

Stadt Brühl

**Bebauungsplan Nr. 01.01
„Giesler-Galerie“**

**1. Änderung
(Südliche Grundstücksspitze Giesler-Galerie)**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Planungsziel	4
2	Verfahren	6
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Verfahren nach § 13a BauGB.....	6
2.3	Verfahrensschritte.....	7
3	Erläuterungen zum Plangebiet	8
3.1	Vorhandene Struktur.....	8
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.3	Erschließung.....	9
4	Planungsvorgaben	10
4.1	Regionalplan.....	10
4.2	Flächennutzungsplan.....	10
4.3	Bestehendes Planungsrecht.....	10
4.4	Landschaftsplan.....	11
4.5	Planfeststellungsverfahren zum zweigleisigen Ausbau der Linie 18.....	11
4.6	Gestaltungssatzung für das Giesler-Areal	11
4.7	Satzung zur Genehmigung von Werbeanlagen	12
4.8	Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl	12
5	Begründung der Planinhalte.....	13
5.1	Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl.....	13
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Gebäude- und Wandhöhen	17
5.2.3	Dachaufbauten	18
5.3	Bauweise	19
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4.1	Baulinien.....	19
5.4.2	Baugrenzen	20
5.5	Erschließung.....	20
5.5.1	Ruhender Verkehr	20
5.5.2	Ein- und Ausfahrtsbereiche	20
5.6	Immissionsschutz	21
5.6.1	Verkehrslärm	21
5.6.2	Gewerbelärm	23
5.6.3	Geräuschbelastungen durch mögliche Spitzenpegel.....	25
6	Gestalterische Festsetzungen	27
7	Hinweise	27
8	Städtebauliche Auswirkungen.....	28
8.1	Verkehr	28
8.2	Technische Infrastruktur	28
8.2.1	Versorgung	28
8.2.2	Schmutzwasser	28
8.2.3	Niederschlagswasser.....	29

8.2.4	Müllentsorgung	29
8.3	Umweltbelange	29
8.3.1	Auswirkungen auf den Menschen.....	29
8.3.2	Natur und Freiraum.....	31
8.3.3	Boden	32
8.3.4	Wasser	32
8.3.5	Luft/ Klima.....	32
8.3.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	33
9	Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	33

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Das ehemalige Gelände der Giesler-Brauerei wurde im Zuge einer Flächenkonversion neu geordnet und beplant. Der Bebauungsplan Nr. 01.01 Giesler-Galerie in der Brühler Innenstadt setzt ein Sondergebiet Einkaufszentrum und Mischgebiete fest. Der Bebauungsplan ist seit dem 19.05.2005 rechtskräftig und wurde in großen Teilen umgesetzt. Für die südliche Grundstücksspitze des Geländes konnte aufgrund der Besitzverhältnisse in den letzten Jahren keine neue Nutzung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 01.01 und dem Potenzial der Fläche für eine großflächige bauliche Entwicklung gefunden werden. Die bestehenden Nutzungen entsprechen nicht der zentralen Lagequalität des Standortes und wurden zum größten Teil aufgegeben. Aus diesem Grund wurde für diesen Bereich ein neues Planungskonzept entwickelt, das neben Büros und Praxen überwiegend Wohnungen vorsieht. Im Erdgeschoss sollen Ladeneinheiten entstehen.

Dieses Planungskonzept wurde am 26.11.2013 dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes stehen dem Konzept in Teilen entgegen. Im Rahmen eines Änderungsverfahrens soll nun das Planungsrecht für die Umsetzung des neuen Planungskonzeptes geschaffen werden, um für den Standort eine Nachnutzung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

1.2 Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Fortsetzung der Flächenentwicklung zur Aufwertung des hier vorliegenden innerstädtischen Standortes und die Umsetzung einer zeitgemäßen Folgenutzung in Form von Wohnen und Gewerbe.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 01.01 Giesler-Galerie sieht für das Plangebiet eine Entwicklung eines mischgenutzten, urbanen Standortes mit gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung vor. An diesem Planungsziel soll unter Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung festgehalten werden. Ein neues Nutzungskonzept soll innerhalb des Plangebietes eine flexiblere bauliche Nutzung ermöglichen, da sich mit dem bisherigen Konzept kein Nutzer für die Fläche finden lies. Über die Wiedernutzbarmachung der Fläche und Nachverdichtung soll dabei im Sinne der Stadt der kurzen Wege und der kompakten Stadt ein mischgenutztes Quartier im Zentrum von Brühl entstehen.

Beabsichtigt sind außerdem die städtebauliche Ordnung der Baufläche zwischen der Liblarer Straße, der Uhlstraße und der Straße An der Alten Brauerei und die Schließung des Blockrandes. Ziel ist die Ausbildung einer qualitativ hochwertigen straßenbegleitenden Blockrandbebauung zur Arrondierung des Baublockes. U.a. sollen entlang der Uhlstraße und im Kreuzungsbereich Liblarer Straße/ Uhlstraße verschiedene gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss angesiedelt werden, um einen repräsen-

tativen südlichen Stadteingang zu schaffen. Die Maßnahme ist dabei auch im Zusammenhang mit den Umgestaltungsmaßnahmen zur Aufwertung der Uhlstraße zu sehen. Wohnen soll insbesondere im geschützten Innenbereich des Baublockes möglich sein, um eine Wohnnutzung innerhalb der Innenstadt zu stärken.

Zur Erreichung der Planungsziele wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Entsprechend dieses Konzeptes sollen innerhalb des Plangebietes bei einer Nutzfläche von insgesamt von ca. 7.900 qm, davon ca. 1.800 qm Gewerbe-, 1.600 qm Büro- und 4.500 qm Wohnflächen entstehen.

Abb. 1: Visualisierung des Baukonzeptes für die Südspitze



2 Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV) – zugrunde.

2.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Da die vorliegende Planung eine Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche zum Ziel hat, soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von circa 5.000 qm weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.
- Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen.
- Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten.

Somit können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB wie der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung in Anspruch genommen werden. Die relevanten Umweltbelange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

2.3 Verfahrensschritte

Der Ausschuss für Planung- und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung vom 12.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 01.01 „Giesler-Galerie“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sollte im Verfahren nicht verzichtet werden, auch wenn diese in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich ist (freiwillige Beteiligung). Mit Schreiben vom 15.01.2015 wurde Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung bis zum 18.02.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Daneben wurde eine freiwillige Bürgerbeteiligung vom 02.02.2015 bis zum 13.02.2015 durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine weitere gutachterliche Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Römerstraße/ Liblarer Straße durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung fand Eingang in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Durch die fortgeschrittenen Planungen zum Ausbau zur Stadtbahnlinie 18 musste im Anschluss der Geltungsbereich des Plangebietes angepasst und die Planung des Mischgebietes in Teilen überarbeitet werden. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.06.2015 gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB die erneute Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde am 13.08.2015 im Amtsblatt der Stadt Brühl (Amtsblatt Nr. 16, 31. Jahrgang) bekannt gemacht.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit haben gemäß §§ 13a (2, 3), 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit vom 24.08.2015 bis zum 23.09.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergab sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Innenstadt von Brühl, angrenzend an die Giesler-Galerie. Der überwiegende Teil des Plangebietes dient als Parkplatz.

