

Begründung zur erweiterten Abrundungssatzung Nr. 05.03

'An Hornsgarten'

1.0 Ausgangssituation

Die derzeitige schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt dokumentiert sich in der Stadt Brühl in besonderer Weise.

Dies resultiert aus der verkehrsgünstigen Lage der Stadt, in der Ballungsrandzone zu den Städten Köln und Bonn. Ferner verfügt die attraktive und mit fast allen Infrastruktureinrichtungen sehr gut ausgestattete Stadt Brühl aufgrund ihres kompakten Siedlungsgefüges auch in absehbarer Zeit nicht über die notwendigen Freiflächen, die langfristig einer Bebauung zugeführt werden könnten.

Ein Stadtgrundriß mit einer Größe von lediglich 3.613 ha bei gleichzeitig vorhandenen Bindungen wie dem Naturpark Kottenforst Ville im westlichen Bereich der Stadt, den landwirtschaftlichen Vorrang- und Intensivflächen im südöstlichen Teil der Stadt, sowie ausgedehnte Gewerbeflächen mit teilweise emitierenden Betrieben im nordöstlichen Teil der Stadt bilden hier starke planerische Bindungen im Hinblick auf eine flächenbezogene städtebauliche Entwicklung.

Neben diesen Rahmenbedingungen hat die Ansiedlung weiterer öffentlicher Einrichtungen (Fachhochschule des Bundes, Finanzakademien) sowie einzelner, Gewerbebetriebe verbunden mit einer größeren Anzahl von Beschäftigten, die mit ihren Familien Wohnraum nachfragen, die beschriebene Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärft.

Für Brühl gilt darüber hinaus die Wohnraumzweckentfremdungs-Verordnung, die diese Situation belegt.

Dem starken Wunsch einzelner Bauherren nach bebaubaren Grundstücken steht ein nur sehr unzureichendes Angebot gegenüber. Hinzu kommt, daß größere baulich verwertbare Grundstücke in vielen Fällen von Einzelinvestoren aufgekauft, bebaut und vermarktet werden.

Entsprechende Auswirkungen auf die Grundstückspreise sind deutlich spürbar.

Insbesondere in den jeweiligen Stadtteilen der Stadt Brühl, die teilweise dörflich geprägt sind, kann die Nachfrage gerade auch der einheimischen Bevölkerung nach Baugrundstücken und der Möglichkeit des Bauens, insbesondere auch für Familienangehörige, nicht befriedigt werden.

...

- 2 -

2.0 Planungsinstrumentarium

Das ursprüngliche Instrumentarium, wonach die Gemeinde gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einzelne Außenbereichsgrundstücke i.V.m. einer sogenannten Klarstellungssatzung oder auch Entwicklungssatzung abrunden konnte, wurde mit Einführung des BauGB - MaßnahmenG erweitert.

Nach Rechtsauffassung des Bundesverwaltungsgerichts war der Begriff der Abrundung im Sinne des § 34 Abs. 4 sehr eng auszulegen und diente lediglich der Schaffung einer klaren Abgrenzung des Bebauungszusammenhanges.

Durch § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG wird diese an sich kaum anwendbare Satzung im Anwendungsbereich wesentlich erweitert. Mit dem neu geschaffenen Instrumentarium soll nunmehr eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung einzelner Ortsteile möglich werden.

Es besteht nun die Möglichkeit, auch an mehreren Stellen einer Ortschaft eine Ergänzung der Bebauung vorzunehmen.

Voraussetzung ist, daß die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind und daß die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt.

Bedingt durch den Bebauungsplan -Bauzonen- aus dem Jahre 1964 existieren in der Stadt Brühl planungsrechtlich keine Bereiche, die ausschließlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan -Bauzonen-, der an das Plangebiet angrenzt, als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zu bewerten. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher gemäß § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 34 BauGB, was somit den Einsatz des beschriebenen Planungsinstrumentariums ermöglicht.

Die Anwendung des Satzungsinstrumentariums der 'erweiterten Abrundungssatzung' setzt nicht voraus, daß die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brühl aus dem Jahre 1973 ist der zur Diskussion stehende Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Brühl, für den der Rat den Feststellungsbeschluß bereits gefaßt hat, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der beschriebenen rechtlichen Zusammenhänge muß zur Umsetzung der vorgesehenen Planung der Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan der Stadt Brühl nicht abgewartet werden. Hierin liegt ein entscheidender zeitlicher Vorteil zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes (siehe 1.0), wodurch sich das beschriebene Verfahren in besonderer Weise anbietet.

3.0 Das Plangebiet/Wahl der Grenzen

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schwadorf, Flur 1 und grenzt im Norden an das Flurstück 491 an. Im Osten und Südosten bilden die Hausgärten der Wohnbebauung, entlang der Bonnstraße die Grenze. Im Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Stiches 'Am Hohlweg' an (Flurstück 559, Gemarkung Schwadorf, Flur 1) und im Osten bildet der Feldweg als Verlängerung des nördlichen Stiches der Straße 'Am Hohlweg' die Grenze des Plangebietes.

