

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 05.02

'Am Rheindorfer Bach'

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.0 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schwadorf, Flur 1 und wird begrenzt:

im Westen durch die Bahnlinie der Köln-Bonner-Eisenbahn

im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 324 und deren Verlängerung nach Westen bis zur Bahnlinie, die südliche Grenze des Flurstückes 375 und deren Verlängerung nach Osten bis zur Straße An Hornsgarten, die nördliche Grenze des Flurstückes 559 und einer um 7 m nach Norden versetzten parallelen Linie hierzu über die Flurstücke 31 und 32 bis zur Straße An Hornsgarten, weiter durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 559, 560, 248, 551 und 550, die nördliche Grenze der Flurstücke 300 und 530

im Südosten und Osten durch die Bonnstraße

im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 163 und 364.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlage

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten Köln vom 11.7.1973) weist für das Plangebiet entlang der Bonnstraße Mischgebiet und für die restliche Fläche Wohnflächengebiet aus.

Im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan werden diese Ausweisungen für den Bebauungsplanbereich unverändert übernommen.

2.2 **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 31 ist seit dem 26.2.1968 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln rechtsverbindlich.

Eine 1. Änderung ist seit dem 20.2.1974, eine 2. Änderung seit dem 5.11.1975, eine 3. Änderung seit dem 11.11.1980 und eine Vereinfachte Änderung zur 3. Änderung seit dem 29.1.1987 rechtsverbindlich.

Außerdem wurden zwei außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 31 gelegene Grundstücke teilweise durch Satzung vom 20.12.1990 nach § 34 Abs. 4 BauGB in den bebauten Ortsteil einbezogen.

3.0 **Erfordernis der Planaufstellung**

Zur Überarbeitung und evtl. Änderung der Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere für den Flachdachbereich, die im Text zum Bebauungsplan Nr. 31 integriert sind, ist es erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Herausnahme dieser Gestaltungsvorschriften zu ändern und neu zu formulieren.

Der Rat der Stadt Brühl hat aus diesem Grunde in seiner Sitzung vom 16.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.02 beschlossen.

4.0 **Planungsziele**

Es ist beabsichtigt, durch einen neuen Bebauungsplan für den obengenannten Bereich die planungsrechtlichen Grundlagen den heutigen Anforderungen anzupassen. Dabei soll der Bestand, die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Abrundungssatzung von 1990 im wesentlichen übernommen werden, wobei die gestalterischen Vorschriften herausgenommen werden.

Als Ergänzung soll eine Parzelle am nordwestlichen Ende der Straße Am Rheindorfer Bach, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird, in das Wohngebiet mit einbezogen werden. In Anpassung an die vorhandenen Wohnhäuser ist hier ein eingeschossiges Wohnhaus als Ein-

zelhaus vorgesehen.

5.0 Bestehende Situation

Der Planbereich ist größtenteils bebaut. Außer der zweigeschossigen Wohnbebauung befinden sich an der Bonnstraße noch eine Gaststätte an der Ecke Am Hohlweg, zwei landwirtschaftliche Betriebe, ein Büro- und Ausstellungsgebäude und eine Lagerhalle. An dieser Randbebauung befinden sich auch noch zwei Baulücken. Die Straßen Am Hohlweg und Am Rheindorfer Bach sind beidseitig mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Der Innenbereich zwischen der Bonnstraße und Am Rheindorfer Bach wird zum größten Teil intensiv für den Gemüseanbau, teilweise in Gewächshäusern, genutzt.

In seinem südlichen Bereich wird der Bebauungsplan vom Rheindorfer Bach durchquert, der jedoch in diesem Teil komplett verrohrt ist.

Das gesamte Gelände liegt an seinem niedrigsten Punkt an der Einmündung An Hornsgarten in die Bonnstraße auf ca. 69 m ü.NN und steigt in südwestlicher Richtung mit ca. 1,2 % an.

Altlasten oder frühere Abgrabungen sind nicht bekannt.

6.0 Immissionen

zur Ermittlung der Schallimmissionen wurden zwei Immissionspunkte gewählt:

1. Rückfront des geplanten Hauses Am Rheindorfer Bach 23, Entfernung zur KBE über 50 m, zur A 553 360 m.
2. Rückfront des Hauses Am Rheindorfer Bach 5, Entfernung zur KBE 25 m, zur A 553 über 500 m.

Die KBE hat auf der Grundlage ihres Betriebsprogrammes für einen Abstand von 10 m einen Beurteilungspegel von 52 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts errechnet. Nach Angabe des Ingenieurbüros Graner ist bei einem Abstand von 50 m (IP 1) ein um 10 dB(A) und bei einem Abstand von 25 m (IP 2) ein um 7 dB(A) verminderter Wert zu erwarten.

