



Stadt Brühl

Stadt Brühl

Bebauungsplan 04.11

"Gewerbegebiet Engeldorfer Straße",

Teilbereich I, "Gewerbe",

2. Änderung

Teil A: Begründung

Zur frühzeitigen Beteiligung

(gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Brühl, September 2023

Impressum

Herausgeber:

Stadt Brühl

Fachbereich Planen und Bauen

Uhlstraße 3

50321 Brühl

Bearbeitung:

Liessa Völlmecke

Ansprechperson:

Liessa Völlmecke

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.2 Verfahren	5
2. Ausgangssituation	7
2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
2.2 Stadträumliche Einbindung	8
2.3 Bebauung und Nutzung	8
2.4 Höhenlage	8
2.5 Erschließung	8
2.6 Ver- und Entsorgung	9
2.7 Boden	9
2.8 Erdbebenzone	9
2.9 Altlasten	10
2.10 Kampfmittel	10
2.11 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	10
2.12 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	11
3. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungsrecht und Fachrecht	11
3.1 Landes- und Regionalplan	11
3.2 Flächennutzungsplan	12
3.3 Landschaftsplan	13
3.4 Planungsrecht	13
3.5 Natura 2000 Gebiete / Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	14
3.6 Gesetzlich geschützte Biotope	14
3.7 Wasserschutz-, Überschwemmungs-, Hochwasserrisiko- und Immissionsschutzgebiete	14
4. Ziel und Zweck der Planung	14
5. Planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche	15
6. Auswirkungen der Planung	15
6.1 Planungsrechtliche Änderungen	15
6.2 Verkehr	15
6.3 Externer Ausgleich	15
7. Kosten und Gutachten	16
8. Flächenbilanz	16
9. Abbildungsverzeichnis	17
10. Quellenverzeichnis	17

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 04.11 "Gewerbegebiet Engeldorfer Straße" wird beabsichtigt, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vor den Gebäuden der Immendorfer Straße 7-9, 11, 13, 15, 15a und 15b festzusetzen, um die vorhandene kleinteiligere Erschließung der gewerblichen Bauflächen durch mehrere, weniger flächenintensive, Gewerbebetriebe planungsrechtlich zu sichern. Durch die gezielte Steuerung der Erschließung wird die städtebauliche Ordnung gesichert und es erfolgt zudem eine Steuerung der Abgrenzung von privaten und öffentlichen Grundstücksbereichen für Erschließungsanlagen.

Zur Zeit der Planaufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans 04.11 (1997 bis 1999) wurde festgesetzt, die Erschließung der nordöstlichen Gewerbeflächen über eine Haupt-Erschließungsstraße herzustellen.

„Im nördlichen Bereich des Plangebiets (Kurvenbereich der Engeldorfer Straße) ermöglicht ein bestehender Erschließungsansatz die weitere Erschließung des nördlich zu erweiternden Gewerbegebiets. Diese Erschließungsstraße verläuft unmittelbar auf der Kanaltrasse des Sammlers Brühl-Vochem mit Anschluß an die Bergerstraße (K7). Die Gesamtbreite der geplanten Erschließungsstraße ist im Entwurf zum Bebauungsplan 04.11 mit 11,50 m vorgesehen (incl. Geh- und Radwegführung)“¹.

Die geplante Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen stellte bereits damals vor dem Hintergrund des stark begrenzten Gewerbeflächenpotentials im Stadtgebiet von Brühl ein zentrales Planerfordernis dar. Daher wurden großflächige Gewerbeflächen mit großzügigen Baufenstern und einer Erschließung über die heutige Immendorfer Straße festgesetzt.

Diese Erschließungsplanung größerer Gewerbeeinheiten stellt die Plangeberin jedoch heute vor infrastrukturelle Hürden. Der tatsächliche Bedarf und die vorhandene Entwicklung zeichnen sich in diesem Teilbereich durch eine Ansiedlung von Unternehmen mit einem Flächenbedarf von Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.000 m² und 3.100 m² aus. Zur Zeit der Planaufstellung war nicht absehbar, wie die großen Gewerbeflächen durch eine weitere Planstraße zweckmäßig erschlossen und aufgeteilt werden sollten und ob eine kleinteiligere öffentliche Erschließung überhaupt notwendig ist.

