

*****mit Ergänzungen nach
der öffentlichen Auslegung***

STADT BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN 04.07/3

„EHEMALIGER ZUCKERFABRIKSTEICH“

- 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG -

BEGRÜNDUNG

FÜR DEN BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB

	Seite
INHALT	
I. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	1
1 Allgemeines	1
1.1 Plangebiet	1
1.2 Vorhandenes Planungsrecht	2
1.3 Planungsanlass	2
1.4 Planverfahren	3
2 Ziele und Zwecke der 1. Vereinfachten Änderung	3
2.1 Wesentliche Ziele der 1. Vereinfachten Änderung	3
2.2 Festsetzungen des Bebauungsplans	4
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.2.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
2.2.4 Anpflanzung von Straßenbäumen	8
2.2.5 Begrünung von Stellplätzen	9
2.2.6 Sonstige Hinweise	9
2.3 Erschließung	12
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	12
2.3.2 Ver- und Entsorgung	12
3 Auswirkungen des Bebauungsplans	13
3.1 Städtebauliche Auswirkungen	13
3.2 Umweltauswirkungen	14
4 Städtebauliche Kennwerte	14
II. ANHANG	15
A "Brühler Liste"	
B Auszug Abstandsliste, Abstandsklassen I - V	

I. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Brühl-Ost am Rand des Brühler Siedlungskörpers, unmittelbar westlich neben der BAB 553, die zwischen 8m (im Norden) und 1,5m (im Süden) über dem anstehenden Geländeniveau liegt, erschlossen durch Sürther und verlängerter Wesselingener Straße. Das Umfeld ist geprägt durch gewerbliche Ansiedlungen. Insbesondere an der Sürther Straße und im Nahbereich an der Wesselingener Straße liegen mehrere produzierende Betriebe. Erst im weiteren Umfeld, in ca. 150 - 200 m Entfernung, befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung an der Elisabethstraße.

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung stellt die nördlich gelegenen Gewerbeflächen des Bebauungsplans 04.07/3 dar.

Die Flächengröße für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 04.07/3 beläuft sich auf insgesamt rund 3,52 ha.

Das Plangebiet ist über Sürther Straße nach Westen an die Innenstadt sowie an die K7 (Bergerstraße) und darüber an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Dieser Knotenpunkt ist als leistungsfähige Kreisverkehrsanlage ausgebaut. Die Wesselingener Straße ermöglicht eine direkte Anbindung nach Süden an die L 184 (Rheinstraße) und darüber an die BAB 553 sowie nach Wesseling. Bzgl. dieses Knotenpunktes laufen Untersuchungen - unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren - mit dem Ziel, die Leistungsfähigkeit sowie die Sicherheit mit einer Lichtsignalanlage zu verbessern und die K7 auf diesen Knotenpunkt zu verlegen.

Abwassertechnisch trifft das Plangebiet auf gute Infrastruktur. Anschlussmöglichkeiten an den Mischwasserkanal bestehen in der Sürther Straße sowie in den innerhalb des Gebietes am westlichen Rand liegenden Mischwasserkanal, der diesem Kanal von der Lise-Meitner-Straße her zuleitet. Weiterhin liegt östlich neben dem Plangebiet, im Dammbereich der anliegenden BAB 553, der Mischwasserkanal, der der Entsorgung der ca. 1,0 km südlich liegenden Polizeiakademie und zwei Gewerbebetrieben dient.

Östlich des Plangebiets ist die Fläche entlang des Autobahndammes durch einen Gehölzstreifen eingegrünt. Die Fläche selbst stellt sich heute als ungenutzte Brachfläche dar.

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung wird wie folgt abgegrenzt:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 22, umfasst die Flurstücke: 389,367, 388, 387 und 428 (alle teilweise).

