

Brühl, den 13.05.2008

An die Mitglieder des

EINLADUNG

Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung

Ich lade Sie ein zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung

Tag	Datum	Uhrzeit	Sitzungsort
Dienstag	20.05.2008	18:00	Sitzungszimmer A 013, Rathaus Uhlstraße 3

Mit freundlichen Grüßen



H. Th. Klug, Vorsitzender



begl. Broich, Schriftführer

TAGESORDNUNG

TO-Pkt.

Gegenstand

Vorlagen-Nr.

TO-Pkt.	Gegenstand	Vorlagen-Nr.
	A) Öffentlicher Teil	
1.	Gutachten zu den wirtschaftlichen Effekten einer Erweiterung des Phantasialandes, Vortrag Prof. Dr. Peter Thuy, Int. FH Bad Honnef und Michael Laufenberg, Wirtschaftsprüfer u. Steuerberater	
2.	Niederschrift vom 15.04.2008	
3.	Bebauungsplan 01.12 ‚Sportplatz Bonnstraße‘ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB Bezug: PStA v. 19.02.2008 TOP 7	32/07 c
4.	Mitteilungen	
5.	Anfragen	
	B) Nichtöffentlicher Teil	
6.	Mitteilungen	
7.	Anfragen	



Fachbereich 61-1	Aktenzeichen 61 26 -10- 01.12 Ov	Datum 06.05.2008	Beratungsfolge (Rat / Ausschuss)
Betreff Bebauungsplan Nr. 01.12 „Sportplatz Bonnstraße“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch Bezug: PStA v. 19.02.2008, TOP 7 Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 13a Baugesetzbuch			PStA Rat

Finanzielle Auswirkungen

 Ja

 Nein

- Mittel stehen zur Verfügung bei Haushaltsstelle
 Mittel stehen nicht zur Verfügung
 Über – außerplanmäßige Ausgabe Haushaltsstelle

 Beschlussentwurf und Erläuterungen
 Auszug aus der Niederschrift des _____ am _____
 Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. 3

Beschlussentwurf:

I. Der Rat der Stadt Brühl beschließt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und unter Bezug auf die nachstehenden Erläuterungen über folgende Anregungen

A. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung:

1. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

1.1 Anregung von Herrn von Dewitz, Liblarer Straße 24
 Schreiben vom 29.08.2007

Der Anregung wird entsprochen.

2. Anregungen der Träger öffentlicher Belange

2.1 Stadtwerke Brühl
 Schreiben vom 17.01.2008

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Bgm <i>J. J.</i>	Zust Dez.	Fachbereich <i>...</i>	Dez. II	FB 14			<i>...</i>
---------------------	-----------	---------------------------	---------	-------	--	--	------------

- 2.2 Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland Außenstelle Köln
Schreiben vom 21.01.2008

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

- 2.3 Deutscher Kinderschutzbund Ortsverband Brühl e.V.
Schreiben vom 23.01.2008

Die Anregung wird zurückgewiesen.

- 2.4 Rhein-Erft-Kreis
Schreiben vom 24.01.2008

Die Anregung wird zurückgewiesen.

- 2.5 Erft-Verband
Schreiben vom 23.01.2008

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 2.6 LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz)
Mail vom 05.02.2008

Die Anregung wird berücksichtigt.

B. Anregungen aus der öffentlichen Auslegung:

1 Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

- 1.1 Erft - Verband v. 31.03.2008

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.2 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bochum vom 14.04.2008

Die Anregung wird zurückgewiesen.

2 Anregungen der Öffentlichkeit:

- 2.1 Herr Gerhard Dahmann, Bonnstraße 139 zur Niederschrift am 08.04.2008

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Bgm. <i>be</i>	Zust. Dez.	Fachbereich <i>de</i>	Dez II	FB 14			<i>ff</i>
----------------	------------	-----------------------	--------	-------	--	--	-----------

- II. Der Rat der Stadt Brühl beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316), den Bebauungsplan Nr. 01.12 „Sportplatz Bonnstraße“ einschließlich der textlichen Festsetzungen als Satzung und beschließt die zugehörige Begründung.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 2 und betrifft die Flurstücke 405 tlw. und 110 tlw. Dies ist die Fläche des Sportplatzes an der Bonnstraße mit vorgelagertem kleinen Spielplatz und die Zuwegung zum Schießstand. Die Gebietsgrenze wird im Osten durch den Abgrenzungszaun Sportplatz / Schießstand und dessen nördliche Verlängerung gebildet.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen

Erläuterungen:

Zu I.

A. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung:

1.1 Anregung von Herrn von Dewitz, Liblarer Straße 24

Schreiben vom 29.08.2007

Renaturierung des Pingsdorfer Baches (ca. 140m), damit der Pingdorfer Bach komplett vom Rückhaltebecken „Auf der Pehle“ bis zum Schlosspark naturnah verlaufen kann.

Stellungnahmen der Verwaltung:

Für die Renaturierung wurde ein Fachplaner beauftragt, auch wird die Zuwegung verlegt und erneuert. Damit wird dem Bach mehr Fläche als bisher eingeräumt.

2.1 Stadtwerke Brühl

Schreiben vom 17.01.2008

Es muss eine Prüfung erfolgen bezüglich der Lage der Versorgungsleitungen des Schießplatzgeländes nach Angabe der neuen Versorgungsstrasse.

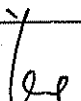
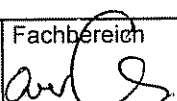
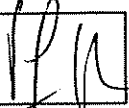
Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Bedenken werden im Nachgang mit den Beteiligten abschließend geklärt.

2.2 Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland Außenstelle Köln

Schreiben vom 21.01.2008

Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel, nicht

Bgm. 	Zust. Dez.	Fachbereich 	Dez. II	FB 14		
--	------------	---	---------	-------	--	---

aber im unmittelbaren Bereich. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) sieht keine Bedenken gegen die Durchführung der in Rede stehenden Maßnahme. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmittel kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein entsprechender Hinweis zur Vorgehensweise beim Auffinden möglicher Kampfstoffe bzw. Blindgänger aufgenommen worden.

2.3 Deutscher Kinderschutzbund Ortsverband Brühl e.V.
Schreiben vom 23.01.2008

Es wird nach einer näher zu definierenden Nutzung der öffentlichen Grünfläche (Nr. 4.5 der Begründung) und deren Emission nachgefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt. Spätere Nutzungen der Grünfläche müssen sich am Immissionsschutz der umgebenden Wohnbebauung orientieren.

2.4 Rhein-Erft-Kreis
Schreiben vom 24.01.2008

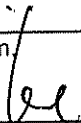

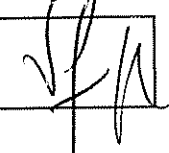
A) Das Gutachten zum Schießlärm ergab bei einer Plausibilitätsprüfung durch den Kreis folgendes: Es fehlen die Angabe zur Bauart der Schießanlage, die Anzahl der aktiven Mitglieder der schießenden 5 Vereine und die Anzahl der Schießbahnen. Insgesamt sollte das Gutachten in Anlehnung an die VDI - Richtlinien „Beurteilung von Schießlärmimmissionen“ (VDI 3745 Blatt1) neu überarbeitet werden.

B) Es fehlt im Bebauungsplan oder Gutachten eine Beurteilung der Emissionen, die von den beiden landwirtschaftlichen Betrieben (Abhofverkauf) und der Gärtnerei mit Blumenverkauf ausgehen. „Landwirtschaftliche Betriebe führen aus lärmtechnischer Sicht immer wieder zu Beschwerden in der Nachbarschaft“. Es wird angeregt, diese gewerblichen Anlagen im weiteren Planverfahren einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

A) Die VDI - Richtlinie (3745 Blatt1) wurde unter Nr. 8 der Vorschriften im Gutachten aufgeführt und angewandt. Da der Gutachter (ACCON, Köln) zur Beurteilung des Schießlärms sich einer tatsächlich unter Übungsbedingungen entstehenden Vorortschießprüfung bedient hat, sind die im Gutachten angegebenen Werte zur Beurteilung vollkommen ausreichend. Der Gutachter hat aber zusätzlich die Angaben zur Bauart der Schießanlage und die Anzahl der Schießbahnen als Gutachtenergänzung nachgereicht.

B) Nach Beurteilung der Lärmsituation vor Ort durch den Lärmgutachter ACCON Köln GmbH gehen von den bestehenden Betrieben keinerlei Störwirkungen aus, da es sich hier um Nebenerwerbsbetriebe mit niedriger Kundenfrequenz handelt.

Bgm 	Zust Dez	Fachbereich 	Dez II	FB 14		
--	----------	--	--------	-------	--	---

Die beiden landwirtschaftlichen Betriebe unterliegen zudem nicht der Anzeigepflicht. Sie müssen kein Gewerbe anmelden, da sie nur Waren aus der Ursprungsproduktion des Betriebes in geringem Maße verkaufen. Für die Gärtnerei besteht seit 16.04.1984 das Gewerbe auf Einzelhandel mit Blumen, Friedhofsgärtnereiprodukten und Hydrokulturen. Der landwirtschaftliche Betrieb Bonnstraße 119 wird als nicht störender Gewerbebetrieb im allgemeinen Wohngebiet eingestuft.