Im Südwesten des Plangebietes findet sich ein Gebäude, das ehemals einem Jugendzentrum der Stadt Brühl diente. Derzeit wird dieses nur noch von einer Kindertageseinrichtung als Ersatzstandort genutzt. Im Südosten entlang der Uhlstraße und im Kreuzungsbereich der Uhlstraße mit der Liblarer Straße wurde ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet, das im Erdgeschoss überwiegend Ladenlokale hat. Die Räumlichkeiten und Wohnungen in diesem Komplex stehen leer. Im Zuge der Bauelfreimachung ist beabsichtigt alle Gebäude abzureißen, um Raum für die neue Entwicklung zu erhalten.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch eine heterogene und dichte Innenstadtbebauung geprägt. Nördlich des Plangebietes liegt das Marienhospital. Im Westen schließen an die Trasse der Stadtbahnlinie 18 die Kunst- und Musikschule und die Gemeinschaftshauptschule Clemens-August-Schule mit einer Tageseinrichtung für Kinder an.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das in der Innenstadt befindliche Plangebiet liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 28 und umfasst folgende Flurstücke: 72, 73, 75, 78, 79, 82, 340, 341, 461, 470, 620 – 629, 638 – 643.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,5 ha und liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 28 und ist folgendermaßen abgegrenzt:

- Im Westen entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 637, 621 und 620,
- im Norden entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 620, 622, 623, 82 sowie 341 bis zum Grenzpunkt des Flurstücks 630 mit dem Flurstück 461. Weiter ist das Plangebiet entlang der westlichen Grenzen des Flurstücks 461 und 629 sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 629 abgegrenzt.
- Im Osten entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 461, 341, 340 und 72,
- im Süden entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 72, 470, 628 und 637 - 643.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.01 Giesler-Galerie kann der Planzeichnung entnommen werden.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straßen An der Alten Brauerei, Uhlstraße und Liblarer Straße an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Es verfügt durch seine Lage in der südlichen Innenstadt über eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die wesentlichen Verbindungen der südlichen Innenstadt bilden die Bonnstraße (von Schwadorf), die Pingsdorfer Straße (aus Badorf und Pingsdorf) sowie die Liblarer Straße, die mit der Römerstraße (L183) die Nord-Süd-gerichtete Hauptverkehrsachse von Brühl bildet. Eine Durchfahrt von der südlichen in die nördliche Innenstadt oder umgekehrt ist nicht möglich, um Durchgangsverkehr durch die Innenstadt zu vermeiden und die bedeutende West-Ost-Fußgängerachse zwischen Balthasar-Neumann-Platz und dem Marktplatz nicht durch Kfz-Überfahrten zu stören.

Ein Anschluss des Plangebietes an das Stadtbahnnetz erfolgt über die Haltestelle Brühl-Mitte und Brühl-Süd. Zwischen den Haltestellen in Brühl und Köln wird ein 10-Minuten-Takt angeboten. Nach Bonn besteht ein 20-Minuten Takt. Für den zweigleisigen Ausbau der Linie 18 wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Nach Umsetzung der Maßnahmen soll in Richtung Bonn eine Taktdichte von 10 Minuten erreicht werden.

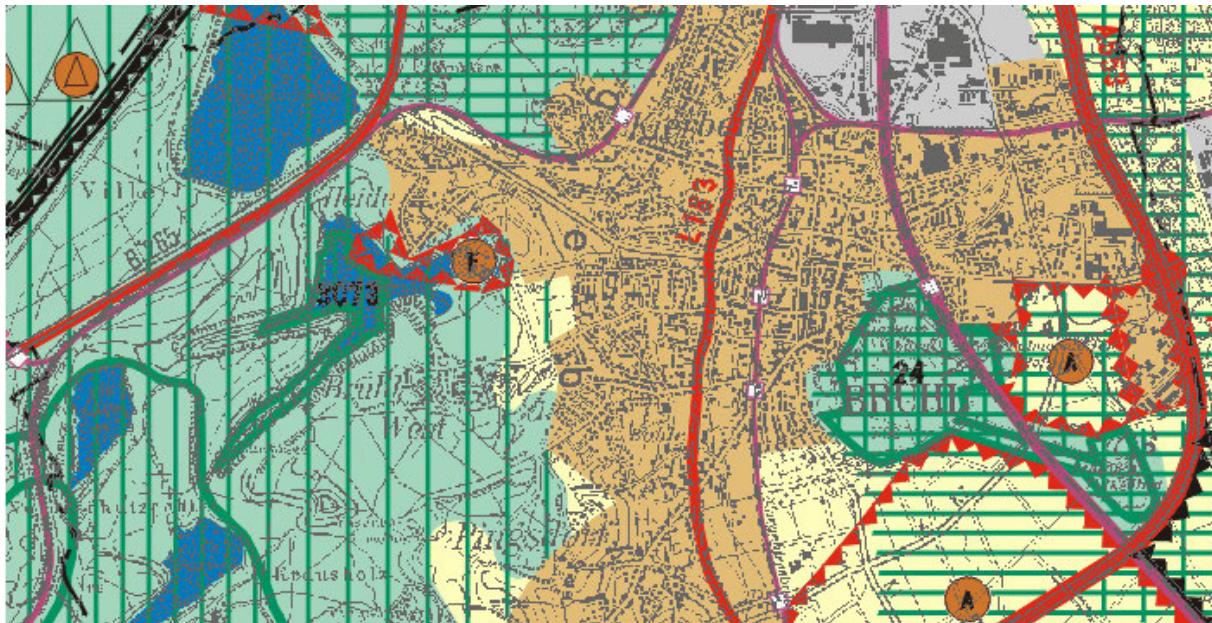
Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind die Haltestellen Giesler-Galerie (Buslinien 702, 704, 705, 707, 930, 985, 990) und Liblarer Straße (Buslinie 704, 705 und 990). Das Plangebiet verfügt somit über eine gute Verkehrsanbindung. Auch die Erschließung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr ist aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Fußgängerzone sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge als gut zu bewerten.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln - als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (ASB). Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe.

Abb. 2: Regionalplan (ohne Maßstab)



4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen vor. Nördlich des Bereiches stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dar. Im Westen grenzen Flächen für Bahnanlagen an das Plangebiet. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 01.01 Giesler-Galerie entwickelt wurden, ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 01.01 Giesler-Galerie sieht für den Änderungsbereich ein Mischgebiet vor. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig.

Nördlich angrenzend ist ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum und einer GRZ von 1,0 festgesetzt. Unmittelbar abgrenzend ans Plangebiet gilt eine maximale Gebäudehöhe von 79,5 m ü. NN und eine Traufhöhe von 75,5 m ü. NN. Entlang der Clemens-August-Straße ist eine Firsthöhe von 83,0 m ü. NN und eine Traufhöhe von 73,0 m ü. NN festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Änderungsbereich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 entsprechend der Obergrenzen nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Geschossen bestimmt. Im überwiegend 18 m tiefen Baufeld entlang der Uhlstraße und Liblarer Straße sind II bis IV Geschosse festgesetzt. In der überbaubaren Grundstücksfläche im Blockinnenbereich und im westlichen Baufeld an der Straße An der Alten Brauerei wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Es gilt eine geschlossene Bauweise.

Entlang der Uhlstraße ist eine Baulinie festgesetzt, die in der Planzeichnung mit der Bezeichnung A und B begrenzt ist. Es wird geregelt, dass ein Zurücktreten der Bauteile bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50 % von maximal 0,5 m auf einer zusammenhängenden Fassadenlänge entlang der Uhlstraße von maximal 10,0 m zulässig ist. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entlang der Liblarer Straße und in den Kreuzungsbereichen Liblarer Straße/ Uhlstraße und Liblarer Straße/ An der Alte Brauerei sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Daneben gelten Festsetzungen zum Immissionsschutz. Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen sind gemäß DIN 4109 zu treffen.

4.4 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

4.5 Planfeststellungsverfahren zum zweigleisigen Ausbau der Linie 18

Die Häfen und Güterverkehr Köln AG hat am 25.09.2012 einen Antrag auf Durchführung des Planfeststellungsverfahrens bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Ziel des Verfahrens ist der zweigleisige Ausbau der Bahntrasse der Linie 18 zwischen Brühl-Mitte und Brühl-Badorf. Der Planfeststellungsbeschluss zu dieser Planung ist am 04.02.2015 erfolgt.