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

Im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstückes 428 beginnend am 6,0m Radius (siehe im Westen) über den südlichen Bogenanfangsgrenzpunkt des

Wendehammers in östlicher Verlängerung hinaus, bis zum Schnittpunkt der 30,0 m Westparallelen zum westlichen Fahrbahnrand der BAB 553, im Osten durch die 30,0 m Westparallele zum westlichen Fahrbahnrand der BAB 553, vom oben genannten Schnittpunkt bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 428, im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 428 vom vorgenannten Schnittpunkt bis zur 11,80 m Ostparallelen der westlichen Grenze des Flurstücks 389, im Westen durch die 11,80 m Ostparallele der westlichen Grenzen der Flurstücke 389, 367, 388 und 387, bis zum Schnittpunkt der nördlichen Grenze des Flurstücks 428, abgerundet durch einen 6,0m Radius bestimmten Kreisbogen (in östlicher Richtung).

Das Plangebiet umfasst ca. 3,52 ha.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Region Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.05.2001 weist für den Standort „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt die gesamte Fläche des Plangebiets als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Planungsrecht besteht für das gesamte Plangebiet. Über die gesamte Fläche trifft der Bebauungsplan BP 04.07/3 qualifizierte Festsetzungen.

Er weist ein Gewerbegebiet aus, welches in die Teilgebiete GE1, GE1* und GE2 unterteilt wird. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,8), Geschossflächenzahl (GFZ 2,4), sowie die Vorgaben zur Gebäudehöhe (71,0m über Normalnull (üNN)) und Dachform (Flachdach) sind in allen drei Teilgebieten (GE1, GE1* und GE2) gleich.

Eine weitere Arbeitsgrundlage für den Bebauungsplan 04.07/3 liegt in dem in 2006 durch den Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl vor. Dieses Konzept steuert die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Brühler Stadtgebiet und trifft differenzierte Aussagen zu Standortlagen und Sortimenten. Insbesondere werden Nahversorgungsstandorte und zentrale Versorgungsstandorte unter Definition einer Brühler Einzelhandelsliste voneinander abgegrenzt. Die Berücksichtigung regionaler Faktoren und von Verflechtungen der Stadt Brühl zu umliegenden Städten und Gemeinden liegt diesem Konzept zugrunde. Nach diesem Konzept soll am Standort „Ehemaliger Zuckerfabriksteich“ zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel vermieden werden, wie es auch in der Ursprungsplanung erfolgt ist.

1.3 Planungsanlass

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 04.07/3 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt seinen Willen zum Ausdruck gebracht, das betreffende Gebiet neu zu überplanen. Es wurde angesprochen, dass

die derzeitigen Festsetzungen, speziell die Unterteilung der Fläche in zwei einzelne Baufelder, das geplante Vorhaben des Bauträgers verhindert. Eine Zusammenführung der beiden Baufelder hätte eine effizientere Ausnutzung der Grundfläche zur Folge. Darüber hinaus besteht die Absicht, die zulässige Gebäudehöhe von derzeit 71,0 m üNN auf 80,0 m über Normalhöhenull (üNNH) anzuheben, um die Ansiedlung einer Lager- und Verpackungshalle zu ermöglichen.

Die Ausweisung als Gewerbegebiet bleibt bestehen. Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 04.07/3 sollen die beiden nördlichen Baufenster zusammengefasst werden.

1.4 Planverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Aufgrund dessen kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung, sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Beschluss	Datum
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss PStA	05.07.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03.08.2017
Öffentliche Auslegung	17.08.2017 – 18.09.2017
Satzungsbeschluss PStA	
Satzungsbeschluss Rat	

2 Ziele und Zwecke der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

2.1 Wesentliche Ziele der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 04.07/3 „ehemaliger Zuckerfabriksteich“ geregelt.

Die nördlichen beiden Baufenster des BP 04.07/3 bleiben als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das in Nord-Süd-Ausrichtung rund 210,0 m lange Areal wird mit einem zusammenhängenden Baufeld belegt. Die Fläche bietet somit Raum für großflächige Unternehmen, wie in der Umgebung z.T. schon mehrfach vorhanden. Durch die Festsetzung eines großen zusammenhängenden Baufeldes kann den Vorstellungen des Grundstückseigentümers zur Etablierung eines großflächigen Betriebs Rechnung

getragen werden. Für das Gebiet ist seitens des Grundstückseigentümers die Etablierung einer Lager- und Verpackungshalle geplant.

Gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan ermöglichen die neuen Festsetzungen durch Erweiterung der Baufelder, dass der Grundstückseigentümer sein geplantes Vorhaben durchführen kann. Das Vorhaben würde mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan die für Bebauung zulässige Fläche überschreiten.

Weiteres Ziel der 1. vereinfachten Änderung ist die Veränderung der festgesetzten Höhe von 71,0m üNN auf 80,0 m üNN, um die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mit einer Hallenhöhe von bis zu ca. 19,0m Höhe zu ermöglichen.

Nachdem die Fläche für den BP 04.07/3 1. Vereinfachte Änderung bisher ungenutzt geblieben ist, wurde ein Konzept von einem Bauträger vorgelegt, welches die Flächenpotenziale effektiv ausnutzt. Die bisherigen Festsetzungen stellen keine optimale Lösung dar um das Gebiet effizient bebauen zu können. Ziel ist es, die Fläche planungsrechtlich so festzusetzen, dass sie eine attraktive Möglichkeit im Sinne einer Ansiedlung für einen Gewerbebetrieb darstellt.

Der Bauträger plant mit einem großen zusammenhängenden Baukörper parallel zur BAB 553. Der Bau dieser etwa 18,0 m hohen Gewerbehalle soll als Lager- und Verpackungshalle genutzt werden. Er schirmt die hinter dieser Gewerbehalle liegenden Bauflächen (größtenteils weiteres Gewerbe) vom Lärm der BAB 553 ab. Der große zusammenhängende Baukörper gliedert sich gut in das Umfeld mit mehreren großflächigen Betrieben ein.

Der geplante Gewerbebetrieb an sich verursacht so gut wie kaum Lärm, da es sich lediglich um eine Lager- und Verpackungshalle handelt. Die Haupteinfahrt und damit auch der An- und Abfahrtsbereich für LKW befindet sich im Norden des Gebiets an der Sürther Straße. Hier ist also in Zukunft mit einem erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen zu rechnen. Dieses Gebiet ist aufgrund seines großen Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung jedoch in besonderem Maße dazu geeignet, ein anspruchsvolles Emissionsverhalten zu haben.

Ein Vorhaben der hier beschriebenen Art wäre mit heutigem Planungsrecht nicht möglich, da die zwei einzelnen Baufelder keinen zusammenhängenden Baukörper erlauben und auch die zulässige Gebäudehöhe zu niedrig festgesetzt ist, um das Vorhaben des Bauträgers zu verwirklichen. Neben den beiden Änderungen zur Zusammenführung der beiden Baufelder und zur Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe bleiben die Grundgedanken von der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes aus dem Ursprungsplan bestehen. Auch der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel bleibt bestehen. Gemäß der Festsetzung als GE-Gebiet hätte Einzelhandel zulässig sein können. Jedoch würden damit wesentlich höhere Verkehrsaufkommen entstehen und auch negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung stattfinden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Brühl schließt daher den Einzelhandel an dieser Stelle aus.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Folgenden sind die konkreten Festsetzungen inhaltlich wiedergegeben und durch Begründungen kommentiert, soweit dies nicht bereits aus Kapitel 2.1 hervorgeht. Die wörtlichen Festsetzungen sind dem Plan zu entnehmen.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

Die Art der baulichen Nutzung in den mit GE1, GE1* und GE2 bezeichneten Baugebieten ist mit „Gewerbegebiet“ festgesetzt [§ 8 BauNVO].

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten sind in den mit GE1, GE1* und GE2 bezeichneten Baugebieten nicht zulässig („Brühler Liste“ siehe Anhang zur Begründung).

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung („Betriebsbedingte Wohnungen“) im mit Lärmpegelbereich V (LPB V) sowie im mit GE1 bezeichneten Teilbereich nicht zulässig.