Die Ruhezeiten werden eingehalten und alle 3 Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Auf Nachfrage beim Ordnungsamt liegen bis heute keine Beschwerden zu übermäßigen Immissionen aus den 3 Betrieben vor.

2.5 Erft-Verband
Schreiben vom 23.01.2008

Der Erft-Verband weist darauf hin, dass sich im Plangebiet eine Grundwassermessstelle befindet, zuständig ist das LANUV.

Der Erft-Verband empfiehlt das anfallende Niederschlagswasser vor Ableitung in den Regenwasserkanal zur Brauchwassernutzung in Zisternen zu sammeln, hierbei ist wegen der Toxizität kein Kupfer als Dacheindeckung und Ableitungsmaterial zu wählen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wurde als Hinweis aufgenommen.

2.6 LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz)
Mail vom 05.02.2008

Die Messstellen 28061 und 28062 (ein Zugang, die tiefere ist bis auf 200m geteuft) sind noch voll funktionsfähig und sollten für weitere Grundwasserstandsmessungen erhalten bleiben. Die Messstellen sind ortsunveränderlich und für die hydrologischen Messung von Wichtigkeit. Die Messstelle sollte nach Rücksprache mit dem LANUV (Herr Probst) im Rahmen der Ausbaurbeiten mittels Straßen-BEGU-Deckel abgesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Messstellen sind genau eingemessen und nachträglich in den zeichnerischen Teil sowie in die Legende des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

B. Anregungen aus der öffentlichen Auslegung:

1 Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

1.1 Erft - Verband
Schreiben vom 31.03.2008

Der Erft-Verband erinnerte an die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 23.01.2008

Bgm. Lee	Zust. Dez.	Fachbereich Dort CS	Dez. II	FB 14			
-------------	------------	------------------------	---------	-------	--	--	--

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe unter (Nr. A 2.5)

1.2 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bochum vom 14.04.2008

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ist nicht Inhalt der Regelungen des Bebauungsplanes.

Der Hinweis, zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung den Beginn der Erschließungsmaßnahmen mitzuteilen, wurde dem Liegenschaftsamt mitgeteilt.

2 Anregungen der Öffentlichkeit:

- 2.1 Herr Dahlmann (Bonnstraße 139) berichtet von sehr lautem Vorlader schießen, an Diens,- Frei. - und Sonntagen. Man könnte damit in die Polizeischule ausweichen (Kapazität ist vorhanden).

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation im Besonderen die Immissionspegelmessungen vor Ort ergaben, dass die relevanten Grenzwerte bezüglich der umgebenden Wohnbebauung nicht überschritten wurden. Es stellt klar (siehe Seite 21, Zusammenfassung), dass der gemäß den Normen vorgegebene Gesamtbeurteilungspegel von 55 dB(A) an Werktagen um mehr als 2 dB(A) und an Samstagen und Sonntagen zwischen 4 und 1 dB(A) unterschritten wird.

Herr Dahlmann möchte die Anzahl der Parkplätze auf der Zuwegung zum Schützenplatz von 10 auf 20 vergrößern, da Parkplatzmangel seit Einführung der Parkscheibenregelung am Friedhofspark herrscht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die 10 Parkplätze sind im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eingeflossen, im ersten Entwurf waren sie nicht vorgesehen, danach gab es einen Verlust von 4 Stellplätzen an der Bonnstraße. Durch die Ausweisung der 10 Stellplätze werden bei Verwirklichung des Bebauungsplanes 6 zusätzliche Plätze geschaffen.

Ein weitergehender Stellplatzbedarf wird durch die Planungsinhalte

- a) Schaffung von 6 Wohneinheiten
- b) die Renaturierung des Pingsdorfer Baches nicht hervorgerufen.

Die Planung verfolgt nicht als Zielsetzung die Schaffung zusätzlicher Stellplätze im öff. Raum. Zur Vermeidung einer Verstärkung der Parkplatzsuchverkehre in diesem ökologisch sensiblen Bereich wird das Maß der Stellplatzausweisung entsprechend begrenzt.

