

Begründung zum BEBAUUNGSPLAN Bebauungsplan Nr. 07.07 „Euskirchner Straße 15-31“

zum Satzungsbeschluss

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1 Allgemeines	1
1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	2
1.2 Bestehende Situation	2
1.3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	3
1.4 Planungsvorgaben	3
2 Planungsanlass	4
3 Planungsziele	4
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 nichtüberbaubare Grundstücksfläche	5
4.4 Bauweise	6
4.5 Stellplätze	6
4.6 Immissionen	6
4.7 Niederschlagswasser/Schmutzwasser	6
4.8 Begrünung	6
4.9 Belange von Natur und Landschaft	7
4.9.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	7
5 Auswirkungen der Planung	
5.1 Auswirkungen auf die Umwelt	7
5.2 Verkehrliche Auswirkungen	8
5.3 Flächennutzungsplan	8
6 Erschließung	
6.1 Verkehr	8
6.1.1 ÖPNV	8
6.2 Ver- und Entsorgung	9
7 Erschließungskosten	9

1 Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 1,6 km südwestlich von der Brühler Innenstadt (Markt/Steinweg) und ca. 0,3 km von dem Ortsmittelpunkt (Euskirchener Straße/Badorfer Straße) des Stadtteils Brühl-Pingsdorf entfernt. Es bildet ein Dreieck und liegt an der südöstlichen Seite der Euskirchener Straße. Im Osten verläuft in ca. 100m Entfernung die L183 (Alte Bonnstraße), im Süden grenzt der Friedhof der Kath. Kirchengemeinde St. Pantaleon aus Pingsdorf an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 07.07 „Euskirchener Straße 15-31“ umfasst eine Fläche von ca. 10.000 m².

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 10 und betrifft die Flurstücke 380, 619, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 609, 373, 228 und 358. Die genaue Abgrenzung ist den Planunterlagen zu entnehmen.

1.2 Bestehende Situation

Im Plangebiet werden zurzeit (die Flurstücke 380, 956 und 957) Euskirchener Straße 15 und 17 mit einem drei- bis vierstöckigen Wohngebäude mit 27 Wohneinheiten bebaut.

Die Flurstücke 960 und 961 sind mit einem Mietshaus bebaut.

Die Flurstücke 959 und 958 sind bereits als Zufahrt für das spätere Baugebiet geteilt worden, dienen aber derzeit noch den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 609, 373, 228 und 358.

Gegenüber dem Plangebiet an der Euskirchener Straße sind dreigeschossige Mietwohnungsbauten errichtet worden. Angrenzend (Euskirchener Straße) wechseln sich im Südwesten auf beiden Straßenseiten zwei- und dreigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Straßenfronten untereinander ab.

Im Norden sind vor einigen Jahren vier- bis neugeschossige Bürogebäude mit Altenheim errichtet worden.

Östlich ab der Alten Bonnstraße Osten liegen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und im Süden grenzt ein Bolzplatz mit Pfadanbindung von der Euskirchener Straße und der Bonnstraße an. Der Bolzplatz befindet sich auf dem Gebiet der möglichen Erweiterungsfläche des weiter südlich angrenzenden Friedhofes von St. Pantaleon, Pingsdorf. Auf dem Flurstück 609 (Euskirchener Straße 31) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der dort seinen Wohnsitz hat und seine Fahrzeuge abstellt. Im dahinter liegenden Wirtschaftsgebäude findet der Abhofverkauf landwirtschaftlicher Produkte statt.

Die Höhen betragen:

76,6 üNN für das landwirtschaftliche Gelände an der tiefsten Stelle = östliche Gebietsgrenze,

79,6 üNN hinter dem Mietshaus Euskirchener Straße 29,

78,8 üNN auf der Euskirchener Straße auf Höhe der geplanten Zuwegung,

78,42 üNN für die geplante Tiefgaragenhöhe; 0,4 m höher als das nachbarlicher Ackerland (= zukünftige Baugrundstücke),

76,69 üNN Euskirchener Straße Kanaldeckel (Regenwasser) vor Hausnummer 11.