Begründung

Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen innerhalb dieses Bebauungsplans erfolgt in Übereinstimmung mit dem im September 2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept. Nach diesem Konzept sind andere Standorte Schwerpunkte für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich

nur innerhalb des vorgeschlagenen Hauptzentrums Innenstadt möglich.“

„Weitere Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der vorgeschlagenen oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche sollten in der Stadt Brühl nicht erfolgen.“

„Um Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten weitgehend über Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.“

[Einzelhandels- und Zentrenkonzept Brühl 2011, Kap. 4.5.3]

Aus lärmschutztechnischen Gründen - verursacht durch den Autobahnlärm - sind Wohnungen entsprechend gutachterlicher Untersuchungen in dem mit Lärmpegelbereich V gekennzeichneten Bereich grundsätzlich ausgeschlossen.

Im mit GE1 gekennzeichneten Gebiet ist Wohnen weiterhin ausgeschlossen, da die Konflikte „Schutzanspruch Wohnen“ (auch bei Betriebswohnungen) sowie dem Emissionsbedarf insbesondere auf diesen Bereich konzentrierter Betriebe ansonsten nicht lösbar sind.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GRZ sowie die GFZ sind gemäß gültiger Baunutzungsverordnung auf 0,8 bzw. 2,4 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Die Höhe baulicher Anlagen wird im gesamten Bebauungsplangebiet auf max. 80,0m üNNH beschränkt.

überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdeckte Stellplatzeinrichtungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Begründung

Über die Festsetzungen zu GRZ, GFZ, Höhe baulicher Anlagen sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen ist der städtebauliche Rahmen (s. Kap. 2.1) hinreichend genau festgesetzt.

Die GRZ und GFZ-Festsetzungen bleiben wie im Ursprungsplan erhalten.

Eine höhere Ausnutzung oder Versiegelung der Fläche wird damit ausgeschlossen. Um die Ansiedlung eines großflächigen Betriebs, welcher eine Lagerhalle errichten möchte, zu ermöglichen, wird das Höchstmaß für bauliche Anlagen auf insgesamt 80,0 m üNNH festgesetzt, d.h. die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von ca. 19,0 m haben.

2.2.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen

2.2.3.1 Gliederung des Gewerbegebietes

Das Plangebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1, GE1* und GE2 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Festsetzung

1. - Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

2. - Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1* und GE2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

3. - Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE1, GE1* und GE2 mit folgenden Festsetzungen gegliedert:

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilgebiet	IFSP in dB (A)	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE1, GE1*	63	46
GE2	59	41

Der immissionswirksame Schallleistungspegel einer Anlage ist der Schallleistungspegel, der sich aus der Summe der Schallleistungen aller Schallquellen einer Anlage ergibt, abzüglich der Verluste auf dem Ausbreitungsweg innerhalb der Anlage und unter Berücksichtigung der Richtwirkungsmaße der Schallquellen.

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet:

$$L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg F/F_0 \text{ [dB (A)]}$$

F = Fläche des Anlagen- Betriebsgrundstücks in m^2

$$F_0 = 1 \text{ m}^2$$

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA Lärm) folgende Werte nicht überschreitet:

- a) Das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent IK

$$IK = L_{WA,zul} + 10 \lg F/F_0 - 20 \lg s_m/s_0 - 11 \text{ [dB (A)]}$$

s_m = Entfernung vom Anlagen-/ Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) in m. Große Anlagen sind so in Teilflächen zu unterteilen, dass s_m mindestens doppelt so groß wie die jeweils größte Flächenausdehnung der Teilfläche ist.

$$s_0 = 1 \text{ m}^2$$

oder

- b) einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich.

Begründung

Zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen emittierendem Gewerbe und der nächstgelegenen Wohnbebauung findet die Abstandsregelung des Landes NRW (RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283) Anwendung. Hierüber sind Mindestabstände gewährleistet, die v.a. Erschütterungen und Gerüche berücksichtigen.

Den lärmtechnischen Festsetzungen liegt das schalltechnische Gutachten der Fa. Accon, Köln, März 2003 / November 2006 zugrunde. Da die Rahmenbedingungen bezüglich lärmimitierenden und lärmemitierenden Einwirkungen nicht geändert haben, ist das Gutachten weiterhin aktuell.

