

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 11.04 'Gewerbegebiet Brühl-Nord II', 1. Änderung

1.0 Gebietsbeschreibung

1.1 Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Vochem, Flur 2 und wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich I:

- Im Norden:** von den südlichen Grenzen der Flurstücke 6491, 6492, 6493, 6494 bis zur Verlängerung der Bremer Straße
- im Osten:** von der westlichen Grenze der Bremer Straße
- im Süden:** von der nördlichen Grenze der Renault Straße (K 7)
- im Westen:** von der westlichen Grenze der Flurstücke 6487 und 6486.

Dies sind die Flurstücke 6486, 6487, 6519, 6518 tlw, 6457, 6458, 6460, 6461, 6462, 6463 und 45 tlw.

Teilbereich III:

Von der Bremer Straße im Westen in Richtung Osten einen 10,00 m breiten Grundstücksstreifen entlang der nördlichen Grenze der Renault-Straße (K 7) bis zur Kölnstraße (L 194). Dort in nördlicher Richtung entlang der Kölnstraße ebenfalls einen 10,00 m breiten Grundstücksstreifen

bis zur Höhe der Einmündung L 150/bzw. geplante Trasse der L 103 n.

Dieses Gebiet wird in dem Kreuzungsbereich der L 194/K 7 und im Eindmündungsbereich L 194/L 150 erweitert, um die für den Ausbau der geplanten Kreisverkehre an diesen Knotenpunkten notwendigen Flächen (siehe Graphik).

Dies sind die Flurstücke: 6518, 6514, 6500, 6037, 6039, 6490, 6484, 5838, 6324, 6327, 6323, 5842, 5843, 6328, 6325, 6332, 5741, 6326, 5695, 5849, 5850 komplett sowie die Flurstücke 4866, 4879, 6040, 5736, 5514, 2478/74, 5798, 5799, 5800, 6303, 6310, 5795, 6322, 6331, 6329, 5815, 5846, 5847, 5694, 6319, 6320, 5848, 5796, 6628 alle teilweise.

1.2 Reduzierung des ursprünglichen Geltungsbereiches

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan 11.04 umfasst zwei Teilbereiche I und III. Der ursprünglich vorgesehene Teilbereich II 'Nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes' wird verfahrenstechnisch abgekoppelt und in einem separaten Änderungsverfahren nach Klärung der noch offenen planungsrechtlichen Fragen fortgeführt. Die Teilbereiche I 'Verlagerung des Brühler Stahlhandels' und III 'Flächensicherung - Kreisverkehre und teilweise Umwandlung der Ausgleichsfläche in Verkehrsfläche', werden im 1. Änderungsverfahren zusammengefasst.

2.0 Planungs- und Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl, rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten Köln vom 01.02.1996, stellt das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dar und begrenzt es im Norden durch die geplante Trasse der L 103 n. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB kann mit den geplanten Festsetzungen der Änderungsbereiche als Gewerbefläche Rechnung getragen werden.

Planungsrechtliche Grundlage für das Plangebiet ist bis zum heutigen Zeitpunkt der rechtskräftige Bebauungsplan 11.04 'Gewerbegebiet Nord II' in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.10.1996. Über dessen Geltungsbereiche hinaus sollen im Zuge der 1. Änderung die erforderlichen Verkehrsflächen für die geplanten Kreisverkehrslösungen planungsrechtlich gesichert werden.

3.0 Planungserfordernis/Planungsziele

Teilbereich I: 'Ansiedlung des Brühler Stahlhandels'

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes zwischen Bremer Straße und Bundesbahntrasse ist die Ansiedlung des Brühler Stahlhandels mit direktem Gleisanschluss vorgesehen. Eine entsprechende Voranfrage liegt dem Bürgermeister der Stadt Brühl vor. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Betriebsverlagerung des Brühler Stahlhandels von dem jetzigen Standort am Güterbahnhof in Brühl in das Gewerbegebiet Nord II. Geplant sind hintereinander angeordnete Stahlhallen, für die Lagerung, den Handel und die Verformung von Stahl. Es ist geplant, den größten Teil der Anlieferung des Baustahls künftig über die Bahnschiene abzuwickeln. Aus diesem Grund beabsichtigt der Bauherr einen Gleisabzweig der anliegenden Bahnstrecke über die gesamte Länge des Grundstückes durch alle fünf Hallenabschnitte zu führen. Die durch das Bauvorhaben bedingten Überschreitung der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes 11.04 führen zum Planungserfordernis einer Änderung des Bebauungsplanes. Im Einzelnen betrifft dies:

- Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 2,0 m von derzeit 76,0 auf 78,0 m über N.N.
- Die Verschiebung der östlichen Baugrenze entlang der Bremer Straße um 5,0 m in Richtung Bremer Straße.
- Die Überbauung des 10,0 m breiten öffentlichen Grünstreifens entlang der Bundesbahntrasse zu Gunsten eines direkten Bahnanschlusses für das Unternehmen, vorbehaltlich der DB-Zustimmung.
- Die Überbauung der im Bebauungsplan festgesetzten Stichstraße in der Bremer Straße zu Gunsten einer durchgängig bebaubaren Grundstücksfläche.

Teilbereich III: 'Flächensicherung - Kreisverkehre und teilweise Umwandlung einer Ausgleichsfläche in Verkehrsfläche'

Die heutigen Verkehrsverhältnisse im regionalen Netz der L 194 und der K 7 bishin zur nördlich gelegenen L 150 erfordern eine Gesamtkonzeption im Hinblick auf die prognostizierten Verkehrszahlen der kommenden Jahre auf der Grundlage des aktuellen Verkehrsgutachtens. Die zwischen der Stadt Brühl und den Baulastträgern, Landschaftsverband und Erftkreis abgestimmte verkehrsplanerische Zielsetzung für diesen Bereich beinhaltet

1. die kurzfristige Realisierung eines Kreisverkehrs im Knotenpunkt L 194/K 7 einschließlich der damit verbundenen durchgängigen Radwegführung entlang der westlichen Grenze der L 194 und der nördlichen Grenze der K 7 sowie
2. eine zweite Kreisverkehrslösung im Knotenpunkt L 150/L 194 im Hinblick auf den vierspurigen Ausbau der L 150 und die mögliche westliche Fortführung der geplanten Trasse der L 103 n bzw. eines nördlichen Erschließungsansatzes für das Gewerbegebiet Nord II.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Verkehrsflächen

Planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen für die geplanten Kreisverkehre:

- L 194 (Kölnstraße)/K 7 (Renault Straße)

Aufgrund der Belastungszahlen im Bereich der L 194 und der K 7 am Eisenwerk mit prognostizierten DTV-Belastungen in allen vier Ästen in der Größenordnung von ca. 64.000 Fahrzeugen soll in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern eine Kreisverkehrslösung installiert werden. Hierbei wird in der ersten Ausbaustufe von einer zweistreifigen Kreisverkehrslösung mit jeweils zwei Zufahrten ausgegangen, wobei der Kreisverkehrsradius einstreifig gestaltet werden soll. Vorsorglich werden in den nördlichen Segmenten sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite sogenannte Bypässe vorgesehen und flächenmäßig abgesichert. Mit dieser Flächensicherung soll eine mögliche Optimierung der Kreisverkehrsanlage in der Zukunft gesichert werden.

- Durchgängige Radwegverbindung westlich der L 194 und nördlich der K 7

Planungsziel ist es, einen durchgängigen Fuß- und Radweg westlich der L 194 mit direkter Anbindung an das Gewerbegebiet (MacDonald) sowie nördlich der K 7 mit Anbindung an die Bremer Straße planungsrechtlich zu sichern. Der heutige Konfliktpunkt im Brühler Radwegenetz, in dem der aus Köln kommende Radverkehr in diesem Teilstück zweimal die Straßenseite der stark befahrenen Kölnstraße wechseln muss sowie die fehlende Anbindung an das Gewerbegebiet können mit dieser Maßnahme gelöst werden.

- Kreisverkehr L 150/L 194

Mit dem geplanten vierspurigen Ausbau der L 150 und deren langfristig vorgesehener westlicher Fortführung als 103 n in Zusammenhang mit einer geplanten nördlichen Anbindung des Gewerbegebietes Nord II (Teilbereich II) ist die planerische Zielsetzung einer weiteren Kreisverkehrslösung in diesem Knotenpunkt entstanden. Da die Realisierung zum heutigen Zeitpunkt zeitlich noch nicht abzuschätzen ist, werden vorerst im Bebauungsplan die erforderlichen Verkehrsflächen einschließlich der Bypässe aus der

Kreisverkehrsplanung L 194/K 7 übertragen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass dieser Kreisverkehr in Verbindung mit dem vierspurigen Ausbau der L 150, der seitens der Stadt Köln betrieben wird, realisiert werden kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als maximale Gebäudehöhe wird unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse des Brühler Stahlhandels ein Höchstmaß von 78,0 m über N.N. festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird zum einen den betrieblichen Erfordernissen des Brühler Stahlhandels Rechnung getragen und zum anderen die bauliche Höhenentwicklung im nördlichen Gewerbebereich der Stadt Brühl auf ein städtebaulich vertretbares Maß im Kontext zur Gesamtbebauung begrenzt.

4.3 Vorbeugender Immissionsschutz

4.3.1 Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen (Ausschluss der Abstandsklassen I - III des ministeriellen Runderlasses)

Der Abstand des Gewerbegebietes zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Brühl-Vochem beträgt 650 m. Den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes wird mit dem Ausschluss von betrieblichen Anlagen der Abstandsklassen I - III der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 - 8804.25.1 - V Nr. 1/98) vom 04.02.1998 in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Der Abstandserlass ist der Begründung als Anhang beigefügt.

