

Stadt Brühl

Bebauungsplan 04.07/4,
Teilbereich I 'Margaretenhof'

Stand 04.11.2009

Begründung zum Bebauungsplan

- 1 Allgemeines**
 - 1.1 Plangebiet**
 - 1.2 Vorhandenes Planungsrecht**
 - 1.3 Planungsanlass**
 - 1.4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung**
 - 1.5 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 Bauweise**
 - 2.2.4 Sonstige Hinweise**
 - 2.3 Erschließung**
 - 2.3.1 Verkehrliche Erschließung**
 - 2.3.2 Ver- und Entsorgung**

- 3 Auswirkungen des Bebauungsplans**
 - 3.1 Städtebauliche Auswirkungen**
 - 3.2 Umweltauswirkungen**
 - 3.3 Altlasten**

1 Allgemeines

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet Margaretenhof befindet sich in Brühl-Ost, verkehrsgünstig gelegen an der Kreisstraße K 7, Bergerstraße. Das Quartier ist nördlich begrenzt durch die Sürther Straße, südlich durch die Lise-Meitner-Straße. Ca. 500m weiter östlich verläuft die BAB 553. Über die Bergerstraße Richtung Süden ist das Plangebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz, L 184 (Rheinstraße) und BAB 553, angebunden.

Das Umfeld ist geprägt durch gewerbliche Ansiedlungen. Insbesondere an der Sürther Straße und Wesselingener Straße liegen produzierende Betriebe. An der Lise-Meitner-Straße befinden sich einzelne Fachmärkte (Baumarkt, Möbelmarkt) sowie eine Waschstraße.

Die nächstgelegenen Wohngebiete liegen in einer Entfernung von jeweils ca. 300m an der Bergerstraße (südlich) und an der Alten Zuckerfabrik (westlich).

Die ehemalige Wohnsiedlung auf dem konkreten Standort entstand 1930, um 'säumigen Mietern städtischer Wohngebäude' eine Bleibe zu ermöglichen. Die Siedlung wurde mit geringen finanziellen Mitteln in einfachster Bauweise erstellt, was auch den baulich schlechten Zustand begründet, als die Gebäude im Dezember 2006 bis Frühjahr 2007 niedergelegt wurden.

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 Wohnbaufläche dar.

Planungsrecht besteht mit dem Bebauungsplan 'Bauzonen' (Rechtskraft seit 18.12.1964) für das gesamte Gelände. Er trifft mit der Ordnungsziffer 4 die Festsetzung Reines Wohngebiet, zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,7.

1.3 Planungsanlass

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans 04.07/4 'Sürther Straße', innerhalb dessen auch das Plangebiet 'Ehem. Margaretenhof' liegt, hat der Rat der Stadt Brühl in seiner Sitzung am 10.12.2001 seinen Willen zum Ausdruck gebracht, das Gesamtgebiet zu überplanen. Inhaltlich wurde die Absicht formuliert, dieses Gebiet als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO zu entwickeln.

In Übereinstimmung mit diesem Ziel soll auch der aufgestellte Bebauungsplan 'Ehem. Margaretenhof' gewerbliche Bauflächen festsetzen. Dies trägt erheblich zu einer Entspannung der immissionsschutztechnischen Situation bei.

Das derzeitige konkrete Interesse von Investoren an diesem städtischen Grundstück begründet den verfahrenstechnischen Einstieg in die Herstellung des erforderlichen Planungsrechts über ein Bauleitplanverfahren.

1.4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Auswahl planungsrelevanter Arten für das Messtischblatt (MTB) 5107 in den Lebensraumtypen (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV)):

- a) Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- b) Vegetationsarme oder -freie Biotope

Planungsrelevante Art	Status im MTB (LANUV 2009)	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Einschätzung zum Vorkommen im Plangebiet
Säugetiere			
Grosser Abendsegler	Art vorhanden	G	Waldfledermaus, weder Nahrungs- habitats noch Baumhöhlen vorhanden
Grosses Mausohr	Art vorhanden	U	Gebäudefledermaus, keine Nutzung als Nahrungsgast
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	-
Amphibien			
			Keine Gewässer in der näheren Umgebung vorhanden!
Kammolch	Art vorhanden	G	-
Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	-
Kreuzkroete	Art vorhanden	U	-
Springfrosch	Art vorhanden	G	-
Reptilien			
Zauneidechse	Art vorhanden	G↓	-
Vögel			
Baumfalke	sicher bruetend	U	-
Beutelmeise	sicher bruetend	U	-
Eisvogel	sicher bruetend	G	-
Feldschwirl	sicher bruetend	G	-
Flussregenpfeifer	sicher bruetend	U	-
Gartenrotschwanz	sicher bruetend	U↓	-
Graureiher	sicher bruetend	G	-
Gruenspecht	sicher bruetend	G	-
Habicht	sicher bruetend	G	-
Kleinspecht	sicher bruetend	G	-
Kormoran	sicher bruetend	G	-
Maeusebussard	sicher bruetend	G	-
Nachtigall	sicher bruetend	G	-
Neuntoeter	sicher bruetend	U	-
Pirol	sicher bruetend	U↓	-
Schleiereule	sicher bruetend	G	-
Schwarzkehlchen	sicher bruetend	U	-
Schwarzspecht	sicher bruetend	G	-

