

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 06.10 'Am Hennebach' gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Plangebiet

1.1 Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 06.10 liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 5 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der südlichen Grenze des Flurstückes 260 auf einer Länge von 33,0 m vom östlichen Ende beginnend, von dem Punkt rechtwinklig bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 260, dieser und der nördlichen Grenze des Flurstückes 788 nach Westen folgend, von dort der östlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes 760 folgend, der Verbindung von dort zur südlichen Grenze des Flurstückes 800, dieser und dessen westlichen Grenze folgend bis zur Straße Eckdorfer Mühlenweg und dieser nach Westen folgend, von der östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 688 und deren Verlängerung bis zum Flurstück 413

im Westen: von der westlichen Grenze des Flurstückes 666

im Süden: von der südlichen Grenze des Flurstückes 627 und deren Verlängerung nach Westen bis zum Flurstück 797, von der westlichen Grenze des Flurstückes 564, der südlichen Grenze der Flurstücke 564, 264, 265, 721, 720 und 719 mit deren Verbindungsstücken, der östlichen Grenze des Flurstückes 719 und der nördlichen Grenze des Flurstückes 718,

im Osten: von der Straße Am Hennebach, hier Flurstücke 548 und 549.

1.2 Wahl der Plangebietsgrenzen

Zur Umsetzung der vorgesehenen Bebauung entlang der bestehenden Zufahrtsstraße 'Am Hennebach' umfasst das Plangebiet alle unbebauten Flächen, die an diese vorhandene Erschließungsstraße heranreichen und für eine Bebauung infrage kommen. Des Weiteren wurden die Anbindungspunkte der bestehenden Zufahrtsstraße an den Eckdorfer Mühlenweg und an die alte Straße 'Am Hennbach' miteinbezogen, um die gesamten Ausbaubreiten der Straße planerisch zu fixieren. Dabei wurde das östliche Eckgrundstück 'Am Hennebach 8' miteinbezogen, um die Rechtsgrundlage zur Festsetzung der vor dem abbruchreifen Haus befindlichen, in die alte Straße hineinragende Fläche als Straßenland zu schaffen. Andere bisher im Bauland liegenden Grundstücke wurden ausgeklammert. Soweit möglich, wurde die Plangebietsgrenze entlang bestehender Flurstücksgrenzen gezogen.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

2.1 Der Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 01.02.1996, weist die Fläche als Wohnbaufläche aus.

2.2 Der Bebauungsplan - Bauzonen - vom 18.12.1964 setzt für die Randbebauung am Eckdorfer Mühlenweg in einer Tiefe von ca. 30 - 35 m und Am Hennebach (alte Straße) in einer Tiefe von ca. 50 - 60 m reines Wohngebiet mit zweigeschossiger, offener Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 fest.

Die übrige Fläche ist westlich des Hennebaches als private Grünfläche festgesetzt, östlich davon weist die Kennzeichnung BN 23 darauf hin, dass hier ein Bebauungsplan Nr. 23 gelten oder aufgestellt werden soll. Ein solcher Bebauungsplan ist nicht existent.

3.0 Erfordernis der Planaufstellung - älterer Planungsvorgang

Am 06.03.1995 hat der Rat der Stadt Brühl bereits für diesen Bereich eine erweiterte Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Abs. 2 a des BauGB-Maßnahmengesetzes beschlossen. Auf die Anzeige nach § 11 BauGB hat die Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 24.07.95 mitgeteilt, dass sie eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend machen wird. Ziel dieser Satzung war die bauliche Nutzung beiderseits der neuen Erschließungsstraße mit Doppelhäusern in 12 m Bautiefe. Der Ausgleich nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) war südwestlich des Flurstückes 564 auf einer ca. 3150 m² großen Ackerlandfläche festgesetzt.

Der Rat hat bei seiner Beschlussfassung zur Satzung die Verwaltung beauftragt, die Satzung erst dann in Kraft zu setzen, wenn die Voraussetzungen für ihre inhaltliche Umsetzung geschaffen wären. Damit sollte sichergestellt werden, dass kein Baurecht geschaffen würde, bevor die Ausgleichsfläche für diesen Zweck erworben worden wäre.

Nachdem sich die entsprechenden Kaufverhandlungen über vier Jahre erfolglos hingezogen hatten, wurde von der Eigentümergemeinschaft der anliegenden Grundstücke angestrebt, den Ausgleich für die Eingriffe auf einem anderen Grundstück zu vollziehen. Nachdem eine geeignete Fläche von der Rheinbraun AG angeboten wurde, sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur zweckentsprechenden Verwendung dieser Fläche geschaffen werden.

Mit dem Wegfall der Ausgleichsfläche im Satzungsbereich wird die am 06.03.95 beschlossene Abrundungssatzung wesentlich verändert und ist somit als Rechtsgrundlage für die Bebauung nicht verwendbar.

Bei der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation empfiehlt es sich, einen Bebauungsplan aufzustellen, wobei die wesentlichen Inhalte der Abrundungssatzung in die Planung übernommen werden sollen.

4.0 Planungsziele

Wie bereits in der Begründung zur Abrundungssatzung beschrieben, besteht auch nach wie vor eine überaus große Nachfrage nach Bauland für diesen Bereich. Insbesondere bietet sich die vorhandene Erschließungsstraße für eine Bebauung im Winkel zwischen dem Eckdorfer Mühlenweg und der Straße Am Hennebach an, darüber hinaus ist ein weiterer Bereich südlich des Eckdorfer Mühlenweges und östlich der Eckdorfer Straße nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes für Wohnbebauung vorgesehen.

Entsprechend wurde bereits in der Planzeichnung der Abrundungssatzung eine Fläche für eine Straßenabzweigung zur Anbindung weiterer Wohnbauflächen freigehalten.

Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung des Bauplanungsrechts zur Bebauung entlang dieser bestehenden Erschließungsstraße zur Deckung der recht große Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von Ein- bis Zweifamilienhäusern in eigener Regie.

Des Weiteren soll der durch die Bebauung entstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft quantifiziert und der hierfür erforderliche Ausgleich festgelegt und zugeordnet werden.

5.0 Bestehende Situation/Bindungen für die Planung

5.1 Topographie, bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Winkel der Straßen Eckdorfer Mühlenweg und der historischen Straße Am Hennebach, die früher in Fortführung der Alte Bonnstraße die direkte Wegeverbindung nach Walberberg darstellte. Beide Straßen weisen dort eine fast lückenlose Randbebauung auf. Das Gelände steigt von Ost von 76,5 m über NN auf ca. 82 m über NN an der westlichen Plangebietsgrenze an und wird im Südosten durch die auf einem Damm liegende Autobahn A 553 begrenzt. Im Zuge dieses Autobahnbaues und der Anschlussstelle dort wurde die historische Straße Am Hennebach am Kreuzungspunkt Alte Bonnstraße/Eckdorfer Mühlenweg abgebunden und durch eine Ersatzzufahrt, beginnend vom Eckdorfer Mühlenweg zwischen Haus Nr. 36 und Nr. 38 erschlossen. Das Gelände beiderseits dieser damals neu erstellten Erschließungsstraße wird teils landwirtschaftlich (Gemüsebau), teils gärtnerisch genutzt.

5.2 Leitungstrassen und Gewässer

In der neuen Straße Am Hennebach verläuft vom Eckdorfer Mühlenweg kommend der Abschlagkanal aus dem Geildorfer Bach und stellt im Sinne des Wassergesetzes einen Hochwasserentlastungskanal dar. Dieser Kanal verlässt die Straßentrasse zwischen den Flurstücken 719 und 720 in Richtung des südlich gelegenen Rückhaltebeckens am Auffahrtsohr zur A 553.