Die Flurstücke 958 und 959 befinden sich im Eigentum der Stadt Brühl.

1.3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 07.07 wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Diese Definition gilt für die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. die Umnutzung eines Gebietes.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung.

In diesem Falle handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs mit einem alten Bebauungsplan. Dieser BP soll durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden, welche mit Hilfe einer kurzen Straße Bauflächen erschließt.

Der Gesetzgeber sieht als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB Schwellenwerte vor.

§13a BauGB unterscheidet hier zwei Fallgruppen:

- a) Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen und
- b) Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² festsetzen.

Maßstab hierfür ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO.

Da im vorliegenden Falle die festgesetzte Grundfläche und selbst die Größe des gesamten Plangebietes mit ca 10.000 m² Grundfläche deutlich unter diesem Grenzwert liegt und der Bebauungsplan darüber hinausgehend keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft, ist die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

1.4 Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan weist für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich = (ASB)“ aus.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes gemischte Baufläche dar.

Derzeitiges Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes 07.07 ist der Bebauungsplan „Bauzonen“ seit dem 18.12.1964 rechtsverbindlich, der für das Plangebiet entlang der Euskirchener Straße allgemeines Wohngebiet bis viergeschossige, geschlossene Bauweise festsetzt. Für den restlichen rückwärtigen Teil des Plangebietes ist eine Bebauung wegen der Begrenzung der Baufenster auf 15,0 m entlang der Euskirchener Straße nicht zulässig.

Gegenüber dem Plangebiet an der Euskirchener Straße ist allgemeines Wohngebiet, dreigeschossig bzw. bis viergeschossig, geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Bebauung nördlich des Plangebietes ist als Kerngebiet, neugeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Osten grenzen die ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude der Alten Bonnstraße an.

An das Plangebiet im Süden angrenzend ist öffentliche Grünfläche für den Friedhof und im Südenwesten Mischgebiet, zweigeschossig, geschlossene Bauweise festgesetzt.

2 Planungsanlass

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche beabsichtigt die landwirtschaftlich genutzten Flächen aufzugeben. Er ist daher an die Stadt Brühl herangetreten mit dem Wunsch diese Flächen zu Wohnbauland zu entwickeln.

Dem steht jedoch das derzeitige Planungsrecht entgegen, daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3 Planungsziele

Das Planungsziel ist

a) entlang der Euskirchener Straße unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechtes die bestehende Bebauung zu etablieren. b) die Schaffung der rechtlichen Vorgaben für eine Wohnbebauung im Hinterland mit Hilfe einer kurzen Stichstraße und somit eine städtebaulicher Nachverdichtung der Bebauung im stadtnahen Wohnraum an der Euskirchener Straße.

Das Planungsziel liegt in Übereinstimmung mit den Zielen des Wohnbauflächenkonzeptes.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Angesichts des Planungszieles „Schaffung von Wohnungsbau“ sowie unter Berücksichtigung der bereits prägenden Nutzung im Umfeld wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung **WA** – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die minimale Grundstücksgröße beträgt 300 m².

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl

a) für die Bauflächen an der Euskirchener Straße von **0.4**,
im Südwesten mit bis zu **drei Vollgeschossen** (WA₂)
und im Nordosten mit bis zu **vier Vollgeschossen** (WA₃) festgesetzt.
Die Firstrichtung verläuft parallel zur Euskirchener Straße.

b) für die übrigen Bauflächen von **0.4**,
(WA₁) bis zu **zwei Vollgeschossen** festgesetzt.
Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Auf der Grundlage dieser Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in städtebaulicher Hinsicht in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

Das WA₂-Gebiet fügt sich in der Geschossigkeit zwischen die bestehenden Ausweisung des Bebauungsplanes „Bauzonen“ im Südwesten von zweigeschossig und im Nordwesten von festgesetzter Viergeschossigkeit (WA₃), die auch nach „altem Planungsrecht“ (Bebauungsplan Bauzonen) ausgewiesen wird. Das WA₁-Gebiet schließt sich in absteigender Geschossigkeit im Hinterland angrenzend an die zweigeschossige Bebauung an der Alten Bonnstraße an.