Die Festsetzungen dienen der Differenzierung der Baugebiete in lärmtechnischer Hinsicht. Sie berücksichtigen die nächstgelegene Wohnbebauung und ordnen in Abhängigkeit hiervon den Baugebieten unterschiedliche Lärmkontingente zu.

Dies dient insofern insbesondere dem Ziel der Etablierung eines Gewerbegebietes, weil hierüber zulässige - und somit wohnverträgliche - Nutzungen formuliert werden.

Da im Einzelfall auch andere Betriebe hinsichtlich ihrer Lärmemissionen zulässig sein können, sind Bedingungen formuliert (Punkte a) und b)), die solche Betriebe berücksichtigen müssen um ggf. eine Privilegierung zu erfahren.

2.2.3.2 Passive Schallschutzmaßnahmen an den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen

Festsetzung

- Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur unter erhöhtem Schallschutz der Fassadenelemente, insbesondere der Fenster, zulässig.
 - Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgebl. Außenlärmpegel: 66-70 dB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muss mindestens 40 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche an der Außenwand bis 40% sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (nach VDI 2179, Ausgabe August 1987) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach der Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.
 - Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgebl. Außenlärmpegel: 61-65 dB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muss mindestens 35 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche an der Außenwand bis 40% sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (nach VDI 2179, Ausgabe August 1987) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach der Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.
- Durch die geplante Veränderung sind keine Auswirkungen auf die Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen zu erwarten.

Begründung

Gemäß Baunutzungsverordnung sind betriebsbedingte Wohnungen (z.B. für Betriebsleiter ...) in GE-Gebieten ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Autobahnverkehr sind jedoch Vorsorgemaßnahmen zu veranlassen, um Lärmbelastungen für potentielle Bewohner zu vermeiden.

Weiterhin erfolgt diese Regelung zur Vermeidung von Konflikten zwischen der schutzbedürftigen Nutzung Wohnen / Schlafen sowie den Bedürfnissen von Gewerbebetrieben, die ihrerseits die Ausschöpfung der Emissionskontingente (s. Kap. 2.2.4.1) beanspruchen.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs V sind die Aufwendungen für den Lärmschutz im Vergleich zum Nutzungszweck des Plangebietes unverhältnismäßig, weswegen Wohnungen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Im Vordergrund dieser Planung steht die Realisierung eines GE-Gebietes - die Lärmpegelbereiche III und IV bieten ausreichend Raum, um ggf. betriebsbedingte Wohnungen einzuräumen.

2.2.4 Anpflanzung von Straßenbäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB]

Festsetzung

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen neun Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Laubbaum	(Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm)
Ungarische Eiche	Quercus frainetto

2.2.5 Begrünung von Stellplätzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB]

Festsetzung

Je angefangene acht Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Laubbäume	(Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm)
Amerikanische Gleditschie	Gleditsia triacanthos

Begründung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden verschiedene Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die zu einer Begrünung und zu einer Verbesserung der ökologischen Qualität in diesem Bereich beitragen sollen.

2.2.6 Sonstige Hinweise

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

2.2.6.1 Schutzzonen der Autobahn

Hinweis im Plan

- Gemäß § 9 Abs. 1+2 Fernstraßengesetz (FStrG) gelten innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzzonen (40-m-Linie und 100-m-Linie) gesetzliche Bauverbote und Beschränkungen.

Begründung

- In einer Entfernung von bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung, sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Ausnahmen hiervon, sowie die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwällen bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

- In einer Entfernung von bis zu 100,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG) ...

a) ... dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche,

Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) ... sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) ... dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können - z.B. Geräusch-, Geruchs-, oder Staubbelästigungen, können nicht geltend gemacht werden.

- Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

- Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB-Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

2.2.6.2 Hinweis zu Altlasten

Hinweis im Plan

- Gemäß § 1 iVm § 4 (3) Bundesbodenschutzgesetz wird festgesetzt, dass sämtliche Aushub- und andere bodenverändernde Maßnahmen nur unter gutachterlicher Begleitung und nach vorheriger Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises durchgeführt werden dürfen.

*****Im gesamten Bebauungsplangebiet wurden zudem hohe Methangehalte festgestellt. Im Zuge eines Bauvorhabens muss sichergestellt sein, dass das Methan mittels einer Gasdrainage abgeleitet werden kann.***

Begründung

Der verfüllte Teich stellt eine Altablagerung dar. Nach Aussage des Rhein-Erft-Kreises (Untere Bodenschutzbehörde) sind Verfüllungsmaterialien wie Bodenaushub, Gießereisand, Putzereistaub, Gichtgussstaub, Schlamm aus Kammerfilterpresse u.a. zum Einsatz gekommen. *****Auf der gesamten Fläche wurden bei Bodenluftuntersuchungen Methangehalte mit einem Maximalwert von 64 Vol.-% festgestellt. Methan bildet mit Luft explosionsfähige Gemische, weshalb die Bebauung nur im Zusammenhang mit einer technischen Anlage errichtet werden darf.***

Bei Aushubmaßnahmen ist eine gutachterliche Begleitung angezeigt, da nicht alle Verdachtsmomente ausgeräumt werden konnten. Entgegen der durch die Untere Bodenschutzbehörde erteilten Auflage wurde über den Böschungsrand verkippt, die geforderte Verdichtung alle 2,0 m erfolgte nicht. Statische Probleme können daher nicht ausgeschlossen werden.

2.2.6.3 Versickerung

Hinweis im Plan

- Von der Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51a Landeswassergesetz wird im vorliegenden Bebauungsplan wegen der zu befürchten den Bodenbelastung durch die vorhandenen Anfüllungen abgesehen.

Sollte dennoch eine Versickerung angestrebt werden, so kann eine entsprechende notwendige Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises nur in Aussicht gestellt werden, sofern für die Versickerungsbereiche durch Gutachten mit Gefährdungsabschätzung sowohl die Versickerungsfähigkeit des Bodens als auch eine Unbedenklichkeit bzgl. des Schadstoffgehaltes des durchsickernden Bodenbereiches nachgewiesen wird oder aber vorab ein vollständiger Bodenaustausch im Versickerungsbereich durchgeführt wird. Untersuchungen sowie evtl. Bodenaustausch sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Begründung

Aufgrund einer zu befürchtenden Bodenbelastung durch die Anfüllungen in den o.g. Gruben wird von der Anforderung eine Versickerung für das anfallende Niederschlagswasser einzurichten abgesehen.

Sollte eine Versickerung angestrebt werden, so kann eine entsprechende notwendige Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde (Rhein-Erft-Kreis) nur in Aussicht gestellt werden, sofern für die Versickerungsbereiche durch Gutachten mit Gefährdungsabschätzung sowohl die Versickerungsfähigkeit des Bodens als auch eine Unbedenklichkeit bzgl. des Schadstoffgehaltes des durchsickernden Bodenbereiches nachgewiesen wird oder vorab ein vollständiger Bodenaustausch im Versickerungsbereich durchgeführt wird.

2.2.6.4 Unterschiedliches Setzungsverhalten

Hinweis im Plan

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Setzungen im Baugrund zu rechnen. Vor Baubeginn von Baumaßnahmen ist der Untergrund auf seine Belastbarkeit zu untersuchen.

Begründung

Eine Gesamtsanierung vor Ausweisung eines Bebauungsplangebietes wurde als nicht erforderlich angesehen. Dahingegen ist eine gutachterliche Begleitung bei Aushubmaßnahmen angezeigt, da nicht alle Verdachtsmomente ausgeräumt werden konnten. Entgegen der durch die Untere Bodenschutzbehörde erteilten Auflage wurde über den Böschungsrand verkippt, die geforderte Verdichtung alle 2,0 m erfolgte nicht. Statische Probleme können daher nicht ausgeschlossen werden.

2.2.6.5 Nähe zu 380-kV-Hochspannungsfreileitung

Hinweis im Plan

- Die an der nord-östlichen Ecke des Plangebiets vorbeilaufende Freileitung erfordert Beachtung bei leitungsgefährdenden Maßnahmen. Von der Mittellinie der Freileitung gilt ein 29,0 m breiter Schutzstreifen. Erst ab diesem Schutzstreifen dürfen Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 5m zum Einsatz kommen. Ab dieser 29-m-Linie dürfen je vollem Meter zusätzlichem Abstand Anpflanzungen zum Einsatz kommen, die eine um einen Meter höhere Endwuchshöhe erreichen können.

Begründung

Die außerhalb des Plangebietes verlaufende Freileitung erfordert unter Umständen eine Berücksichtigung bei der Wahl von Anpflanzungen. Der Schutzstreifen selbst ist grundbuchrechtlich gesichert.

****2.2.6.6 Bodenleitungen**

Hinweis im Plan

Im Bebauungsplangebiet befinden sich unmittelbar südlich der nördlichen Bebauungsplangrenze Gasleitungen, Mittelspannungsleitungen, Wasserleitungen und Straßenbeleuchtungsleitungen. Bei Bodenarbeiten in diesem Bereich müssen die Leitungen beachtet werden. Bei der Bauausführung sind die Vorgaben der Stadtwerke zu beachten.

Begründung

Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen erfordern unter Umständen eine Berücksichtigung bei der Bauausführung.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch den Bebauungsplan 04.07/3 gesichert. Es sind keine Veränderungen der Erschließung durch die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 04.07/3 geplant. Durch die nördlich vorhandene Sürther Straße wird das Gebiet erschlossen. Auf eine weitere innenliegende Erschließung wird bewusst verzichtet, um dort die Ansiedlung größerer zusammenhängender Betriebe nicht unnötig zu erschweren.

Über die Sürther Straße wird das Plangebiet zudem gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (vgl. auch 1.1 Plangebiet).

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Wasser / Abwasser

Gem. § 51a LWG besteht für Grundstücke in Bebauungsplangebiet die Pflicht, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei großen Teilen des Plangebietes um eine Altablagerung handelt, und darüber hinaus weitere zwei Altlastenverdachtsflächen

bestehen, wird lt. Rhein-Erft-Kreis, Untere Wasserschutzbehörde, von der Umsetzung der Versickerungspflicht abgesehen.

~~**Abwassertechnisch wird das Gebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal, am westlichen Plangebietsrand unter der zukünftig verlängerten Wesselingener Straße liegend, angeschlossen. Alternativ bestehen auch Anschlussmöglichkeiten an die Mischwasserkanäle in der Sürther Straße oder ggf. in den im Autobahndamm liegenden Kanal, der der Entsorgung der Polizeiakademie und zwei Gewerbebetrieben dient.**~~

****Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an den Kanal DN400 oder DN 300 der Sürther Straße anzuschließen. Eine eventuelle Rückhaltung der Wassermengen ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen.**

Alternativ ist eine Einleitung in den Sammler DN 1600 der zukünftigen verlängerten Wesselingener Straße möglich.

Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen / -linien erforderlich. Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich den relevanten Telekommunikationsträgern mitgeteilt werden.

Stromversorgung

Die stromtechnische Versorgung des Plangebietes wurde im Rahmen der erschließungstechnischen Ausbauplanung berücksichtigt.

Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH weist auf die östlich der Autobahn verlaufende Freileitung hin. Grundbuchrechtlich sind hierzu Schutzstreifen gesichert, die leitungsgefährdende Maßnahmen untersagen.

Darüber hinaus gilt im Plangebiet insofern auch bzgl. des entlang des Autobahndammes geplanten privaten Grünstreifens Folgendes: Um bei einem evtl. Baumumbruch die Beschädigung der Hochspannungsfreileitung zu verhindern sind Schutzmaßnahmen einzuhalten: Beginnend am eingetragenen Schutzstreifen (29,0 m von der Mittellage der Freileitung) dürfen Gehölze mit einer maximalen Endwuchshöhe von 5,0 m zum Einsatz kommen. Je zusätzlichem Meter Abstand zur Freileitung dürfen Gehölze mit einer Endwuchshöhe um einen Meter mehr zum Einsatz kommen.

