

Begründung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 BauGB (Baugesetzbuch)

1.0 Gebietsbeschreibung

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

- im Norden: durch die südl. Grenze des Flurstückes 706, die östl. Grenze des Flurstückes 496, die nördliche Grenze der Flurstücke 497 und 136 sowie die östl. Grenze des Flurstückes 136, die nördliche Grenze des Flurstückes 498 (Straße Kreuzhof),
- im Osten: durch die östl. Grenze des Flurstückes 698 (Römerstraße),
- im Südosten: durch die südöstl. Grenze der Flurstücke 414, 695 (Euskirchener Str.), 694 sowie die südwestl. Grenze des Flurstückes 694; die südöstl. Grenze der Flurstücke 691 und 1043,
- im Süden: durch die südl. Grenze des Flurstückes 1043,
- im Westen: durch die westl. Grenze des Flurstückes 1043 sowie die Verlängerung der westl. Grenze des Flurstückes 1043 in Richtung Norden,
- im Südwesten u. Westen: durch die nordwestliche und westliche Grenze der Straße Am Ringofen.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (genehmigt durch Verfügung des RP Köln vom 30.3.1973) weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche aus. Im Parallelverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für den Geltungsbereich des Bauungsplanes sowie für die südwestlich angrenzenden Grundstücke soll eine Wohnbaufläche festgesetzt werden.

In der Zielkonzeption des Stadtentwicklungsplanes wird das Gebiet als Entwicklungsfläche eingestuft.

Zur Zeit besteht für das Plangebiet der rechtskräftige Bauungsplan Nr. 33 I 1. Änderung, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Diese Nutzung soll bei der Neuaufstellung beibehalten werden. 1)

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die Realisierung der im geltenden Bauungsplan festgesetzten zwingend V-VII-geschossigen Bebauung ist nach heutigen Gesichtspunkten aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert.

Anlaß für die Überplanung war das von der Grundstückseigentümerin bekundete Interesse an einer Reduzierung der Geschößzahl und die gleichzeitige Anpassung an den heutigen Wohnungsmarkt.

1) s. S. 5

Im nordwestlich angrenzenden Bereich hat sich in den letzten Jahren bereits eine ähnliche Entwicklung vollzogen.

4.0 Topographische und geologische Verhältnisse

Das unbebaute Gelände neigt sich gleichmäßig von Südwesten (78 m über NN) nach Nordosten (75 m über NN). An der Römerstraße besteht eine ca. 2 m hohe Böschung, die zur Euskirchener Straße hin etwas flacher abfällt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Gebiete gehörten zu einer ehemaligen Ziegelei. Im Bebauungsplangebiet selbst befanden sich die Ziegeleigebäude. Für das Gelände liegt eine Bodenuntersuchung (drei Sondierungen) vor.* Es wird nachgewiesen, daß das Gelände angeschüttet wurde, und zwar an der Römerstraße eine Schicht von 1,00 m Bauschutt und Schlacke, Am Ringofen 0,5 m ausschließlich Bauschutt und 0,6 m Aufschutt und Schlacke. Darunter befindet sich eine 7,90 m bzw. 10,60 m mächtige steife Lößlehmschicht.

Auf Grund der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange enthält der Bebauungsplan zusätzlich aus Sicherheitsgründen einen Hinweis auf die möglicherweise gestörten Böden. 2)

5.0 Planungsziele und -inhalte

Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an den Strukturen der geplanten Erschließungsstraßen. Durch die zwangsläufig vorgegebene Richtung der Gebäude und die geschlossene Bauweise ergibt sich eine signifikante Bauform, die den Charakter des Wohngebietes mit prägt.

Die max. Bautiefe von 18,00 m sowie die Festsetzung von Baugrenzen ermöglichen eine Gliederung der Fassade durch Vor- und Rücksprünge. Gleichzeitig ist eine unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbare Nutzung möglich.

Die festgesetzte max. IV-geschossige Bauweise fügt sich nach städtebaulichen Kriterien gut in die Umgebung (vorh. III-Geschossigkeit in der Euskirchener Straße, IV- und V-Geschossigkeit Am Römerkanal) ein.

Die im westl. angrenzenden Bereich geplante II-geschossige Zeilenbauweise soll einen Kontrast bilden zur vorbeschriebenen voluminösen Gebäudeform.

Die Unterbringung der Stellplätze ist in einer II-geschossigen Parkpalette nördlich des Kreuzhofes sowie auf den Grundstücken zwischen öffentl. Verkehrsflächen und überbaubarer Fläche vorgesehen.

6.0 Bewuchs

Auf dem brachliegenden Gelände haben sich Bäume und Sträucher angesamt.

Ein vierstämmiger Ahorn an der Grenze zum Grundstück Euskirchener Str. 8 fällt unter den Schutz der Baumsatzung der Stadt Brühl. In den Bebauungsplan ist der Standort nachrichtlich übernommen worden.