Die Abstufung der Geschossigkeit fügt sich damit auch harmonisch in das bestehende Gelände ein.

4.3 Nichtüberbaubare Flächen und Anpflanzungsverbot aufgrund der Bodenbefunde:

Aus der archäologischen Sachstandsermittlung der Fachfirma archaeologie.de (Juni 2010) sind mehrere Töpferöfen und weitere archäologische Befunde dokumentiert. Diese befinden sich auf den Flurstücken 228 und 358.

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege vom 07.07.2010 sind diese Grundstücke von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehört auch das Anpflanzen von Bäumen, deren Wurzel langfristig zu einer Zerstörung der Geschichtsquelle führen. Es ist jede Nutzung, die mit einer Zerstörung des bedeutenden Bodendenkmals einhergeht, unter denkmalrechtlichen Aspekten, zu unterlassen. Die Erhaltung des Objektes als Quelle für zukünftige Forschung sollte angestrebt werden.

4.4 Bauweise

Für die bis zu zweigeschossig zu bebauenden rückwärtigen Grundstücke gilt die offene Bauweise. Hier ist die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäudeeinheit auf maximal zwei Wohneinheiten (max. 2 WE) pro Hauseinheit begrenzt. Aufgrund der vorgegebenen Bebauungsstruktur sind als zulässige Bauformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer zu starken Verdichtung in diesem Bereich und Wahrung des Gebietscharakters, der nach Osten hin durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wird.

Für die bis zu drei- und die bis zu viergeschossig zu bebauenden Grundstücke gilt die geschlossene Bauweise.

4.5 Stellplätze, Tiefgaragen

Im WA3-Gebiet ist auf den dafür festgesetzten Flächen die Möglichkeit der Bebauung mit einer Tiefgarage vorgesehen. In den anderen Wohngebieten ist die Zulässigkeit von Garagen, überdachten oder offenen nicht näher geregelt. Die Landesvorschriften sind einzuhalten.

4.6 Immissionen

Für die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen sind laut gutachterlicher Untersuchung keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Geräuschimmissionen durch die L194 (Euskirchener Straße) zu treffen.

Der Bolzplatz ist zur Zeit von 8.00 Uhr bis 21.00 Uhr geöffnet. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.07 „Euskirchener Straße 15-31“ ermittelte der Gutachter, dass die Öffnungszeiten an Werktagen auf die Zeiten von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beschränken sind, keine Öffnung an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13.00-15.00 Uhr, um die weitere Nutzung zu gewährleisten.

4.7 Niederschlagswasser/Schmutzwasser

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG (Landeswassergesetz) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Nach dem Plankonzept ist die Ableitung des Niederschlagswassers ortsnahe in den vorhandenen Regenwasserkanal der Euskirchener Straße abzuleiten. Das Schmutzwasser wird entsprechend in den Schmutzwasserkanal der Euskirchener Straße abgeleitet.

4.8 Begrünung

Für die Dächer der Garagen ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, um dem Eingriff in den Naturhaushalt zumindest auf einfache Weise einen Gegenwert zu bieten.

4.9 Belange von Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind, wie unter 1.3 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung nachfolgend dargelegt.

4.9.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, September 2010) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob, und wenn, ja welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können.

Die Rauchschwalbe ist die einzige planungsrelevante Vogelart, deren Vorkommen im Vorhabenbereich bestätigt ist (brütende Art, ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Hofanlage werden aber vorhabensbedingt nicht beansprucht).

Der Gutachter stellte fest, dass bei Einhaltung seiner Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1 bis 3 BNatSchG für alle relevanten Arten ausgeschlossen werden kann.

Damit wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sowohl für die nicht planungsrelevanten Vogelarten wie auch für alle planungsrelevanten Arten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr.1 bis 4 BNatSchG kann deshalb für alle rechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhandene Lärmsituation wurde vom Gutachter ermittelt. Er beurteilte die Verkehrslärmimmission des Straßenverkehrs und die Lärmimmission ausgehend von dem bestehenden Bolzplatz.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die der Euskirchener Straße abgewandten Fassaden im Lärmpegelbereich II, die zugewandten im Lärmpegelbereich III liegen.

