

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 10 III 'Nördlich Burgpfad'

1.0 Plangebiet

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 10 III, 'Nördlich Burgpfad' liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 14, umfaßt die Flurstücke: Nr. 5137, 5138, 5142, 5143, 678/2, 679/2 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden:** von der nördlichen Grenze der Parzelle 679/2
- im Westen:** von der westlichen Grenze der Parzelle 679/2 und 5412 und deren südlicher Verlängerung bis zur südlichen Parzelle Nr. 5143
- im Süden:** von der südlichen Grenze der Parzellen Nr. 5143 und 5138
- im Osten:** von den östlichen Grenzen der Parzellen 5138 und 5137.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

2.1 Der Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 01.02.96 weist die Fläche des Flurstückes 5937 bis zur Tiefe von ca. 30 m als Wohnbaufläche aus. Die restliche Fläche ist als Grünfläche dargestellt, die Teil eines Grünzuges vom Villewald nördlich der Buschgasse nach Nordosten bis hin zur Römerstraße ist. Die geplante Wohnbaufläche überschreitet um ca. 5,00 m die westliche Grenze des Flurstückes 5937 (ehemalige Straßenparzelle) und überlagert somit geringfügig die im FNP dargestellte Grünfläche. Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Überschreitung kann dem Entwicklungsgebot des § 8, Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

2.2 Der Bebauungsplan 10 III vom 14.03.1978 setzt für die Flurstücke 5137 und 5138 öffentliche Verkehrsfläche, für die Flurstücke 5142 und 67/2 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' fest. Über die Wegeparzelle 5143 ist in 4,00 m Breite eine dem vorhandenen Fußweg und dessen Böschungen ungefähr folgende öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

3.0 Bestehende Situation

Das Plangebiet stellt sich heute mit Ausnahme des schmalen Fußweges, der in einem Einschnitt in seiner Südwestseite verläuft, als Brachland mit vereinzelt stehenden Büschen und Brombeerhecken dar. Es grenzt im Süden an den Burgpfad, der dort eine Höhenlage von 1,50 m aufweist. Das Gelände steigt von dort in nordwestlicher Richtung innerhalb von 15,00 m auf über 105,00 m und dann mit geringerer Steigung bis auf ca. 8,00 m an. Am nördlichen und südwestlichen Rand verlaufen Fußwege, die das nördlich anschließende Gelände und den Burgpfad mit der Straße 'Auf der Höhe' und mit dem Villewald verbinden. Dieses Wegesystem ist nur teilweise parzelliert und auch nur teilweise in städtischem Eigentum. Östlich des Plangebietes schließt sich eine eingeschossige Wohnbebauung in Einzel- und Doppelhäusern an.

4.0 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan 10 III von 1978 sah auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes von 1973 eine Straßenverbindung in Verlängerung der 'Alten Bohle' nach Süden hin bis zum 'Burgpfad' vor, die an ihrer Westseite Grundstücke des Landhausgebietes erschließen sollte.

Schon im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der nun seit 1996 behördenverbindlich ist, fand diese verkehrsplanerische Vorgabe aus städtebaulichen und stadökologischen Gründen keine Berücksichtigung mehr. Statt dessen enthält der aktuelle Flächennutzungsplan eine Grünverbindung, die die benachbarten Baugebiete 'Landhausgebiet – Auf der Höhe, Neue Bohle und Burgpfad' deutlich voneinander trennt und eine Grünverbindung zum Naturpark 'Kottenforst Ville' sicher stellt. Diesen Vorgaben folgte bereits der im Jahre 1995 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan 07.06 'Neue Bohle', dessen Nord-Süd-Erschließungsachse als Wohnstichstraße unter Berücksichtigung der Erhaltung des oben genannten Grünzuges endet. Anlässlich des bevorstehenden Ausbaues des Burgpfades soll nun die zukünftige planungsrechtliche Zulässigkeit an dieser Stelle geklärt werden. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, in der Fassung der Genehmigung vom 01.02.1996 weist die ehemalige Straßenlandfläche in einer Tiefe von 30,00 m bereits als Wohnbaufläche aus.

5.0 Planungsziele und -inhalte

Das Planungskonzept sieht eine Fortsetzung der Bebauung nördlich des Burgpfades in Form eines eingeschossigen Doppelhauses in Anlehnung an Größe, Bautiefe und Dachneigung der Nachbarbebauung Burgpfad 34 + 36 vor. Ziel der Planung ist es, diese Ecksituation aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen baulich und räumlich zu schließen unter Erhaltung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung zum Naturpark 'Kottenforst Ville'.