Durch diese Planungen werden sich die Verkehrsführung und der Querschnitt im Kreuzungsbereich der Straßen An der Alten Brauerei mit der Liblarer Straße ändern. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen diese neue Verkehrsplanung.

4.6 Gestaltungssatzung für das Giesler-Areal

Ein 20 m breiter Streifen des Plangebietes entlang der Uhlstraße sowie entlang der Liblarer Straße zwischen Uhlstraße und Bahnübergang der Linie 18 liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für das Giesler-Areal vom 14.02.2005. Diese Satzung enthält gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4, und 5 Bauordnung NRW (BauO NRW) Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. So werden Vorgaben zur Dachform, Fassadengestaltung, Materialien und Werbeanlagen gemacht.

Es ist beabsichtigt für das Plangebiet ein neues Gestaltungskonzept zu erarbeiten und für den Bereich des Plangebietes die Satzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für das Plangebiet zu ändern.

4.7 Satzung zur Genehmigung von Werbeanlagen

Daneben gilt gemäß § 86 Abs. 2 BauO NRW für das Plangebiet die Satzung Genehmigung für Werbeanlagen für besonders schutzwürdige Gebiete vom 26.04.2000. Für genehmigungsfreie Werbeanlagen wird damit im Geltungsbereich dieser Satzung eine Genehmigung eingeführt. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,5 m².

4.8 Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl

Die Zielvorstellungen zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Brühl wurden bereits im Jahr 2006 von den politischen Gremien der Stadt auf der Grundlage der Empfehlungen eines Gutachtens der BBE Unternehmensberatung über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Aufgrund notwendiger Anpassungen an den § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) und der Berücksichtigung des neuen Einzelhandelserlasses NRW erfolgte im Jahr 2010 eine Aktualisierung. Der Rat der Stadt Brühl hat am 12.12.2011 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen.

Im Rahmen der Fortschreibung standen die Abgrenzung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Festlegung der Brühler Sortimentsliste im Vordergrund.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes ist damit grundsätzlich möglich.

5 Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet

Entsprechend der ursprünglichen Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.01, auch großflächig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen.

Innerhalb dieses Mischgebietes ist ein Nutzungskatalog geplant, der das Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen ermöglichen soll.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen, da für diese Nutzungen eine Verträglichkeit innerhalb des Plangebietes und mit der nahe gelegenen Brühler Innenstadt nicht gegeben ist. So benötigen Gartenbaubetriebe große zusammenhängende Grundstücksflächen, die innerhalb der beabsichtigten Straßenrandbebauung (siehe auch Maß der baulichen Nutzung) nicht realisierbar sind. Die Errichtung von zeitgemäßen Tankstellen ist mit einem so genannten 24-Stunden-Betrieb verbunden, der wiederum zu Lärmimmissionen führt, die im Bereich der Uhlstraße und Liblarer Straße städtebaulich nicht erwünscht sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich zudem nicht ins innerstädtische Gesamtbild und seine übergeordnete Versorgungsfunktion integrieren.

Daneben werden aus städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Für Vergnügungsstätten verbleiben auch durch den Ausschluss im Bereich des Mischgebietes genügend Alternativstandorte in der Innenstadt. Zudem sollen Trading-Down-Effekte, die aufgrund der Innenstadtrandlage des Plangebietes möglich sind, vermieden werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Festsetzungen zu Gebäude- und Wandhöhen.

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5 festgesetzt. Zudem wird geregelt, dass im Mischgebiet die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO von einer jeweiligen GRZ von 0,6 und einer GFZ 1,2 für Mischgebiete überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Regelung soll bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

Städtebauliche Gründe

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Brühl eine innerstädtische Fläche aufwerten und ein urbanes, mischgenutztes Quartier auf einem innerstädtischen Standort zu entwickeln.

Mit der festgesetzten oberirdischen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die Obergrenze der BauNVO um 50 % überschritten. Diese Festsetzung wird mit der städtebaulichen Zielstellung begründet, ein urbanes mischgenutztes Quartier zu realisieren. Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort, für den in der Vergangenheit keine neue Nutzung gefunden werden konnte, einer Nachnutzung zuzuführen. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher für die zukünftigen Nutzungen flexible Spielräume zu bieten, was sich auch in der Festsetzung der GRZ niederschlagen soll. Zu der GRZ-Überschreitung kommt es dabei insbesondere durch die Festsetzung eines eingeschossigen Baukörpers im Blockinnenbereich. Diese Festsetzung stellt ein Angebot dar, um größere gewerbliche Einheiten im Plangebiet entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes zu realisieren zu können.

Auch ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Eckgrundstück mit einer insgesamt kleinen Gesamtgröße handelt. Der städtebaulich gewünschte Blockrand lässt sich so nur über eine Überschreitung der GRZ realisieren.

Daneben wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf. Diese Festsetzung ist notwendig, um im Plangebiet u.a. die erforderlichen Stellplätze unterzubringen und die Anlieferung der gewerblichen Einheiten zu organisieren. Die gegebene städtebauliche Situation durch Grundstücksgröße und -zuschnitt macht dabei die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage erforderlich.

Da der Boden am Standort ist anthropogen geprägt ist, hat die Festsetzung keine negative Auswirkung auf die Funktionsfähigkeit des Bodens. So wird von den zuständigen Umweltbehörden aufgrund der gewerblichen Vornutzungen von einer Nie-

derschlagsversickerung abgeraten. Bereits heute ist das Grundstück nahezu vollständig versiegelt.

Auch die erhöhte GFZ von 2,5 entspricht dem städtebaulichen Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung. Die gegebene zentrale Lage rechtfertigt im Sinne einer effizienten Flächennutzung eine intensivere städtebauliche Nutzung am Standort. Im Sinne der Stadt der kurzen Wege und der kompakten Stadt wird mit dem Bebauungsplan ein mischgenutztes Quartier im Zentrum von Brühl entstehen.

Die festgesetzte GFZ nimmt dabei die baulichen Dichten im Umfeld des Plangebietes auf und vermittelt u.a. zwischen dem Baukörper Giesler-Galerie und der umgebenen Blockrandbebauung. Daneben bietet der Bebauungsplan die Chance eine Wohnnutzung im Blockinnenbereich zu ermöglichen und das innerstädtische Wohnen insgesamt zu befördern.

Über das Bebauungsplanverfahren soll ein neuer Stadteingang in die Innenstadt von Brühl geschaffen werden. Aufgrund der zentralen Lagequalität ist daher eine Überschreitung der Regelobergrenzen am gegebenen Standort vertretbar. Innerhalb des Plangebietes bietet sich über die flexible Festsetzung zur GFZ die Möglichkeit, eine Bebauung mit einem Alleinstellungsmerkmal zu realisieren.

