarkt', teilweise belegt mit Geh- / Fahr- / Leitungsrecht (~1.130m²).

Eine weitere Arbeitsgrundlage liegt in dem in 2006 durch den Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl vor. Dieses Konzept steuert die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Brühler Stadtgebiet und trifft differenzierte Aussagen zu Standortlagen und Sortimenten. Insbesondere werden Nahversorgungsstandorte und zentrale Versorgungsstandorte unter Definition einer Brühler Einzelhandelsliste voneinander abgegrenzt. Die Berücksichtigung regionaler Faktoren und von Verflechtungen der Stadt Brühl zu umliegenden Städten und Gemeinden liegt diesem Konzept zugrunde.

Nach diesem Konzept soll am Standort 'Ehemaliger Zuckerfabriksteich' zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel vermieden werden - dies erfolgt in deutlicher Abgrenzung zum bisherigen Planungsrecht.

1.3 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 04.07/3 sowie der 15. Änderung des Flächennutzungsplans hat der Rat der Stadt Brühl in seiner Sitzung am 10.12.2001 seinen Willen zum Ausdruck gebracht, das betreffende Gebiet neu zu überplanen. Inhaltlich wurde die Absicht formuliert, dieses Gebiet aufgrund der Lage als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO zu entwickeln. Darüber hinaus wurde auch die rad- und fußläufige Anbindung der östlich der Autobahn liegenden Grünflächen an den Siedlungsbereich formuliert. Dies war insbesondere dadurch begründet, dass östlich des Betriebes 'Merl' eine Autobahnunter-

querung vorhanden ist, über die sich eine sowohl kostengünstige wie auch realistische Anbindung gewährleisten kann.

Die übergeordnete Planungsabsicht, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, steht vor dem Hintergrund, dass der Großbereich um den Standort herum (Sürther Straße, Berger Straße, Lise-Meitner-Straße, Wesseling Straße) bereits als Gewerbegebiet vorgeprägt ist. Vor diesem Ziel wurde ein im Eigentum der Stadt befindliches Wohnbaugrundstück (Margaretenhof), das sich am Rand der gewerblichen Flächen befindet (Berger Straße) bereits freigeräumt und Finanzmittel wurden in den Haushalt eingestellt, um die überwiegend marode Bausubstanz voraussichtlich noch dieses Jahr zu beseitigen.

Diese grundsätzliche Planungsabsicht wurde auch durch die Fa. Kawis als Eigentümerin gestützt, die sich gegenüber der Stadt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Februar 2002 verpflichtet hat ein Gewerbegebiet zu entwickeln und die erforderlichen Kosten zur Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte zu übernehmen.

Entgegen der erklärten Absicht hat die Eigentümerin jedoch im Mai 2004 einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht, der inhaltlich die Etablierung einer großflächigen Einzelhandelsstandortes zur Folge gehabt hätte.

Diese Planung steht in Widerspruch zur formulierten Planungsabsicht und veranlasste die Stadt daher eine Veränderungssperre zu beschließen.

1.4 Planverfahren

- Aufstellungsbeschluss / Bekanntmachung
10.12.2001/ 04.10.2002
- Antrag auf Vorbescheid
17.05.2004
- Zurückstellung / Veränderungssperre
01.07.2004 / 23.12.2004
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung mit Zusammenfassung der Stellungnahmen
28.02.2006 bis 15.03.2006
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.03.2006

- Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden zwei Varianten vorgestellt, die sich durch innere Erschließung und Städtebau voneinander unterscheiden.

In beiden Varianten erfolgt die Erschließung in Form der verlängerten Wesseling Straße entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Ausgehend von einer Dreiteilung des Areals von Nord nach Süd sind jeweils die beiden südlichen, sehr tiefen Baufelder durch eine innere Erschließung von der Wesseling Straße her erschlossen. Eine Variante wird über eine private Erschließung angebunden, die andere über eine öffentliche Verkehrsfläche. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass die seitens der Eigentümerin bereits angedachten großflächigen Nutzungen ggf. flexibler über eine private Erschließung etabliert werden könnten während über eine die Tiefe des Grundstücks erschließende öffentliche Anbindung ggf. kleinteiligere Nutzungen günstiger erschlossen wären.

Städtebaulich unterscheiden sich die Varianten in ihrer unterschiedlichen Ausrichtung potentieller Baukörper zur Erschließung sowie zueinander.

Während die eine Variante eine stärkere Orientierung an einem Gewerbehofkonzept darstellt, liegt der anderen eine stärker straßenbegleitende Bauweise zu Grunde.