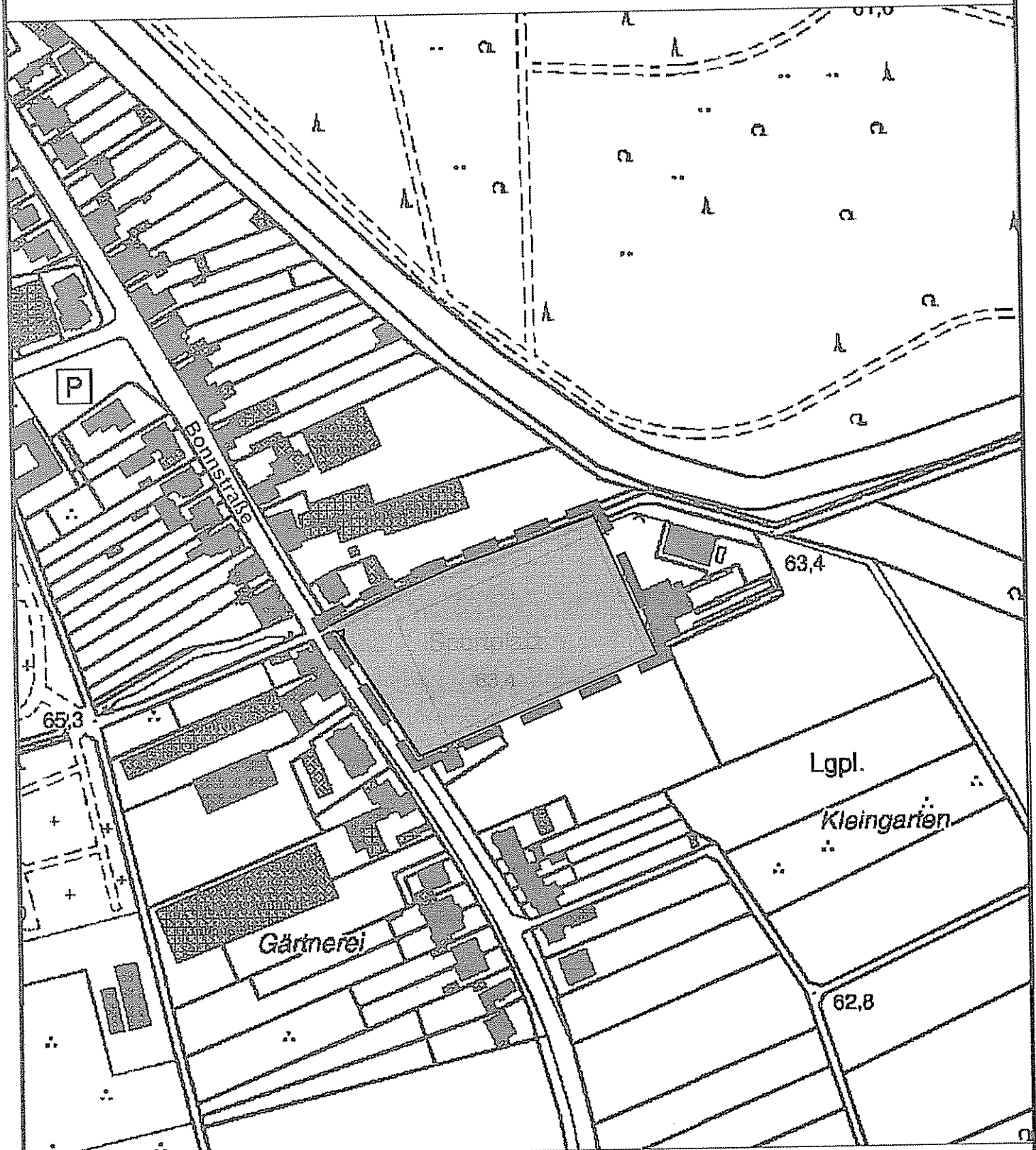
Anlagen: Übersichtsplan, textl. Festsetzungen und Begründung zum BP 01.12 „Sportplatz Bonnstraße“

Bgm <i>ber</i>	Zust Dez	Fachbereich <i>ber</i>	Dez. II	FB 14		<i>flu</i>
-------------------	----------	---------------------------	---------	-------	--	------------

Bebauungsplan 01.12

„Sportplatz Bonnstraße“

Anlage zur
Vorlage Nr.:
32 / 07 c



ÜBERSICHTSPLAN



Grenze des
Geltungsbereiches

Vergrößerung aus der DGK 5

Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW,
Bonn, 2070/2005

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl wird mit **0,4**, die Anzahl der Geschosse mit zwingend **zwei** Vollgeschossen und die Firsthöhe mit maximal **76,50 m üNN** festgesetzt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Wohnungen (WE) wird für jede Doppelhaushälfte auf max. 2 WE begrenzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von max. 7,5 m² erlaubt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhen (FH) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten NN-Höhe von max. 76,50 m nicht überschreiten.

Der Schnitt der senkrechten Wand mit der Dachhaut darf bis zu 1,00 m über dem Rohfußboden liegen, ansonsten ist gemäß § 16 Abs. 3 der BauNVO die Zahl der Vollgeschosse einzuhalten.

6. Grünflächen

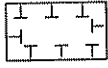
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Osten der Wohnbebauung angrenzende Fläche wird als Private Grünfläche festgesetzt.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung der öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bachrenaturierung"

Die im Bebauungsplan zeichnerisch mit der Signatur  festgesetzte Fläche sind die für die Bachrenaturierung standortgerechten Hecken und Sträuchern gemäß späterer Ausbauplanung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Uferstreifen dienen als Rückzugszonen für Flora und Fauna.

8. Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Bebauungsplan zeichnerisch mit Signatur  festgesetzte Baumreihe im Westen der Spiel- und Sportfläche angrenzend an die neuen Baugrundstücke sind mit 5 Eichenbäumen = Quercus Robur (Hochstamm), mit einem Mindeststammumfang von 16/18/cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen. Sie dienen als Ersatz für die auf dem Kinderspielplatz zu entfernenden Bäume und Sträucher. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

9. Dachbegrünungen

Dachflächen von Garagen und Carports sind fachgerecht mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50% zu bepflanzen und zu unterhalten. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen. Der Vorgartenbereich ist die Fläche, die zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Wohnhausabschlusswand liegt.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien unzulässig

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° - 45° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen, die Straßenflucht und das Fassadenmaterial von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden. Garagen sind mit einem Flachdach zu versehen.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachaufbau darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein und sind in den Achsen der darunter liegenden Geschossfenster bzw. -Türen anzuordnen.
Dacheinschnitte sind nicht erlaubt

C. HINWEISE

1. Immissionen

Für die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen sind gemäß gutachterlicher Untersuchung keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

2. Kampfmittelfunde

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplangebietes ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW- Rheinland Außenstelle Köln (KBD) weist darauf hin, dass bei Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen sind.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten)

durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem KBD gebeten.

3. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Das Kommissariat Vorbeugung der Kreispolizeibehörde Bergheim empfiehlt zum Einbruchschutz, dass alle Fenster und Fenstertüren im angriffsrelevanten Bereich, also Tief-, Erd- und Obergeschosse, die der / die Täter ohne besondere Steighilfen erreichen können, einbruchhemmend ausgelegt sein sollten. Für alle Außentüren gilt ebenfalls die Empfehlung, möglichst geprüfte Türen gemäß DIN zu verwenden. Kellerlichtschächte können durch stabile Rostsicherungen oder besser durch Vergitterung gesichert werden. Gegen Kriminalität an der Haustür sollten mechanische Distanzsperrn eingebaut werden. Für weitere Fragen und Informationen steht das Kommissariat Vorbeugung zur Verfügung.

5. Baugrund

Das gesamte Gebiet der Stadt Brühl befindet sich in Erdbebenzone 2. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.

6. Regenwassernutzung

Der Erft-Verband empfiehlt das anfallende Niederschlagswasser vor Ableitung in den Regenwasserkanal zur Brauchwassernutzung in Zisternen zu sammeln, hierbei ist wegen der Toxizität kein Kupfer als Dacheindeckung und Ableitungsmaterial zu wählen.

Stadt Brühl
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauordnung
30.04.2008

Begründung zum BEBAUUNGSPLAN NR. 01.12 „Sportplatz Bonnstraße“
Bonnstraße in Brühl **zur Auslegung**

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1 Allgemeines	1
1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	2
1.2 Bestehende Situation	2
1.3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	3
1.4 Planungsvorgaben	3
2 Planungsanlass	4
3 Planungsziele	4
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	5
4.4 Bauweise	5
4.5 Grünflächen	5
4.6 Immissionen	6
4.7 Versickerung des Niederschlagswassers	6
4.8 Begrünung	6
5 Auswirkungen der Planung	
5.1 Auswirkungen auf die Umwelt	6
5.2 Verkehrliche Auswirkungen	7
6 Erschließung	
6.1 Verkehr	7
6.2 Ver- und Entsorgung	7
7 Erschließungskosten	8

1 Allgemeines

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rande der Brühler Innenstadt an der Bonnstraße Richtung Schwadorf. In östlicher Nachbarschaft liegt der Brühler Schlosspark, Bestandteil des Weltkulturerbes Schloss Augustusburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.12 umfasst die Fläche des Sportplatzes an der Bonnstraße mit vorgelagertem kleinen Spielplatz, Trafostation, Zuwegung zum Schützenplatz und einen Teil des Pingsdorfer Baches entlang der Zuwegung.

Die genaue Abgrenzung ist der Übersicht bzw. dem Bebauungsplanvorentwurf zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.800 m².

