

1

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 III A "Am Ringofen" gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

1.0 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 7 und 14. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: Von der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 928 der Flur 7,

im Norden: Von den nördlichen Grenzen der Wegeparzellen 655, 654, 657 und 670, der südlichen Grenze der Wegeparzelle 662, sowie der nach Süden über die Wegeparzelle 708 verlängerten und um 3,50 nach Westen bis zur angrenzenden Tiefgarage verlaufenden östlichen Grenze des Flurstücks 877.

Im Osten:

Von der östlichen Grenze der Flurstücke 702 und 930, sowie der nördlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 1042 über das Flurstück 687 hin zur südlichen Grenze des Flurstückes 930, ferner von der östlichen Seite des Flurstücks 1042, der nord-östlichen Abgrenzung des Flurstücks 725 (alle Flur 7).

Im Süden:

Durch die östliche Grenze des Flurstücks 4445 die süd-östliche und süd-westliche Grenze des Flurstücks 4757 (beide Flur 14), sowie die südliche Begrenzung der Flurstücke 725, 927, 680 und 928, alle Flur 7.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (genehmigt durch Verfügung des RP Köln, vom 30.03.1973) weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche aus. Im Parallelverfahren wird die 19.Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Wohnbaufläche festgesetzt werden.

In der Zielkonzeption des Stadtentwicklungsplanes wird das Gebiet als Entwicklungsfläche gemäß Bauflächenanalyse von 1987 mit der Definition Standorteignung und Realisierungsvoraussetzung 2 (annähernd gut) dargestellt. (Def.: einzelne Defizite können mit relativ geringem Aufwand behoben werden, siehe auch Vorlage PStA 178/85 f, Sitzung vom 19.05.1987)

Zur Zeit besteht für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 I der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Diese Nutzung soll bei der Neuaufstellung beibehalten werden.

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die Realisierung der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten bis zu XII-geschossigen Bebauung ist nach heutigen Gesichtspunkten aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert.

Anlaß für die Überplanung ist der Wunsch eines Investors eine Wohnbebauung von zweigeschossigen Gebäuden als Reihen- und Doppelhäuser zu realisieren, die an den heutigen Wohnungsmarkt angepaßt ist.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes hat sich in den letzten Jahren eine ähnliche Entwicklung vollzogen.

4.0 Topographische und geologische Verhältnisse

Das Gelände des Bebauungsplanes 33 III/A ist im Süden und Westen durch eine teilweise stark abfallende Böschungskante gekennzeichnet. Die Böschungsoberkante liegt in einer Höhe von ca. 89 - 92,50 m und fällt dann zum inneren Bereich des Plangebietes auf ca. 78 m ab.

Die Rheinbraun AG weist darauf hin, daß das Plangebiet im Bereich einer ehemaligen Ziegelei liegt, so daß hier eventuell ein aufgeschütteter Boden als Baugrund ansteht. Ein solcher inhomogener Baugrund erfordert besondere Überlegungen und ggfls. Untersuchungen bei der Wahl der Bauwerksgründung, die der Tragfähigkeit des Bodens angepaßt werden muß. Falls Bauflächen von dem ehemaligen Ziegeleigrubenrand gekreuzt werden, wird empfohlen diesen Rand nicht in der Gründungsebene zu überbauen. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, daß sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastungen des Baugrunds" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Aufgrund der geplanten Überbauung der Altablagerung wurde vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung gefordert.

Als Zusammenfassung dieser Untersuchung, Altablagerung 5107/37/c, wird festgestellt, daß von der Altablagerung im Hinblick auf die Emissionspfade Boden, Wasser und Luft keine Gefährdung ausgeht. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aus baugrundtechnischer Sicht 1. auf den westlich der Altablagerung gelegenen Kierberger Sprung zu achten ist und 2. auf die stark unterschiedlichen Mächtigkeiten der Auffüllungen im Bereich der Altablagerung, die aufgrund unterschiedlicher Lagerungsdichte und/oder Konsistenz gegenüber den anstehenden Böden bei einer Überbauung zu unterschiedlichen Setzungen führen können.

Die Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung Nr. 5107/37/c schließt mit dem Satz: "Ein weiterer Untersuchungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung ist nicht erkennbar."

Aufgrund der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange enthält der Bebauungsplan zusätzlich aus Sicherheitsgründen einen Hinweis auf die möglicherweise gestörten Böden.

5.0 Bebauungsziele und -inhalte

Die planerischen Festsetzungen ermöglichen eine kostengünstige und kleinteilige Bebauung des Gebietes mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern. Entsprechend dieser Zielsetzung sind aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 max. 2 WE pro Wohnhaus zulässig. Bei einer Grundstücksbreite von 6,00 m und einer Grundstückstiefe von 23 bis überwiegend 25 m Tiefe. Die Grundstücke haben somit Größen zwischen ca. 140 und ca. 250 qm, zuzüglich der jeweiligen Anteile an Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen. Durch die planerischen Festsetzungen werden auch Anbauten in Form von I-geschossigen Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3 m ermöglicht. Die Gebäude sind fast ausnahmslos nach Süden bzw. Westen ausgerichtet. Hierdurch wird eine optimale Orientierung der Wohnungen zu den Gartenbereichen erreicht.