Durch das Plangebiet verläuft von Süden kommend der Hennebach und mündet in den vorgenannten Abschlagkanal. Die Trasse dieses Gewässers II. Ordnung ist jedoch auch nördlich der Straße wasserrechtlich noch nicht aufgehoben, so dass sie in der Planung wie auf der Südseite noch zu berücksichtigen ist.

5.3 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes 8 'Rheinterrassen'. Der Landschaftsplan enthält für den Bereich das Entwicklungsziel 2 'Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen'. Weiterhin wird in Nr. 5.2 - 239 die Pflanzung von landschaftsgerechten Strauchgruppen und Bäumen auf Randflächen neben der Straße Am Hennebach zur Eingrünung dieser Straße festgesetzt. Der Erftkreis teilt mit, dass im Entwurf der 5. Änderung des Landschaftsplanes 8 das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 06.10 bereits aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden ist.

5.4 Bodendenkmal

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Trasse der römischen Eifelwasserleitung nach Köln. Diese wurde beim Bau der Autobahn sowie bei Kanalbauarbeiten an der Ecke Alte Bonnstraße/Eckdorfer Mühlenweg nachgewiesen. Aufgrund der danach rekonstruierten Lage der Leitungstrasse muss davon ausgegangen werden, dass sie im Bereich des östlichen Grundstücksteiles des Hauses Am Hennebach 8 von Südost nach Nordwest verläuft. Zur Feststellung der genauen Lage der römischen Wasserleitung an dieser Stelle wurde am 21.08.2000 im Beisein eines Archäologen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ein Suchgraben zwischen den Häusern Am Hennebach 8 und 6 angelegt. Der Befund in ca. 80 cm bis 1 m Tiefe zeigte zwar gestörte Bodenschichten ab ca. 4 m hinter der Hausfront bis weit in den Garten hinein, auf eine tiefere Grabung wurde jedoch verzichtet, um die Standfestigkeit der unmittelbar angrenzenden nichtunterkellerten Gebäude nicht zu gefährden. Deshalb konnte nicht festgestellt werden, ob die römische Wasserleitung noch vorhanden ist oder vielleicht schon im Mittelalter ausgegraben wurde. Aufgrund des letzten Fundes 100 m südlich wird jedoch von der Existenz des Römerkanals ausgegangen, allerdings wie auch dort ohne gewölbte Abdeckung.

6.0 Vorbelastung des Gebietes

6.1 Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

6.2 Immissionen

Durch die nahegelegene L 183 und die Autobahn A 553 sind auf die geplante Wohnbebauung wirkende Lärmimmissionen zu erwarten, die in einem Fachgutachten durch das Ingenieurbüro Accon Köln GmbH ermittelt wurden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 aufgrund des zu geringen Abstandes zu den angrenzenden Straßen tags und nachts überschritten werden. An den der Alten Bonnstraße bzw. der A 553 einschließlich Auffahrt direkt zugewandten Fassaden der geplanten Häuser liegen größtenteils im Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB(A) bei üblichen Fensterflächen und üblicher Bauausführung sind deshalb Fenster der SSK 2 mit einem Schalldämmmaß von $R'w > 30$ dB zu verwenden. An der der Alten Bonnstraße zugewandten Fassade des Eckhauses Am Hennebach sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV einzuhalten. Dort sind bei üblicher Bauweise Fenster der SSK 3 erforderlich, die ein Schalldämmmaß von $R'w > 40$ dB aufweisen müssen. An den übrigen Fassaden sind die aus Wärmeschutzgründen üblichen Doppelglasfenster ausreichend.

Aus der Umgebung des Plangebietes sind keine weiteren Immissionen bekannt, die im Planverfahren einzustellen wären.

