

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 08.06 'Festplatz Liblarer Straße/Altenpflegeheim'
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)**

1. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 7 und umfaßt die Flurstücke 313, 315, 336, 1376, 1391 und 1392.

Es handelt sich um den Festplatz an der Liblarer Straße und die östlich angrenzenden Flächen bis zur Römerstraße.

2. Planungs- und Rechtsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (FNP 94), wirksam seit dem 01.02.1996, weist das Gelände als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aus.

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 33 II B, rechtsverbindlich seit dem 09.11.1989, der das Gebiet zwischen der Liblarer Straße, der Römerstraße, der Bebauung Neue Bohle 4 - 10 mit den anschließenden beiden Garagenhöfen, den noch landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 380, 383, 384 sowie den Flurstücken 1532, 1531 und 1390 (Tennishalle) umfaßt. Dieser Bebauungsplan setzt für die zur Neuplanung anstehende Fläche auf den Flurstücken 313, 315 und 1392 teilweise private Grünfläche, im übrigen öffentliche Grünfläche fest. Die Fläche des derzeitigen Festplatzes ist dabei als Bolzplatz festgesetzt, mit einer zeitlich begrenzten Nutzung (ca. 18 Tage pro Jahr) für Zirkusveranstaltungen, Schützenfest o.ä. Auf den übrigen öffentlichen Grünflächen ist eine Bepflanzung vorgesehen.

Ein Fußweg sollte den Senecaweg mit der Zufahrt von der Liblarer Straße verbinden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Brühl hat zur Zeit vor Umbau des Johannesstift in der Königsberger Straße, bei dem 30 Altenpflegeplätze entfallen, einen Bestand von 225 Plätzen. Der Kreisaltenplan wird zur Zeit fortgeschrieben und in den Gremien beraten. Nach Mitteilung des Erftkreises wird mit der Schaffung der geplanten 76 Dauerpflegeplätze, 12 Kurzzeit und 15 Tagespflegeplätze auf dem Gelände des ehemaligen Festplatzes der neu ermittelte Bedarf gedeckt. Nach dem gescheiterten Versuch, in der Schöffenstraße ein solche Einrichtung anzusiedeln, sieht die Stadt Brühl zur Zeit keinen anderen Alternativstandort als das Gelände des Festplatzes an der Liblarer Straße, der die wichtigen Anforderungen wie Verfügbarkeit, geringe Geländesteigung und ÖPNV-Nähe erfüllt.

Der Bebauungsplan Nr. 33 II B setzt jedoch an dieser Stelle öffentliche Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Bolzplatz und einer zeitlich begrenzten Festplatznutzung fest.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08.06 sollen nun die planerischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Altenpflegeheimes geschaffen werden. Im Parallelverfahren ist auch der Flächennutzungsplan 94 entsprechend zu ändern.

4. Planungsziele

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Sicherstellung des zweckgebundenen Bau- und Planungsrechts für das Altenpflegeheim, die planerische Festlegung der überbaubaren Flächen, der notwendigen Parkplätze und der Zufahrt. Durch die Festlegung der Stellung des Baukörpers und dessen Geschößzahl sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Einfügung in die vorhandene Bebauungsstruktur geschaffen werden.

Des weiteren sollen die durch die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5. Bestehende Situation

5.1 Bestehende Nutzungen

Die im Bebauungsplan Nr. 33 II B als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bebauung begrenzt an der Nord- und an der Südseite den neu zu beplanenden Bereich mit zweigeschossiger Wohnbebauung mit 38 - 45° geneigten Satteldächern. Westlich des Planbereichs steht eine Tennishalle aus den 60er Jahren, während im Osten der Plangebietsgrenze die Römerstraße (L 183) verläuft.

Der Planbereich selbst ist unbebaut und besteht in seiner westlichen Hälfte aus dem mit Schotter-Sand bedeckten Festplatz, der bisher ca. zweimal jährlich für Zirkusveranstaltungen, und als Abstellplatz für Kirmeswagen während der Kirmes in der Innenstadt diente. Eine Nutzung als Bolzplatz war nur an wenigen Tagen im Jahr zu beobachten.

Der östliche Planbereich wird in seinem nördlichen Teil als Gartenland benutzt. Die Restfläche ist zum Teil durch den Tonabbau verbliebenes Gelände, das sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund einer natürlichen Sukzession zu einem Biotop entwickelt hat.