...

- 3 -

Das Plangebiet grenzt an die Wohnbebauung, entlang der Bonnstraße, direkt an. Von dieser Bebauung geht eine klare prägende Wirkung auf das Gebiet aus. Alle umliegenden Gebäude dienen ausschließlich Wohnzwecken.

4.0 Planungsziele

Vor dem geschilderten Hintergrund unter Punkt 1.0 wird im Ortsteil Schwadorf in starkem Maße Wohnraum nachgefragt. Dies gilt in besonderer Weise für 'Schwadorfer', die verstärkt nach Bauland für ihre Kinder suchen.

Im vorliegenden Fall bietet sich die genannte Fläche zur Arrondierung der bestehenden Bebauung und zur Abrundung des Ortsteils zur freien Landschaft hin an. Dies entspricht auch dem Wunsch und der Anregung der betroffenen Grundstückseigentümer und trägt darüber hinaus landesplanerischen Zielen Rechnung außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche, insbesondere für die ortsansässige Wohnbevölkerung, Wohnraum zu schaffen.

Die vorgesehene Bebauungsmöglichkeit entspricht in ihrer 'aufgelockerten' Anordnung der bestehenden dörflichen Struktur und fügt sich somit in den Ortsgrundriß harmonisch ein.

Städtebaulich besteht ferner die Möglichkeit, aufgrund der Vorschriften des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gleichzeitig dazu zu benutzen, eine entsprechende Ortsrandeingußung vorzunehmen, um somit den Übergang von Landschaft zur Bebauung in städtebaulich befriedigender Weise zu gestalten. Bestehende Defizite in diesem Bereich sollen hierdurch abgebaut werden.

Die zügige Durchführbarkeit des Satzungsverfahrens kommt dem dringenden Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer, schnellstmöglich bauen zu wollen, entgegen.

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften ist es auch stadtplanerisches Ziel, die vorgesehenen Nutzungen ausschließlich auf das Wohnen zu beschränken.

Geprägt und in Übereinstimmung mit der Wohnbebauung an der Bonnstraße ergibt sich für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung.

Die mögliche Stellung der Gebäude berücksichtigt eine optimale Orientierung zu den Himmelsrichtungen und trägt darüber hinaus der Lage des Plangebietes in mittelbarer Entfernung (ca. 400 - 500 m) zum Emissionspunkt BAB 553 Rechnung. Somit ist durch die Gebäudestellung mit Garten- und Aufenthaltsbereichen im 'Schallschatten' der jeweiligen Häuser den Anforderungen an einen sinnvollen Immissionsschutz genüge getan.

Die Planung ist somit umsetzungsorientiert und praxisgerecht angelegt. Dies entspricht dem Ziel, schnellstmöglich Wohnraum zu schaffen, unter Wahrung städtebaulicher Qualitäten.

Voraussetzung hierfür ist jedoch auch, daß sich die betroffenen Grundstückseigentümer ihrem Wunsch entsprechend untereinander im Hinblick auf Erschließung und Landschaftsausgleich einigen und dadurch ihren Beitrag zu einer zügigen Umsetzung der Planung leisten. Dies gilt auch im

...

Hinblick auf vertragliche Vereinbarungen zur Umsetzung der Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

5.0 Erschließungen

Das Plangebiet ist über den nördlichen Stich der Straße 'Am Hohlweg' und der Straße 'An Hornsgarten' an die 'Bonnstraße', K 7 angebunden. Innerhalb des Plangebietes ist vorgesehen, den nördlichen Stich der Straße 'Am Hohlweg' heute noch Feldweg als Wohnweg mit einer Breite von 5,00 m auszubauen. Zur weiteren Erschließung des Plangebietes gehen von diesem Wohnweg seitlich in östliche Richtungen weitere Stichwege ab mit einer Breite von 4,50 m. Von diesen beiden Stichwegen erschließt der südliche die mögliche Bebauung der rückwärtigen Flurstücke Nr. 201, 289, 294 sowie 362.

Wendemöglichkeiten sind in den jeweiligen Anbindungspunkten der seitlichen Wohnwege an die Wohnstraße 'Am Hohlweg' möglich.

Das Plangebiet kann abwassertechnisch an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße 'An Hornsgarten' ordnungsgemäß angeschlossen werden.

Aufgrund der bestehenden Dimensionierung des vorhandenen Kanals mit der zukünftigen Perspektive einer weiteren Bebauung des Gesamtbereiches wird innerhalb der Satzung festgesetzt, daß das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen zur Entlastung des Kanalsystems auf den Grundstücken verbleibt.

Durch diese Maßnahme kann auf eine kostenintensive Vergrößerung des gesamten Vorflutsystems verzichtet werden.

In technischer Hinsicht ist vorgesehen, die Verrieselung über Belebtsbodenschichten in Form von Muldenversickerung vorzunehmen.

Zusammen mit den vorhandenen Einrichtungen bilden die noch zu erstellenden Erschließungsanlagen eine Voraussetzung für die spätere Umsetzung der Satzungsinhalte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Neben der verkehrlichen Erschließung ist die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen) als Voraussetzung für eine Bebauung, soweit noch nicht vorhanden, herzustellen.

6.0 Anwendung des § 8 a BNatSchG

Analog dem Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen findet der § 8 a BNatSchG bei der Aufstellung der Satzung gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG Anwendung. Dementsprechend sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG in der Satzung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Zur Quantifizierung des Eingriffes wurde im Verfahren ein entsprechendes Fachgutachten vergeben, das zusammengefaßt zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Versiegelung von Freiflächen sowie der Verlust von Biotopstrukturen sind die gravierendsten Auswirkungen, die durch die geplanten Baumaßnahmen hervorgerufen werden. Eingriffe resultieren insbesondere aus den geplanten Erschließungswegen sowie den vorgesehenen Grundstücksnutzungen. Um den Kompensationsflächenbedarf insgesamt nicht weiter zu erhöhen, wird davon ausgegangen, daß auf den zukünftigen Baugrundstücken Maßnahmen zur

...

- 5 -

Verminderung des Eingriffes innerhalb der Satzung festgesetzt werden. Hierzu gehört insbesondere der Verzicht auf die nördliche Erschließungsstraße, die Pflasterung der Erschließungsstraßen mit sickerungsfähigen Materialien, eine Begrünung der Fassaden der Häuser an mindestens zwei Seiten, die Begrünung der Fassaden und Dächer der Garagen sowie die Verwendung von Rasengittersteinen, Rasenfugen o.ä. bei der Herstellung von Stellplatzflächen und Garagenvorfahrten.

Als Kompensationsmaßnahme verbleibt nach Festsetzung der vorgenannten Verminderungsmaßnahmen die Anlage einer Baumhecke auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche. Hierdurch können die Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen ausgeglichen werden.

Die Inanspruchnahme des teilweise vorhandenen älteren Baumbestandes auf den Grundstücken durch Baumaßnahmen ist zusätzlich auf Grundlage der bestehenden Baumschutzsatzung der Stadt Brühl auszugleichen.

Die Eingriffe durch die Versiegelung im Bereich Boden sind bei den vorgesehenen Festsetzungen innerhalb der Satzung nicht zu kompensieren. Einer notwendigen Ausgleichsfläche von 3.400 m² stehen lediglich 1350 m² entgegen. Dies führt zu einem Ausgleichsdefizit von 2050 m².

Um dieses Defizit zu reduzieren, wird eine Anregung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufgenommen und innerhalb des Plangebietes festgesetzt, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken über Belebtsbodenschichten zu verrieseln ist (siehe hierzu Nr. 5.0).

Eine weitere Verminderung dieses Defizits ergibt sich aufgrund der Größe der überbaubaren Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Hier wird analog der Anregung des Gutachtens eine GRZ von 0,3 nicht überschritten.

Die Empfehlung weitere Kompensationsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen, stoßen auf Umsetzungsschwierigkeiten. Ferner kann unter Abwägung der jeweiligen Belange Umwelt - Wohnen festgestellt werden, daß das verbleibende Ausgleichsdefizit akzeptierbar ist und die beschriebenen und in der Satzung festgesetzten Maßnahmen ausreichen, dem Belang 'Umwelt' in adäquater Weise gerecht zu werden.

7.0 Festsetzungen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit einzelner Vorhaben im Plangebiet ergibt sich entsprechend dem prägenden baulichen Zusammenhang der direkten Umgebung.

Dementsprechend reduziert sich der Regelungsinhalt der Satzung auf die Festsetzung der überbaubaren Fläche, der Verkehrsfläche, auf Festsetzungen zum Landschaftsausgleich, sowie auf die ausschließliche Nutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken.

Die jeweiligen Festsetzungen im Plangebiet erfolgen in textlicher Form in den §§ 1 - 6 der Satzung, sowie graphisch in Form der planerischen Darstellung im Maßstab 1 : 1000, die als Anlage Teil der Satzung ist.

...

- 6 -

Die Festsetzungen des § 4 der Satzung (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG) ergeben sich und sind begründet durch die Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Hieraus resultiert auch die Festsetzung standorttypischer Pflanzenarten, die durch Vorgabe und Festsetzung anhand einer standorttypischen Pflanzliste umgesetzt werden soll.

8.0 Ergebnis der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Das Beteiligungsverfahren zur Satzung wurde in Analoganwendung des § 2 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt. Im Beteiligungsverfahren wurde erklärt, daß die Satzung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll und die gesetzten Beteiligungsfristen dementsprechend bindend sind (Präklusion).

Die Stellungnahme des OKD-Erftkreises ging wesentlich verspätet ein, so daß sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden hat (inhaltliche Bedenken wurden zudem nicht erhoben).

Die wesentlichen Anregungen der betroffenen Bürger bezogen sich auf eine lagemäßige Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen (bessere Südorientierung), sowie auf die Freihaltung einer als Garten genutzten Fläche.

Diese Anregungen wurden bei der Überarbeitung der Planung übernommen. Die übrigen von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer zeigten sich mit der Planung einverstanden.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht geäußert.

...