* Quelle: Untersuchung und Beurteilung des Baugrundes vom 8.4.1974.
Geotechnisches Büro - Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Boden- und Felsmechanik, Ingenieur- und Hydrogeologie

2) s. S. 5

7.0 Spielplätze

Im Bebauungsplan 33 I, 1. Änderung, sind die Standorte für einen Kleinkinder- und einen Kinderspielplatz festgesetzt. Auf die Standorte kann bei der Neuplanung verzichtet werden, da für Kinder (Altersgruppe 6 - 12 Jahre) ein Bolzplatz (Festplatz Liblarer Straße) sowie der Spielplatz am Wasserturm fußläufig erreichbar sind. Ein genauere Flächennachweis wird zur Zeit im Rahmen der Flächennutzungsplanung erarbeitet.

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

8.0 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Am Ringofen und Kreuzhof.

Der Kreuzhof soll als Mischfläche ausgebaut werden. Im Bereich der festgesetzten Wendeanlage ist eine Erschließung des nördlich gelegenen Grundstückes vorgesehen. Für Fußgänger und Radfahrer ist ein Verbindungsweg zwischen Wendeanlage und geplantem Fuß-/Radweg an der Römerstraße vorgesehen. Die Wegeverbindung soll ein Gefälle von max. 6 % erhalten, um die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer zu gewährleisten.

Ausbauart und Dimensionierung der Straße Am Ringofen soll dem Ausbau der Straße Am Römerkanal entsprechen. Es ist ein Streifen mit 10 öffentlichen Parkplätzen festgesetzt.

9.0 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar. (S-Bahn, Buslinie 706).

10.0 Ver- und Entsorgung

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

11.0 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Brühl-Berzdorf. Gegen die vorgesehene Bebauung bestehen in bezug auf das Wasserschutzgebiet keine Bedenken.

12.0 Erschließungskosten

Der Stadt Brühl entstehen folgende überschläglich ermittelte Erschließungskosten:

für Entwässerungskanäle	120.000,-- DM
für Herstellung der Straßen	380.000,-- DM

Diese Begründung ist gemäß § 2.1 Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) durch Beschluß des Rates vom *13.07.1987* aufgestellt worden.

Brühl, den *07.08.1987*



Rat der Stadt Brühl

Der Bürgermeister

W. Schmitz

Diese Begründung hat gem. § 3 Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) in der Zeit vom *12.10.1987* bis *13.11.1987* einschließlich öffentlich ausgelegt.

Brühl, den *16.11.1987*



Stadt Brühl

i.V. *T. W. W. W.*
Der Stadtdirektor

1) Nördlich des B-Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet (B-Plan 33 I).

Das unmittelbar angrenzende Grundstück wurde in der Vergangenheit von einer Akkumulatorenfabrik genutzt.

Im Jahre 1983 wurde der Betrieb eingestellt und ein Vergleichsverfahren beantragt. Derzeit besteht die Absicht, auf dem Gelände einen Hotelkomplex zu errichten.

Die Gefahr, daß sich hier emittierende Gewerbebetriebe etablieren, besteht nicht. Der Rat der Stadt hat bereits dokumentiert, daß bei Beantragung einer entgegengesetzten Nutzung eine Veränderungssperre beschlossen werden soll. Mit Hilfe dieser Rechtsmittel kann eine unerwünschte Nutzung verhindert werden, zumal Nutzungen nach § 11 (3) BauNVO privatrechtlich ausgeschlossen sind.

Der vorliegende B-Plan-Entwurf setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Es sollen Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die in der Abstandsliste zum Rund-erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 9.7.1982 unter der Abstandsklasse VIII (Stand 1982) aufgeführt sind, soweit durch Immissionsschutzgutachten die Verträglichkeit mit der Wohnnachbarschaft nachgewiesen wird.

Alternativ hierzu ist ein Bebauungsplan erarbeitet worden, der für das nördlich gelegene Grundstück (vorh. Druckerei) die vorbeschriebenen Festsetzungen (GE) und für die südl. Fläche ein Mischgebiet festsetzt.

2) Die Rheinbraun AG weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, "daß hier ein aufgeschütteter Boden als Baugrund ansteht. Ein solcher inhomogener Baugrund erfordert besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Bauwerksgründung, die der Tragfähigkeit des Bodens angepaßt werden muß. Falls Bauflächen von dem ehemaligen Ziegelgrubenrand gekreuzt werden, empfehlen wir, 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 Belastung des Baugrundes und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten".

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn weist in seiner Stellungnahme darauf hin:

"Im Zuge einer Baugrunduntersuchung wäre die Frage von Gefährdungen durch erhöhte Setzungen, Gasaustritte und anderes unter anderem mit zu prüfen. Das bei den Ausschachtungsarbeiten eventuell anfallende Aushubmaterial ist im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises schadlos zu beseitigen."

gehört zur Veränd. d. B-Plan
vom 25. 8. 88
Az. 352/82-3101-34/88
Der Revisionspräsident
auftrag