Auf der Grundlage der Angaben des Rheinsischen Autobahn- amtes vom 2.8.1991 über die Verkehrsbelastung der A 553 wurde eine Schallpegelberechnung für die beiden Immis- sionspunkte durchgeführt. Hierbei wurden für den IP 1 56,3 dB(A) tags und 50,2 dB(A) nachts und für den IP 2 53,9 dB(A) tags und 47,7 dB(A) nachts ermittelt.

Schließlich ist auch der vom Ingenieurbüro Dr. Wohl- fahrth errechnete anteilige Immissionspegel aus dem ge- planten Besucherparkplatz Am Rheindorfer Acker, der für beide Immissionspunkte 41 dB(A) tags ergab, zu berück- sichtigen.

Die Berechnung der Pegeladdition ergibt dann für den IP 1 am geplanten Haus 'Am Rheindorfer Bach 23' einen Schallpegel von 56,6 dB(A) tags und 50,4 dB(A) nachts und für den IP 2 am Hause 'Am Rheindorfer Bach 5' einen Schallpegel von 54,6/48,2 dB(A) tags/nachts.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung für Reines Wohngebiet - 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts - insbesondere nachts nicht unerheblich überschritten.

Die planerische Vorbelastung durch den Besucherpark- platz trägt nur zu 0,3 dB(A) in der Addition bei. Die Hauptlärmquelle ist eindeutig die A 553. Die Berechnung geht allerdings von einer einsehbaren und geraden Strecke der A 553 von 806 m für den IP 1 und 980 m für den IP 2 aus. Vom nächstgelegenen Punkt = Mitte dieser Strecken ist jedoch für den Immissionspunkt 1 die Auto- bahn ostwärts nach 300 m bereits durch eine Schall- schutzwand abgeschirmt, während vom nächstgelegenen Punkt der Autobahn zum Immissionspunkt 2 am Haus Nr. 5 sich die Fahrbahn nach Westen aus dem Blickfeld weg- dreht. Insofern sind die Rechnungsergebnisse als Höchstwerte anzusehen. In der Berechnung ist ein 'Mit- wind' von der Lärmquelle zu den Immissionspunkten von 3 m/s bereits enthalten. Zusätzliche witterungsbedingte Einflüsse sind in der Berechnung nicht berücksichtigt, da die Windrichtungen West/Nordwest von der Autobahn her und Ost/Südost zur Autobahn hin sich im Jahres- durchschnitt nach den zehnjährigen Messungen von 1980 bis 1990 der Godorfer Meßstelle des Instituts für Um- weltuntersuchung der Stadt Köln ungefähr ausgleichen.

Die Lösung der Konfliktsituation durch eine entsprechende flächenmäßige Zuordnung ist nicht möglich, da die Lärmquellen lokal nicht veränderbar sind. Das Baugebiet selbst ist in dem betroffenen Bereich bis auf eine Baustelle bebaut.

Ein aktiver Schallschutz wäre nur durch die Verlängerung der kürzlich errichteten Schallschutzwand am Fahrbahnrand der A 553 in südwestlicher Richtung zu erzielen. Nachbesserungen an Lärmschutzanlagen kommen jedoch nach den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr nur in Betracht, wenn die Grenzwerte (hier von 62/52 dB(A) tags/nachts) um mindestens 3 dB(A) überschritten werden.

Eine vollständige Konfliktbewältigung ist hier wohl unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit nicht zu realisieren, dennoch kann durch passive Schallschutzmaßnahmen ein vertretbarer Immissionswert erzielt werden. Hier sind die im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Bepflanzungen durchaus geeignet, zumindest einen geringen Beitrag zum Schallschutz zu leisten, so daß in der Summe mit Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, insbesondere bei dem noch zu erwartenden Neubau, ein akzeptables Ergebnis zu erwarten ist. Hierzu sind Schallschutzfenster der Klasse II, die eine Minderung bis zu 30 dB(A) bringen, ausreichend. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan kann jedoch unterbleiben, da die durch die Wärmeschutzverordnung ohnehin geforderten Fenster mit Isolierglas diesen Anforderungen an den Schallschutz bereits entsprechen.

7.0 Planungsinhalte

Die Aufteilung des Plangebietes in Dorfgebiet entlang der Bonnstraße und Reines Wohngebiet in den vorhandenen Wohnstraßen ist mit geringen Abweichungen aus der bisherigen Nutzungsfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 31 übernommen. Auch die überbaubaren Flächen und die Geschosfestsetzungen orientieren sich am Bestand bzw. an den bisherigen Festsetzungen.