7.0 Planung

7.1 Planinhalte

Ausgehend von dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich wird entlang der neuen Erschließungsstraße Am Hennebach eine Wohnbebauung in zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, die durch auf 12,00 m begrenzte Bautiefe in ihrem Bauvolumen und der Bebauungsdichte dem Ortsrandcharakter entsprechen soll. Zur Unterstützung dieser planerischen Zielsetzung wird festgesetzt, dass je Doppelhaushälfte nur zwei Wohneinheiten zulässig sein sollen. So entspricht auch die gewählte

Gebietskategorie als reines Wohngebiet und der Ausschluss der in dieser Ortsrandlage nicht erwünschten Ausnahmen von Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO, wie z.B. nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für soziale Zwecke dieser Zielsetzung.

Wie bereits unter Punkt 1.2 erläutert, erstreckt sich der Bebauungsplan nördlich der neuen Erschließungsstraße bis an die Ecke der alten Straße Am Hennebach, um die dortige Vorgartenfläche als Straßenlandfläche festsetzen zu können. Das so einbezogene Grundstück ist an seinem östlichen Rand nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes - Bauzonen - von 1964 zweigeschossig bebaubar. Dieses Baurecht soll auch im vorliegenden Bebauungsplan 06.10 im Wesentlichen übernommen werden. Die im übrigen Plangebiet vorgesehene Einschränkung auf 2 Wohneinheiten soll deshalb hier nicht gelten.

Wie unter Punkt 5.4 beschrieben, verläuft vermutlich innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Fläche die Trasse der römischen Wasserleitung.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB unter anderem die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese bundesrechtliche Regelung erfasst u.a. alle ortsfesten Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes NRW, losgelöst davon, ob diese in die Denkmalliste eingetragen sind oder nicht. Nach den Zielen des Denkmalschutzgesetzes sind (Boden-) Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen, wobei der ungestörte Erhalt an erster Stelle steht.

Der durch die Bebauungsplanung nun hervorgerufene Konflikt soll anhand folgender Kriterien in die Abwägung eingestellt werden:

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer überbaubaren Fläche auf dem besagten Grundstücksteil schließt sich unmittelbar an die vorhandene Nachbarbebauung an und entspricht in ihrer Ausdehnung und Flächengröße etwa dem bisher dort bestehenden Baurecht von 1964. Bei einer Realisierung dieser Bebauung muss mit einer Zerstörung des Bodendenkmals in diesem Bereich gerechnet werden. Aufgrund der vorhandenen Höhenlagen der neuen Erschließungsstraße und der damit verbundenen zu wählenden Höhenlage des Erdgeschossfußbodens des Neubaus ist aber auch eine Überbauung des Denkmals, selbst bei Unterkellerung, durch das neue Gebäude möglich.

Die Gründe, den betroffenen Grundstücksteil in das Plangebiet einzubeziehen, sind bereits dargelegt. Sie stehen in keinem Zusammenhang mit dem Bodendenkmal. Der Verzicht auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche mit dem Zweck, das Bodendenkmal an dieser Stelle in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten, würde eine unerwünschte Baulücke oder den Bestand des ruinösen vorhandenen Hauses zur Folge haben. Die Neubebauung dieses Grundstücksteiles ist als Baulückenschließung städtebaulich jedoch wünschenswert.

Bei Abwägung dieser städtebaulichen mit den denkmalpflegerischen Belangen wird die Entscheidung zugunsten einer Neubebauung tendieren. Hierzu wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die Leitungstrasse nachzeitigem Kenntnisstand eingetragen mit dem textlichen Hinweis auf die §§ 9 und 13 DSchG NRW. Die Stadt Brühl wird sicherstellen, dass bei der Baugenehmigung eine archäologische Begleitung des Erdaushubes zur Auflage gemacht wird, mit dem Ziel, Gelegenheit zur wissenschaftlichen Erforschung evtl. Funde zu geben.

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße wird die Trasse der römischen Wasserleitung durch den noch zu verlegenden Mischwasserkanal gequert. Die archäologische Begleitung der Ausschachtungsarbeiten im Verdachtsbereich kann im Erschließungsvertrag mit der Eigentümergemeinschaft (Erschließungsträger) gesichert werden.

Zur Förderung eines befriedigenden Straßenbildes sind im Vorgartenbereich Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Des Weiteren sollen Stellplätze nicht im Gartenbereich der Grundstücke zulässig sein, um dem Ruhebedürfnis der Bewohner gerecht zu werden.

Zur Minimierung der Versiegelung soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf 7,5 m² pro Grundstück beschränkt werden. Ebenso kann durch Einschränkung der Versiegelung auf Stellplätzen und Garagenvorplätzen mit Hilfe von Rasenwabensteinen oder Rasenfugenpflaster der Eingriff in das ökologische Gleichgewicht reduziert werden. Das Verbot einer generellen Versiegelung der Vorgartenflächen soll den Maßnahmenkatalog zum Schutz von Boden und Natur ergänzen.

Wie bereits unter Punkt 6.2 beschrieben, ist das Plangebiet erheblich durch die Lärmentwicklung der nahen Alten Bonnstraße L 183 und der Autobahn A 553 vorbelastet. Durch einen Eintrag im Text des Bebauungsplanes soll besonders darauf aufmerksam gemacht werden.

Da ein aktiver Schallschutz aufgrund der Topographie und der Höhenlage der A 553 kaum realisierbar ist, kann nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen am Bau den Lärmimmissionen entgegengewirkt werden. Deshalb sind Festsetzungen von Schallschutzfenster der Klasse II, im Gebiet WR 2 der Klasse III erforderlich geworden.

Die im Planbereich vorhandene Leitungstrasse außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes ist im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und des Bachverbandes versehen. Auf ihr dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, um jederzeit eventuell notwendige Wartungsarbeiten durchführen zu können.

Zum Schutz des Gewässers Hennebach ist ebenfalls eine Freihaltung von 5,00 m beiderseits erforderlich, die entsprechend in den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 eingezeichnet ist. Die Festsetzung als private Grünfläche im Bachbereich soll auch ein Verbot von Versiegelungen (Stellplätze, Terrassen oder ähnliches) erreichen.

In der anlässlich der erweiterten Abrundungssatzung in 1994 aufgestellten Umweltverträglichkeitsstudie sind verschiedene Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgeschlagen worden. Hierzu gehört auch die Festsetzung, dass die Häuser an zwei Seiten zu begrünen sind. Sollte dies aus irgendwelchen Gründen nicht realisierbar sein, ist als Ersatz ein Hochstamm-Obstbaum aus der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.

Des Weiteren ist zum Schutz bzw. zur Verbesserung des Landschaftsbildes die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Südrand des Plangebietes auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Diese wird als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Außerdem werden auf den öffentlichen Grünflächen beiderseits der Zufahrt vom Eckdorfer Mühlenweg aus und in der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 5 Laubbäume gepflanzt. Diese Maßnahmen dienen ebenfalls dem Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB.

Von großer Bedeutung ist der Erhalt einer Buche oder mehrstämmigen Buchengruppe im Bereich der ehemaligen Trasse des Hennebaches nördlich der Erschließungsstraße. Die Festsetzung als zu erhaltender Baum im Bebauungsplan lässt jedoch noch Raum für eine Bebauung auf dem Grundstück, die jedoch durch die noch nicht aufgehobene Trasse des Hennebachs und des hierdurch geforderten Seitenabstandes eingeschränkt wird.

7.2 Auswirkungen der Planung

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 06.10 wird zusätzliches Bauland für ca. 30 Wohneinheiten geschaffen. Die verkehrlichen Auswirkungen auf den Eckdorfer Mühlenweg sind relativ gering. Mit einer Gesamtausbaubreite von 10,0 m und einer Fahrbahnbreite von 6,0 m kann diese Straße den zusätzlichen Verkehr leicht bewältigen. Auch die hierdurch auf die vorhandene Randbebauung einwirkenden Immissionen können als geringfügig angesehen werden.

Die nennenswerten Auswirkungen entstehen durch die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 a Bundesnaturschutzgesetz, für die entsprechend Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen sind.

Zur Quantifizierung des Eingriffes wurde bereits im Verfahren zur Abrundungssatzung ein entsprechendes Fachgutachten erstellt, das aufgrund der gleichgebliebenen Quantität des Eingriffes weiterhin Gültigkeit hat und zu folgendem Ergebnis kommt:

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird eine Versiegelung von Freiflächen sowie der Verlust von Biotopstrukturen hervorgerufen. Dies sind die gravierensten Auswirkungen. Ferner werden durch die geplanten Grundstücksnutzungen Eingriffe hervorgerufen. Um den Ausgleichsflächenumfang möglichst zu reduzieren, werden Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

Zu dieser Maßnahmen zählen die Begrünung der Fassaden an zwei Seiten der Häuser, die Begrünung der Fassaden und Dächer von Garagen sowie die Verwendung von Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder ähnliches bei der Errichtung von Stellplatzflächen und Garagenvorfahrten. Durch diese Maßnahme wird der Kompensationsflächenbedarf reduziert.

Die aufgrund des Fachgutachtens in der Abrundungssatzung vorgesehene zusätzliche Kompensationsfläche unmittelbar südlich der Randbebauung kann, wie bereits unter Punkt 3.0 beschrieben, dort nicht realisiert werden. Hierfür wird eine externe Fläche in der Größe von 3150 m² an der B 265 gelegen, erworben. Es handelt sich um einen Teil des Flurstückes Nr. 113 in der Flur 1, Gemarkung Brühl, das im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl als Wald dargestellt und im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 'Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen' festgesetzt ist. Innerhalb dieser Fläche, die Bestandteil des Ersatzflächenkonzeptes der Stadt Brühl ist, wird gemäß der dortigen Bestimmung eine Aufforstung mit standortgerechten Baum- und Straucharten durchgeführt. Die Fläche ist genau wie die im Fachgutachten angenommene Fläche derzeit Ackerland, so dass die vorgesehene Kompensation hier erfolgen kann.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wurde der erforderliche Kompensationsumfang in Anlehnung an die Bewertungsmaßstäbe der Eingriffsbewertung von 1994 neu ermittelt, wobei eine Kompensationsfläche von 4.019 qm errechnet wurde. Nach Abzug der vorgenannten externen Ausgleichsfläche von 3.150 qm verbleibt ein rechnerisches Defizit von 869 qm. Zur Deckung dieses Defizits wird durch eine Ergänzung des Planentwurfs nach der Offenlegung die unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen bereits enthaltene Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern an der Südseite des Plangebietes als 3 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Neben dieser Ausgleichsfläche von 435 qm soll die Anpflanzung von 5 Bäumen in öffentlicher Grünfläche und im öffentlichen Verkehrsraum textlich festgesetzt werden.

7.3 Städtebaulicher Vertrag

Die externen Flächen und Maßnahmen, die Pflanzung von fünf Laubbäumen auf öffentlicher Fläche sowie die Abpflanzungen an der Südseite des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet. Die Sicherstellung dieser Ersatzmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Eigentümergemeinschaft.

8.0 Verkehr

8.1 Erschließung

Die vorhandene Erschließungsstraße besteht aus einer ca. 5,50 m breiten asphaltierten Fahrbahn, die innerhalb einer wesentlich breiteren städtischen Fläche liegt. Im Bebauungsplan ist eine Gesamtausbaubreite von 8,0 m festgelegt, die beispielhaft als 5,0 m Fahrbahn und 2 x 1,50 m breite Gehwege eingezeichnet ist. Die Festsetzung ohne besondere Zweckbestimmung lässt jedoch auch andere Flächeneinteilungen zu.

8.2 Ruhender Verkehr

Im Einmündungsbereich zum Eckdorfer Mühlenweg werden beiderseits der neuen Straße Parkstreifen für insgesamt 10 Pkw vorgesehen, die für den Bedarf des Besucherverkehrs des Plangebietes ausreichen.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz gestaltet sich wie folgt:

Der nächstgelegene Haltepunkt Schwadorf auf der Stadtbahnlinie 18 Köln-Brühl-Bonn ist in ca. 1000 m Entfernung zu erreichen. Eine Haltestelle der Stadtbushlinie 707, die Brühl-Eckdorf mit dem Bahnhof Brühl-Mitte verbindet, befindet sich gegenüber der Einmündung der Erschließungsstraße in den Eckdorfer Mühlenweg.

9.0 Schmutzwasserentsorgung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser muss über einen in der Straße zu verlegenden Schmutzwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal der Straße Am Hennebach (parallel zur Alten Bonnstraße verlaufend) eingeleitet werden.

10.0 Niederschlagswasserbeseitigung

In einem hydrogeologischen Gutachten wurde durch das Geologische Büro Slach die Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a Landeswassergesetz geprüft. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund im gesamten Untersuchungsgebiet für eine dezentrale Ableitung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer über oberflächliche Mulden- und/oder Rigolensysteme nicht geeignet ist, und die angetroffenen Untergrundverhältnisse eine tiefgründige Versickerung über Sickerschächte im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes ebenfalls nicht zulassen. Es wird daher empfohlen, die anfallenden Niederschlagswässer einer Kanalisation zuzuführen, und die Entwässerung der auf den privaten Zuwegungsflächen anfallenden verunreinigten Niederschlagswässer randlich dieser Flächen über die belebte Bodenzone erfolgen zu lassen.

Deshalb soll das Regenwasser an die in der Straße verrohrte Gewässerstrecke angeschlossen werden. Ein entsprechender Sammelantrag für diese Einleitungen müsste an die Untere Wasserbehörde des Erftkreises gestellt werden. In dem Straßenabschnitt, wo keine Gewässerverrohrung besteht, muss die städtische Regenwasserkanalisation ausgedehnt werden.

11.0 Infrastruktur

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtteils Brühl-Badorf, das in seinem 1000 m entfernten Ortskern jedoch nur sehr beschränkt Güter des täglichen Bedarfs anbietet. Die nächstgelegene Versorgung für den täglichen Bedarf bietet der ca. 2 km entfernte große Lebensmittelmarkt in Brühl-Süd.

Die Grundschule in Brühl-Badorf ist ca. 1200 m, der katholische Kindergarten Am Pastorsgarten ca. 1000 m entfernt. Von den weiterführenden Schulen ist die ca. 1500 m entfernt gelegene Gesamtschule am nächsten.

Im Rahmen einer größeren Erschließungsmaßnahme südlich der Steingasse wird in Kürze ein Kinderspielplatz erstellt, der dann ca. 250 m von der Straße Am Hennebach entfernt liegt.

12.0 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Auf Anregung der Rheinbraun AG wird im Bebauungsplan der Teilbereich gekennzeichnet, der humose Böden aufweist. Rheinbraun schreibt hierzu, dass humose Böden empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. Erfahrungsgemäß würden diese Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreiterung und Mächtigkeit wechseln, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren könnten. Es wird auf die Bauvorschriften der DIN 1054 'Zulässige Belastungen des Baugrundes' und der DIN 18196 'Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

13.0 Erschließungskosten und Erschließungsvertrag

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind folgende Kosten in Ansatz zu bringen:

Gehwege und Parkstreifen	ca. 140.000,00 DM
Schmutzwasserkanal	ca. 270.000,00 DM
Ergänzung des Regenwasserkanals	<u>ca. 20.000,00 DM</u>
	430.000,00 DM

Alle entstehenden Kosten werden über einen Erschließungs- und Finanzierungsvertrag von der Anliegergemeinschaft übernommen.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 07.07.2000 bis 07.08.2000 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 10.01.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung

Dr. Hackstein
(DR. HACKSTEIN)



Diese Begründung ist am 23.10.2000 vom Rat zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 10.01.2001

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

[Handwritten signature]



Ratsmitglied

[Handwritten signature]