Aufgrund der Hanglage bietet sich an, die Garagen in die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen zu integrieren und deren Zufahrten auf Niveau des Kellergeschosses vorzusehen. Die Breite des geplanten Doppelhauses wird auf 13,00 m begrenzt, so dass das hierfür notwendige Baugebiete die westliche Begrenzung der Darstellung des Wohngebietes im Flächennutzungsplan nur um 5,00 m überschreitet. Bei dieser geringfügigen Überschreitung ist, wie in Punkt 2.0 ausgeführt, die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sichergestellt.

Ein wesentliches Planungsziel stellt die Erhaltung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung zum Naturpark 'Kottenforst Ville' dar. Der gesamte Grünbereich westlich und nördlich der geplanten Wohnbaufläche wird im Bebauungsplan als private Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung der Brachvegetation als Sukzessionsfläche und Erhaltung als Teil des Grünzuges Villewald – 'An der alten Ziegelei'.

6.0 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Festsetzungen unter 1.0 'Nebenanlagen' und 2.0 'Stellplätze und Garagen' soll die Versiegelung von Freiflächen rund um die geplanten Gebäude durch Stellplätze auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Festsetzungen unter 3.0 'Erhaltung von Bäumen und Sträuchern' dient der Sicherung und Erhaltung der bestehenden Brachflächenvegetation im Bereich der privaten Grünfläche. Ferner werden die im Plangebiet bekannten Altlastenflächen (Exstandort der Müllkippe – Oebel) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Weitere Ausführungen zu diesem Themenkomplex siehe Punkt 7.0.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Einfriedungen, Materialien und Stellplätzen. Um einen möglichst homogenen und weichen Übergang zwischen vorhandener Brachflächenvegetation im Bereich der öffentlichen und privaten Grünfläche und den geplanten Privatgrundstücken zu gewährleisten, werden hier zur freien Landschaft hin standortgerechte Hecken und Strauchpflanzungen als zulässige Einfriedungsart festgesetzt. Zäune und vergleichbare harte Einfriedungselemente, die der Grundstückssicherung dienen, sind vor diesem Hintergrund nur auf der den Privatgärten zugewandten Seite zulässig.

Zur Einfügung der geplanten Baukörper in die städtische Gesamtsituation erfolgen Festsetzungen zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung im Hinblick auf Material

und Farbgebung. Die einheitliche Fassaden- und Dachgestaltung von Doppelhaushälften bezüglich der Materialwahl und Farbgebung dient der Schaffung eines homogenen Siedlungsbildes in Anpassung an die bereits bestehende Bausubstanz.

Abschließend wird für Stellplätze und Garagenzufahrten eine Teilversiegelung vor dem Hintergrund der Minimierung versiegelter Flächen aus stadtoökologischen Gründen festgesetzt.

7.0 Altlasten

Im Bebauungsplan werden die Flurstücke 5137 und 5142 als Altlastenflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, da sie im Bereich der ehemaligen Sand/Kiesgrube mit der ortsüblichen Bezeichnung 'Kippe Oebel' liegen. Die Kippe Oebel wird im Altlastenkataster der Stadt Brühl und des Erftkreises unter der Nummer 5107/13 c geführt.

Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung legte der TÜV-Rheinland mit Datum vom 20.11.1995 diesbezügliche Untersuchungsergebnisse vor.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine im Hinblick auf die gegenwärtige Nutzung relevante Schadstoffbelastung nicht festgestellt werden konnte und eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Im Bereich einer Rammkernsondierung auf dem Flurstück 5142 konnten über die Hauptkomponentenverteilung in der Bodenluft zwar leichte Belastungen festgestellt werden (Eintrag von organischem Material, wahrscheinlich Gartenabfälle), die aber im Gesamtergebnis keine weiterführende Untersuchungen erfordern.

Aufgrund der vorhandenen Auffüllmächtigkeit und der vorhandenen Anteile an Bauschutt-, Plastik-, Asche-, Schlacke-, Holz-, Ziegelreste, werden im Rahmen eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens Auflagen zur fach- und umweltgerechten Entsorgung von Erdaushubmaterialien folgen. Zur Bestimmung der Deponieklasse ist dann eine gutachterliche Begleitung / Aussage notwendig.

8.0 Erschließung und Abwasserbeseitigung

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die vorhandene Straße 'Burgpfad', deren Endausbau noch nicht erfolgt ist, gesichert.