Sperber	sicher bruetend	G	-
Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G	-
Sturmmoewe	sicher bruetend	U	-
Teichhuhn	sicher bruetend	G	-
Turmfalke	sicher bruetend	G	-
Turteltaube	sicher bruetend	U↓	-
Uferschwalbe	sicher bruetend	G	-
Waldkauz	sicher bruetend	G	-
Waldohreule	sicher bruetend	G	-
Wespenbussard	sicher bruetend	U	-

Erhaltungszustand (Ampelbewertung LANUV):

G = günstig

U = ungünstig/unzureichend

Einschätzung zum Vorkommen:

- = kein Vorkommen

Bei einer Begehung am 29. 12.2009 wurden die Platanen einzeln begutachtet. Es wurden weder Horste noch Nester gefunden. Auch wiesen die Bäume keine Spechthöhlen oder Kotspuren auf. Diverse Astlöcher sind vorhanden, jedoch nicht gegen Regen geschützt und somit als Brutplatz auch für kleinere Singvögel unbrauchbar.

Die Auswahl von Arten der entsprechenden Lebensraumtypen für das Messtischblatt 5107 zusammen mit einer Begehung ergibt somit keine Hinweise auf planungsrelevante Arten.

Eine Abfrage des Fachinformationssystems LINFOS des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ergab für das Plangebiet direkt keinerlei Daten bzw. Hinweise, weder auf Fundorte Pflanzen, planungsrelevante Arten oder schützenswerte Biotope. Allgemein handelt es sich hier - auch nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde - um einen „unproblematischen“ Lebensraum.

Direkt südöstlich angrenzend befindet sich eine Wallhecke (nach Biotopkartierung: BK-5107-564), jedoch ohne tierökologische Aufnahmen. Die Aufnahmen sind von 1987, da zu diesem Zeitpunkt das Plangebiet noch mit Wohnbebauung bestanden und bewohnt war, geht von der geplanten Bebauung keine negative Veränderung auf diese Biotopstruktur aus. Das Biotop BK-5107-569 (aufgelassene Kiesgrube) existiert seit etwa 10 Jahren nicht mehr, die Grube wurde auf Anordnung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde verfüllt. Der noch im Biotopkataster verzeichnete Artenbestand an wassergebundenen Vogel- und Amphibienarten wurde damit vernichtet. Somit ist in der Nähe des Plangebietes kein Gewässer vorhanden, welches das Vorhandensein von Amphibien vermuten ließe.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Auswertung der vorhandenen Daten (Liste der planungsrelevanten Arten, Infosystem über geschützte Arten, FIS=Abfrage Messtischblatt und Lebensraumtypen, Fundortkataster der planungsrelevanten bzw. geschützten Arten,

Biotopkataster) zusammen mit einer Ortsbegehung keine Hinweise darauf ergab, dass planungsrelevante Arten bekannt oder zu erwarten sind.

Somit erübrigt sich eine weitere gutachterliche Bestandserfassung vor Ort, da hierdurch keine neuen Erkenntnisse zu erwarten sind. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist hiermit abgeschlossen.

1.5 Planverfahren

Planungsrechtlich gelten folgende Rahmenbedingungen:

1. die Größe der Gesamtfläche beträgt weniger als 20.000m² (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB),
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht (Gebiete des Naturschutzes und der Landschaftspflege und Europäische Vogelschutzgebiete),
3. eine Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) liegt nicht vor,
4. der Zweck 'Bedarf an Investition zur Schaffung von Arbeitsplätzen' wird erfüllt (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Als Folge aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a aufgestellt werden kann. Dieses beschleunigte Verfahren bietet in Verbindung mit § 13 (2) BauGB auch die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung ab zu sehen.

Eingriffe in Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder bereits zulässig.

Die Anpassung des FNP (Flächennutzungsplan) erfolgt im Wege der Berichtigung (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan verfolgt am Standort Margaretenhof das Ziel 'Entwicklung gewerblicher Bauflächen'. Dies ist begründet durch seine Lage am östlichen Stadtrand sowie die Vorprägung durch gewerblich genutzte Grundstücke. Außer dem Ausschluss von Vergnügungstätten ist eine weitere Feinsteuerung einzelner Nutzungen nicht erforderlich und nicht beabsichtigt. Über die großzügige Ausweisung der überbaubaren Fläche (s. Planeintrag 'Baugrenzen') wird analog zu benachbarter Bebauung eine flexible Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglicht.

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

- 1 - Die Art der baulichen Nutzung im mit GE bezeichneten Baugebiet ist mit 'Gewerbegebiet' festgesetzt [§ 8 BauNVO].
- 2 - Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung (Vergnügungsstätte) ist iVm § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Begründung

Die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung bleiben zurückhaltend und eröffnen nahezu den gesamten Katalog gem. § 8 BauNVO. Die Einschränkung um die Vergnügungstätten soll die Ansiedlung von Betrieben verhindern, die speziell durch wenige Arbeitsplätze auf anteilig großen Flächen gekennzeichnet sind.

Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Brühl am _____ eine Konzeption zu Spielhallen in Gewerbe- und Industriegebieten beschlossen. Demnach sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grundsätzlich keine Vergnügungstätten zugelassen werden. Begründet wird dies insbesondere mit der Nähe zum Jugendzentrum (150 m Entfernung / östliche Schildgesstraße) sowie in der Umgebung befindlicher Wohngebiete.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

- 1 - Die GRZ ist gemäß gültiger Baunutzungsverordnung auf 0,8 festgesetzt [§ 16 BauNVO].
- 2 - Die Höhe baulicher Anlagen wird im gesamten Bebauungsplangebiet auf max. 81,0 m über 'Normal-Null' beschränkt [§ 16 BauNVO iVm § 18 Abs. 1 BauNVO].

Begründung

Mit Festsetzung von GRZ und Höhe baulicher Anlagen ist die zulässige Kubatur hinreichend konkret definiert. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der BauNVO bzgl. GRZ sowie am Planungsrecht der benachbarten gewerblichen Bauflächen (Höhe baulicher Anlage gem. Bebauungsplan 'Bauzonen': 20m über Geländeniveau).

2.2.3 Bauweise

Festsetzung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag der Baugrenze festgesetzt [§ 23 BauNVO].

Begründung

Mit Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein hinreichend großer Entwicklungsspielraum auf dem Grundstück gegeben. Dies orientiert sich ebenfalls

an der Nachbarbebauung, die sich durch unterschiedliche Bauweisen auszeichnet. Lediglich Grenzbebauung wird hierüber ausgeschlossen, um ein Mindestmaß an Auflockerung des Gebietes zu gewährleisten.

2.2.4 Sonstige Hinweise

Kennzeichnungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB:

Baugrund

Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt auch mit der Überplanung zu einem Gewerbegebiet weiterhin über die westlich anliegende Bergerstraße (Kreisstraße K7). Gesonderte Regelungen zum ruhenden Verkehr sind nicht erforderlich.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Wasser / Abwasser

Abwassertechnisch kann das Gebiet an den vorhandenen Mischwassersammler, am westlichen Plangebietsrand in der Bergerstraße, angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Die Versickerungspflicht für auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser besteht nicht, da für dieses Grundstück bereits Planungsrecht seit 1964 besteht und mit dem BP 04.07/4 TBI nur bestehendes Planungsrecht geändert wird.

Niederschlagswasser kann in den Mischwasserkanal in der Bergerstraße eingeleitet werden, die Kapazitäten sind hierfür hinreichend.

Eine Versickerung von unbelastetem Regenwasser der Dachflächen wird jedoch ausdrücklich begrüßt.

Stromversorgung

Die stromtechnische Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit diesem Bebauungsplan wird für den Standort 'Margaretenhof' ein Gewerbegebiet festgesetzt, wie dies bereits in der näheren Umgebung vorhanden ist. Entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 8 BauNVO sind insbesondere folgende Betriebe regelzulässig (§ 8 (2) BauNVO):

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 3. Tankstellen,*

4. Anlagen für sportliche Zwecke."

Die Nutzung wird sich somit zukünftig in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, nutzungsbedingte Konflikte mit vorhandenen benachbarten Nutzungen werden reduziert.