Die westliche Randbebauung Am Rheindorfer Bach ist entsprechend dem Bestand als Einzelhausbebauung festgesetzt und um eine Baustelle am nördlichen Ende ergänzt. Mit dieser Baufläche kann städtebaulich noch im Zusammenhang des bestehenden Wohngebietes zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Die Bebauung am Rheindorfer Bach und Am Hohlweg weist mit ihren Einfamilienhäusern und mit ihrer relativ geringen Wohndichte Reinen Wohngebietscharakter auf, während die Randbebauung der Bonnstraße aufgrund der wenigen vorhandenen Betriebe und der zweigeschossigen, dichtereren Bebauung schon dem Dorfgebiet zugerechnet werden muß.

8.0 Verkehrsplanung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz, das von der Bonnstraße als Hauptverkehrsstraße zu erreichen ist.

8.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind im Dorfgebiet durch die allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und im 'Reinen Wohngebiet' durch entsprechende Flächenzuweisung ausreichend Möglichkeiten im Plangebiet zur Unterbringung von Stellplätzen vorgesehen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Baugebiet ist durch die Linie 18, deren Haltepunkt 'Brühl-Schwadorf' vom letzten Haus des Plangebietes 450 m entfernt ist, mit 20minütigem Takt während den Hauptverkehrszeiten mit Brühl und den Ballungszentren Köln und Bonn direkt verbunden. Außerdem verkehrt mit der Linie 701 eine Busverbindung über Eckdorf/Badorf mit Brühl-Mitte.

9.0 Erschließung

9.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie die Kanalleitungen sind in den vorhandenen Straßen enthalten. Im Hinblick auf die abwassertechnischen Probleme der Stadt Brühl ist festzustellen, daß die Planung für die Ertüchtigung der Kläranlage zwecks Phosphat- und Stickstoffeliminierung bei der zuständigen Wasserbehörde zur Genehmigung eingereicht wurde. Derzeit kann davon ausgegangen werden, daß 1993 mit dem Bau der Erweiterung der Kläranlage begonnen wird und die Ertüchtigung der Abwasserreinigungsanlage zum 30.6.1996 abgeschlossen ist. Dieser Zeitpunkt deckt sich auch mit dem von der Oberen Wasserbehörde erlassenen Sanierungsbescheid.

9.2 Erschließungskosten

Für das größtenteils bebaute Gebiet sind in den vorhandenen Wohnstraßen zwei kleinere zusätzliche bis zu 50 m² große öffentliche Verkehrsflächen erforderlich. Der z.Z. in Vorbereitung befindliche Endausbau dieser gesamten Verkehrsfläche erfordert einen Kostenaufwand von ca. 730.000,00 DM.

10.0 Infrastruktur

Der Ortsteil Schwadorf bietet in seinem Mittelpunkt eine dörfliche Struktur mit Kindergarten, Spiel- und Bolzplatz. Weitere Einrichtungen der Versorgung sind im 2,5 km entfernten Stadtzentrum von Brühl vorhanden.

Im Übrigen wirkt sich die Planung des Bebauungsplanes 05.02 kaum auf den diesbezüglichen Bedarf aus.

11.0 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen werden ca. 838 m² bestehende Acker-, Grün- und Schotterflächen versiegelt. Es entstehen erhebliche und nachhaltige Eingriffe

in den Naturhaushalt. Gleichzeitig sind jedoch insgesamt ca. 2.068 m² an zusätzlicher Biotop- und Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. ~~Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen ist die Offenlegung und Renaturierung eines Teilabschnittes des Rheinderfer Baches zwischen KBE und Bonnstraße (175 m²). Für diese Maßnahme ist eine Detailplanung erforderlich. *~~

Weiterhin werden ca. 1.893 m² aus bestehender landwirtschaftliche Nutzung herausgenommen und in private Grünflächen umgewandelt.

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können somit im Rahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen in vollem Umfang ausgeglichen werden.

12.0 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Aufgrund der Ausweisung in der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5106, ist in einem Teilgebiet des Bebauungsplanes ein Bereich gekennzeichnet, der humoses Bodenmaterial enthält und bei dessen Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

** Gestrichen durch Ratsbeschluss vom 28.06.1993*

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253) durch Beschluss des Rates vom **16.12.1991** aufgestellt worden.

Brühl, 06.09.1993

Rat der Stadt Brühl
Bürgermeister Ratsmitglied
Mitt. Müller *Heide Grottel*



Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253) in der Zeit vom **24.02.1993** bis **24.03.1993** einschließlich öffentliche ausgelegen.

Brühl, 06.09.1993

Stadt Brühl
Der Stadtdirektor

IN VERTRETUNG
F. Fröhlich
(FRÖHLICH)
TECHN. BEIGEORDNETER