- Weder von Bürgern noch von der Eigentümerin wurden bzgl. der vorgelegten Unterlagen Anregungen oder Bedenken vorgetragen, so dass mit dem zur Auslegung entwickelten Entwurf ein neutrales Konzept verfolgt wird, das einen großzügigen Spielraum bzgl. des angestrebten Gewerbegebietes ermöglicht.
- Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sind verschiedene, im Wesentlichen umweltrelevante Anregungen eingegangen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt werden (Versickerung, Altlasten, Hinweis zu Schutzzonen an BAB 553).

Die für das Verfahren erforderliche 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplans

Planungen im Bestand sind abhängig von verkehrlichen Grundstrukturen, in deren Gerüst sich Projekte räumlich eingliedern müssen.

Ausgehend von der Wesselingener Straße, die - von Süden her kommend - am süd-westlichsten Punkt des Bebauungsplangebietes den Planbereich tangiert, bietet es sich an, diese Straße nach Norden fort zu führen, bis zur Anbindung an die Sürther Straße, die ihrerseits den nördlichen Bereich des Plangebietes sowie weitere bestehende Gewerbeflächen erschließt. Von dieser verlängerten Wesselingener Straße aus kann dann die Tiefe des Plangebietes erschlossen werden.

Bei der Aufteilung der Bauflächen werden Erweiterungswünsche des am südlichen Plangebietsrand ansässigen Lebensmittelproduzenten berücksichtigt. Planungsrechtlich wird ihm - analog des von ihm zwischenzeitlich erfolgten Erwerbs - eine Gewerbegebietsfläche im Plangebiet am südlichen Rand eingeräumt.

In Weiterentwicklung von den Varianten aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird dabei der geplante Grünstreifen, dem eine Rad- und Fußwegeverbindungsfunktion zukommt, ca. 30 m nach Norden verschoben. Von der ursprünglichen Absicht, mit dem Grünstreifen möglichst in der Sicht-Achse der Lise-Meitner-Straße zu bleiben, wird somit zwar abgewichen, um aber die Sichtbeziehung weiterhin aufrecht zu erhalten, erhält dieser Streifen zur verlängerten Wesselingener Straße eine Aufweitung, die zumindest optisch als Zugang von der Kreuzung Lise-Meitner-Straße / Wesselingener Straße her wahr genommen werden kann.

Da diese Grünverbindung sich die vorhandene BAB 553-Unterführung am süd-östlichen Plangebietsrand zu Nutze macht, sollte eine weitere Verschiebung vermieden werden.

Bedeutung erfährt die Grünachse im Rahmen der Aufwertung der östlich der BAB 553 gelegenen Brach- und ehemaligen Klärteich-Flächen, die zum großen Teil kurz vor vollendeter Verfüllung stehen. Im weiteren Verlauf sollen diese zu Brühl und Wesseling gehörenden Flächen für Renaturierungen und für die Naherholung gestaltet werden (Regio-Grün-2010-Projekt). Brühl betreffend wird dies insbesondere den nahe gelegenen Wohngebieten 'An der alten Zuckerfabrik' sowie 'Elisabethstraße' zu Gute kommen.

Die nördlich dieser Grünverbindung liegenden Flächen werden ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das in Nord-Süd-Ausrichtung rund 210m lange Areal (gemessen entlang der zukünftig verlängerten Wesselingener Straße) wird funktional zweigeteilt, wobei der nördliche Teil rund ein Drittel beträgt. Dieser Bereich ist von der Sürther Straße erschlossen, Grundstückstiefen von bis zu 75m bieten ausreichend Raum für verschiedenste gewerbliche Nutzungen. Dieses nördliche Gebiet ist aufgrund seines großen Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung in besonderem Maße dazu geeignet, Betriebe zu beherbergen, die durch ein anspruchsvolles Emissionsverhalten gekennzeichnet sind.

Die verbleibende Zweidrittel-Fläche bietet aufgrund ihrer größeren Tiefe (bis zu 150m) Raum für größere Unternehmen, wie sie z.T. bereits entlang der östlichen Seite der Wesseling Straße vorhanden sind. Hiermit soll den bisherigen Vorstellungen der Grundstückseigentümer bzgl. der Etablierung großflächiger Betriebe insoweit Rechnung getragen werden. Unbenommen bleibt der Eigentümerin die Möglichkeit mit der Stadt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt über eine private, interne Erschließung zu verhandeln, um ggf. geringere Grundstückstiefen anzubieten.

Für dieses Gebiet war seitens der Grundstückseigentümerin die Etablierung eines Gartenfachmarktes angeregt worden, begründet mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum westlich anliegenden Baumarkt. Da zum heutigen Zeitpunkt keine Planungen vorliegen, die die Annahme begründen könnten, dass sich dort tatsächlich ein solcher Fachmarkt etablieren möchte, wird von einer weiteren Berücksichtigung eines solchen Fachmarktes abgesehen, zumal für diese Nutzung eine Sondergebietsausweisung auf der Grundlage konkreter Projektdaten erforderlich wäre, um die Auswirkungen eines solchen Vorhabens abschätzen zu können.