Auch ist zu bedenken, dass der Bebauungsplan oberste Geschosse ermöglicht, die zwar nach ihrer Grundfläche der Regelung des § 2 Abs. 5 Landesbauordnung (BauO NRW) Staffelgeschoss entsprechen, jedoch nicht allseitig gegenüber den Außenwänden zurückspringen. Diese Geschossflächen sind deshalb in der Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen und machen eine Erhöhung der GFZ erforderlich. Ein weiteres Argument für die Überschreitung ist auch angeführt worden, dass gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die Möglichkeit besteht, die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Vor diesen Hintergründen und aus den nachstehenden Gründen wird eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für erforderlich gehalten:

- Entsprechen der innerstädtischen Lage soll ein verdichtetes mischgenutztes Quartier entstehen. Das Nutzungskonzept aus Wohnen und Gewerbe entspricht dabei der Lagequalität des Standortes im Zentrum von Brühl.
- Zur Umsetzung einer effizienten Bodennutzung, die gesetzlich besonders gefordert wird (§ 1a Abs. 2 BauGB), ist eine hohe bauliche Dichte im Plangebiet gerechtfertigt. Über das Konzept wird im Sinne der kompakten Stadt ein mischgenutztes Quartier im Zentrum von Brühl realisiert.
- Das Vorhaben trägt zu einer optimierten Ausnutzung der Infrastruktur bei. Insbesondere aufgrund der guten Anbindung des Standortes an den ÖPNV und eine gegebene fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und sozialen Einrichtung ist eine Ansiedlung von Wohnen in verdichteter Bauweise geboten.

- Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße machen eine Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen erforderlich, was zu einer Überhöhung der GRZ beiträgt.
- Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt Brühl realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung zu fördern. Mit der Realisierung innerstädtischer Quartiere gehen jedoch entsprechende bauliche Dichten einher. Auch das Umfeld des Plangebietes, der Innenstadtbereich von Brühl, wird von Dichten geprägt, die deutlich

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, die festgesetzten Dichteüberhöhungen auszugleichen:

- Über die Regelung, dass Stellplätze auch unterirdisch zulässig sind, wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert.
- Große zusammenhängende Grünflächen in der Umgebung und die Vernetzung zu diesen bestehenden Naherholungsmöglichkeiten wie dem Schlosspark Brühl, dem Balthasar-Neumann-Platz, dem Stadion oder dem Südfriedhof.
- Die Festsetzung von Geschossigkeiten und die geplanten Regelungen zu Gebäudehöhen, um die städtebaulich gewünschte einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten und die Bebaubarkeit der Fläche zu regulieren.
- Die festgesetzte GFZ gibt die reale Ausnutzung wieder, da Staffelgeschosse überwiegend unzulässig sind
- Die Festsetzung gemäß § 86 BauO NRW, die im Speziellen regelt, dass Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen sind. Regelungen zur Dachform und zu Dachaufbauten, die ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers gewährleisten und eine Zunahme der baulichen Höhe von Baukörpern durch diese Aufbauten beschränken.

Insbesondere die Blockrandbebauung des Eckgrundstückes, die Anlage einer Tiefgarage und die Nutzung des Blockinnenbereiches für bauliche Anlagen machen eine Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regellobergrenzen der Dichtewerte GRZ und GFZ erforderlich. Die Planung entspricht dabei mit seiner Dichte der Maßstäblichkeit des Umfeldes.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der hier vorliegende Bebauungsplan stellt einen Angebotsbebauungsplan dar. Der festgesetzte Nutzungskatalog sowie die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bieten eine hinreichende Flexibilität etwa in Bezug auf Nutzungszonierungen oder Wohnungszuschnitten. Der Nachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit dem zukünftigen Hochbauprojekt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen können.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

Eine nachteilige Auswirkung der Planung auf die Umwelt ist nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 8.3). Die innenstadtypische Nutzung, die über den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet wird, geht zwar mit einer hohen Versiegelung einher. Das Plangebiet wird jedoch heute überwiegend als Parkplatz genutzt und ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Die Planungen fügen sich in die Innenstadt ein, die insgesamt durch die Nähe von größeren Grünflächen (Schlosspark, Stadion, Villerücken) klimatisch entlastet wird. Die mit dem Planvorhaben einhergehende Sanierung des Bodens und die festgesetzte Dachbegrünung wirken sich positiv auf die Umwelt aus.

Bedürfnisse des Verkehrs

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen; die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohn- und Geschäftsnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die im Plangebiet vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Straßen im Bestand abgewickelt werden.

Der Standort ist überdurchschnittlich gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Alle Einrichtungen in der Innenstadt können fußläufig erreicht werden.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäude- und Wandhöhen

Da die Zahl der Vollgeschosse und Höhen von Gebäuden das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich mit prägen, werden im Plangebiet Festsetzungen zu den zulässigen Vollgeschossen, den maximalen Gebäudehöhen (GH) sowie zu Wandhöhen (WH) - für die Bereiche, die durch Baulinien geregelt werden, getroffen. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen dem architektonischen Konzept und sollen zu einem höhen-homogenen Siedlungsbild beitragen.

Unmittelbar entlang der Liblarer Straße und Uhlstraße wird eine Viergeschossigkeit in Kombination einer minimalen Wandhöhe von 74,3 m über Normalnull (ü. NN) und einer Baulinie festgesetzt. Die Festsetzung zur minimalen Wandhöhe entspricht dabei bei einer Höhe von ca. 9 m einer Dreigeschossigkeit und damit der Bebauung im Umfeld. Im Bereich der vorgenannten Straßen soll über die Festsetzung eine Raumkante ausgebildet werden, die der umliegenden Bebauung entspricht. Bei der das Ortsbild prägenden durchgängigen Straßenrandbebauung soll vermieden werden, dass ein- oder zweigeschossige Gebäude zu einem unbefriedigenden Straßenbild führen.

Als Gebäudehöhe wurde 83,5 m ü. NN festgesetzt, was einem Gebäude mit einer Höhe von ca. 18 m entspricht. Die Gebäudehöhe wurde dabei so gewählt, dass bezüglich der Höhe der einzelnen Geschosse eine gewisse Flexibilität besteht. Die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet kann die Erhöhung von einzelnen Geschossen erforderlich machen.

Entlang der Uhlstraße und Liblarer Straße ist ein fünftes Geschoss zulässig, das einen Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückspringt. Dieses oberste, zulässige

fünfte Vollgeschoss soll 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Über diese Festsetzung sollen im Sinne eines urbanen Quartiers Dachterrassen ermöglicht werden, um weitere Aufenthalts- und Freibereiche zu schaffen. Daneben soll über diese Regelung ggf. notwendigen Grundrissanforderungen Rechnung getragen werden. Über diese Festsetzung soll so z.B. ein Anschluss des Staffelgeschosses an den fünfgeschossigen Baukörper möglich werden, der als eine Art Erker mit der Festsetzung einer lichten Höhe von 2,5 m im Erdgeschoss einen städtebaulichen Akzent im Kreuzungsbereich Liblarer Straße/ Uhlstraße setzen soll.

Im Bereich der Straße An der Alten Brauerei soll der Blockrand minimal zweigeschossig und maximal dreigeschossig sein, was entsprechend festgesetzt wird. Daneben wird eine maximale Gebäudehöhe von 78,8 m ü. NN (ca. 13 m) geregelt. Der Bahnseitenweg An der Alten Brauerei hat eine rein verkehrliche Bedeutung, sodass auch niedrigere Gebäude möglich sein sollen. Die Festsetzung von minimal zwei Geschossen erfolgt dabei vor dem Hintergrund, um einen höhenhomogenen Übergang zur Giesler-Galerie zu schaffen. Staffelgeschosse im Sinne der BauO NRW werden in diesem Baufeld zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes wird überwiegend eine maximal viergeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 81,7 m ü. NN (ca. 16 m) festgesetzt. Über diese Festsetzung soll eine bauliche Nutzung des Blockinnenbereiches möglich werden. Die Festsetzung soll zudem sicherstellen, dass auch deutlich niedrigere Gebäude entstehen können. Außerdem wird im Blockinnenbereich ein eingeschossiger Baukörper festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem Bebauungsplan die Flexibilität geben, innerhalb des Plangebietes eine größere gewerbliche Einheit oder Einzelhandelsgeschäfte zu realisieren.

Aufgrund der baulichen Dichte sollen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit Ausnahme des Bereiches mit der Festsetzung einer II – III Geschossigkeit keine Staffelgeschosse oder sonstige Räume oberhalb der obersten zulässigen Geschosse zulässig sein.