6.0 Bewuchs

Auf dem Gelände haben sich insbesondere im weiteren Bereich der Böschungskante Bäume und Sträucher entwickelt. Die Fläche ist durch das Biotopkataster der Stadt Brühl erfaßt und als "struktureiche, ca. 20 Jahre alte Brachfläche...." beschrieben, deren Wert von lokaler Bedeutung ist. Bei einer Bebauung sollten Teile dieser Fläche als Grünzug erhalten bleiben.

Auf diese Forderung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung öffentliche Grünfläche in besonderer Weise eingegangen. Bäume die unter die Baumsatzung fallen, sind nicht von Bauflächen betroffen, sie sind im Bebauungsplan als erhaltenswerte Bäume innerhalb ihres Standortes in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der Dichte des Bewuchses dieser Grünfläche und aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung sollen keine Eingriffe, etwa durch das Anpflanzen weiteren Grüns vorgenommen werden. Die Fläche soll soweit möglich, sich selbst überlassen bleiben. Im angrenzenden Bereich, der als "anzupflanzende Grünfläche" festgesetzt ist, sollen Ergänzungspflanzungen soweit notwendig durchgeführt werden, da diese Grünfläche auch eine Abschirmfunktion (siehe Punkt 8.0) erfüllen soll.

7.0 Spielplätze

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist die Fläche für einen Spielplatz festgesetzt. Darüber hinaus befindet sich ein Bolzplatz (Altersgruppe 6-12 Jahre) im Bereich des Festplatzes an der Liblarer Straße in Planung (BP 33 II/B).

Die Anlage von Kleinkinder-Spielplätzen ist auf der Grundlage der Bauordnung im Bauantrag nachzuweisen.

8.0 Immissionsschutz

Die geplante Neubebauung innerhalb des Plangebietes grenzt im Südosten zum einen an einen schweißtechnischen Betrieb an und zum anderen liegt dieser Teil des Plangebietes an der stark befahrenen Euskirchener Straße (B 51). Aus Gründen des

Immissionsschutzes ist im südöstlichen Teil des Plangebietes ein Garagenhof angelegt, dessen südliche Rückwand aus schallabsorbierenden Materialien bestehen muß. Ferner wird im angrenzenden westlichen Teil eine Grünfläche festgesetzt, die eine zusätzliche, auch optische Abschirmung zum genannten Betrieb und zur Euskirchener Straße herstellt.

9.0 Verkehrserschließung

Die fahrmäßige Erschließung des Einfamilienhausgebietes (Reihen- und Doppelhäuser in II-geschossiger Bauweise) erfolgt über eine Stichstraße in Verlängerung der Straße "Am Römerkanal". Die Straße soll als Mischfläche mit einer Gesamtbreite von 4,75 m bis 5,50 m ausgebaut werden. In das Erschließungssystem integriert sind zwei Plätze, die gleichzeitig als Wendemöglichkeiten dienen. Die Erschließung der Baugrundstücke selbst erfolgt, soweit sie nicht an dieser Straße liegen, über Wohnwege in einer Breite von 3,00 m, die nur ausnahmsweise befahrbar sind. Der ruhende Verkehr wird in Sammelgaragen bzw. Stellplatzanlagen untergebracht. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 16 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

10.0 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar (S-Bahn, Linie 18, Buslinie 706). Die Entfernungen zu den nahegelegensten Haltestellen der Buslinie 706 betragen ca. 300 m und zur Haltestelle der S-Bahn ca. 600 m (Brühl-Süd)

11.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie die Entsorgung sind sichergestellt.

12.0 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise (östlicher Bereich) innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Brühl-Berzdorf. Gegen die vorgesehene Bebauung bestehen in Bezug auf das Wasserschutzgebiet keine Bedenken.

13.0 Erschließungskosten

Bei Umsetzung des Bebauungsplans 33 III/A "Am Ringofen" entstehen nach einer groben Schätzung folgende Erschließungskosten:

Kanalbaumaßnahmen	ca. 400.000,00 DM
Herstellung der Verkehrsfläche	ca. 800.000,00 DM.

Nach § 129 Abs. 1 trägt die Gemeinde mindestens 10 Prozent des Erschließungsaufwandes bei erstmaliger Herstellung der Erschließung.

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt Brühl vom **10.10.1988** aufgestellt worden.

Brühl, **27.10.1988**



Der Bürgermeister

Ratsmitglied

H. Klumpp

Heinrich Klumpp

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BgbI I S. 2253) in der Zeit vom **28.10.1988** bis **29.11.1988** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, **27.12.1988**

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



IN VERTRETUNG

Frühlich
(FRÖHLICH)
TECHN. BEIGEORDNETER

gehört zur Verkündung
vom 9.8.89
Az. 35.2.12-3101-62/89
Der Regierungspräsident
im Auftrag:

J. K.