Gegenüber dem bisher gültigen Recht bedeutet die Festsetzung von GE-Gebieten eine Einschränkung in Bezug auf Nutzungen im Einzelhandel. Während bisher selbst großflächiger Einzelhandel hätte zulässig sein können, der sowohl von seinen verkehrlichen Auswirkungen wie auch von seinen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung negativ eingeschätzt werden muss, soll nunmehr der Schwerpunkt im gewerblichen Bereich gelegt werden. Eine solche Nutzung bietet sich insbesondere wegen seiner Lagegunst (Lage im vorhandenen Gewerbegebiet, Entfernung zur nächsten Wohnbebauung, Nähe zu Autobahnanschluss) und wegen seiner Nähe zu vorhandenen Gewerbebetrieben an.

Auf der Grundlage des in diesem Jahr erstellten und durch den Rat der Stadt Brühl beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes wird darüber hinaus auch jeder Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen. Dies ist erforderlich um bestehende Nahversorgungsstandorte nicht zu gefährden und um den nach dem Konzept avisierten auszubauenden Standorten ausreichend Raum für eine Entwicklung zu lassen. Jede weitere Konkurrenz an nicht integrierten Standorten soll hiermit vermieden werden. Darüber hinaus kommt dem Standort ohnehin keine Zentrumsfunktion zu, so dass auch zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden muss.

2.2 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.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Die Art der baulichen Nutzung in den mit GE1, GE1*, GE2, GE3 und GE3* bezeichneten Baugebieten ist mit 'Gewerbegebiet' festgesetzt [§ 8 BauNVO].

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten sind in den mit GE1, GE1*, GE2, GE3 und GE3* bezeichneten Baugebieten nicht zulässig ("Brühler Liste" siehe Anhang zur Begründung).

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ('Betriebsbedingte Wohnungen') im mit Lärmpegelbereich V (LPB V) sowie im mit GE1 bezeichneten Teilbereich nicht zulässig.

Begründung

Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen innerhalb dieses Bebauungsplans erfolgt in Übereinstimmung mit dem im August 2006 beschlossenen Einzelhandelskonzept. Nach diesem Konzept sind andere Standorte Schwerpunkte für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel:

"Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels zu erreichen, sind entsprechend den Darstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Ausschlussregelungen für die Standortbereiche des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Brühler Innenstadt zu treffen. Mit dem Instrumentarium des § 1 Abs. 9 BauNVO können Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels planungsrechtlich festgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen bezieht sich hierbei nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200m² der sog. Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen." [Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Kap. 5.2]

"Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt dabei der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt. (...) Die planungsrechtliche Steuerung nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe erfolgt in diesem Bereich über den Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe wäre die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich (...). Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen sind, sofern sich das Kernsortiment aus zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vorgeschlagenen Sortimentsliste (Brühler Liste) zusammensetzt." [Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Kap. 5.5]

Aus lärmschutztechnischen Gründen - verursacht durch den Autobahnlärm - sind Wohnungen entsprechend gutachterlicher Untersuchungen in dem mit Lärmpegelbereich V gekennzeichneten Bereich grundsätzlich ausgeschlossen.

Im mit GE1 gekennzeichneten Gebiet ist Wohnen weiterhin ausgeschlossen, da die Konflikte 'Schutzanspruch Wohnen' (auch bei Betriebswohnungen) sowie dem Emissionsbedarf insbesondere auf diesen Bereich konzentrierter Betriebe ansonsten nicht lösbar sind.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GRZ sowie die GFZ sind gemäß gültiger Baunutzungsverordnung auf 0,8 bzw. 2,4 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Die Höhe baulicher Anlagen wird im gesamten Bebauungsplangebiet auf max. 71,0 m über NN beschränkt.

überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdeckte Stellplatzeinrichtungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Begründung

Über die Festsetzungen zu GRZ, GFZ, Höhe baulicher Anlagen sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen ist der städtebauliche Rahmen (s. Kap. 2.1) hinreichend genau festgesetzt.

2.2.3 Private Grünflächen / Öffentliche Grünflächen

Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB]

Festsetzung**Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen begleiten lt. Plan die Fuß- und Radverbindung.

Öffentliche Grünflächen sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten.

Private Grünflächen

Private Grünflächen liegen parallel zur Autobahn an den der BAB 553 zugewandten Seiten der privaten Grundstücke sowie an der verlängerten Wesselingener Straße.

Private Grünflächen sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten.