1.2 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Badorf, Flur 2 und betrifft die Flurstücke 364, 405 tlw. und 110 tlw. Dies ist die Fläche des Sportplatzes an der Bonnstraße mit vorgelagertem kleinen Spielplatz, die Zuwegung zum Schießstand und die Bachfläche des Pingsdorfer Baches von der Bonnstraße bis zum Schlosspark. In der Südwestecke des Plangebietes steht ein Trafo der Stadtwerke Brühl. Auf der Fläche des Sportplatzes findet zur Zeit noch Spielbetrieb statt. Sie wird rundum wie der kleine Spielplatz und der Trafo mit zum Teil hohen Drahtzäunen eingefasst. Nur der Spielplatz ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Der Bachlauf ist als offener geradliniger Graben mit Grasböschungen ausgeführt.

Die in der näheren Umgebung vorhandenen Hausgärten an der Bonnstraße zeichnen sich durch eine große Tiefe von 80 – 100 aus. Im Osten grenzt das Schießplatzgelände an, auf dem die Brühler Schießsportvereine ihr wöchentliches Training sowie diverse Wettkämpfe austragen.

Im Einzelnen sind dies:

- Schießsport - Club Ville e.V. (SSC Ville), Brühler Sportschützen 76 e.V. (BSS), -
- Brühler Schießclub 70 e.V. (BSC 70),
- Schießsportgemeinschaft 1972 Brühl e.V. (SSG)

Die St.-Sebastianus Schützenbruderschaft vor 1442 e.V. veranstaltet darüber hinausgehend auf der Fläche ihre traditionellen Feiern, an Fronleichnam und das Schützenfest an Margaretha.

Die umgebende Bebauung ist weitestgehend zweigeschossig mit Satteldächern bebaut. Die Nutzung beschränkt sich auf Wohnen, bis auf den Abhofverkauf zweier Landwirte und den Betrieb des Blumen Center Hermes mit angeschlossener Gärtnerei.

Das Gelände des Sport- und Schießplatzes liegt bei 63,4m ü. NN. Die Bonnstraße liegt in der Mitte vor dem Plangebiet bei 64,7m und die Zuwegung läuft von 64,8m an der Bonnstraße leicht abfallend in Richtung Schießplatz auf 64,2m ü. NN .

Die Flurstücke 405 und 110 befindet sich im Eigentum der Stadt Brühl.

1.3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 01.12 wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Diese Definition gilt für die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, wie z.B. die Umnutzung eines Gebietes.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung.

In unserem Falle handelt es sich um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs mit einem alten Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Der Gesetzgeber sieht als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a gewisse Schwellenwerte vor. Maßstab hierfür ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO.

§13a unterscheidet hier zwei Fallgruppen:

a.) Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen und

b.) Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² festsetzen.

Da im vorliegenden Falle die festgesetzte Grundfläche und selbst die Größe des gesamten Plangebietes mit 9.800 m² Grundfläche deutlich unter diesem Grenzwert liegt und der Bebauungsplan darüber hinausgehend keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft, ist die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

1.4 Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan weist für das Plangebiet „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ aus. Diese Darstellung entspricht nicht dem seit 1996 rechtswirksamen Flächennutzungsplan und dem seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplan „Bauzonen“ der Stadt Brühl. Laut Aussage der Bezirksplanungsbehörde werden solche kleinmaßstäblichen Darstellungsdifferenzen nicht bereinigt, da es sich um einen unverhältnismäßig großen Aufwand handeln würde und auch die Lesbarkeit diese feinen und kleinmaßstäblichen Korrekturen im großmaßstäblichen Regionalplan (1:50.000) nicht mehr gewährleistet wäre. Nur raumwirksame Änderungen von größerer Art und Bedeutung werden im Rahmen eines formellen Regionalplan – Änderungsverfahrens durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan Bauzonen

Für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 01.12 ist der Bebauungsplan „Bauzonen“ rechtsverbindlich, der für das Plangebiet mit der Ordnungsziffer „K“= Öffentliche Grünfläche festsetzt. Die umgebende Bebauung im Norden ist als Allgemeines Wohngebiet, im Westen und Süden als Reines Wohngebiet ausgewiesen in II- geschossiger Bauweise. Eine Bebauung ist jedoch nur in erster Reihe an der Bonnstraße zulässig.

2 Planungsanlass

Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich und dem Erfordernis der Umnutzung einer Sportanlage, für die es zukünftig keinen Bedarf mehr gibt, soll in dem betroffenen Bereich entlang der Bonnstraße zukünftig eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Aufgrund der vorhandenen Erschließung kann dies unter städtebaulich günstigen Voraussetzungen, inform der Schließung einer größeren Baulücke im Bereich Bonnstraße erfolgen. Ferner soll mit dem Bebauungsplan ein stadttökologisch wichtiges Projekt mit der Renaturierung des letzten Teilstückes des Pingsdorfer Baches umgesetzt werden.