¹ vgl. Begründung zur 2. Offenlegung des Bebauungsplanes 04.11 Engeldorfer Straße/Teilbereich I „Gewerbe“, 1998

Dieser Stichweg der Immendorfer Straße ist derzeit nicht endausgebaut. Die Erschließungsanlage soll entsprechend der Erfordernisse der baulichen Nutzung und des Verkehrs endhergestellt werden. Auf einen Endausbau kann aufgrund der Länge des Weges und der Anzahl der erschlossenen Grundstücke nicht verzichtet werden. Hinzu kommt die Tatsache, dass sich die (zukünftige) Straße bereits überwiegend im Eigentum und damit in der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt Brühl befindet. Neben der städtebaulichen Ordnung und Schaffung einer Anbindung kleinerer Gewerbeeinheiten ist der Bebauungsplan Voraussetzung für die Erhebung des Erschließungsbeitrags. Gleichzeitig ist er Grundlage für die Sicherung der für die öffentliche Erschließungsanlage benötigten Grundstücke.

1.2 Verfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans 04.11 "Gewerbegebiet Engeldorfer Straße", 2. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Nach einer Überprüfung wurde entschieden, dass Änderungsverfahren ins Regelverfahren überzuleiten. Hierzu wird ein neuer Aufstellungsbeschluss nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst werden. Damit verbunden wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet werden.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB soll im September bis Oktober 2023 durchgeführt werden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Öffentlichkeit bekommt die Gelegenheit mündlich oder schriftlich ihre Anregungen zur Planung vorzutragen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert und können sich in Form von Stellungnahmen zur Planung äußern.

An die frühzeitigen Beteiligungen schließt sich nach Entwicklung eines konkreten Planentwurfs mit Begründung sowie aller notwendigen Anlagen die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Hier sind die Pläne mit Begründung, Umweltbericht, den notwendigen Gutachten und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer eines Monats zu veröffentlichen. Hierüber sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu informieren, die innerhalb eines Monats ebenfalls eine Stellungnahme abgeben können. Der Beschluss zur Veröffentlichung wird durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung gefasst.

Wenn die im Rahmen der Veröffentlichung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfs führen, kann der Rat der Stadt Brühl den Bebauungsplan anschließend als Satzung beschließen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die 2. Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig.

Verfahrenstabelle:

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch (BauGB)	Gremium	Bekanntmachung	Durchführung
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB u. § 2 Abs. 4 BauGB	PStA 20.04.2023		
(Frühzeitige) Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB u. § 4 Abs. 1 BauGB			
Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB			
Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauGB			
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB			

Abb. 1 Tabelle Verfahrensschritte nach BauGB

2. Ausgangssituation

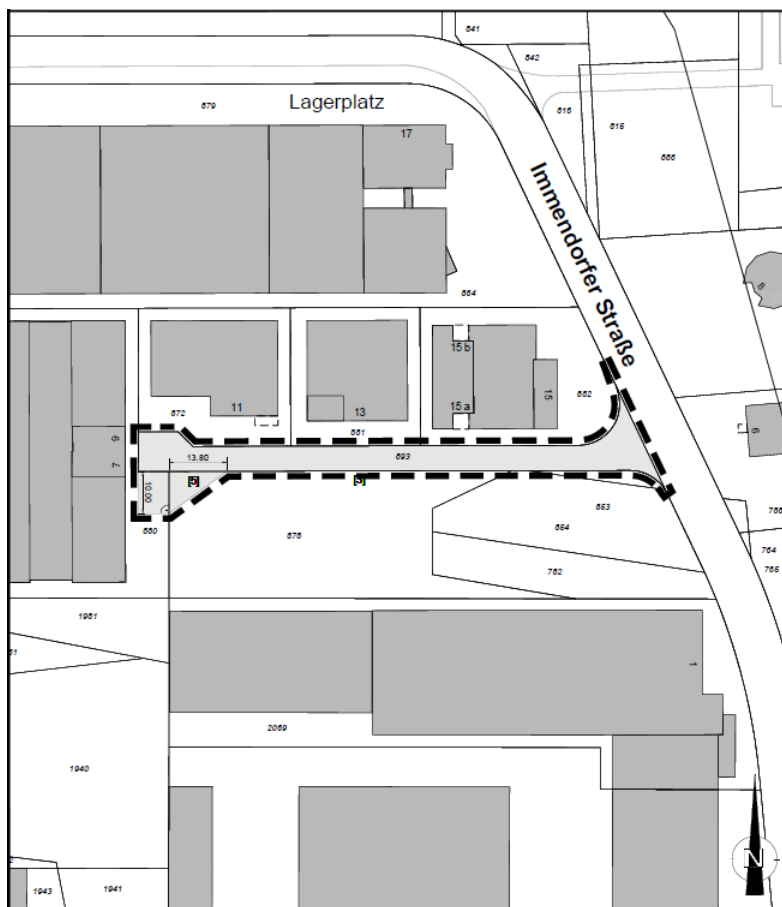
2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst die künftige öffentliche Verkehrsfläche. Es liegt in der Gemarkung Vochem, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 893 sowie 880 teilw. und 878 teilw.

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 893, |
| im Westen | entlang westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 893 verlängert in Richtung Süden um 10,0 m, |
| im Süden | von dort aus im Lot auf die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 880, von diesem Schnittpunkt weiter zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 893, gemessen vom Schnittpunkt der Flurstücke 878, 880 und 893 in einer Entfernung von 13,80 m in Richtung Osten, |
| im Osten | entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 893. |

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes können dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 0,1 ha.



2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Brühl-Ost, etwa 1,8 km Luftlinie vom Brühler Innenstadtkern entfernt. Das Plangebiet liegt in Gänze innerhalb des Gewerbegebiets Engeldorfer Straße und wird im Norden, im Westen und im Süden von Gewerbeflächen umringt. Östlich grenzt es direkt an die Immendorfer Straße an. Etwa 150 m östlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 553. Weiter südlich befindet sich die Engeldorfer Straße, welche parallel zum Plangebiet verläuft.

2.3 Bebauung und Nutzung

Die Fläche ist derzeit im Bebauungsplan 04.11 "Gewerbegebiet Engeldorfer Straße" als Gewerbegebiet festgesetzt. Sie ist heute eine private Baustraße im Eigentum der Stadt Brühl innerhalb des Plangebiets. Nördlich und westlich liegen Gewerbebauten an.

2.4 Höhenlage

Das Plangebiet weist keine größeren Höhenunterschiede auf und ist in großen Teilen eben, im Schnitt bei 61,5 m NHN. Ein leichter Geländeanstieg ist zur westlichen Plangebietsgrenze zu vermerken (62,12 m NHN). Die niedrigste Geländehöhe verläuft entlang der Immendorfer Straße mit 61,00 m NHN.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet schließt im Osten an die „Immendorfer Straße“ an, über welche das Gebiet erschlossen wird. Die Immendorfer Straße schließt im Süden an die „Engeldorfer Straße“ und im Norden an die „Bergerstraße“ an. Die Engeldorfer Straße sowie die Bergerstraße verfügen über beidseitig ausgebaute Gehwege. Für den Radverkehr sind keine gesonderten Wege ausgewiesen, dieser wird auf den Fahrbahnen geführt. Für den ruhenden Verkehr sind in der Immendorfer Straße auf der öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze in Längsaufstellung markiert.

Im Westen geht die Engeldorfer Straße in die Kreisstraße Bergerstraße über, welche im Süden auf die Rheinstraße (Landesstraße L184) trifft, die über einen Anschluss auf die Bundesautobahn A 553 verfügt. Im Norden schließt die Bergerstraße an die Bundesstraße B 55 an, welche einerseits eine regionale Verbindung Richtung Köln darstellt und andererseits ins Stadtzentrum der Stadt Brühl führt.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet durch die weiter südlich gelegene Haltestelle „Berzdorfer Straße“ durch die Stadtbuslinien 703 und 709 angebunden. Durch die Buslinien wird eine Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet in Brühl-Ost mit der Innenstadt („Brühl Mitte“) im 30-Minuten-Takt geschaffen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes u.a. Telefon, Elektrizität und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung werden über die vorhandenen Netze sichergestellt. Die Entsorgung des Schmutzwassers und des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die städtische Kanalisation im Mischsystem. Das Plangebiet selbst benötigt keine eigene Versorgung, sondern dient der Versorgung der anliegenden Gewerbebetriebe.

2.7 Boden

Der oberflächennahe Untergrund besteht gemäß der Geologischen Karte des GEOportal.nrw² aus oberpleistozänen Lössablagerungen. Bei denen handelt es sich um schwach tonig, schwach feinsandige Schluffe, die oberflächennah zum Teil entkalkt sind. Sie sind örtlich umgelagert mit geringem Anteil an Grus und Steinen. Der geologische Untergrund lässt sich im Plangebiet als „gut bis mittel basenhaltige Parabraunerde, teils Gley- und Parabraunerde“ beschreiben (BVNL 1973)³. Seitens des Geologischen Dienstes NRW ist der Boden als "besonders schutzwürdiger fruchtbarer Boden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürlich Bodenfruchtbarkeit)" bewertet (GD o.J.). Aufgrund der flächendeckenden Versiegelung ist der Zustand des Bodens im Planungsgebiet als anthropogen stark beeinträchtigt zu beschreiben.

2.8 Erdbebenzone

Das gesamte Stadtgebiet liegt gemäß Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Daher wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149 : 2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149 : 2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und zu geologischen Untergrundklassen beurteilt, welche anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unter-

² Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen: GeoPortal NRW. www.geoportal.nrw. Abgerufen am 11.09.2023

³ BVNL – Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege (Hrsg.), (1973): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Potentielle natürliche Vegetation-, Blatt CC 5502 Köln. Meckenheim.

grundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006)⁴ für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

2.9 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsfälle / Bodenverunreinigungen bekannt. Auf ggf. vornutzungsbedingte Bodenverunreinigungen etc. wird informativ hingewiesen.

2.10 Kampfmittel

Eine Luftbilddauswertung steht noch aus. Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen bei den vorhabenbezogenen Maßnahmen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden zusätzliche Sicherheitsdetektionen empfohlen. Weiterhin ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

2.11 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Brühl eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Ein Denkmalbereich liegt ebenfalls nicht vor.

Hinweise auf zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter, wie archäologische Bodenfunde, liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Unabhängig hiervon verweist der Landschaftsverband Rheinland (LVR) – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen. Es soll sichergestellt werden, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen-Wollersheim, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Von Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ist nicht auszugehen.

⁴ GD NRW – Geologischer Dienst NRW 2016: Auskunftssystem BK50 (WMS Dienst)

2.12 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Das Flurstück 893 befindet sich im Eigentum der Stadt Brühl. Die im Übersichtsplan ersichtlichen Teilflächen der Flurstücke 880 und 878 werden in Kürze durch die Stadt Brühl erworben.

3. Übergeordnete Planungen, bestehendes Planungsrecht und Fachrecht

3.1 Landes- und Regionalplan

Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, d.h. der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Demnach fließen die planerischen Vorgaben der Landesplanung und der Regionalplanung in die Bauleitplanung ein.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08.02.2017 in Kraft und wurde zum 06. August 2019 geändert. Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Siedlungsraum ausgewiesen.