Vor der ehemaligen Straßenlandfläche im Plangebiet liegen die Endschächte der vorhandenen Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle (Trennsystem). Die Abwasser des Plangebietes können hier eingeleitet werden.

9.0 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der vorhandenen Altlasten einerseits und des bestehenden Regenwasserkanals andererseits soll hier von der Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) Gebrauch gemacht und eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Regenwasserkanal des Burgpfad vorgenommen werden.

10.0 Bodendenkmalpflege

Aufgrund einer Überprüfung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege im Jahre 1990 (Az: 333.45-18.1/07.05/II/89/BD) erfüllt das Gebiet keine Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Bodendenkmal. Da archäologische Funde im Plangebiet allerdings nicht grundsätzlich auszuschließen sind, enthält der Bebauungsplan auf Anregung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege einen entsprechenden Texthinweis auf der Grundlage der §§ 15 + 16 des Denkmalschutzgesetzes. Bei diesbezüglichen Bodenfunden im Rahmen der Erd- und Bauarbeiten ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bzw. die Untere Denkmalbehörde der Stadt Brühl unverzüglich zu informieren.

11.0 Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeit

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 10 III wird die ehemals vorgesehene 13,00 m breite Verkehrsfläche als südlichstes Teilstück der Verbindung des Burgpfades mit der 'Alten

Bohle' aufgehoben und hier der Bau eines zusätzlichen Doppelhauses 'Am Burgpfad' ermöglicht. Die entstehenden zusätzlichen Wohneinheiten ergeben keinen nennenswerten verkehrlichen Auswirkungen auf die Anliegerstraßen.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das Plangebiet ist derzeit in einem ökologisch hochwertigen Zustand. Auf der langjährigen Brache habe sich neben einer ausdauernden Ruderalflur hohes Brombeergebüsch ausgebreitet, zum Teil haben sich Vorwaldgehölze entwickelt. Ein Eingriff findet rechtlich nur auf dem 5 x 29,00 m langen Streifen westlich neben der geplanten Straße statt. Auf der Fläche der im Bebauungsplan 10 III festgesetzten Straße wird nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Baugesetzbuch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die neue rechtliche Situation deutlich verbessert:

Im Vergleich zu einer voll asphaltierten Straße stellt eine Wohnbebauung mit Garten sowie die bereits entwickelte Brachflächenvegetation sogar eine Aufwertung dar. Durch die Sicherung der Brachvegetation als Sukzessionsfläche kann diese als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Nach wie vor von entscheidender Bedeutung ist der Erhaltung der gesamten Grünfläche in ihrem jetzigen Charakter als Teil des Grünzuges Villewald – An der Ziegelei. Der eigentliche Eingriff wird rechtlich durch die Sicherung der auf dem nördlichen Teil der ursprünglich geplanten Straße entstandenen Gebüschfläche ausreichend ausgeglichen. Im Vergleich zur vorherigen Version des Bebauungsplanes stellt diese Planung eine Verbesserung der Situation bei fast allen Schutzgütern dar (siehe Anlage zur Planbegründung).

Durch die Planung werden rd. 300 m² der heutigen Brachflächenvegetation versiegelt. Dem steht nach geltendem Planungsrecht mögliche Straßenlandversiegelung von rd. 700 m² gegenüber. Der Eingriff bleibt somit weit unter den möglichen Eingriffswerten des Altbebauungsplanes zurück. Dennoch werden zur besseren Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft Pflanzfestsetzungen mit landschaftsgerechten Sträuchern vorgesehen.

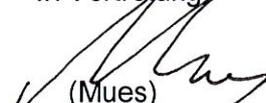
Eine UVP-Pflicht gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Novelle 2001, ist hier nicht gegeben.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) in der Zeit vom 11. 01. 2002 bis 12. 02. 2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 28.03.2002



Der Bürgermeister
In Vertretung

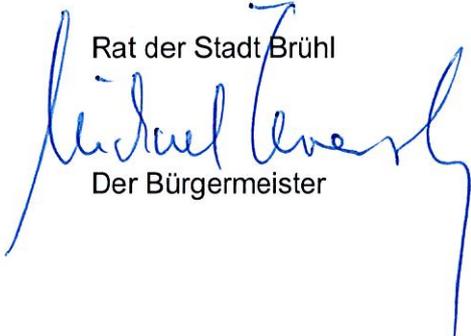

(Mues)
1. Beigeordneter

Diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 10 III ist am ~~22.04.2002~~ vom Rat der Stadt Brühl zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 30.04.2002



Rat der Stadt Brühl


Der Bürgermeister