Private Grünflächen dürfen zugunsten von betriebsbedingten Ein- oder Ausfahrten für das erforderliche Maß unterbrochen werden. Die Breite der Fahrbahn darf 5,50 m nicht überschreiten. Aufweitungen zugunsten erforderlicher LKW-Radien im Anschlussbereich an die öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig.

Begründung

Öffentliche Grünflächen begleiten die das Plangebiet querende Fuß- und Radverbindung zum zukünftigen Naherholungsgebiet östlich der BAB 553. Ihr wird mit 15m (in Ost-West-Ausrichtung) eine großzügige Breite beigemessen um ihrem ökologischen Wert als Bindeglied Rechnung zu tragen.

Private Grünflächen liegen vorrangig in den Schutzzonen der Autobahn, in denen laut Fernstraßengesetz ohnehin keine Nutzungen liegen dürfen. In ökologischer Hinsicht schließen sie an die vorhandene Vegetation entlang des Autobahndammes an.

Zur Strukturierung und Gewährleistung von ökologischen Mindeststandards innerhalb des Gewerbegebietes sind konkrete Festsetzungen zur Begrünung getroffen. Dies betrifft neben allgemeinen Bepflanzungsregelungen auf privaten Grundstücksteilen auch weitere Regelungen über Pflanzscheiben mit Bäumen zwischen den Stellplätzen.

Unter Rücksichtnahme auf betriebliche Belange bzgl. Zu- und Abfahrten von Grundstücken auch über private Grünflächen hinweg sind Festsetzungen formuliert, die die Querung privater Grünflächen regeln.

Das Festsetzen von Begrünungsmaßnahmen ist innerhalb des Geltungsbereichs auch insofern von Bedeutung, da die Fläche mit Material aufgefüllt wurde, die selbst für eine Spontanvegetation wenig Nährstoffe bietet. Die geplanten Maßnahmen sind daher als Initialmaßnahmen zu betrachten, die erst auf Dauer positive Auswirkungen auf Fauna und Flora haben werden.

Den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen liegt der Landschaftspflegerische Begleitplan der Fa. GefaG, November 2006, zugrunde.

2.2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen

2.2.4.1

Das Plangebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1, GE1*, GE2, GE3 und GE3* mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Festsetzung

1. - Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

2. - Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1*, GE2 und GE3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

3. - Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE3* sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VI der Abstandliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

4. - Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1, GE1*, GE2, GE3 und GE3* mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

| Teilgebiet | IFSP in dB (A) | |
|------------|-------------------|---------------------|
| | tags (6 - 22 Uhr) | nachts (22 - 6 Uhr) |
| GE1, GE1* | 63 | 46 |
| GE2 | 59 | 41 |
| GE3, GE3* | 56 | 46 |

Der immissionswirksame Schalleistungspegel einer Anlage ist der Schalleistungspegel, der sich aus der Summe der Schalleistungen aller Schallquellen einer Anlage ergibt, abzüglich der Verluste auf dem Ausbreitungsweg innerhalb der Anlage und unter Berücksichtigung der Richtwirkungsmaße der Schallquellen.

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg F/F_0 \text{ [dB (A)]}$$

F = Fläche des Anlagen- Betriebsgrundstücks in m²

$$F_0 = 1 \text{ m}^2$$

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA Lärm) folgende Werte nicht überschreitet:

- a) Das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK
- $$IK = L_{WA,zul} + 10 \lg F/F_0 - 20 \lg s_m/s_0 - 11 \text{ [dB (A)]}$$
- s_m = Entfernung vom Anlagen-/ Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m. Große Anlagen sind so in Teilflächen zu unterteilen, dass s_m mindestens doppelt so groß wie die jeweils größte Flächenausdehnung der Teilfläche ist.
- $$s_0 = 1 \text{ m}^2$$

oder

- b) einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich.

Begründung

Zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen emittierendem Gewerbe und der nächstgelegenen Wohnbebauung findet die Abstandsregelung des Landes NRW (RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283) Anwendung. Hierüber sind Mindestabstände gewährleistet, die v.a. Erschütterungen und Gerüche berücksichtigen.

Den lärmtechnischen Festsetzungen liegt das schalltechnische Gutachten der Fa. Accon, Köln, März 2003 / November 2006 zugrunde.

Die Festsetzungen dienen der Differenzierung der Baugebiete in lärmtechnischer Hinsicht. Sie berücksichtigen die nächstgelegene Wohnbebauung und ordnen in Abhängigkeit hiervon den Baugebieten unterschiedliche Lärmkontingente zu.

Dies dient insofern insbesondere dem Ziel der Etablierung eines Gewerbegebietes, weil hierüber zulässige - und somit wohnverträgliche - Nutzungen formuliert werden.