4.3.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der auf das Gewerbegebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Bahn). Das Plangebiet muss als lärmvorbelastetes Gebiet eingestuft werden, da hier insbesondere Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Bahnlinie einwirken. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden diese auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht und die daraus resultierenden Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz empfohlen. Der Gutachter empfiehlt die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung auszuschließen oder alternativ passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Da für einen Großbetrieb, wie den Brühler Stahlhandel, zumindest eine Hausmeisterwohnung erforderlich ist, werden im Bebauungsplan erhöhte Schallschutzanforderungen an die Fassadenanteile und hier insbesondere die Fenster festgeschrieben. Bis zu einer Tiefe von 30,0 m parallel zur Bahnlinie sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN-4109 einzuhalten. Dies bedeutet, die Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse III. Östlich dieser 30,0 m - Linie, die im Bebauungsplan entsprechend dargestellt ist, genügen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III. Dies entspricht Fenstern der Schallschutzklasse II, d.h. der üblichen Bauausführung. Für Büroräume sind nach DIN-4109 um eine Schallschutzklasse niedrigere Anforderungen zu erfüllen. Entlang der Bahnstrecke, d.h. innerhalb der 30,0 m - Zone sind hier Fenster mit einem Mindestschalldämmmaß von 35 dB(A) vorgeschrieben.

Die schalltechnischen Gutachten sind als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehrliche Auswirkungen

- Geplanter Kreisverkehr L 194 (Kölnstraße/K 7 (Renault Straße) am Eisenwerk

Die im aktuellen Verkehrsgutachten der IVV-Aachen ermittelten Belastungszahlen für den Knotenpunkt L 194/K 7 am Eisenwerk mit prognostizierten DTV-Belastungen in allen vier Ästen in der Größenordnung von ca. 64.000 Fahrzeugen begründen das Erfordernis zur Umgestaltung dieses stark frequentierten Knotenpunktes zu einer zweispurigen Kreisverkehrsanlage. Hierbei wird in der ersten Ausbaustufe von einer zweistreifigen Kreisverkehrslösung mit jeweils zwei Zufahrten ausgegangen. Vorsorglich werden in den nördlichen Segmenten sowohl auf der West- als auch auf Ostseite sogenannte Bypässe vorgesehen und flächenmäßig abgesichert, um die Möglichkeit einer Optimierung des Kreisverkehrs für die Zukunft offenzuhalten.

- Geplanter Fuß-/Radweg westlich der L 194 und nördlich der K 7

Eine durchgängige Fuß- und Radwegführung auf der westlichen Seite der L 194 (Könstraße) und der nördlichen Seite der K 7 bis hin zur Bremer Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit im Hinblick auf eine Anbindung an das überörtliche Radwegenetz der Stadt Köln zwingend erforderlich. Der von Köln kommende Radverkehr muss bis zum heutigen Tage in diesem Teilstück der L 194 zweimal die Fahrbahnseite wechseln, was zu einem erheblichen Konfliktpotenzial im Radwegenetz führt. Ferner besteht heute keinerlei Anbindung des Radweges an das Gewerbegebiet und hier insbesondere des stark frequentierten McDonald. Mit der Maßnahme kann somit eine wesentliche Lücke im Brühler Radwegenetz geschlossen und eine geradlinige und komfortable Führung in das Stadtgebiet Brühl gewährleistet werden.

- Geplanter Kreisverkehr L 150/L 194 (B 51)

Auch für den Knotenpunkt im Kreuzungsbereich L 150/L 194 (B 51) wird vor dem Hintergrund des geplanten vierspurigen Ausbaues der L 150 sowie der langfristig geplanten Fortführung der L 103 n in westlicher Richtung im Zusammenhang mit einer möglichen nördlichen Gewerbegebietserschließung eine Kreisverkehrslösung vorgesehen. Im Bebauungsplan wird der Flächenanspruch analog zur Kreisverkehrslösung am Eisenwerk einschließlich der Flächen für mögliche Bypässe in den Ästen zur L 150 planungsrechtlich gesichert. Der Realisierungszeitraum lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht exakt einordnen, grundsätzlich wird jedoch davon ausgegangen, dass die Realisierung in Verbindung mit dem vierspurigen Ausbau der L 150 vollzogen werden kann.