3 Planungsziele und Planungsinhalte

Das wesentliche Planungsziel ist die Schaffung der rechtlichen Vorgaben für eine straßenbegleitende Wohnbebauung und somit die Schließung einer Baulücke entlang der Bonnstraße.

Darüberhinaus soll die verbleibende, nördlich angrenzende Grünfläche einer wohngebietsverträglichen Nutzung zugeführt und als private Grünfläche festgesetzt werden, da hier aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Verhältnis zur heranrückenden Wohnbebauung eine nur eingeschränkte, nicht lärmintensive Nutzung möglich ist. So soll sie den Schützen als Aufstellfläche im Rahmen ihrer jährlichen Festivitäten dienen und den Bogenschützen zu Trainingszwecken zur Verfügung stehen.

Ein weiteres städtebaulich und stadttökologisch bedeutendes Ziel der Planung ist die Renaturierung des letzten Teilstückes des Pingsdorfer Baches. Mit dieser Maßnahme, wird eine durchgehende naturnahe Gestaltung des Pingsdorfer Baches von der Straße „Auf der Pehle“ bis zum Schlosspark erreicht.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes mit seinen nicht störenden Gewerbebetrieben und der vorwiegenden Wohnnutzung wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung **WA** - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von **0.4** und mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die geplante Bebauung ist traufständig zur Bonnstraße auszuführen. Mit der Festsetzung der max. Firsthöhe und Drenpelhöhe wird die Obergrenze der Baukörper definiert. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in städtebaulich Hinsicht in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, bis auf die Errichtung von Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von 7,5 m², ausgeschlossen. Die Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig, Mit diesen Festsetzungen wird dem städtebaulichen Ziel einer weitestgehenden Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen,

4.4 Bauweise

Aufgrund der vorgegebenen Bebauungsstruktur sind als zulässige Bauformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäudeeinheit wird auf max. 2 WE begrenzt. Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer zu starken Verdichtung in diesem Bereich und Wahrung des Gebietscharakters, der größtenteils durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wird.

4.5 Grünflächen

Die im Osten der Wohnbebauung angrenzende Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen. Sie soll als Aufstellungsfläche für die traditionellen Schützenvereinsveranstaltungen dienen und den Bogenschützen als Trainingsplatz (wohngebietsverträgliche Nutzung ohne nennenswerte Lärmentwicklung) zur Verfügung gestellt werden.

Da sich die lärmtechnischen Auswirkungen einer öffentlichen Spiel-Sport und Freizeitwiese (nicht in der Größe bestimmter Personenkreis) nicht mit der heranrückenden Wohnbebauung in Einklang bringen lassen, kann nur eine eingeschränkte wohngebietsverträgliche Nutzung für diese Fläche in Frage kommen.

Die Fläche wird vor diesem Hintergrund wie bisher mit einem Zaun entlang der Erschließungsstraße abgegrenzt.

4.6 Immissionen

Für die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen sind laut gutachterlicher Untersuchung keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Zu den lärmtechnischen Auswirkungen des östlich angrenzenden Schießstandes wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Fa. Accon Köln GmbH erstellt, dessen Ergebnisse unter Ziff. 5 zusammenfassend dargestellt werden.

Die sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes haben aus lärmtechnischer Sicht keine negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung.

Nach Überprüfung der Lärmsituation vor Ort und Rücksprache mit dem Lärmgutachter ACCON Köln GmbH gehen von den bestehenden Betrieben keinerlei Störwirkungen aus, da es sich hier um Nebenerwerbsbetriebe mit niedriger Kundenfrequenz handelt. Der landwirtschaftliche Betrieb Bonnstraße 119 wird als nicht störender Gewerbebetrieb im allgemeinen Wohngebiet eingestuft. Die Ruhezeiten werden eingehalten und alle 3 Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Auf Nachfrage beim Ordnungsamt liegen bis heute keine Beschwerden zu übermäßigen Immissionen aus den 3 Betrieben vor.

4.7 Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG (Landeswassergesetz) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Nach dem Plankonzept ist die Ableitung des Niederschlagswassers ortsnah in den Pingsdorfer Bach durch einen unterirdisch neu zu bauenden Regenwasserkanal in der Bonnstraße vorgesehen. Damit wird auch der nur in dieser Strecke der Bonnstraße vorhandene Schmutzwasserkanal zukünftig entlastet.