Da im Einzelfall auch andere Betriebe hinsichtlich ihrer Lärmemissionen zulässig sein können, sind Bedingungen formuliert (Punkte a) und b)), die solche Betriebe berücksichtigen müssen um ggf. eine Privilegierung zu erfahren.

2.2.4.2

Passive Schallschutzmaßnahmen an den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen:

Festsetzung

- Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur unter erhöhtem Schallschutz der Fassadenelemente, insbesondere der Fenster, zulässig.

- Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgeb. Außenlärmpegel: 66-70 dB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muss mindestens 40 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche an der Außenwand bis 40% sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (nach VDI 2179, Ausgabe August 1987) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach der Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

- Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgeb. Außenlärmpegel: 61-65 dB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muss mindestens 35 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche an der Außenwand bis 40% sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (nach VDI 2179, Ausgabe August 1987) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach der Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Begründung

Gemäß Baunutzungsverordnung sind betriebsbedingte Wohnungen (zB. für Betriebsleiter ...) in GE-Gebieten ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Autobahnverkehr sind jedoch Vorsorgemaßnahmen zu veranlassen, um Lärmbelastungen für potentielle Bewohner zu vermeiden.

Weiterhin erfolgt diese Regelung zur Vermeidung von Konflikten zwischen der schutzbedürftigen Nutzung Wohnen / Schlafen sowie den Bedürfnissen von Gewerbebetrieben, die ihrerseits die Ausschöpfung der Emissionskontingente (s. Kap. 2.2.4.1) beanspruchen.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs V sind die Aufwendungen für den Lärmschutz im Vergleich zum Nutzungszweck des Plangebietes unverhältnismäßig, weswegen Wohnungen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Im Vordergrund dieser Planung steht die Realisierung eines GE-Gebietes - die Lärmpegelbereiche III und IV bieten ausreichend Raum um ggf. betriebsbedingte Wohnungen einzuräumen.

2.2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB]

Festsetzung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegt entlang ihres nördlichen Rands in einer Breite von rund 4,5m eine Ausgleichsfläche.

Begründung

Die Festsetzung einer Ausgleichsfläche ist erforderlich, da durch den Bebauungsplan eine Grünfläche innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans 04.07/1 'Baumarkt' überplant wird. Die Überplanung erfolgt in Form der festgesetzten Verkehrsfläche. Eine Vermeidung ist nicht möglich, da an dieser Stelle die Wesselingener Straße über diesen Flächenanteil geführt wird.

2.2.6 Sonstige Festsetzungen**2.2.6.1 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]****Festsetzung**

Verlängerung der Wesselingener Straße nach Norden bis Anschluss an die Sürther Straße.

Begründung

Die Verlängerung der Wesselingener Straße in der beschriebenen Form ist sachgerecht und zweckmäßig. An ihr können zudem auch öffentliche Stellflächen für LKW eingerichtet werden, die an anderen Orten teilweise wegen der durch sie hervorgerufenen Störungen zu Konflikten führen würden.

2.2.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**Festsetzung**

Im Bereich der zukünftigen Kreuzung 'Wesselingener Straße / Lise-Meitner-Straße' ist die östliche Seite als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt um die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere kann eine Werksein- bzw. -ausfahrt mit Schwerlastverkehr im unmittelbaren Nahbereich dieser Kreuzung zu Störungen führen.

2.2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]**Festsetzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Plan zu entnehmen.

Begründung

Der Bebauungsplan umfasst alle für die Durchführung des Planverfahrens erforderlichen Flächen. Dies berücksichtigt insbesondere alle zur Entwicklung vorgesehenen Flächen, sowie Flächen, die zur Anbindung an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich sind.

2.2.6.4 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 BauONW]**Festsetzung**

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche an der verlängerten Wesselingener Straße darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang öffentlicher Grünflächen nur durch eine Zaunanlage mit einer Höhe von maximal 2,00m eingefriedet werden.

Begründung

Dem Zugang zur öffentlichen Grünfläche zwischen verlängerter Wesseling Straße und der östlich der Autobahn liegenden Rekultivierungsfläche kommt insofern eine besondere Bedeutung zu, da es sich bei dieser Rekultivierungsfläche um ein Regionale-Projekt, gefördert durch die EU, handelt. Dieses Projekt - Regio-Grün - befasst sich mit einer Grünvernetzung der Großstadträume Köln bis Bonn und findet zwischen Wesseling und Brühl an dieser Stelle eine Engstelle vor, die daher eines besonderen Augenmerks bedarf. Um diese Fläche effektiv in die gewünschte Naherholungsfunktion einzubinden, ist der direkte Zugang von den Wohngebieten in diese Fläche erforderlich.

Da mit der vorliegenden Bauleitplanung bereits auf betriebliche Belange des ansässigen Nahrungsmittelproduzenten Rücksicht genommen wurde, indem die Grünverbindung 30 m nach Norden verschoben wurde, so ist mindestens weiterhin die optische Wahrnehmbarkeit des 'Grünzuganges' von der Kreuzung Wesseling Straße / Lise-Meitner-Straße zu gewährleisten.

2.2.7 Sonstige Hinweise

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

2.2.7.1 Schutzzonen der Autobahn

Hinweis im Plan

- Gemäß § 9 Abs. 1+2 Fernstraßengesetz (FStrG) gelten innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzonen (40-m-Linie und 100-m-Linie) gesetzliche Bauverbote und Beschränkungen.

- In einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

- In einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG) ...

a) ... dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) ... sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) ... dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können - z.B. Geräusch-, Geruchs-, oder Staubbelästigungen, können nicht geltend gemacht werden.

- Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

- Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB-Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und

sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

2.2.7.2 Hinweis zu Altlasten

Hinweis im Plan

- Gemäß § 1 iVm § 4 (3) Bundesbodenschutzgesetz wird festgesetzt, dass sämtliche Aushub- und andere bodenverändernde Maßnahmen nur unter gutachterlicher Begleitung und nach vorheriger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises durchgeführt werden dürfen.

Begründung

Der jüngst verfüllte Teich stellt eine Altablagerung dar. Nach Aussage des Rhein-Erft-Kreises (Untere Bodenschutzbehörde) sind in dem Teilbereich, der nach bisheriger Flächennutzungsplanausweisung als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft dargestellt ist, Verfüllungsmaterialien wie Bodenaushub, Gießereisand, Putzereistaub, Gichtgussstaub, Schlamm aus Kammerfilterpresse u.a. zum Einsatz gekommen.

In dem Teilbereich, der nach bisherigem Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist liegt eine Grube mit bisher unbekanntem Verfüllungen vor, die aber mutmaßlich im Zusammenhang mit der vorgenannten Grube steht. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Flächennutzungs- wie auch des Bebauungsplans bei Aufnahme des o.g. Hinweises in den Bebauungsplan.

Eine Gesamtanierung vor Ausweisung eines Bebauungsplangebietes erscheint nicht erforderlich. Dahingegen ist eine gutachterliche Begleitung bei Aushubmaßnahmen angezeigt, da nicht alle Verdachtsmomente ausgeräumt werden konnten. Entgegen der durch die Untere Bodenschutzbehörde erteilten Auflage wurde über den Böschungsrand verkippt, die geforderte Verdichtung alle 2 m erfolgte nicht. Statische Probleme können daher nicht ausgeschlossen werden.

2.2.7.3 Versickerung

Hinweis im Plan

- Von der Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51a Landeswassergesetz wird im vorliegenden Bebauungsplan wegen der zu befürchtenden Bodenbelastung durch die vorhandenen Anfüllungen 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 wird oder aber vorab ein vollständiger Bodenaustausch im Versickerungsbereich durchgeführt wird. Untersuchungen sowie evtl. Bodenaustausch sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Begründung

Aufgrund einer zu befürchtenden Bodenbelastung durch die Anfüllungen in den o.g. Gruben 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 (Rhein-Erft-Kreis) 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 wird oder vorab ein vollständiger Bodenaustausch im Versickerungsbereich durchgeführt wird.

2.2.7.4 Unterschiedliches Setzungsverhalten

Hinweis im Plan

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Setzungen im Baugrund zu rechnen. Vor Baubeginn von Baumaßnahmen ist der Untergrund auf seine Belastbarkeit zu untersuchen.

Begründung

Eine Gesamtanierung vor Ausweisung eines Bebauungsplangebietes erscheint nicht erforderlich. Dahingegen ist eine gutachterliche Begleitung bei Aushubmaßnahmen angezeigt, da nicht alle Verdachtsmomente ausgeräumt werden konnten. Entgegen der durch die Untere Bodenschutzbehörde erteilten Auflage wurde über den Böschungsrand verkippt, die geforderte Verdichtung alle 2 m erfolgte nicht. Statische Probleme können daher nicht ausgeschlossen werden.

2.2.7.5 Nähe zu 380-kV-Hochspannungsfreileitung

Hinweis im Plan

- Die an der nord-östlichen Ecke des Plangebiets vorbeilaufende Freileitung erfordert Beachtung bei leitungsgefährdenden Maßnahmen. Von der Mittellinie der Freileitung gilt ein 29m breiter Schutzstreifen. Erst ab diesem Schutzstreifen dürfen Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 5m zum Einsatz kommen. Ab dieser 29-m-Linie dürfen je vollem Meter zusätzlichem Abstand Anpflanzungen zum Einsatz kommen, die eine um einen Meter höhere Endwuchshöhe erreichen können.

Begründung

Die außerhalb des Plangebietes verlaufende Freileitung erfordert unter Umständen eine Berücksichtigung bei der Wahl von Anpflanzungen. Der Schutzstreifen selbst ist grundbuchrechtlich gesichert.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

In Form der Verlängerung der Wesselingener Straße nach Norden ist das östlich hiervon liegende Plangebiet bereits gut erschlossen. Die nördliche Erschließung erfolgt durch die dort anliegende Sürther Straße hinreichend.

Auf eine weitere innenliegende Erschließung des mittleren Plangebietsbereiches wird bewusst verzichtet, um dort die Ansiedlung größerer zusammenhängender Betriebe nicht unnötig zu erschweren und um die Erschließungskosten auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Über beide Straßen wird das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (vgl. auch Kap. 1). Die bisher isolierte Lage der Betriebe an der Sürther Straße (bisher Sackgasse) wird zukünftig günstiger in das Verkehrsnetz eingebunden. Zudem bietet sich die Möglichkeit, den über Wesselingener / Lise-Meitner- / Berger Straße geführten Durchgangsverkehr zukünftig in größerer Entfernung von den Wohnlagen am Plangebiet vorbei zu führen.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Entlang der verlängerten Wesselingener Straße wird auf der Westseite, parallel zum Fahrbahnverlauf, ein Parkierungsstreifen eingerichtet. Die Breite dieses Parkierungsstreifens

ermöglicht auch das Abstellen von LKW. Dies dient u.a. auch Betrieben in der näheren Umgebung, deren abgestellte Fahrzeuge in der Vergangenheit in den Nachtzeiten zu Konflikten mit Anwohnern geführt haben.

2.3.3 Ver- und Entsorgung

Wasser / Abwasser

Gem. § 51a LWG besteht für Grundstücke in Bebauungsplangebieten die Pflicht, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei großen Teilen des Plangebietes um eine Altablagerung handelt, und darüber hinaus weitere zwei Altlastenverdachtsflächen bestehen, wird lt. Rhein-Erft-Kreis, Untere Wasserschutzbehörde, von der Umsetzung der Versickerungspflicht abgesehen.

Abwassertechnisch wird das Gebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal, am westlichen Plangebietsrand unter der zukünftig verlängerten Wesselingener Straße liegend, angeschlossen. Alternativ bestehen auch Anschlussmöglichkeiten an die Mischwasserkanäle in der Sürther Straße oder ggf. in den im Autobahndamm liegenden Kanal, der der Entsorgung der Polizeiakademie dient.

Weitere Details werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen / -linien erforderlich. Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich den relevanten Telekommunikationsträgern mitgeteilt werden.

Stromversorgung

Die stromtechnische Versorgung des Plangebietes ist im Rahmen der erschließungstechnischen Ausbauplanung mit zu berücksichtigen.

Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH weist auf die östlich der Autobahn verlaufende Freileitung hin. Grundbuchrechtlich sind hierzu Schutzstreifen gesichert, die leitungsgefährdende Maßnahmen untersagen.

Darüber hinaus gilt im Plangebiet insofern auch bzgl. des entlang des Autobahndammes geplanten privaten Grünstreifens Folgendes: Um bei einem evtl. Baumumbruch die Beschädigung der Hochspannungsfreileitung zu verhindern sind Schutzmaßnahmen einzuhalten: Beginnend am eingetragenen Schutzstreifen (29,0 m von der Mittellage der Freileitung) dürfen Gehölze mit einer maximalen Endwuchshöhe von 5,0 m zum Einsatz kommen. Je zusätzlichem Meter Abstand zur Freileitung dürfen Gehölze mit einer Endwuchshöhe um einen Meter mehr zum Einsatz kommen.

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Städtebau / Nutzungen

Mit dem verfolgten Konzept wird ein gemäß Baunutzungsverordnung typisches Gewerbegebiet unter Berücksichtigung brühl-spezifischer - hier insbesondere einzelhandelsrelevanter - Rahmenbedingungen definiert.

Wie unter Kap. 2.2.1 ausgeführt, werden in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzungen gemäß der 'Brühler Liste' im Kernsortiment ausgeschlossen. "Die resultierende Kundenfrequenz soll der Belebung der Hauptgeschäftslagen dienen und diese weiter stärken. Zentrenrelevante

Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann." [Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Kap. 5.1]

Darüber hinaus wird das Spektrum der möglichen Nutzung weit gefasst und wird lediglich durch Regelungen des Immissionsschutzes eingeschränkt.

Dementsprechend ist mit gewerblichen Nutzungen zu rechnen, deren Aktivitäten vorwiegend zu Tageszeiten (6:00 - 22:00 Uhr) statt finden.