Im aktuell gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (ehemals „Gebietsentwicklungsplan Region Köln“, in Kraft getreten am 21.05.2001) ist das Bebauungsplangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung folgende Nutzungen dargestellt bzw. festgesetzt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnaher Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

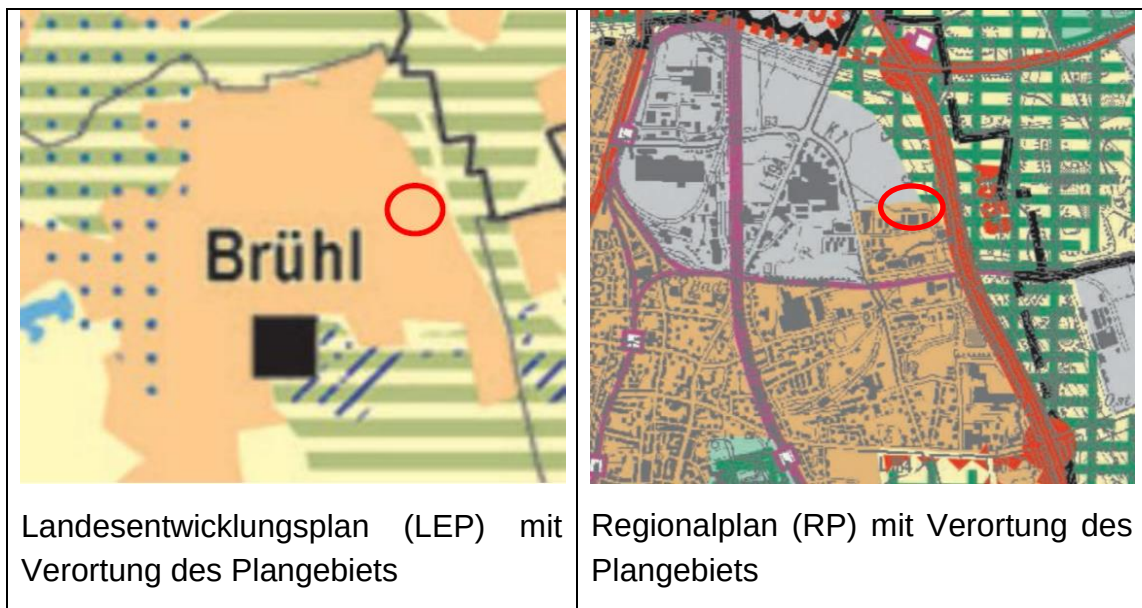


Abb. 3 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brühl stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.11 – 2. Änderung als gewerbliche Baufläche dar. Die geplante Bebauungsplanänderung widerspricht dieser Ausweisung nicht. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt, sodass hier kein Konflikt besteht bzw. keine Anpassung des FNP erforderlich ist.

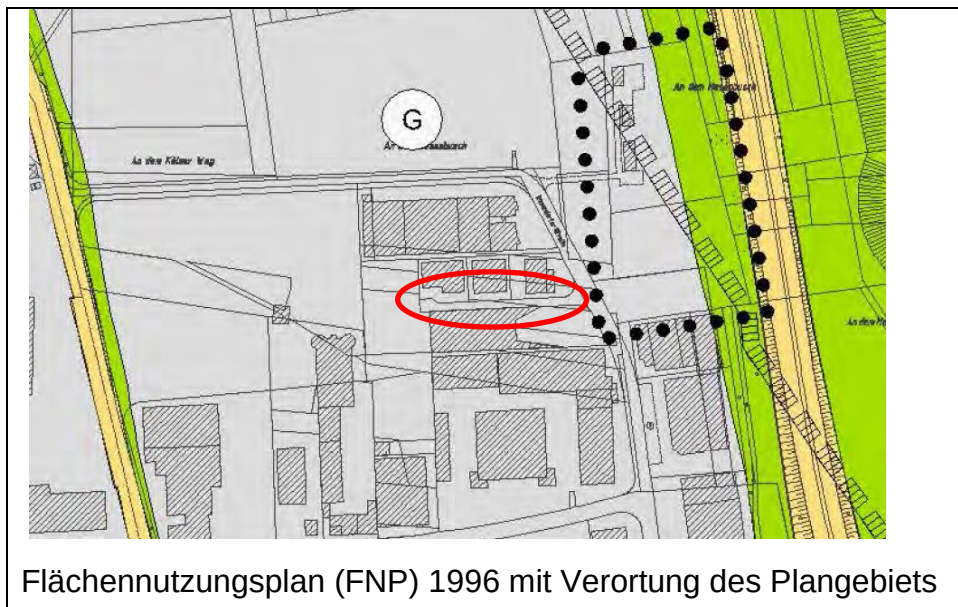
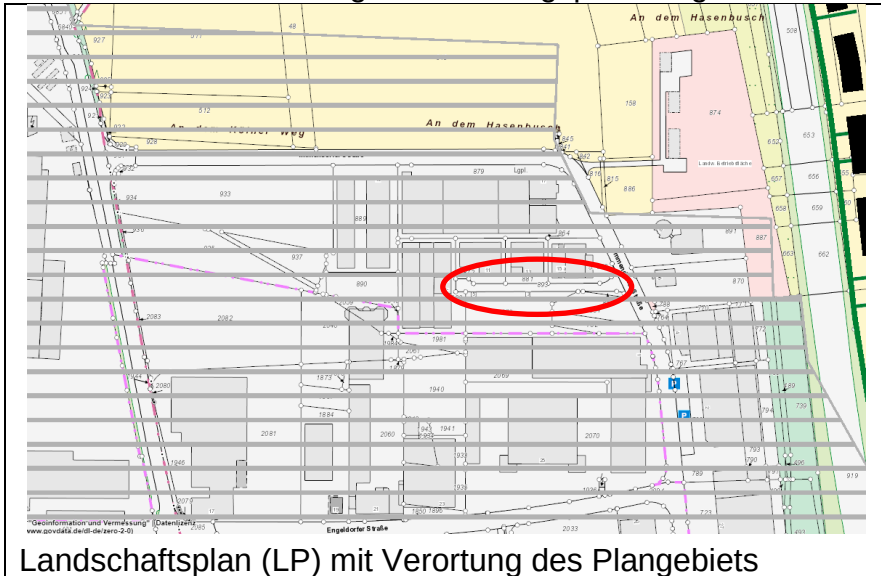