5.2 Umweltverträglichkeit

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 11.04 'Gewerbegebiet Brühl-Nord II' wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.04 führt zu einer Änderung der festgesetzten Ausgleichsflächen. In Teilbereich I führt der Wegfall der Ausgleichsflächen entlang der DB-Trasse zu einer Veränderung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB können die Festsetzungen der Ausgleichsflächen auch an anderer Stelle, als am Ort des Eingriffs erfolgen. Das Kompensationsdefizit durch die Überbauung bzw. Wertreduzierung der Ausgleichsflächen kann beispielsweise durch die Anlage eines ca. 5910 m² großen Feldgehölzes aufgehoben und somit der Eingriff komplett ausgeglichen werden. Dabei entfielen 4180 m² auf den Teilbereich I und 1730 m² auf den Teilbereich III. Dies könnte beispielhaft gemäß Ökokonto der Stadt Brühl Nr. A 13.2 im Rahmen des Feldgehölzprogrammes der geplanten Feldholzinseln im Schwadorfer Feld in einer Größenordnung von 5.926 m² erfolgen. Mit dieser Maßnahme wäre der Eingriff des Teilbereiches I und III komplett ausgeglichen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger (Brühler Stahlhandel) gesichert. Der externe Ausgleich entlang der Verkehrsflächen fließt in die Ausbaukosten des Straßenbaues und wird über entsprechende Vereinbarungen mit den Baulastträgern gesichert.

Altlasten

Ablagerungen von gefährdenden Stoffen sind im Plangebiet nicht bekannt. Hinsichtlich der Gefahr möglicher Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Jahre 1996 eine Sondierung des damaligen Geltungsbereiches durch den Kampfmittelräumdienst des RP Köln. Für die geplante nördliche Erweiterung des Plangebietes im Teilbereich III wird bei Konkretisierung der Baumaßnahmen (Bau des Kreisverkehrs) eine Untersuchung durch den Kampfmittelräumdienst veranlasst.

7.0 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11.04 wurde im Jahre 1996 ein Bodengutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser erstellt. Aufgrund der damals ermittelten Durchlässigkeitswerte wurde die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächenwasser über eine reine Muldenversickerung nicht empfohlen. In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt und der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises konnte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser mittels einer Muldenversickerung mit Belebtsbodenschicht gemäß ATV-Arbeitsblatt 138 nur nach entsprechender Einzelfallprüfung durch die Untere Wasserbehörde in den Untergrund eingeleitet werden. Darüber hinaus mussten sämtliche befahrenen und befestigten Flächen an die Kanalisation der Stadt Brühl angeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund beinhaltet der Bebauungsplan keine grundsätzliche Versickerungspflicht, sondern ermöglicht auch die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz. Die Versickerung des Niederschlagswasser kann auf freiwilliger Basis durch die entsprechenden Vorhabenträger bei der Unteren Wasserbehörde beantragt und durch entsprechende Einzelfallprüfung zugelassen werden. Mit dieser Regelung wird den Belangen des § 51 LWG Rechnung getragen.

8.0 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.04 wurden im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme umfangreiche Prospektionsmaßnahmen durch das Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn durchgeführt. Vor diesem Hintergrund sind im Teilbereich I keine weiteren Sondierungsmaßnahmen erforderlich. Im Teilbereich III muss lediglich im nördlichen Bereich des geplanten Kreisverkehrs L 194/L 150 eine weitere Sondierungserfordernis beim Amt für Bodendenkmalpflege abgefragt und im Vorfeld der Realisierung dieser Maßnahme in die Wege geleitet werden.

9.0 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Energie- und Wasserversorgung der Stadtwerke Brühl angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über den Sammler Vochem, der durch das Plangebiet (Teilbereich I) geführt wird. Die Sicherung der Leitungstrasse außerhalb der Verkehrsflächen im Bereich des Gewerbegebietes erfolgt durch Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechts, welches auch im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festgeschrieben wird.

10.0 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von 700 m zum Haltepunkt Brühl-Vochem der Stadtbahn Linie 18 Köln/Bonn. Ferner ist eine Anbindung an die Linie 701 im Abstand von 500 m sowie in der Bremer Straße ein Haltepunkt des Anruf-Sammeltaxis vorhanden.

11.0 Erschließungskosten

Die geschätzten Baukosten der Kreisverkehrsanlage im Knotenpunkt K 7 (Renault-Straße)/L 194 (Kölnstraße) am Eisenwerk belaufen sich auf 1.000.000,00 DM zuzüglich der Kosten für die Anschlussmaßnahmen in den vier Ästen der K 7 und der L 194 sowie dem Bau des straßenbegleitenden Fuß-/Radweges, für den noch keine konkrete Kostenkalkulation vorliegt.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 15.09.'00 bis 19.10.2000 öffentlich ausgelegen.
und vom 10.11.'00 bis 24.11.2000

Brühl, 14.02.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung

Dr. G. Hackstein

(Dr. Hackstein)



Diese Begründung ist am 05.02.2001 vom Rat zur Kenntnis genommen worden.

Brühl, 14.02.2001

Rat der Stadt Brühl

Bürgermeister

Ratsmitglied

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