Verkehr

Die Verlängerung der Wesselingener Straße nach Norden über Lise-Meitner-Straße hinaus bis zum Anschluss an die Sürther Straße bedeutet für benachbarte Wohnlagen in lärmtechnischer Hinsicht eine Verbesserung.

Das Plangebiet wird hierdurch an seiner Westflanke der Länge nach erschlossen.

Die im Plangebiet geplanten Parkierungstreifen bieten Betrieben in Brühl-Ost lagegünstige Stellplätze.

Durch die vorliegende Planung wird kein Bedarf ausgelöst die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Rheinstraße / Wesselingener Straße zu überprüfen bzw. ggf. auszubauen, da auf der in Planung befindlichen Fläche bisher Baurecht existierte, dass gewerbliche Nutzungen bis hin zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben ermöglicht hatte.

Unabhängig hiervon ereigneten sich in den letzten Jahren einige Unfälle an dieser Kreuzung, so dass diese Kreuzung als Unfallschwerpunkt klassifiziert wurde. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW (NL Euskirchen) arbeiten mit der Stadt Brühl an einer Neuorganisation dieses Kreuzungsbereichs, voraussichtlich unter Errichtung einer Lichtsignalanlage. Dies wird auch die Leistungsfähigkeit der Kreuzung in Bezug auf zukünftige Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans begünstigen.

3.2 Umweltauswirkungen

Relevante Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht verursacht, da im Geltungsbereich des Plangebietes vorhandenes Planungsrecht überplant wird, das vorwiegend überbaubare Flächen festsetzt.

Lediglich ein Teilbereich des VEP 04.07/1 'Baumarkt' weist eine Grünfläche aus, die innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Durch Festsetzung von Lärmkontingenten innerhalb des Plangebietes wird gewährleistet, dass die nächstgelegenen Wohngebiete nicht gestört werden.

Im Übrigen sei auf den in Kapitel II formulierten Umweltbericht hingewiesen.

3.3 Sonstige Auswirkungen

Mit dem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan wird gleichzeitig ein Teilbereich des VEP 04.07/1 'Baumarkt' mit neuem Planungsrecht überlagert. Betroffen werden dabei eine als private Grünfläche festgesetzte Fläche sowie eine versiegelbare Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist sowie nicht überbaubare Grundstücksteile des Sondergebietes 'Baumarkt'.

Die Grünfläche wird (wie oben dargelegt) innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen, die übrigen Flächen werden entsprechend Planeintragung als Verkehrsfläche bzw. als Gewerbegebietsfläche neu festgesetzt.

Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung 'Baumarkt' hat dies nicht.

4 Städtebauliche KennwerteFläche

- Plangebietsgröße 7,35 ha

Gewerbeflächen

- GE-Fläche 5,51 ha

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche 0,45 ha

Öffentliche Grünflächen

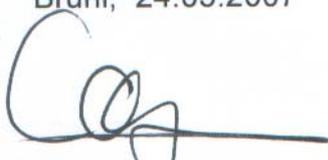
- private Grünflächen 0,90 ha

- öffentliche Grünflächen 0,48 ha

Stadt Brühl

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauordnung

Brühl, 24.05.2007



(Caspers)

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 04.07/3 „Ehemalige Zuckerfabriksteich“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Zeit vom 08.01.2007 bis einschließlich 07.02.2007 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 29.06.2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag

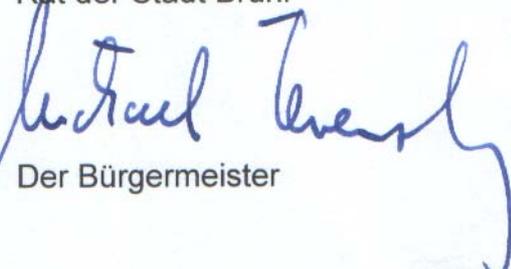

(Caspers)

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04.07/3 „Ehemalige Zuckerfabriksteich“ ist am 18.06.2007 vom Rat der Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 29.06.2007



Rat der Stadt Brühl



Der Bürgermeister

II. Umweltbericht**A Umweltbericht siehe Anlage:**

"Umweltbericht zum Bebauungsplan 04.07/3 'Ehemaliger Zuckerfabriksteich'"
des Büros GefaG, November 2006

B Vorgesehene Überwachung (Monitoring)

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten und um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung nach § 4c BauGB überwacht werden (Monitoring).

Zu diesem Zweck sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, die Stadt Brühl zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Gleichzeitig sind die im Rahmen der Bauleitplanung beteiligten Fachbereiche der Stadtverwaltung dazu aufgefordert, entsprechende Erkenntnisse mitzuteilen um Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

III. Anhang**A 'Brühler Liste'****B Auszug Abstandsliste****C Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

(nach Satzungsbeschluss)