5.2 Topographische und geologische Verhältnisse

Das Gelände liegt im Mittel zwischen 76,0 und 70,0 m über NN und fällt von West nach Ost leicht ab. Auf dem Gelände wurden ursprünglich Lehme und Löss zur Herstellung von Ziegeln in der südöstlich des Plangebietes gewesenen Ziegelei abgebaut. Nach Beendigung der Abgrabung Ende der 50er Jahre wurde das Gelände im Bereich des Festplatzes verfüllt, im östlichen Bereich verblieb noch ein ca. 90 m langer von NNW nach SSO verlaufender Graben, der bis zur 30,00 m breit und 2,50 m - 4,00 m tief ist.

5.3 Leitungstrassen

An der westlichen Grenze des Plangebietes entlang liegt ein Betriebsfernmeldekabel des

RWE sowie Gas, Wasser und elektrische Versorgungsleitungen der Stadtwerke. Diese Leitungen liegen zum Teil innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Straßen- und Wegeflächen.

5.4 Ökologische Gesichtspunkte

Die Fläche des Festplatzes einschließlich seiner Ränder ist relativ vegetationsarm. Nördlich davon befindet sich eine ca. 10,00 m breite Grasfläche. Dazwischen steht eine aus 16 mittelgroßen und mehreren kleineren Bäumen bestehende Pappelreihe.

Die östlich der Festplatzfläche gelegene Brache hat sich im Laufe der Jahrzehnte zu einem mit kleineren Bäumen und Sträuchern bewachsenen Biotop entwickelt.

5.5 Bodendenkmal

Das Plangebiet wurde von der römischen Wasserleitung durchquert. Die Trasse verlief von Süd nach Nord, etwa an der Grenze des städtischen Grundstückes, östlich des Festplatzes. Aufgrund des in diesem Bereich stattgefundenen Tonabbaues, der im Bereich des städtischen Grundstückes mindestens bis an dessen nördliche Grenze heranreichte, ist mit bestehenden Resten des Römerkanals zumindest auf diesem Grundstück nicht zu rechnen. Diese Annahme wird auch dadurch unterstützt, daß anlässlich einer Baugrunduntersuchung Ende 1995 eine Rammkernsondierung im Abstand von ca. 16,00 m von der nördlichen und ca. 17,00 m von der östlichen Grenze entfernt angebracht wurde, die bis in 12,00 Tiefe Auffüllungen vorzeigte. Unter der Annahme eines gewissen Böschungswinkels kann davon ausgegangen werden, daß die dort befindliche Lehmgrube zumindest bis an die Grundstücksgrenzen des heutigen städtischen Grundstückes reichte. Sofern die Römerkanaltrasse zwischen der Grundstücksgrenze des städtischen Grundstückes und der ehemaligen Trasse des Nebengleises liegen sollte, besteht die Möglichkeit, daß in der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 1392 noch Reste des alten Römerkanals im Boden verblieben sind. Diese Flächen sind jedoch im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen vorgesehen, so daß eine Störung des Bodendenkmals, sofern noch vorhanden, durch die Planung ausgeschlossen ist. Der Römerkanal wird in seiner vermuteten Trasse auf einer Länge von ca. 50 m von der nördlichen Grenze des Plangebietes nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Kennzeichnung der weiter verlaufenden Strecke nach Süden erübrigt sich, da aufgrund von im Jahre 1986 stattgefundenen Bohrungen in diesem Gelände dort Auffüllungen von mehreren Metern festgestellt wurden und damit Überreste des Römerkanales heute nicht mehr zu erwarten sind.

6. Vorbelastung des Gebietes

6.1 Altlasten/Baugrund

Natürlich anstehende Böden sind im Plangebiet praktisch nicht mehr vorhanden. Bei dem gesamten Areal handelt es sich um eine Altablagerung und einen Altstandort (Deponie und ehemalige Ziegelei), sie besteht bis zu 12,00 m Tiefe aus Auffüllmaterialien. Hier wurden viele Jahre lang Hausmüll, Bauschutt und Gießereisande des Eisenwerkes abgekippt sowie Schlammabsaugwagen der Stadt Brühl entleert. Ein Baugrundgutachten vom 24.10.1995 (Ingenieurbüro Dr. Hemling und Gräfe GmbH, Köln) weist eine lockere

Lagerung und unzureichende Verdichtung der Auffüllung nach. Die Gründung eines Bauwerkes wird als überaus problematisch angesehen, da mit deutlichen Setzungen und Setzungsunterschieden zu rechnen ist. Laut Gutachter bestehen zwei Möglichkeiten, die eine Gründung möglich machen:

1. Kompletter Bodenaustausch bzw. Teilbodenaustausch mit einem Restrisiko von Setzungen/Setzungsunterschieden.
2. Pfahlgründung mit ca. 130 Pfählen bis zum Teil 25,00 m Länge.

Entsprechende Ausführungen des Gutachtens zu den Punkten Aushub, Wiederverfüllung, Baugrubensicherung, Drainage, Abdichtung u.a. werden als Auflagen im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung (14.11.1995 vom Ingenieurbüro Dr. Spoerer und Dr. Hausmann) weist auf geringe Auffälligkeiten der Bodenproben bei Cadmium, Mineralölkohlenwasserstoffen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen hin. Der Gutachter empfiehlt bei möglichen Aushubmaßnahmen den Boden fach- und umweltgerecht zu entsorgen. Dies ist als Auflage in den Bauschein aufzunehmen. Das Staatliche Umweltamt weist darauf hin, daß aufgrund der früheren Verfüllung mit Hausmüll Gefahren durch die eventuell noch tätige Bildung und Migration von Deponiegasen nicht auszuschließen ist. Auf die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB geforderte Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan für Flächen, die wie hier besonderer baulicher Vorkehrungen aufgrund des Gefahrenpotentials der Altlast bedürfen, wurde hingewiesen. Eine entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch der Erftkreis weist in seiner Stellungnahme unter Hinweis auf die beiden o.g. Gutachten darauf hin, daß das auszukoffernde Deponat auf einer Deponie der Klasse 2 gemäß Richtlinienentwurf NW bzw. auf einer Deponie der Klasse 1 gemäß TA Siedlungsabfall entsorgt werden kann.

In dem gleichen Schreiben teilt der Landrat mit, daß er eine Untersuchung der Bodenluft und für die zukünftig nicht bebauten Areale eine Untersuchung von Oberflächenmischproben erforderlich hält. Nach Rücksprache mit dem Gutachter wird eine Untersuchung der Bodenluft als nicht notwendig angesehen, da bei der Auskoffierung der Baugrube eine starke Verdünnung möglicher hoher Kohlendioxydgehalte mit der Außenluft stattfindet.* Auch die Untersuchung von Oberflächenmischproben ist nach Rücksprache mit dem Gutachter erst nach Fertigstellung und Modellierung der Außenanlagen sinnvoll, um dann nutzungsbezogen mögliche Analysenergebnisse zu bewerten. Dieser Punkt wird Auflage im Baugenehmigungsverfahren. Ebenso soll dann eine gutachterliche Begleitung sämtlicher Bodenaushubmaßnahmen, eine fach- und umweltgerechte Entsorgung von Erdaushub und eine Deponieklassenbestimmung zur Auflage gemacht werden.

6.2 Immissionen

In einem Schallgutachten des Ingenieurbüros Dr. W. Wohlfarth wurden die durch die benachbarten Verkehrsstraßen entstehenden Lärmimmissionen ermittelt.

Nachtrag:

* Eine Untersuchung der Bodenluft ist am 09.04.97 durchgeführt worden.
Kurzbericht Dr. Spoerer & Dr. Hausmann vom 16.04.1997.

sho.

Das Verkehrsaufkommen auf der Liblarer Straße ist gegenüber dem Verkehrsaufkommen auf der Römerstraße gering. Ebenso sind von der Tennishalle keine wesentlichen Geräuschemissionen zu erwarten. Daher ist davon auszugehen, daß die von der Römerstraße einwirkenden Lärmimmissionen im Plangebiet gegenüber den übrigen Straßenverkehrslärmimmissionen dominierend sind.

Entsprechend dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr - Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005, Teil 1 - Ausgabe Mai 1987, sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für die max. zulässigen Lärmimmissionspegel angestrebt werden. Der Gutachter hat hier die sowohl in der TA Lärm wie auch der VDI 2058 für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten genannten Werte von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) zugrundegelegt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Parkplatzes auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) entsprechend der TA Lärm und der VDI 2058 zugrundegelegt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, daß an den Hauptgebäudeseiten im Osten Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 11 dB(A) zu erwarten sind. An dem achteckigen Vorbau im Osten können die Überschreitungen bis zu 14 dB(A) betragen. Da dieser Gebäudeteil jedoch für Einrichtungen wie Kantinenräume o.ä. vorgesehen ist, ist die Schutzbedürftigkeit doch geringer einzustufen.

Die Ostfassaden liegen in den Lärmpegelbereichen II (56 - 60 dB(A) tags) oder I der DIN 4109 (bis 55 dB(A) tags). Für diese Bereiche sind nach den einschlägigen DIN-Vorschriften Fenster der Schallschutzklasse 2 oder höher erforderlich. Der Gutachter weist darauf hin, daß die Dämmwirkung dieser Fenster jedoch nur dann erreicht wird, wenn diese, insbesondere während der Nachtzeit zum ungestörten Schlafen, geschlossen sind.

Für die bestehende Wohnbebauung ist der Parkplatz nur von untergeordneter Bedeutung, da die hiervon zu erwartenden Teilpegel mehr als 10 dB(A) unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete liegen. Auch an diesen Häusern ist der Verkehrslärm durch die Römerstraße pegelbestimmend. Unter den gelegentlichen Anfahrten von Lieferfahrzeugen o.ä. (ca. 5 - 10 Fahrzeuge pro Tag) sieht der Gutachter nur eine untergeordnete Geräuschquelle.

Zur Lösung der genannten Konflikte im Bereich des Bebauungsplanes 08.06 können nur passive Schallschutzmaßnahmen eingesetzt werden. Dies sind bauliche Maßnahmen an Gebäuden, mit denen die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden sollen. Im vorliegenden Falle kommen ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen, weil aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder Erdwällen parallel zur Straße aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisierbar sind. Das entlang der Römerstraße befindliche Grundstück steht für die Baumaßnahme des Altenpflegeheimes nicht zur Verfügung. Die Aufschüttung eines schalldämmwirksamen Erdwalles würde einen mindestens 8,00 m breiten Grundstückstreifen entlang der Römerstraße beanspruchen. Abgesehen davon, daß dieser Wall eine teilweise Zerstörung

des dort befindlichen Biotops mit sich bringen würde, ist die Schalldämmwirkung eines solchen Erdwalles auf ein ca. 100 m entfernt gelegenes Gebäude sehr gemindert. Eine Minderung der einwirkenden Verkehrsgläusche auf das geplante Gebäude ist auch durch Vergrößerung des Abstandes zur Geräuschquelle zu bewirken. Da das Bauvorhaben jedoch im östlichen Bereich des zur Verfügung stehenden Grundstückes geplant ist, ist eine weitere Verschiebung nach Osten und damit eine Vergrößerung des Abstandes über 100 m hinaus von der Römerstraße nicht mehr möglich. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß in dieser gewachsenen Stadtstruktur die Umgebungsbebauung nicht so weit von bedeutsamen imitierenden Verkehrsstraßen abgerückt werden kann, daß Konflikte ausgeschlossen würden. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß für den Bau des Altenpflegeheimes kaum ein Alternativstandort zur Verfügung steht und die Immissionskonflikte durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gelöst werden müssen. Der Bebauungsplan setzt deshalb an der Ostseite des Gebäudes Außenwandteile mit einem Schalldämmmaß von mindestens 35 dB fest.

7. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 08.06 setzt für das städtische Grundstück, soweit es nicht für öffentliche Verkehrsfläche benötigt wird, Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung gesundheitliche Zwecke fest. Die überbaubare Grundstücksfläche für das Gebäude des Altenpflegeheimes wird entsprechend den Entwürfen des Architekten mittels Baugrenzen festgeschrieben. Für das Gebäude sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Im Nordwesten des Grundstückes wird die bestehende Zufahrt von der Liblarer Straße durch einen Wendehammer ergänzt, die Weiterführung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze erfolgt, zur Sicherung der Zufahrt des südlich geplanten Treppenhauses als 5 m breite Straße, die Fortsetzung nach Süden und damit Verbindung zur Straße "Am Römerkanal" erfolgt durch einen 3 m breiten Fuß- und Radweg. Die allgemeine Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigte Fläche dargestellt, der Fuß- und Radweg wird entsprechend gekennzeichnet. Die notwendigen privaten Stellplätze werden zum einen entlang der Nordgrenze (Besucherplätze) zum anderen östlich des Baukörpers (Personalplätze) angeordnet. Gleichzeitig wird durch entsprechende Festsetzung ermöglicht, daß bei höherem Stellplatzbedarf östlich des Hauptgebäudes im Anschluß an die Anlieferungszufahrt zum Kellergeschoß eine Tiefgarage angegliedert wird. Die Besucherparkplätze sollen durch einen ca. 2 m breiten dicht bepflanzten Grünstreifen von den Anliegergärten der Liblarer Straße abgeschirmt und zusätzlich durch mehrere zwischen den einzelnen Parktaschen angeordnete Bäume aufgelockert werden. Der östliche Teil des Plangebietes lehnt sich bezüglich der Festsetzungen im wesentlichen an den bisherigen Bebauungsplan Nr. 33 II B an. Im Norden dieser Fläche werden die bestehenden privaten Gärten als private Grünfläche festgesetzt, die südlich davon gelegene Fläche wird als öffentliche Grünfläche beibehalten. Der in dem bisherigen Bebauungsplan verlaufende Fußweg vom Senecaweg zum nördlichen Ende des bisherigen Festplatzes soll nicht mehr in den neuen Bebauungsplan übernommen werden, da die Bedeutung dieser Wegeverbindung in keinem angemessenen Verhältnis zu seinen ökologischen Nachteilen steht. Dieser Weg sollte ursprünglich unmittelbar an der zum Biotop entwickelten Brache vorbeiführen, wobei Störungen der Flora und Fauna kaum noch zu vermeiden wären. Statt dessen ist an der südlichen Plangebietsgrenze eine Fußwegverbindung zu dem neu ausgebauten Fuß- und Radweg entlang der Römerstraße mit aufgenommen. Damit wird die Praxis (Trampelpfad) in der Planung nachvollzogen. Am östlichen Rand des Plangebietes wird die bereits im Bebauungsplan Nr. 33 II B festgesetzte und inzwischen auch ausgebaute Erweiterung der Römerstraße durch einen Fuß- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche übernommen.

Im Bereich des 3 m breiten Fuß- und Radweges entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist, wie bereits südlich davon im Bebauungsplan 33 II B eingetragen ein 1 m breites Leitungsrecht vorgesehen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der für Ver- und Entsorgungsleitungen notwendige Raum in Anspruch genommen werden kann. Zur besseren Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung und zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft werden auf dem Grundstück für Gemeinbedarf und unmittelbar östlich davon aufgrund der Umweltverträglichkeitsprüfung und nach den Vorgaben des Maßnahmenplanes Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffen.

8. Auswirkungen der Planung

Die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlage für gesundheitliche Zwecke schafft die Voraussetzung für die Nutzung eines Altenpflegeheimes und schließt darüber hinaus andere bauliche Nutzungen aus. Nachdem nun der Baukörper in der Entwurfsphase von 4 auf 3 Vollgeschosse reduziert worden ist, fügt sich der in Nordsüdrichtung gerichtete Bau nun städtebaulich gut in die Umgebungsbebauung ein. Die verkehrliche Anbindung an die Zufahrt zur Liblarer Straße bewirkt Zu- und Abfahrtsverkehr, der jedoch quantitativ nicht über dem eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzen ist.

Die bisher begrenzt zulässige Nutzung als Festplatz und als Abstell- und Wohnplatz für die Schausteller während der Kirmes entfällt. Planbegleitende Überlegungen für einen Ersatz des Festplatzes für Zirkusveranstaltungen favorisieren die Freizeitwiese an der Schule Süd. Im Gegensatz zum Standort an der Liblarer Straße gibt es dort ein Parkplatzangebot. Der Wegfall der Nutzung als Bolzplatz ist hinnehmbar, da ca. 280 m entfernt der Kinderspielplatz zum Donnerbach liegt, in dessen Einzugsbereich (450 m Radius) die Wohnsiedlung südlich des Festplatzes liegt.

Bei der Durchführung der Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht und detailliert dargestellt werden.

9. Erschließungskosten

Aufgrund der Topographie soll das Altenpflegeheim an den Schmutzwasserkanal Am Römerkanal angeschlossen werden. Nach einer überschlägigen Kostenermittlung belaufen sich die Kosten für den zu verlängernden Kanal Am Römerkanal auf ca. 50.000,00 DM. Für die Herstellung der Verkehrsflächen werden ca. 150.000,00 DM veranschlagt.

10. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das geplante Altenpflegeheim ist wie folgt an den ÖPNV angebunden:

Der Haltepunkt Brühl-Süd der Stadtbahnlinie 18 liegt in einer Entfernung von 750 m. Die Haltestelle "Zur Gabjei" der Buslinie 704 von der Roddergrube über Brühl-Mitte nach Vochem liegt ca. 130 m vom Haupteingang des geplanten Altenpflegeheimes entfernt. Außerdem sind Haltestellen der Linie 985 der RVK (Köln-Weilerswist-Euskirchen) ca. 250 m und 706 (Phantasialand-Wesseling) ca. 600 m entfernt.

11. UVP/Ausgleichsmaßnahmen

Zur Überprüfung umweltrelevanter Auswirkungen der Bebauung und zur Quantifizierung des Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt worden. Darin wird unter Hinweis auf das Baugrundgutachten auf die problematische Gründung und die nur geringe Auffälligkeiten bei Cadmium, Mineralölkohlenwasserstoffe und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe hingewiesen und die fach- und umweltgerechte Entsorgung des Aushubmaterials verlangt. Aufgrund der sehr geringen Schwermetallgehalte im Boden und nur selten zu erwartende Kontakte des Deponiekörpers mit dem Grundwasser geht der Gutachter davon aus, daß Einträge von Schadstoffen ins Grundwasser kaum erfolgen.

Da keine Vernichtung von Kaltluftentstehungsgebieten stattfindet und auch kein nennenswerter Kaltluftstrom von oberhalb des Festplatzes abfließt, ist keine wesentliche Verschlechterung der klimatischen Situation der Umgebung durch die Planung zu erwarten. Durch Fassaden- und Dachbegrünung soll auch hier ein Beitrag zur Klimaverbesserung erbracht werden.

Wesentlichster Eingriff ist die Rodung einer aus 16 mittelalten Pappeln bestehenden Reihe. Zum Ausgleich wird die Pflanzung von einzelnen Bäumen im Bereich der Stellplätze festgesetzt. Des weiteren sind Hecken- und Baumpflanzungen auf den Freiflächen festgesetzt, so daß der Eingriff auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden kann.

Es ist davon auszugehen, daß mangels der weggefallenen Freifläche des Festplatzes, die ökologisch wertvolle Brache neben und hinter der Tennishalle nach Bebauung des Festplatzes durch Befahren mit Zweirädern erheblich beeinträchtigt wird. Deshalb soll durch einen städtebaulichen Vertrag die Absperrung des Geländes für Rad- und Motorradfahrer gesichert werden.

12. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

12.1 Stellplätze und Tiefgarage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzung der Stellplätze in bestimmt abgegrenzten Bereichen soll die Eingrenzung der teilversiegelten Flächen und Zufahrten bewirken, und den Freiraum für die Ausgleichsmaßnahmen sichern.

12.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahmen dienen dem Schutz des Biotops zwischen dem jetzigen Festplatz und der Römerstraße, das in seinem ökologischen Wert erhalten bleiben soll.

12.3 Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung ist infolge der unter Punkt 6.2 behandelten Lärmimmissionen notwendig, um die für Pflegeanstalten maximal zulässigen Immissionspegel im innern einhalten zu können.

12.4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Maßnahmenplanes zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Sie erstrecken sich größtenteils auf das städtische Grundstück. Da dieses Gelände zur Zeit aus einer Schotterfläche besteht, wurde im Text auf diesen Umstand hingewiesen und die Schaffung der Pflanzvoraussetzungen durch entsprechenden Bodenaustausch gefordert.

13. Beseitigung des Niederschlagswassers

Das gesamte Grundstück für das geplante Altenpflegeheim ist in unterschiedlicher Höhe aufgefüllt. Nach Rücksprache mit dem Gutachter, Herrn Dr. Spoerer von der Dr. Spoerer und Hausmann Beratungsgesellschaft mbH ist die Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 51a Landeswassergesetz auf Flächen, die mit Altlasten belegt sind, sehr problematisch. Deshalb wird vorgeschlagen, das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und den Überlauf an den Regenwasserkanal Am Römerkanal einzuleiten. Diese Brauchwasserreserve könnte zur Bewässerung der Grünanlagen in Trockenzeiten genutzt werden.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 14.02.1997 bis 18.03.1997 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, den 21.03.1997

Stadt Brühl
Der Bürgermeister
In Vertretung

tl Hachstein



Diese Begründung ist am 21.04.1997 vom Rat zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, den 28.04.1997

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

Ratsmitglied



Stuy