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Städtebau / Nutzungen

Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 04.07/3 ist die Ansiedlung eines großflächigen Gewerbebetriebs. Um die Ansiedlung zu ermöglichen, ist die Zusammenlegung der beiden nördlichen Baufenster und die Anhebung der maximalen Höhe baulicher Anlagen geplant. Alle anderen Festsetzungen bleiben wie in der Ursprungsplanung bestehen.

Höhe der baulichen Anlagen

Um die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mit einer Lager- und Verpackungshalle zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 71,0 m üNN auf 80,0 m üNN erhöht. Die hier zulässigen Gebäude fügen sich in die umgebende Bebauung ein, welche größtenteils durch den Bebauungsplan „Bauzonen“ Ordnungsziffer 24 geprägt sind, welcher eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m zulässt.

Zusammenführung Baufenster

Da mit dem konkreten Bauvorhaben absehbar keine kleinteilige Nutzung auf dem Grundstück erfolgen wird, kann von der bisherigen Festsetzung zweier Baufenster abgesehen werden.

Die Zusammenführung der Baukörper bietet die Möglichkeit, dass ein zusammenhängender Baukörper entstehen kann. Damit kann das vom Grundstückseigentümer geplante Vorhaben durchgeführt werden. Weiterhin bedeutet dies, dass ein geschlossener Baukörper entsteht, welcher positive Einwirkungen auf die Lärmemission der BAB 553 hat.

Einzelhandel

Mit dem verfolgten Konzept wird ein gemäß Baunutzungsverordnung typisches Gewerbegebiet unter Berücksichtigung brühlspezifischer - hier insbesondere einzelhandelsrelevanter - Rahmenbedingungen definiert.

Wie unter Kap. 2.2.1 ausgeführt, werden in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl zentren- und nahversorgungsrelevante Nutzungen ausgeschlossen. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollte, soweit sie zentrenrelevante Kernsortimente führen, nur in der Innenstadt möglich sein.“

„Für eine Konzentration von zentrenverträglichen Großbetrieben auf einen Standortbereich sprechen vor allem folgende Gründe:

- die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben reduziert den Ressourceneinsatz (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen),
- durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass für Betriebe des produzierenden Gewerbes, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Brühl sehr wichtig sind, in einem ausreichendem Maße Flächen zur Verfügung stehen.

Das vorgeschlagene Zentrenkonzept weist die Innenstadt als Hauptzentrum mit einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung aus (Verflechtungsbereich: Stadt Brühl). Aufgrund der spezifischen Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Brühl existieren derzeit keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von Neben- und Nahversorgungszentren.“ [Einzelhandels- und Zentrenkonzept Brühl 2011, Kap. 4.1]

Darüber hinaus wird das Spektrum der möglichen Nutzung weit gefasst und lediglich durch Regelungen des Immissionsschutzes eingeschränkt.

Dementsprechend ist mit gewerblichen Nutzungen zu rechnen, deren Aktivitäten vorwiegend zu Tageszeiten (6:00 - 22:00 Uhr) statt finden.

Verkehr

Nach wie vor bleibt die Möglichkeit bestehen, die Wesseling Straße nach Norden am Rande des Bebauungsplangebiets zur Sürther Straße zu verlängern.

Durch die vorliegende Planung wird kein Bedarf einer neuen Verkehrsuntersuchung ausgelöst, da auf der in Planung befindlichen Fläche bereits Baurecht besteht, das gewerbliche Nutzungen ermöglicht.

3.2 Umweltauswirkungen

Relevante Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht verursacht, da im Geltungsbereich des Plangebietes vorhandenes Planungsrecht überplant wird, das ebenfalls vorwiegend überbaubare Flächen festsetzt und durch die Änderungsplanung keine höhere Versiegelung der Fläche ermöglicht wird. Durch die Änderung gibt es keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt.

4 Städtebauliche Kennwerte

Fläche

- Plangebietsgröße 3,52 ha

Gewerbeflächen

- GE-Fläche 3,52 ha

II. ANHANG

A "Brühler Liste"

B Auszug Abstandsliste, Abstandsklassen I - V