4.8 Begrünung

Als Ausgleich für die in der Spielplatzfläche stehenden Bäume sind Ersatzpflanzungen auf der Grünfläche nach 4.5 im Plangebiet vorgesehen. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der geplanten Baugrundstücke ist eine Bepflanzung mit 5 einheimischen Hochstammeichenbäumen vorgesehen, die zum einen den Eingriff in die Natur und Boden mindern und zum anderen einen gewissen Sichtschutz zwischen den Privatgrundstücken und der öffentlichen Grünfläche bieten soll.

Für die Dächer der Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhandene Lärmsituation wurde vom Gutachter ermittelt. Er beurteilte die Verkehrslärmimmission des Straßenverkehrs und die Lärmimmission ausgehend von der bestehenden Schießanlage.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis das keine besonderen baulichen Vorkehrungen des passiven Schallschutzes an den Wohngebäuden vorzusehen sind. Die nach dem Energieeinsparungsgesetz zu verwendenden Fenster weisen ausreichend hohe Schalldämmmaße auf. Er gibt die Empfehlung, Schlafräume aufgrund der Verkehrslärmemissionen möglichst nach Osten zu orientieren, um ein Schlafen bei geöffnetem Fenster zu ermöglichen.

Bezogen auf den Schießlärm werden die maßgeblichen Lärmrichtwerte eingehalten. Unter Zugrundelegung der angegebenen Schusszahlen wurde ermittelt, dass werktags im Trainingsbetrieb eine Unterschreitung um 2 dB(A) und an Wochenenden (Samstags und Sonntags) bei der Meisterschaftsschießen der Richtwert eingehalten bzw. um zwischen 4 und 1 dB(A) unterschritten wird.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt.

5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Von den bisher in der Bonnstraße entlang dem Plangebiet vorhandenen 9 Parkplätzen werden mit der Schließung der Baulücke 4 - 5 entfallen. Einen Ausgleich schafft die Neuanlage von 10 Parkplätzen im Plangebiet an der Zuwegung in direkter Nähe zum Schießplatz.

Der private Stellplatznachweis erfolgt durch die Ausweisung von zwei Stellplätzen pro Baugrundstück (Garage/Carport + Vorplatz). Auswirkungen auf den fließenden Verkehr in der Bonnstraße sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die geplante Bebauung wird direkt von der Bonnstraße aus erschlossen. Der Charakter der Bonnstraße wird durch die Planung nicht verändert.

Die Bushaltestellen der Stadtbuslinie 706 befinden sich auf der Bonnstraße in Richtung Süden in ca. 150m (Haltestelle Bonnstraße Süd), nach Norden in ca. 200m Entfernung (Haltestelle Südfriedhof). Der Bus benötigt 3 Minuten bis Brühl-Mitte. Von dort aus sind sehr gute Verbindungen in die umliegenden Städte und zum Fernverkehr gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitung des Schießplatzgrundstückes wird ggf. entsprechend der späteren Ausbauplanung zur Renaturierung des Pingsdorfer Baches verlegt.

Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz der Brühler Stadtwerke angeschlossen werden.

Damit dass südlich entstehende Baugrundstück ohne Einschränkung bebaut werden kann, ist die Verlegung der Trafostation ca. 90m nördlich auf die andere

Straßenseite, südlich neben die Garage des Wohnhauses Bonnstraße 158, im öffentlichen Bachgrundstück vorgesehen.

Kanalanschluss und Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51a LWG (Landeswassergesetz) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Weiterhin ist Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Da in der Bonnstraße im Plangebiet keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist, wird das Oberflächenwasser in einem neu zu bauenden Regenwasserkanal unterirdisch dem Pingsdorfer Bach zugeführt.

7 Erschließungskosten

Durch die geplante Bebauung wird die bestehende Baulücke in der Bonnstraße zwischen den Hausnummern 121 und 139 geschlossen. Damit werden 6 vermarktungsfähige Grundstücke auf dieser städtischen Fläche geschaffen. Eine weitere „innere Erschließung“ ist hierfür nicht erforderlich.

Es fallen Kosten für die Bachrenaturierung und damit verbundene Verlegung / Neuerrichtung der Erschließungsstraße zur Schützenhalle / Schießstand an.

Ferner entstehen Kosten für

- den Bau des Regenwasserkanals (Ableitung in den Pingsdorfer Bach)
- die Verlagerung der Trafostation,
- den Anschluss an die vorhandene und künftige Infrastruktur (Kanalanschlussleitung für den Anschluss an den Schmutzwasser- und den Regenwasserkanal, Wasser-, Gas- und Stromversorgung).

Diesen Kosten stehen auf der Einnahmeseite der Erlös aus dem Verkauf der neuen Baugrundstücke entgegen.

07.02.2008

Stadt Brühl
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung