

Amt 61

10.05.1989

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 33 II/B "Festplatz Liblarer Straße"

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1.0 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl Flur 7 und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: von den westlichen Grenzen der Flurstücke 562 und 378, den westlichen und den nördlichen Grenzen der Flurstücke 377 und 321, sowie der westlichen Grenze des Flurstückes 391.

Im Norden: von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 321, 936, 956, 964, 965, 966, 952, 967, 968, 954, 334, 89, 90, 91, 92 und 233.

Im Osten: von der Römerstraße

Im Süden: von den südlichen Grenzen der Flurstücke 353, 354, 304, 102, der südlichsten Grenze des Flurstückes 357, der südlichen Grenze des Flurstückes 376, der südlichsten Grenze des Flurstückes 378 und der südlichen Grenze der Flurstücke 562 und 516.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl (rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung des RP Köln vom 11.07.1973) trifft für den inneren Teil des Plangebietes keine Ausweisung, bis auf das Standortsymbol für sozialpflegerische Einrichtungen. Der nördliche, östliche und südliche Bereich des Plangebietes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen und im süd-westlichen Bereich weist der Flächennutzungsplan Grünfläche mit dem Standortsymbol Spielplatz aus.

Im Parallelverfahren wird die 20. Änderung des FNP durchgeführt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im südlichen und nördlichen Teil Wohnbaufläche und im dazwischenliegenden Teil Grünfläche mit dem Standortsymbol Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen werden. In der Zielkonzeption der Stadtentwicklung

wird das Gebiet als Entwicklungsfläche gemäß Bauflächenanalyse von 1987 mit der Definition Standorteignung und Realisierungsvoraussetzung 2 (annähernd gut)

dargestellt (Definition: einzelne Defizite können mit relativ geringem Aufwand behoben werden, s. auch Vorlage PStA 178/85 f, Sitzung vom 19.05.1987).

Zur Zeit besteht für das Plangebiet im süd-westlichen Teil der rechtskräftige Bebauungsplan 33 I 3. Änderung, der für die Fläche westlich der Verlängerung "Am Römerkanal" ein reines Wohngebiet mit einer III-IV-geschossigen Bauweise als Terrassenhäuser ausweist.

Im Bereich der Liblarer Straße setzt der Bebauungsplan - Bauzonen der Stadt Brühl von 1964 - durch die Ausweisung reines Wohngebiet II-geschossig offene Bauweise, Planungsrecht.

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die in Teilen des Plangebietes festgesetzte Ausweisung als reines Wohngebiet ist aufgrund der Lage der Fläche im Immissionsbereich der stark befahrenen Römerstraße nach heutigen Gesichtspunkten nur eingeschränkt umsetzbar. Darüber hinaus entspricht die im süd-westlichen Plangebiet festgesetzte III-IV-geschossige Bebauung als Terrassenhäuser nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen und ist überdies auf dem Wohnungsmarkt derzeit nicht gefragt.

Anlaß für die Überplanung der gesamten Fläche ist zum einen der Wunsch eines Investors eine Wohnbebauung von zweigeschossigen Gebäuden, als Einzel- und Doppelhäusern mit gehobenem Anspruch zu realisieren und zum anderen, die Absicht der Stadt Brühl den Bolz- und Festplatz planerisch zu sichern.

4.0 Topographische und geologische Verhältnisse

Das Gelände des Bebauungsplanes ist nach dem Tonabbau zur Ziegelherstellung bis Ende der 50-iger und Anfang der 70-iger Jahre weitgehend aufgefüllt und eingeebnet worden. Die Ausnahme hiervon bildet ein rund 105 m langer von NNW nach SSO verlaufender Graben. Er hat eine langgestreckte fast ovale Form, bei einer maximalen Breite von 30 m. Der Tiefpunkt dieses Grabens liegt im zentralen Bereich um ca. 4 m, unter dem sonstigen Geländeniveau. Im Randbereich des Grabens im Süden bzw. im Norden, sind es noch ca. 2,50 m.

Das Plangebiet liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. 72-74 m über NN. Die Rheinbraun AG weist darauf hin, daß bauliche Anlagen im Plangebiet so zu errichten sind, daß sie entweder vollständig auf angeschüttetem oder vollständig auf gewachsenem Boden gegründet sind.

5.0 Ökologische Gesichtspunkte

Im südlichen Planungsbereich handelt es sich nach Aussage der Unteren Forstbehörde aufgrund einer natürlichen Sukzession um eine Waldfläche im Sinne des BWaldG.

Die Untere Landschaftsbehörde spricht in diesem Zusammenhang von einer naturnah ausgesprägten Fläche, auf der sich im Laufe der Jahre eine Vegetationsdecke mit Biotopcharakter entwickelt hat, die vielfältige Lebens- und Standortbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt bietet. Darüberhinaus ist die Fläche insbesondere auch der westlich des Plangebietes gelegene Grünbereich von Bedeutung für das Kleinklima und kann zudem als Teil eines zusammenhängenden Grünzugs betrachtet werden, der sich von Süd-Westen aus dem Bereich "An der Dornhecke" kommend über die "Neue Bohle" nach Nord-Osten bis zum Festplatz und über die Römerstraße nach Osten fortsetzt. Entsprechend der Auflage der Unteren Ortsbehörde wird für die 1 ha große, aufgrund der natürlichen Sukzession entstandene "Waldfläche" im südlichen Planungsbereich, seitens der Stadt Brühl, eine gleich große Ausgleichsfläche an der Luxemburger Straße sichergestellt, die im Zuge der Erschließung des B-Plangebietes zu bestocken ist und die auch kostenmäßig durch die Erschließungskosten mit abzudecken ist.

Dennoch ist eine Festsetzung der zur Disposition stehenden Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll, da hier notwendige bauliche Entwicklungen unter Inanspruchnahme innerstädtischer Freiflächen realisiert werden können, unter gleichzeitigem Verzicht von peripheren Flächen in der freien Landschaft, entsprechend dem Grundprinzip mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer "lockeren" Einzel- und Doppelhausbebauung auf die klimatische Situation in diesem Bereich mit der Möglichkeit des Kaltluftaustausches in besonderer Weise eingegangen.

Das Plangebiet ist auch durch das Biotopkataster der Stadt Brühl erfaßt und wird dort als strukturreiches Brachgelände von lokaler Bedeutung dargestellt, in dem im Falle einer Bebauung Teile der Brachfläche als Grünzug erhalten bleiben sollen. Diese Forderung ist im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt worden.

6.0 Altlastenproblematik

Bedingt durch die Aufschüttungen im Plangebiet, unter anderem auch mit Hausmüll bis Ende der 50-iger Jahre, wurde vorsorglich zur Gefährdungsabschätzung Altlastenuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchungen kommt der Gutachter in seinem Bericht zu dem Urteil: "Zusammenfassend kann für die Altablagerung 5107/36/C festgestellt werden, daß von ihr, im Hinblick auf die Immissionspfade Boden, Wasser und Luft keine Gefährdung ausgeht.

Aus baugrundtechnischer Sicht ist auf den westlich der Altablagerung gelegenen Kierberger Sprung zu achten.

Ein weiterer Untersuchungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung ist nicht erkennbar".

7.0 Immissionsschutz

Zur Reduktion der durch das Verkehrsaufkommen auf der L 183 (Römerstraße) bedingt hohen Lärmwerte im Bereich der zukünftigen Wohnbaufläche wird entlang der Römerstraße ein Lärmschutzwall in Kombination mit einer begrünten Lärmschutzwand festgesetzt.

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen wird die Proportion dieser Lärmschutzmaßnahmen auf ein optisch vertretbares Maß begrenzt, mit der Folge, daß der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 Teil 1, trotz dieser Maßnahme außerhalb der geplanten Wohngebäude im Bereich der Römerstraße voraussichtlich überschritten wird. Bei der Errichtung von Gebäuden ist die Forderung nach weiteren passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig, da aufgrund der bestehenden Wärmeschutzverordnung Wärmedämmungen an der Außenhaut von Gebäuden vorge-

nommen werden müssen, die bei geschlossenen Fenstern außerdem zu einer Reduzierung des Schallpegels um 30 dB(A) führen.

Im Falle der Fenster werden durch diese Verordnung die Voraussetzungen der Lärmschutzklasse 2 erfüllt. Im Bereich der projektierten Neubebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes, wurde an der ungünstigsten Stelle ein Immissionspegel von 62,7 dB(A) als Tagwert und von 53,9 dB(A) als Nachtwert ermittelt.

Unter Abzug eines Schallpegels von 30 dB(A), bedingt durch die beschriebenen Bauvorschriften, ergibt sich in allen Wohnräumen der geplanten Bebauung ein Lärmpegel, der unter dem geforderten Wert von 35 dB(A) liegt.

Der geplante Immissionsschutz in Form der beschriebenen Lärmschutzwand entlang der Römerstraße (L 185) ist unter diesen Gesichtspunkten ausreichend.

Bezüglich der Immissionen durch Nutzung des Bolzplatzes als Festplatz wird zur Reduzierung der Belästigung der umliegenden Anwohner neben einer Grünabschirmung auf die Richtlinien verwiesen, die einschränken, daß es sich bei der Nutzung als Festplatz nur um seltene Ereignisse handeln soll, die an maximal 5% der Tage oder Nächte eines Jahres auftreten.

Der maximal zulässige Beurteilungspegel vor den Fenstern (im Freien), der zur Emissionsquelle am nächsten gelegenen Wohnungen, soll in der genannten Zeit während der Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) max. 70 dB(A) und während der lautesten Stunden in der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) max. 55 dB(A) betragen.

Die auftretenden Maximalpegel sollen die vorgenannten Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Diese Einschränkungen gelten für die Nutzung des Bolzplatzes als Festplatz bei Veranstaltungen wie kleinere Kirmes, Zirkus, Schützenfest u.ä.

8.0 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung, die planerische Grundlage für die Realisierung einer Wohnbebauung zu schaffen, um damit auch die derzeitige starke Nachfrage nach Wohnungseigentum decken zu können. Die Planung berücksichtigt dabei die bestehenden Besitzverhältnisse, (es handelt sich lediglich um zwei verschiedene Eigentümer) so daß eine jeweilig unabhängige Realisierung der geplanten Bebauung möglich ist.

Auch um ein ausgewogenes Angebot an Wohnbebauung planerisch abzusichern, ist im Bereich südlich des Festplatzes eine großzügigere Bebauung geplant, im Gegensatz zu anderen Bereichen, in denen Planungsrecht für eine kosten- und flächensparende Wohnbebauung geschaffen wurde.

Zudem ist es Ziel der Planung, innerstädtische Freiflächen für Wohnzwecke zu nutzen unter Schonung von Flächen in der freien Landschaft. Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über ein wirtschaftliches Erschließungssystem, das als Mischfläche festgesetzt wird.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan ein Bolzplatz festgesetzt, der zudem als Festplatz für Zirkusveranstaltungen, Schützenfest usw. und als Ausweichfläche für größere Veranstaltungen in einem zeitlich begrenzten Rahmen (durchschnittlich maximal 18 Tage und Nächte pro Jahr) genutzt werden

kann, sofern diese Veranstaltungen erhöhte Lärmwerte mit sich bringen (siehe Pkt. 7.0)

Darüber hinaus wird eine Rad-/Fußwegeverbindung planerisch gesichert, die zwischen Liblarer Straße und der Straße "Neue Bohle" eine sichere Alternative zur Römerstraße für Radfahrer und Fußgänger darstellt.

9.0 Verkehrserschließung

Die geplante Wohnbebauung im südlichen Plangebiet wird über eine 6 m breite Anliegerstraße, die als Mischfläche ausgebaut wird, in nördlicher Verlängerung der Straße "Am Römerkanal" erschlossen. Von dieser Anliegerstraße gehen 4 m breite Wohnwege ab. Die Anliegerstraße beinhaltet in ihrem Querschnitt die Flächen für Parkplätze. Am Ende dieser Haupteerschließung liegt ein gestalteter Wendeplatz, auf dem Müllfahrzeuge wenden können. Am Ende der südlich gelegenen Wohnwege befinden sich ebenfalls kleinere Wendeplätze. Im östlichen Bereich bildet ein 4 m breiter öffentlicher Fußweg, der auch der Erschließung der in diesem Bereich liegenden Wohneinheiten dient, den Anschluß an den vorhandenen Wohnweg im Bereich "Neue Bohle" Nr. 4-10.

Die Erschließung des Festplatzes erfolgt über die Liblarer Straße zwischen den Häusern Liblarer Straße 61 e und 63. Vor dem Einmündungsbereich zur Liblarer Straße befinden sich weitere Parkplätze.

Durch den westlichen Teil des Plangebietes läuft ein 3,50 m breiter Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Liblarer Straße und "Neue Bohle".

10.0 Öffentliche Nahverkehr

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar (S-Bahn Linie 18, Buslinien 985 und 704). Die Entfernung zu den nahegelegensten Haltestellen der Buslinien beträgt ca. 100 bzw. 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 ist sichergestellt.

12.0 Schutzgebiete

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

13.0 Erschließungskosten

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 33 II/B "Festplatz Liblarer Straße" entstehen nach einer grobe Schätzung folgende Erschließungskosten:

Kanalbaumaßnahmen ca. 600.000,00 DM

Herstellung der Verkehrsflächen ca. 1.000.000,00 DM

Nach § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10% 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 ~~19.12.1988~~ aufgestellt worden.

Brühl, ~~16.01.1989~~

Der Bürgermeister

Ratsmitglied



Will. Hünig

Heinrich

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom ~~12.05.1989~~ bis ~~16.06.1989~~ einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, ~~26.06.1989~~

Im Auftrage des Rates der Stadt Brühl
Der Stadtdirektor



IN VERTRETUNG

Fröhlich
(FRÖHLICH)
TECHN. BEIGEORDNETER

gehört zur Vert. *Fröhlich*

vom *19.10.89*

Az. *35.2.12-3101-76/89*

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

JEINCK