5.2.3 Dachaufbauten

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von technischen Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Kühlanlagen, Antennen, Treppenhäusern, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Diese Anlagen sollen im Plangebiet grundsätzlich zulässig sein, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig zu stören. Daher wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser auf bis zu 15 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

5.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird - wie im bestehenden Bebauungsplan - für das Mischgebiet eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die geschlossene Bauweise entspricht im Wesentlichen der bereits heute bestehenden Baustruktur, die geprägt ist durch geschlossene Raumkanten entlang der Liblarer Straße und der Uhlstraße.

Zudem entspricht diese Festsetzung der vorliegenden Konzeption, die einen geschlossenen Blockrand entlang der Erschließungsstraßen vorsieht.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

5.4.1 Baulinien

Entlang der Uhlstraße, der Liblarer Straße und im Kreuzungsbereich Liblarer Straße/ An der alten Brauerei wird eine Baulinie festgesetzt, auf der gemäß § 23 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung gebaut werden muss.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausbildung einer straßenbegleitenden Blockrand-bebauung entlang einer Bauflucht zur seitlichen Begrenzung des Straßenraumes. Dabei ist die Festsetzung einer Baulinie erforderlich, um zu gewährleisten, dass Ge-bäude entlang der Straßen Uhlstraße, Liblarer Straße nicht hinter die geplante Stra-ßenkante zurücktreten, sondern eine durchgehende Baukante entsteht. Grundlage für die Ausgestaltung der Bauflucht bildet der bestehende Bebauungsplan in Verbin-dung mit der neuen Straßenplanung. Die Baulinien wurden dabei nur straßenseitig festgesetzt und gelten entlang der Liblarer Straße für das Erdgeschoss (I-Vollgeschoss) bis zum dritten Obergeschoss (IV-Vollgeschoss) und entlang der Uhlstraße vom ersten (II-Vollgeschoss) bis zum dritten Obergeschoss, sodass ein ausreichender Spielraum für Grundrisslösungen besteht.

Auf die Festsetzung einer Baulinie im Erdgeschoss der Uhlstraße soll verzichtet wer-den, um die gestalterische Flexibilität für die Ausformung dieses Fassadenbereiches zu erhöhen und zur Gestaltung der Schaufensterzone zu bieten. Zudem erfolgt die Festsetzung vor dem Hintergrund, den bestehenden Blockrand insgesamt aufzulo-ckern. So wäre beispielsweise die Ausbildung einer Arkade hier vorstellbar. Auch kann für die geplante Einzelhandelsnutzung ein Rücksprung von der festgesetzten Baugrenze - z.B. für die Ausbildung von Eingangsbereichen - erforderlich werden. Durch die Festsetzung der Baulinie vom ersten bis zum dritten Obergeschoss ist die beabsichtigte Ausbildung des Blockrandes ausreichend gesichert. Entlang der Liblarer Straße muss der Baublock erst neu ausgebildet werden. Vor diesem Hinter-ground erfolgt keine besondere Regelung zur Ausgestaltung des Erdgeschosses.

Im Kreuzungsbereich Liblarer Straße/ Uhlstraße gilt die Baulinie nur im Erdgeschoss, um hier eine durchgängige Raumkante zu schaffen. Oberhalb des Erdgeschosses

soll im Kreuzungsbereich ein Erker vor die Baulinie treten, der über eine Baugrenze eingefasst ist, um Gestaltungsspielräume zu bieten.

Um dennoch ein lebendiges und wohngebäudetypisches Fassadenbild mit Balkonen und Loggien zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die festgesetzten straßenseitigen Baulinien ausnahmsweise durch untergeordnete Erker, Loggien und deren Konstruktionsteile bis zu 0,5 m oberhalb des Erdgeschosses überschritten werden können, wenn die Bauteile in Summe 1/2 der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Ebenso wird geregelt, dass ein Rücksprung von der Baulinie für Loggien um bis zu 3 m zulässig ist, wenn die Bauteile in Summe 1/2 der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

5.4.2 Baugrenzen

Daneben werden die Baufelder durch Baugrenzen definiert. Für die straßenseitigen Baugrenzen wird dabei geregelt, dass diese ausnahmsweise durch untergeordnete Erker, Loggien und deren Konstruktionsteile bis zu 0,5 m oberhalb des Erdgeschosses überschritten werden können, wenn die Bauteile in Summe 1/2 der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Die gewählten Tiefen der Baufenster von 11,5 -15,5 m geben einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung.

5.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über die umliegenden Straßen Uhlstraße, Liblarer Straße und die Straße An der alten Brauerei erfolgen.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft die Trasse der Stadtbahnlinie 18. Für den zweigleisigen Ausbau der Trasse zwischen Brühl-Mitte und Brühl-Badorf wurde ein Planfeststellungsverfahren geführt, das Teile der Verkehrsfläche der Straße An der Alten Brauerei und der Liblarer Straße einbezieht. Entsprechend dieser Planung setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen fest.

5.5.1 Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Tiefgarage erfolgen, in der die nach Bauordnung NRW (BauO NRW) erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Dichte werden oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Lediglich unüberdachte Stellplätze sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden können.

5.5.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Zur Organisation der Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage wurden im Verkehrsgutachten von Runge und Küchler verschiedene Varianten

- Einfahrt und Ausfahrt An der Alten Brauerei
- Einfahrt und Ausfahrt An der Alten Brauerei mit Ausfahrt nur nach rechts
- Einfahrt An der Alten Brauerei/ Ausfahrt Uhlstraße

untersucht. Eine Zufahrt in das Plangebiet über die Liblarer Straße ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Die Uhlstraße wurde vor kurzem zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrsorganisation vollständig umgestaltet. Die Planungen zu dieser Maßnahme sahen keine Zufahrtsbereiche zur Uhlstraße für die Grundstücke vor, da dies zu unerwünschten Störungen der vorhandenen Fußgängerströme führt. Dementsprechend wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt übernommen und auf den gesamten Bereich der Uhlstraße erweitert.

Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist damit nur über die Straße An der alten Brauerei möglich. Durch den zukünftigen Straßenausbau, nach Umsetzung der Planungen zur Stadtbahnlinie 18, wird die Rechtsabbiegespur zur Liblarer Straße nur eine Länge von ca. 36 m haben. Bei einer Tiefgaragenausfahrt, die eine Ausfahrt nach links ermöglicht, kann es dadurch in den Hauptverkehrszeiten zu Stauungen kommen. Der Gutachter empfiehlt daher eine Beschränkung der Ausfahrt auf Rechtsabbieger. Der Verkehr splittet sich dann an der Clemens-August-Straße nach links Richtung Römerstraße und nach rechts Richtung Stern. Die dort entstehenden Mehrverkehre werden aufgrund ihrer Geringfügigkeit hingenommen. Die Qualität der Knotenpunkte verschlechtert sich daher nur geringfügig (siehe Kapitel 8.1).

5.6 Immissionsschutz

Da der Immissionsschutz ein wichtiger Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist, wurde das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH beauftragt, die Verkehrslärmsituation und ihre Auswirkungen auf die geplanten und bestehenden baulichen Nutzungen in der Nachbarschaft zu untersuchen. Daneben wurde die Gewerbelärmsituation beurteilt, da an das Plangebiet die Giesler-Galerie als gewerbliche Nutzung angrenzt.

Geräuschimmissionen an den Fassaden der Wohnungen sind in erster Linie durch den Kundenverkehr im benachbarten Parkdeck und die Rückkühler der Giesler-Galerie sowie der Lieferzone im Innenhof zu erwarten. Weiterhin können Geräuschimmissionen durch die Tiefgaragenzufahrt auf der Westseite an der Straße an der Alten Brauerei entstehen. Daneben sind das Fahrtenaufkommen auf den Straßen in der Umgebung des Plangebietes und die Stadtbahnlinie 18 für die Geräuschkulisse von Bedeutung.

5.6.1 Verkehrslärm

Im Plangebiet überschreiten die Immissionspegel des Straßenverkehrs die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete tags von 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) an den ungünstigen Außenseiten im Westen, Süden und Osten. Innerhalb des Gebäudekomplexes werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten oder unterschritten.

Die Überschreitungen betragen dabei an den ungünstigen Stockwerken tags bis zu 13 dB(A) und nachts bis zu 12 dB(A). Bei Fassadenpegeln tags von über 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) ist nicht von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Dort

sind auf jeden Fall erhöhte Anforderungen an die bauakustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile zu stellen (z.B. Schallschutzfenster).

Im Änderungsgebiet sind Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Einhalten von Mindestabständen scheidet aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes aus. Entlang der Uhlstraße, Liblarer Straße und der Straße An der Alten Brauerei würde dies zudem bedeuten, dass keine städtebaulich gewünschte Straßenrandbebauung umsetzbar wäre. Auch eine weitere Differenzierung des Baugebietes ist nicht möglich. Das ausgewiesene Mischgebiet entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten, aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Mischgebiet und aufgrund der damit verbundenen Abschottung stellen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden keine geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 dar. Die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen in dem Mischgebiet wäre unverhältnismäßig in Bezug auf Straßen- und Schienenverkehrslärm.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen daher nur passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen im Tagzeitraum sicherstellen. Aus diesem Grunde wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB III** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) für den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens **35 dB** und für Büroräume mindestens **30 dB** betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.
- Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB IV** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) für den Lärmpegelbe-

reich IV gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens **40 dB** und für Büroräume mindestens **35 dB** betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

- Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit **LPB V** gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Für Wohnräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens **45 dB** und für Büroräume mindestens **40 dB** betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Die Lärmpegelbereiche werden über Isophonenlinien abgegrenzt. Der hier vorliegende Plan ist ein Angebotsbebauungsplan. Bei der konkreten Hochbauplanung kann sich ergeben, dass ggf. auch durch weniger strenge Anforderungen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Auch ist zu berücksichtigen, dass die in die Berechnung eingestellten Verkehrsmengen eine Worst-Case-Betrachtung darstellen und sich die Verkehrsabwicklung im Laufe der Zeit ändern kann. Es wurde daher festgesetzt, dass Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen werden können, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109 ausreichen.

Die Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschemissionen sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum Rechnung getragen werden kann.

5.6.2 Gewerbelärm

Tagsüber liegen die Gewerbelärmimmissionen weitgehend unter den Richtwerten der TA Lärm von 60 dB(A) bzw. überschreiten diese nicht. Nachts muss an denjenigen Fassaden, von denen eine Sicht auf das Parkdeck möglich ist, mit unzulässigen Immissionspegeln von bis zu 48 dB(A) gerechnet werden. Damit wird der zulässige Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um ca. 3 dB(A) überschritten.

Hinsichtlich der Festsetzung eines Mischgebietes sollen Geräuschemissionskonflikte vermieden werden. Ein Geräuschemissionskonflikt wird dabei dann vermieden, wenn alle baulich und rechtlich möglichen Nutzungen des Mischgebietes im gesamten Einwirkungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten.

Als grundsätzliche Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung des Gewerbelärms – hauptsächlich verursacht durch Kfz-Bewegungen des Parkdecks im Tag- und Nachtzeitraum – kommen auf der Ebene des Bebauungsplans folgende Maßnahmen in Betracht:

- Einhalten von Mindestabständen
- Differenzierte Baugebietsausweisungen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen
- Grundrissorientierung der schutzwürdigen Nutzungen

Das Einhalten von Mindestabständen zwischen dem Mischgebiet zur Emissionsquelle Parkdeck ist kein geeignetes Mittel, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm zu vermeiden. Es besteht ein berechtigtes Interesse im vorliegenden Fall, eine minder genutzte innenstadtnahe Fläche als Mischgebiet festzusetzen und eine Nachverdichtung zu forcieren. Obgleich eine erhebliche Vorbelastung durch Gewerbelärmimmissionen besteht, soll als städtebauliches Ziel der Innenentwicklung einer Außenentwicklung der Vorrang gegeben werden. Das Einhalten größerer Abstände kann ausscheiden, da durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen im Mischgebiet sichergestellt werden kann, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

Eine differenzierte Baugebietsausweisung wurde weitestgehend berücksichtigt. Das festgesetzte Mischgebiet ist durch seine Baugebietseigenart eine geeignete Festsetzung im Anschluss an die Giesler-Galerie und entspricht dem räumlichen Umfeld.

Aufgrund der räumlich engen Zuordnung zwischen dem Hauptemittenten Parkdeck und den Immissionsorten im Änderungsgebiet stellen lediglich aktive Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte dar.

Im Gegensatz zur Konfliktlösung bezüglich des Verkehrslärms, bei der durch Maßnahmen an der Fassade selbst für ausreichenden Schallschutz gesorgt werden kann, ist dies auf Grund der Regelungen der technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nicht zulässig. Die TA Lärm fordert die Einhaltung der zulässigen Richtwerte an Immissionspunkten 0,5 m vor den geöffneten Fenstern eines zum dauernden Wohnaufenthalt bestimmten Raumes. In der Folge bedeutet dies, dass an Fassaden an denen unzulässige Immissionspegel zu erwarten sind, keine Immissionspunkte im Sinne der TA Lärm entstehen, mithin keine offenbaren Fenster geplant werden dürfen. Bei einem Angebotsbebauungsplan, wie im vorliegenden Fall, sind innerhalb der Baugrenzen weitgehend beliebige Ausgestaltungen der Gebäude möglich. In Analogie zur Entscheidung des OVG NRW, Urteil 10 D 131/08.NE vom 19.07.2011 wäre ein allgemeiner Ausschluss offenbarer Fenster an Baugrenzen zu unbestimmt. Aus diesem Grund müssen zur Sicherheit offenbare Fenster innerhalb derjenigen Flächen ausgeschlossen werden, an denen im ungünstigsten Fall Richtwertüberschreitungen möglich sind.

In der hier vorliegenden Situation ergeben sich jedoch in jeder Stockwerkshöhe sehr unterschiedliche Verhältnisse, da die wesentlichen emittierenden Schallquellen (Parkdeck, Anlagen für Raumluftechnik) hoch liegen. Aus diesem Grund wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass in den straßenabgewandten Fassaden oberhalb des Erdgeschosses, die in dem mit folgender Signatur ■■■■ gekennzeichneten markierten Bereich liegen und in den straßenabgewandten Fassaden im 5. Obergeschoss zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 unzulässig sind.

Die Gestaltungsmöglichkeiten in diesem Bereich wären auf Grundlage der Festsetzung sehr begrenzt. Insbesondere aufgrund der stark gegliederten Planung werden sich in der Realität deutlich günstigere Verhältnisse einstellen. Es werden jeweils nur einzelne Fassaden vom notwendigen Ausschluss öffentlicher Fenster betroffen sein. Die konkrete Beurteilung der Gewerbelärsituation muss im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Architekturplanung erfolgen. Außerdem ließe sich ggf. über die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Südseite des Parkdecks eine verhältnismäßige Lärminderungsmaßnahme herstellen. Daher werden Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden oder durch andere Maßnahmen eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gewährleistet ist.

Die Baufelder sind dabei hinreichend flexibel, sodass genügend Aufenthaltsräume zu günstigen Himmelsrichtungen möglich sind. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen und zur Grundrissorientierung aufgrund von Gewerbelärm stellen planungsrechtlich sicher, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Mischgebiet erfüllt werden.

5.6.3 Geräuschbelastungen durch mögliche Spitzenpegel

Grundsätzlich sind nach der TA Lärm auch Einzelereignisse zu beurteilen. Einzelne kurzzeitige Schallereignisse dürfen den Tagesrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Somit ist der Nachweis zu führen, dass die Maximalpegel die folgenden Werte nicht überschreiten:

$$\begin{array}{lll} \text{MI} & L_{\max, \text{tags}} & < 90 \text{ dB(A)} \\ & L_{\max, \text{nachts}} & < 65 \text{ dB(A)} \end{array}$$

In der Parkplatzlärmstudie werden folgende notwendige Mindestabstände zwischen dem betrachteten Immissionspunkt und dem nächstgelegenen Stellplatz genannt:

$$\text{MI} \quad \text{nachts} \quad \geq 15 \text{ m}$$

Im vorliegenden Fall werden diese Abstände zum Teil an den östlichen Fenstern der geplanten Wohnbebauung und dem Parkdeck der Giesler-Galerie unterschritten. Unzulässige Spitzenpegel sind daher nicht auszuschließen.

Da im Bebauungsplan Nr. 01.01 geregelt ist, dass zum Schutz der Anwohner nur die im zentralen Bereich liegenden Stellplätze (Gruppen 5 und 6) an der Clemens-

August-Straße nachts genutzt werden dürfen und zur Zeit nur das China-Restaurant nach 22:00 Uhr geöffnet ist, sind diese Überschreitungen unwahrscheinlich. Zudem gewährleisten die oben genannten Regelungen zum Schutz vor dem Gewerbelärm einen ausreichenden Schutz vor Einzelereignissen.

6 Gestalterische Festsetzungen

In Teilen des Plangebietes gilt die Gestaltungssatzung für das Giesler-Areal vom 14.02.2005. In Hinblick auf die besondere Lage am Rand der historischen Innenstadt von Brühl sollen auch für eine neue Bebauung des Giesler-Areals Gestaltungsregeln gelten. Hierzu soll für die straßenseitigen Bereiche entlang der Uhlstraße und den Kreuzungsbereich Uhlstraße/ Liblarer Straße ein neues Gestaltungskonzept erarbeitet und die Satzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen geändert werden, denn dieser Bereich prägt im besonderen das Straßenbild und die äußere Erscheinung der Bebauung für die Innenstadt.

Im Innenbereich und den der Innenstadt abgewandten Fassaden soll die bauliche Entwicklung in der Gestaltung nicht so stark beschränkt werden. Lediglich ein einheitliches Erscheinungsbild in der Dachgestaltung soll aus städtebaulichen Gründen im gesamten Plangebiet gewährleistet werden. Als Dachform wird daher das flache und flach geneigte Dach mit einer Neigung von maximal 20° festgesetzt.

Zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet wird weiter festgesetzt, dass 50 % aller Dachflächen dauerhaft extensiv nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn zu begrünen sind. Der Prozentanteil von 50 % berücksichtigt dabei, dass auf bestimmten Dachflächen keine Begrünung möglich sein wird. Diese werden ggf. für verglaste Flächen, Terrassen oder technische Aufbauten benötigt,

Aufgrund ihrer Störwirkung sind technische Aufbauten, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzuhausen; die Einhausung ist allseitig geschlossen auszuführen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von dieser Regelung ausgenommen.

7 Hinweise

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Hinweise zum Bodendenkmal-schutz, Braunkohlenbergbau, vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch sowie zur Entwässerung des Plangebietes übernommen. Daneben wird auf die Satzung zur Genehmigung von Werbeanlagen hingewiesen.

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befand sich ehemals ein Brennstoffhandel und im östlichen Teil zur Uhlstraße eine chemische Reinigung. Daher sind Erdbaumaßnahmen gutachterlich zu überwachen. Der Beginn der Erdbaumaßnahmen, sowie der mit der Begleitung beauftragte Gutachter ist dem Rhein-Erft-Kreis mindestens 1 Woche vorher schriftlich mitzuteilen. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise ist mit dem Rhein-Erft-Kreis abzustimmen.

Auch erfolgen Hinweise zum Artenschutz und zur Energieversorgung.

8 Städtebauliche Auswirkungen

8.1 Verkehr

Vom Büro Runge und Küchler wurde im September 2014 eine Verkehrsuntersuchung zum hier vorliegenden Bebauungsplan erstellt.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen zeigen, dass der Zusatzverkehr des Neubauvorhabens südliche Uhlstraße zu keinen Einbußen der Verkehrsqualitäten führt (s. Kapitel 5.5). Maßgebend sind dabei die Knotenpunkte, die dem Einfluss der Stadtbahn unterliegen. Durch eine Taktverdichtung der Stadtbahnlinie 18 verdoppeln sich die Schrankenschließzeiten und verschlechtern sich die Verkehrsqualitäten um eine Stufe gegenüber dem Bestand, unabhängig vom Neubauvorhaben. Der Kreisverkehr Uhlstraße / Pingsdorfer Straße / Liblarer Straße wird mit einer sehr guten Verkehrsqualität (Stufe A) betrieben werden können. An den Knotenpunkten Liblarer Straße/ An der alten Brauerei sowie Liblarer Straße/ Clemens-Auguststraße ist ein Betrieb in der Qualitätsstufe C möglich. Am Stern wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Mit der Stellungnahme vom 21.05.2015 hat Straßen NRW gebeten zu untersuchen, wie sich die zusätzlichen Verkehre auf den Knoten L183/ Liblarer Straße auswirken. Das Büro Runge und Küchler hat sich diese Fragestellung angenommen und eine ergänzende Stellungnahme erstellt. Die Berechnungen zeigen, dass durch das Bauvorhaben keine Auswirkungen auf den Knotenpunkt L 183, Römerstraße / Liblarer Straße zu befürchten sind.

8.2 Technische Infrastruktur

8.2.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den wichtigsten Versorgungsmedien ist sicher gestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Ortsnetztrafo- und Mittelspannungsstation. Diese müssen wahrscheinlich mit Umsetzung der Bebauung verlagert und insbesondere die Ortsnetztrafostation erweitert werden. Diese Maßnahmen können innerhalb der festgesetzten Baufelder erfolgen. Die konkreten Planungen und Abstimmungen hierzu mit den Stadtwerken Brühl erfolgen im Rahmen bzw. im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens.

8.2.2 Schmutzwasser

Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation (Trennsystem) sowohl in die Uhlstraße als auch in die Clemens-August-Straße abgeleitet werden. Die Kanäle sind für die Aufnahme der Schmutzwassermengen ausreichend dimensioniert.

8.2.3 Niederschlagswasser

Bei der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes wurde davon ausgegangen, dass 60 % der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer in die bestehenden Kanäle erfolgen kann. Der Regenwasserkanal im Verkehrsraum der Uhlstraße dient als Vorflut für den überwiegenden Teil des Plangebiets. Nach den Vorgaben des Generalentwässerungsplans können kleinere Anteile des kompletten Areals Giesler-Galerie auch an den verrohrten Donnerbach in der Clemens-August-Straße sowie an den Regenwasserkanal Liblarer Straße angeschlossen werden. Im bestehenden Bebauungsplan wurde daher davon ausgegangen, dass bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 40 % der Niederschlagswassermengen im Plangebiet zurück zu halten sind, da diese nur dosiert an die Kanäle abgeschlagen werden können. Im Bereich des Einkaufszentrums wurde hierzu neben einem Wasserreservoir mit ca. 500 cbm für die erforderliche Sprinkleranlage und ein 200 cbm fassender Rückstaukanal vorgesehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes zu behandeln und die Einleitungsmöglichkeiten in die Kanalisation abzustimmen. Ggf. werden Rückhaltemaßnahmen notwendig für die zum Beispiel die geplante Dachbegrünung mitgenutzt werden kann. ggf. ein Rückstau des erforderlich ist. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebietes ist dabei mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

8.2.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist über die umliegenden Straßen gesichert.

8.3 Umweltbelange

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Planverfahren für die Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, kann von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar.

8.3.1 Auswirkungen auf den Menschen

Lärm

Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung in Bezug auf die Lärmbelastung wurden untersucht und bewertet. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass

tags die Richtwerte der TA Lärm im Wesentlichen eingehalten oder unterschritten werden. Leichte Überschreitungen können an der Nordfassade im Bereich des Wohnhauses mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt auftreten. Diese Lärmbelastung ist als sogenannter Eigenlärm zu bewerten, der hinzunehmen ist.

Nachts können an denjenigen Fassaden Überschreitungen auftreten, die eine direkte Sichtverbindung zum Parkdeck haben. Allerdings hängt dies in erheblicher Weise von den Standorten der Pkw und der Anzahl der Fahrtbewegungen ab. Dabei könnte es auch zu Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel kommen. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor dem Gewerbelärm vor. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen stellen planungsrechtlich sicher, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet erfüllt werden.

Aufgrund des Verkehrslärmes sind zudem an den ungünstigen Fassaden der Wohnbereiche Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen, was ebenfalls über entsprechende Festsetzungen gesichert ist. Liegen Fenster dieser Räume im Lärmpegelbereich III und darüber, sind fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.

Die nur geringen akustischen Auswirkungen der Mehrverkehre erfordern keine organisatorischen Maßnahmen zur Lärmverminderung im Sinne der Nummer 7.4 der TA Lärm

Belichtung

Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der DIN 5034 ist eine ausreichende Versorgung der neu geschaffenen Wohnungen mit Tageslicht zu gewährleisten. Aufgrund des festgesetzten Nutzungskataloges des Mischgebietes ist zu erwarten, dass u. a. über Wohnungszuschnitte und Nutzungszonierung die gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Störfallbetriebsbereiche

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Alle bekannten außerhalb des Plangebietes gelegenen Störfallbetriebsbereiche sind für diese Planung nicht relevant. Die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten.

Elektromagnetische Felder (EMF)

Aufgrund der ca. 10 m entfernten Oberleitungen der Straßenbahnlinie 18 sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Straßenbahnoberleitungen im Gegensatz zu Niederfrequenz- oder Hochfrequenzanlagen keine Wechselfelder, sondern lediglich Gleichfelder mit magnetischen Feldstärken von bis zu 80 µT¹ erzeugen.

¹ Tesla (T) ist die Maßeinheit für die elektrische Feldstärke, wobei die Angabe in Mikrottesla (µT) üblich ist.

Bei der Neuerrichtung von Trafostationen oder ähnlichen Anlagen ist auf die Schutzabstände zu achten.

Erschütterungen

Im Umfeld des Plangebiets kann es zu Erschütterungen durch den im Westen verlaufenden Schienenverkehr der Straßenbahnstrecke (Abstand der Gleise zum Plangebiet ca. 10 m) kommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Einhaltung der Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen gewährleistet ist. Im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Linie 18 musste für das Plangebiet ein Mischgebiet eingestellt werden.

Städtebauliche Kriminalprävention

Zur städtebaulichen Kriminalprävention wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3.2 Natur und Freiraum

Tiere, Pflanzen und Landschaft

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.

Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung des Artenschutzes) von der Planungsgruppe Grüner Winkel (Stand August 2014) erstellt.

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Plangebiet nicht zu rechnen.

Bei Realisierung des Vorhabens ist unter Berücksichtigung der in der Artenschutzprüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dementsprechend wurden in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufgenommen:

- Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln Abrissarbeiten ausschließlich zwischen dem 1. November bis Ende Februar durchzuführen.
- Sollen Abrissarbeiten außerhalb des oben genannten Zeitraumes erfolgen, ist das Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

- Eine Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Näheres regelt das Baugenehmigungsverfahren.

8.3.3 Boden

Im Plangebiet befanden sich ehemals ein Brennstoffhandel und eine chemische Reinigung. Daher sind Erdbaumaßnahmen gutachterlich zu überwachen. Die Baumaßnahmen werden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abgestimmt und im Zuge der Realisierung die von Boden- und Bodenluftverunreinigungen betroffenen Bereiche gesichert bzw. saniert.

Dementsprechend wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse stehen die vorliegenden Bodenbelastungen der geplanten Nutzung grundsätzlich jedoch nicht entgegen. Die Bodenverunreinigungen, die festgestellt wurden, sind lokal und haben bisher keinen unmittelbaren Handlungsbedarf erfordert.

8.3.4 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Der Grundwasserstand liegt ca. 21 m unter der derzeitigen Geländeoberkante. Oberflächengewässer sind heute im Plangebiet nicht vorhanden und werden nicht geplant.

Das Plangebiet ist im Rahmen der gewerblichen Vornutzung bereits bebaut und auch an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Entsprechend ergibt die Prüfung der Anwendbarkeit des § 51a Landeswassergesetz (LWG) NW, dass keine Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht, da das Plangebiet bereits bebaut war und an ein bestehendes Kanalnetz angeschlossen war. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse wäre eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen auch nicht möglich. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen wird die jeweilige Schmutz- und Regenwasserentsorgung geregelt. Die Entwässerung des Plangebietes ist dabei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Schmutzwässer können vollständig vom umliegenden Kanalnetz aufgenommen werden. Die Niederschlagsentwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln. Ggf. notwendige Rückhaltemaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes möglich.

8.3.5 Luft/ Klima

Die geplante Gebäudestruktur entspricht in ihrer Höhe und den Abständen zu den nächst gelegenen sensiblen Nutzungen der Bestandsbebauung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hinreichend flexibel, so dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen z.B. an Abstandsflächen eingehalten werden können. Es ist daher nicht von einer Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung auszugehen. Durch die offene Lage der Emissionsorte ist eine unmittelbare natürliche Be- und Entlüftung sichergestellt.

Der Bestand im Plangebiet ist von hoher Versiegelung geprägt. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich u.a. durch die festgesetzte Dachbegrünung im Vergleich zur Bestandssituation verbessert oder zumindest nicht verschlechtern.

8.3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes findet sich das Denkmal Sudhausturm. Es wurde entsprechende denkmalgerechte in das neue Bauwerk der Giesler-Galerie eingefügt. Von der geplanten Bebauung an der südlichen Grundstückspitze gehen keine störenden Wirkungen auf das Denkmal aus. Die geplanten Gebäude passen in das bauliche Umfeld der Giesler-Galerie.

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039 - 0, Fax: 02425/ 9039 – 199 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.

Das Plangebiet und sein Umfeld werden durch eine dichte Innenstadtbefbauung geprägt. Das Ortsbild wandelt sich im Vergleich zur Bestandssituation von einer Brachfläche hin zu einem Bestandteil der Innenstadt. Das Bauvorhaben fügt sich in dieses Umfeld ein. Sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

9 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Stand: 12.10.2015

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 01.01 „Giesler- Galerie“, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), in der Zeit vom 24.08.2015 bis einschließlich 23.09.2015 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 12.01.2016

In Vertretung
Der Bürgermeister


Gerd Schiffer
Beigeordneter



Diese Begründung zum Bebauungsplan 01.01 „Giesler- Galerie“, 1. Änderung ist am 14.12.2015 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 12.01.2016

Der Bürgermeister


Dieter Freytag