Verkehrlich ist der Standort gut erschlossen. Der Individualverkehr fließt dem Grundstück über die Bergerstraße zu. Dies ist sowohl aus Richtung Norden (Köln-Meschenich) wie auch aus Osten (Wesseling) bzw. Süd-Osten (Bornheim) direkt möglich.

Die Bundesbahnhaltestelle (Brühl Bahnhof) liegt in einer Entfernung von ca. 800m Luftlinie. Die ebenfalls sehr leistungsfähige Stadtbahnlinie 18 (Verbindung Köln - Bonn) liegt zwar ca. 1,7km entfernt, über die Buslinie 706 ist der Standort Margaretenhof jedoch schnell erreichbar (4. Haltestelle: "Sürther Str." + 120m Fußweg).

Eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung kann optional durch die Wiederaufnahme der ehemaligen Stadtbuslinie 703 (Haltestellen sind noch vorhanden) hergestellt werden.

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. Darüber hinaus war das Plangebiet bereits bebaut bzw. durch Verkehrsflächen stark versiegelt.

Das Plangebiet stellt ein von Wohnbebauung geräumtes Gelände dar. Um 28 mittig stehende alte Platanen führt heute nur noch eine asphaltierte Straße. Auf dem Gelände befindet sich weder ein 'schutzwürdiges Biotop' (Biotopkataster NRW der LANUV) noch ein Schutzgebiet nach Landschaftsgesetz (LG). Nach § 62 LG gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden, die Überbauung stellt auch keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 4 LG dar. Auswirkungen einer Überbauung auf Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt sind nicht erheblich, der Biotopbestand umfasst nur isoliert stehende gebietsfremde Platanen, die unter die Baumsatzung der Stadt Brühl fallen. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht bekannt; Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen nicht.

Oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten, zumal kein Wasserschutzgebiet tangiert ist. Natürlicher Boden ist wegen der bisherigen Wohnnutzung nur noch fragmentarisch vorhanden. Mangels geeigneter Vegetationsstrukturen und der dichten Umbauung des Plangebietes handelt es sich hier um kein Kaltluftentstehungsgebiet, klimarelevante Auswirkungen bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes werden durch die geplante Bebauung demzufolge nicht erheblich beeinträchtigt.

3.3 Altlasten

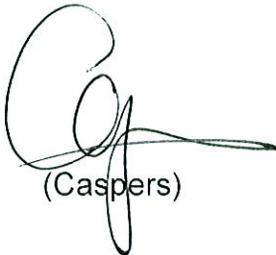
Das Gelände ist nicht im Altlastenkataster der Stadt Brühl eingetragen, auf Restfragmente von ehemaligen Kellerwänden die aufgrund von Stützeffekten im Randbereich des Areal und zur Bergerstraße im Untergrund belassen worden sind (an der

Bergerstraße ist abstimmungsgemäß Mauerwerk stehen geblieben, um die Standsicherheit nicht zu gefährden), wird informativ hingewiesen. Dies gilt auch für Versorgungsleitungen und für den Kanal unterhalb der Zufahrtsstraße.

In Verbindung mit den Abbruchmaßnahmen der ehemaligen Wohngebäude ist das Abbruch- und Verwertungs- / Entsorgungskonzept „BV Margarethenhof Bergerstraße in Brühl“ des Ingenieurbüros Dr. Spoerer & Dr. Hausmann, Elsdorf vom 17.01.2006 erarbeitet worden. Die Vorgaben und Entsorgungsaufgaben wurden umgesetzt und entsprechend nachgewiesen, die Abbrucharbeiten detailliert gutachterlich begleitet (*Überwachung der Entsorgungs- und Abbrucharbeiten der Wohnhäuser Bergerstraße 80-102 'Margarethenhof' in Brühl* - Ingenieurbüro Dr. Spoerer & Dr. Hausmann, Elsdorf vom 18.05.2007). Die Verfüllung der Kellergruben erfolgte mit Kiessand.

Im Rahmen eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens werden ggf. Auflagen zur fachgerechten Entsorgung von Bauschuttanteilen, Straßenasphalt (Bitumen) und Versorgungsleitungen verankert.

Stadt Brühl
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauordnung
Brühl, 04.11.2009



(Caspers)

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan 04.07/4, Teilbereich I 'Margarethenhof' gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der Zeit vom 27.11. bis einschließlich 28.12.2009 öffentlich ausgelegen.

Brühl,

Der Bürgermeister



Michael Kreuzberg

Diese Begründung zum Bebauungsplan 04.07/4, Teilbereich I 'Margaretenhof' ist am 01.03.2010 vom Rat der Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl,

Der Bürgermeister



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Kreuzberg'.

Michael Kreuzberg