Abb. 4 Flächennutzungsplan (FNP) 1996

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans (LP) Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises. Der Landschaftsplan trifft für das Gebiet keine Ziele oder Festsetzungen, da es im Zusammenhang bebauter Ortsteile bzw. im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt.

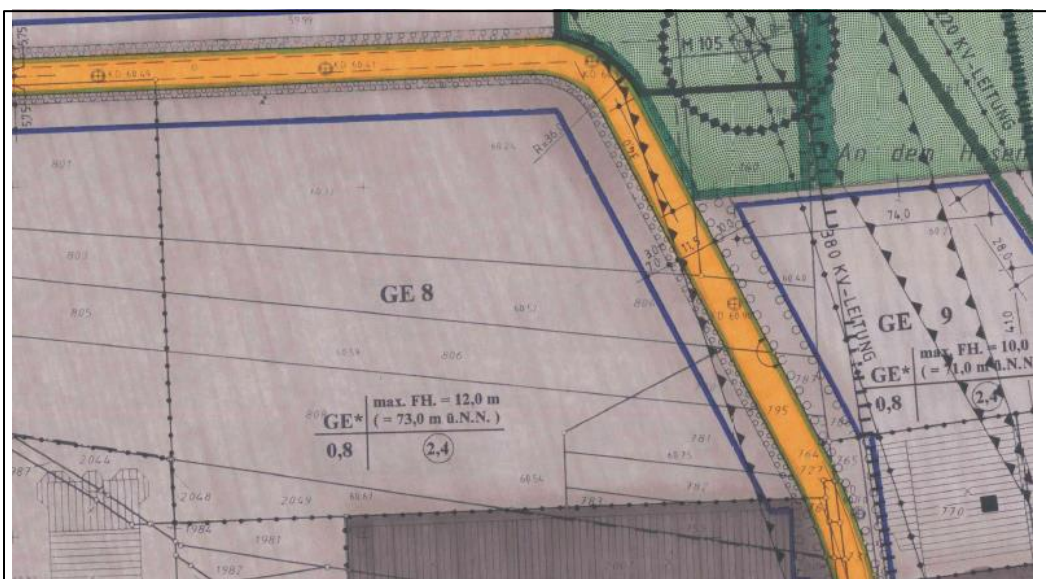


Landschaftsplan (LP) mit Verortung des Plangebiets

Abb. 5 Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 8

3.4 Planungsrecht

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan 04.11 "Gewerbegebiet Engeldorfer Straße" setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit einer GRZ/GFZ von 0,8/2,4 und einer maximalen Firsthöhe von 12,0. (=73,0 M ü.N.N.) fest. Zudem werden immissionswirksame Schallleistungspegel festgesetzt, die im dortigen GE8 mit 67 dB (A) /m² tags und mit 51 dB (A) /m² nachts veranschlagt sind.



Auszug aus: Bebauungsplan 04.11 "Gewerbegebiet Engeldorfer Straße"

Abb. 6 Bebauungsplan 04.11 "Gewerbegebiet Engeldorfer Straße"

3.5 Natura 2000 Gebiete / Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet und angrenzend liegen keine Gebiete mit einem entsprechenden Schutzstatus.

3.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet und angrenzend liegen keine Gebiete mit einem entsprechenden Schutzstatus.

3.7 Wasserschutz-, Überschwemmungs-, Hochwasserrisiko- und Immissionsschutzgebiete

Für das Plangebiet existieren keine Schutzfestsetzungen oder -verordnungen zu Überschwemmungs-, Hochwasserrisiko- und Immissionsschutzgebieten.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 04.11 "Gewerbegebiet Engeldorfer Straße" wird beabsichtigt, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vor den Gebäuden der Immendorfer Straße 7-9, 11, 13, 15, 15a und 15b festzusetzen, um die vorhandene kleinteiligere Erschließung der gewerblichen Bauflächen durch mehrere, weniger flächenintensive, Gewerbebetriebe planungsrechtlich zu sichern. Durch die gezielte Steuerung der Erschließung wird die städtebauliche Ordnung gesichert und es erfolgt zudem eine Steuerung der Abgrenzung von privaten und öffentlichen Grundstücksbereichen für Erschließungsanlagen.

Dieser vorhandene Stichweg der Immendorfer Straße ist derzeit nicht endausgebaut. Die Erschließungsanlage soll entsprechend der Erfordernisse der baulichen Nutzung und des Verkehrs endhergestellt werden. Auf einen Endausbau kann aufgrund der Länge des Weges und der Anzahl der erschlossenen Grundstücke nicht verzichtet werden.

Hinzu kommt die Tatsache, dass sich die (zukünftige öffentliche) Straße bereits überwiegend im Eigentum und damit in der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt Brühl befindet. Neben der städtebaulichen Ordnung und Schaffung einer Anbindung kleinerer Gewerbeeinheiten ist der Bebauungsplan Voraussetzung für die Erhebung des Erschließungsbeitrags. Gleichzeitig ist er Grundlage für die Landbeschaffung der für die öffentliche Erschließungsanlage benötigten Grundstücke.

5. Planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche

Dieser einfache Bebauungsplan setzt gemäß den Zielen der Planung als zulässige Art der Nutzung eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Weitere zeichnerische oder textliche Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung werden nicht getroffen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Planungsrechtliche Änderungen

Durch die Überplanung der bisherigen Gewerbegebietsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche wird die maximal zu versiegelnde Fläche erhöht. Bei den bisherigen Festsetzungen war eine GRZ von 0,8 ausgewiesen und somit eine Versiegelung von maximal 80% der Fläche möglich. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Vollversiegelung erzielt.

Des Weiteren hat die Planung Auswirkungen auf die GRZ sowie GFZ des Grundstücks Immendorfer Straße 7-9 (Flurstück 880). Das bisherige private Grundstück wurde in Gänze als Gewerbegebiet innerhalb einer Baugrenze festgesetzt.

Eine ca. 120 m² große Teilfläche am Ende der geplanten Stichstraße (Teilstücke aus den Flurstücken 880 und 878) wird für den erforderlichen Wendepunkt durch die Stadt erworben. Hierunter entfallen ca. 70 m² auf das bereits bebaute Grundstück der Immendorfer Straße 7-9 (Flurstück 880), was rund 2,3% der Grundstücksfläche ausmacht. Der betroffene Grundstücksteil ist heute bereits zu 100% versiegelt. Hieraus resultierende Ausflüsse auf GRZ und GFZ sind als marginal und somit geringfügig einzustufen.

6.2 Verkehr

Da sich im Plangebiet bereits eine Verkehrsstraße (Baustraße) befindet und es sich bei der geplanten Straße nicht um eine Durchfahrtsstraße handelt, ist nicht von einem erhöhten Verkehrsvorkommen auszugehen.

6.3 Externer Ausgleich

Es handelt sich sowohl im Ausgangszustand als auch im Planungszustand um ausschließlich versiegelte Flächen. Das bisherige Planrecht sieht ein GE mit einer GRZ von 0,8 vor, d.h. nur 80% des Gebietes dürfen komplett versiegelt werden. Der Bereich der Straße wird zu 100% versiegelt. Laut der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die GRZ von 0,8 nicht überschritten werden, der Versiegelungsgrad erhöht sich also innerhalb des Plangebietes. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird zudem ein im Ursprungsbebauungsplan 04.11 bisher festgesetzter Pflanzstreifen (Teilfläche von 58 m²) überplant.

Gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz beträgt der Ausgleichsbedarf insgesamt 1.618 Biotopwertpunkte nach Ludwig (vgl. Teil B – Umweltbericht, Kapitel 5.3⁵). Ein Ausgleich im Plangebiet oder direkt angrenzend ist aufgrund der bestehenden Nutzung nicht möglich, der Ausgleich muss insofern außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Die 1.618 Biotopwertpunkte werden über das kommunale Ökokonto auf Brühler Stadtgebiet ausgeglichen. Der Ausgleich wird auf einer planexternen Ausgleichsfläche durch die Stadt Brühl aus ihrem Bestand § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB erbracht:

Ökokontofläche der Stadt Brühl „Aufforstung südlich der Maiglerwiese II“; Gemarkung Badorf, Flur 19, Flurstücke 1123 und 1124 (tlw.)

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB bedarf es hierzu keiner Festsetzung, da der Ausgleich bereits durch die jeweiligen Ökokonten gesichert ist.

7. Kosten und Gutachten

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten für die durchgeführten notwendigen Gutachten. Bisher liegen dem Bebauungsplan folgende Gutachten zugrunde:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan 04.11 „Gewerbegebiet Engeldorfer Straße“ 2. Änderung, Ginster Landschaft+Umwelt, Meckenheim, 2023

8. Flächenbilanz

Flächengröße des Geltungsbereiches gesamt:		980 m ²
Davon	Öffentliche Verkehrsfläche	980 m ²

Stadt Brühl, September 2023

⁵ Ginster Landschaft und Umwelt: Teil B – Umweltbericht zum Bebauungsplan 04.11 „Gewerbegebiet Engeldorfer Straße“ 2. Änderung, 2023

9. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Tabelle Verfahrensschritte nach BauGB	6
Abb. 2 Übersichtsplan zur Plangebietsabgrenzung	7
Abb. 3 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	12
Abb. 4 Flächennutzungsplan (FNP) 1996	12
Abb. 5 Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 8.....	13
Abb. 6 Bebauungsplan 04.11 "Gewerbegebiet Engeldorfer Straße"	13

10. Quellenverzeichnis

STADT BRÜHL (1998): Begründung zur 2. Offenlegung des Bebauungsplanes 04.11 Engeldorfer Straße/Teilbereich I ,Gewerbe

MINISTERIUM DES INNEREN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN: Geo-Portal NRW. www.geoportal.nrw. Abgerufen am 11.09.2023

BVNL – BUNDESANSTALT FÜR VEGETATIONSKUNDE, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Hrsg.), (1973): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Potentielle natürliche Vegetation-, Blatt CC 5502 Köln. Meckenheim.

GD NRW – GEOLOGISCHER DIENST NRW 2016: Auskunftssystem BK50 (WMS Dienst)

GINSTER LANDSCHAFT UND UMWELT (2023): Teil B – Umweltbericht zum Bebauungsplan 04.11 „Gewerbegebiet Engeldorfer Straße“ 2. Änderung