Für den Lärmpegelbereich II sind keine besonderen Anforderungen an die Bauausführung zu stellen. Für den Lärmpegelbereich III sind Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 ausreichend. An den Fassaden im Lärmpegelbereich II und geringer werden die erforderlichen Schalldämmungen durch Fenster erfüllt, die den Wärmeschutzanforderungen genügen.

Die Beurteilungspegel des Bolzplatzes können bei der Maximalbetrachtung (Dauerbetrieb in der sonntäglichen Ruhezeit) um bis zu 6 dB(A) über der Freizeitlärmrichtlinie liegen. An Samstagen hingegen ist jedoch eine achtstündige Nutzung außerhalb der Ruhezeit möglich. In Konsequenz dieser Aussage bleibt aus planungsrechtlichen Gründen an Werktagen in der Ruhezeit von 20.00 Uhr bis 8.00 Uhr der Bolzplatz geschlossen. Zusätzlich ist an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr der Bolzplatz geschlossen.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt.

5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Es ist beabsichtigt Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Auf eine Festsetzung innerhalb des BPs wird verzichtet, da dies erst mit der Erschließungsplanung konkretisiert werden soll. Nachrichtlich ist die Möglichkeit der Errichtung von zwei Stellplätzen in der Erschließungsstraße dargestellt.

Der private Stellplatznachweis erfolgt auf den Baugrundstücken.

Auswirkungen auf den fließenden Verkehr in der Euskirchener Straße sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

5.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

6 Erschließung

6.1 Individualverkehr

Die geplante hinter liegende Bebauung wird über die (kurze) Erschließungsstraße von der Euskirchener Straße (L194) aus erschlossen. Der Verkehrsfluss und der Charakter der Euskirchener Straße werden durch die Planung nicht verändert.

6.2 ÖPNV

Die Bushaltestellen der Stadtbuslinie 707 befinden sich auf der Euskirchener Straße. Stadteinwärts liegt die Haltestelle Römerstraße ca. 250m und stadtauswärts die Haltestelle Pingsdorfer Hof ca. 100m von der Einmündung der Erschließungsstraße (in die Euskirchener Straße) entfernt. Der Bus benötigt 2 bzw. 6 Minuten zu den Haltestellen der Linie 18 Brühl-Süd bzw. Brühl-Mitte. Von dort aus sind sehr gute Verbindungen in die Städte Hürth, Köln, Bonn, Bornheim

und zum Fernverkehr gewährleistet. Nach Weilerswist (nach Südwesten, Eifel) besteht die Busverbindungsline 985. Die Fahrt zum DB-Haltepunkt Weilerswist-Bf dauert 16 Minuten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitung für die Wasser-, Gas-, - Stromversorgung der Bebauung des Bebauungsplangebietes werden an das bestehende Netz angeschlossen, ebenso wird in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Die Kapazitäten sind in allen Fällen hinreichend dimensioniert.

7 Erschließungskosten

Durch die geplante Bebauung wird die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Wohnhäusern bebaut. Der Vorhabenträger hat 2010 einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Brühl zum Bebauungsplan Nr. 07.07 „Euskirchener Straße 15-31“ geschlossen. Hierin sind die Vermessungs- und Gutachterkosten von ihm übernommen worden. Er verpflichtete sich zur Herstellung der Erschließung des Baugebietes incl. der kostenlosen Übergabe der Erschließungsanlagen. Bereits sind in diesem Zusammenhang die Flurstücke 958 und 959 (1.Teil der Erschließungsstraße) als Ergebnis der Teilungsvermessung entstanden und der Stadt übertragen. Er verpflichtet sich auch alle zukünftigen öffentlichen Flächen der Stadt Brühl kostenfrei zu übertragen.

08.06.2011

Stadt Brühl
Der Bürgermeister
Fachbereich Bauen und Umwelt

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 07.07 „Euskirchener Straße 15-31“ gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit §13a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der Zeit vom 08.07. bis 18.08.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 15.02.2012



Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.07 „Euskirchener Straße 15-31“ ist am 26.01.2012 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 15.02.2012



Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg