

Stadt Brühl

Bebauungsplan 03.03
„Kölnstraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße“,
Teilbereich I

Begründung

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts Kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . AKNW
Christoph Johncke . M. Sc. Raumplanung

19. Januar 2018

INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	5
2.	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	6
3.	VERFAHRENSABLAUF	6
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION/ BESTAND	7
4.1	Bau- und Nutzungsstruktur	7
4.2	Natur, Landschaft und Erholung	7
4.3	Verkehrerschließung	7
4.4	Soziale Infrastruktur und Versorgung	8
4.5	Erdbebenzone	8
4.6	Altlasten	9
5.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT	9
5.1	Landes- und Regionalplanung	9
5.2	Flächennutzungsplan	9
5.3	Landschaftsplanung	9
5.4	Wasserschutz	9
5.5	Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung	10
5.6	Bebauungsplan	10
5.7	Denkmalbereich	10
5.8	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	10
6.	PLANUNGSZIELE UND BEBAUUNGSKONZEPT	11
6.1	Allgemeine Ziele	11
6.2	Bebauungskonzept	11
6.3	Nutzungskonzept	11
6.4	Verkehrerschließung	12
7.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise	15
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
7.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	15
7.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
7.7	Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutz	16
7.8	Örtliche Bauvorschriften	19

7.9 Hinweise	20
8. UMWELTBELANGE	22
9. VER- UND ENTSORGUNG	24
10. PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN.....	25
11. VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	25

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 03.03 „Kölustraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße“, Teilbereich I soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aktivierung und Aufwertung eines zurzeit mindergenutzten innerstädtischen Blockinnenbereiches geschaffen werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Plangebiets „Kölustraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße“, welches sich auf den Flächen zwischen Heinrich-Esser-Straße, Kölustraße, Pestalozzi-Förderschule und den privaten Freiflächen der Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße erstreckt. Dieses Areal ist ein Vertiefungsschwerpunkt des integrierten Handlungskonzeptes der Rahmenplanung Innenstadt von 2006, deren Ziel die Inwertsetzung städtebaulich-funktional bedeutender Potentialstandorte in bzw. am Rande der Innenstadt ist. In der Rahmenplanung Innenstadt wurden zunächst verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für den Standort formuliert: Öffentliche und private Stellplatzanlage, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, mischgebietsverträgliche Nutzungen sowie Wohnen in den Straßenrandbereichen. Im Jahre 2009/2010 wurde ein Moderationsverfahren zur Umnutzung Gebiets durchgeführt. Das Ziel, in einem kooperativen Planungsverfahren ein einvernehmliches Konzept zu erarbeiten, konnte aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen der Eigentümer nicht erreicht werden. Nach der Wiederaufnahme des Planungsprozesses Anfang 2016 wurde für das „Wicke-Gelände“ ein Stufenkonzept mit drei Teilbereichen, die zeitlich nacheinander entwickelt werden sollen, erstellt. Um ein effizientes Planverfahren zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ende 2016 auf den Teilbereich I reduziert, welcher nun planungsrechtlich umgesetzt werden soll. Das Vorhaben stellt somit den ersten Baustein dar, um den Blockinnenbereich neu zu strukturieren und das „Wicke-Gelände“ zu einem attraktiven, gemischt genutzten Quartier zu entwickeln.

Der Bebauungsplan sieht im rückwärtigen Teil des Geltungsbereiches einen dreigeschossigen Neubau mit einer Gebäudehöhe von maximal 10,0 m vor. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Nutzungskonzept sieht dort seniorengerechte Wohnungen, einen Pflege- und Betreuungsdienst sowie verträgliche Büronutzungen vor. Damit folgt das Planvorhaben u.a. dem steigenden Bedarf an innenstadtnahen Wohnkonzepten insbesondere für ältere Mitbürger. Senioren bevorzugen aufgrund der Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und sozialen Versorgungseinrichtungen besonders innerstädtische bzw. innenstadtnahe Wohnlagen. Das Vorhaben sieht die Etablierung von nicht-besucherintensiven Nutzungen vor, um das Verkehrsaufkommen im Blockinnenbereich und auf den angrenzenden Straßen möglichst gering zu halten. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage im Bereich des Neubaus.

Die Erschließung des hinteren Grundstücksbereiches erfolgt über die vorhandene Grundstückszufahrt an der Kölustraße. Dieser Bereich wird daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen und gemäß der Bestandssituation festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebietes und folgt damit dem Grundsatz, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung innerörtlicher und bereits erschlossener Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen im Außenbereich weitestgehend zu verzichten.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der nördlichen Innenstadt von Brühl und umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Brühl, Flur 20 die Flurstücke 410, 874 und 875.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Pestalozzi-Förderschule,
- im Osten durch die Kölnstraße,
- im Süden durch die Hinterhöfe und Bebauung entlang der Heinrich-Esser-Straße,
- im Westen durch die Gärten der Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße.

Die genauen Abgrenzungen des Plangebiets sind dem Übersichtsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 16.04.2015 hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung gem. § 2 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 03.03 „Kölnstraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße“ einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans für den gesamten Plangebietsbereich wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei 2.048 m² und somit unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand für den gesamten Plangebietsbereich durch Aushang in der Zeit vom 20.06.2016 bis einschließlich 04.07.2016 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 15.06.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Das Verfahren wird nun für den ersten Abschnitt, "Teilbereich I", weitergeführt. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 14.09.2017 im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung gefasst.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss hat sich dementsprechend die Plangebietsgröße von ca. 0,9 ha auf ca. 0,34 ha reduziert.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.09.2017 im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen fand vom 28.09.2017 bis einschließlich 30.10.2017 statt.

4. Städtebauliche Situation/ Bestand

4.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Der von der Kölnstraße aus gesehen vordere Bereich des Geltungsbereiches besteht aus einer Blockrandbebauung, die sich weiter entlang der Kölnstraße und Heinrich-Esser-Straße erstreckt. Dort befinden sich ein Elektrofachgeschäft im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den übrigen beiden Geschossen. Im Blockinnenbereich befindet sich eine eingeschossige zu allen Seiten offene Hallenkonstruktion, die derzeit als Lager- sowie Stellplatzplatzfläche genutzt wird.

Entlang der Kölnstraße im Osten ist in den zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden überwiegend eine Mischnutzung aus Wohnen in den Obergeschossen und Gewerbebetrieben/ Einzelhändlern (Autohaus, Fahrradgeschäft) im Erdgeschoss vorzufinden. Entlang der Heinrich-Esser-Straße im Süden und entlang der Friedrichstraße im Westen befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude. Im Süden grenzt zudem ein öffentlicher Parkplatz unmittelbar an das Plangebiet. Im Norden befindet sich die Pestalozzi-Förderschule.

4.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Plangebiet und die Umgebung sind fast vollständig versiegelt. Die nicht bebauten Flächen sind in Teilen gepflastert, bestehen aus festgefahrenen Schotterflächen und in den Randbereichen aus lückenhaften Rasenflächen. Bäume oder Sträucher existieren im Plangebiet nicht, sondern lediglich auf den umliegenden Grundstücken.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich die Gärten der Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße. Im Norden grenzen die begrünten Freiflächen der Pestalozzi-Förderschule an das Plangebiet.

Das Gelände im Plangebiet und in der Umgebung ist annähernd eben.

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung weisen kein Potential für ein Erholungsgebiet auf.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet schließt an die Kölnstraße (L 194) an. Über eine vorhandene Grundstückszufahrt wird der hintere Grundstücksteil an die Kölnstraße angebunden. Über die Kölnstraße wird das Plangebiet an die Ost-West-Achse Heinrich-Esser-Straße – Comesstraße (L 184) angebunden, worüber die L 183 als bedeutende

Nord-Süd-Achse ebenfalls schnell erreicht werden kann. Es bestehen über die Anschlussstellen Brühl Ost und Godorf Anschlüsse an die A 553 und A 555, die innerhalb von 5 Minuten erreicht werden können. Über den Kreisverkehrsplatz Kölustraße / Heinrich-Esser-Straße wird die nördliche Innenstadt mit dem Parkplatz Belvedere unmittelbar erreicht.

Das Plangebiet wird durch die Stadtbuslinien 703, 930 (Haltestelle Kölustraße / Comesstraße) sowie 704 und 709 (Haltestelle Poststraße) direkt bedient. Die beiden Bushaltestellen sind fußläufig in weniger als 5 Minuten erreichbar. Zusätzlich sind die Stadtbahnhaltestellen Brühl Nord sowie Brühl Mitte fußläufig in ca. 6 bzw. 11 Minuten erreichbar. Somit besteht Anschluss zu sämtlichen Stadtbuslinien sowie zur Stadtbahnlinie 18, die u.a. die Stadtzentren von Köln und Bonn verbindet. Die Stadtbahnlinie verkehrt an diesen Haltestellen im 10-Minuten-Takt, welcher ab Frühjahr 2018 bis nach Brühl-Schwadorf erweitert wird.

Der Bahnhof Brühl ist fußläufig in 8 Minuten erreichbar. Der Bahnhof besitzt für Pendler aber auch für Touristen als Haltepunkt des Rheinexpresses (RE 5), der Mittelrheinbahn (RB 26) und dem National-Express (RB 48) eine hohe Bedeutung. Die Hauptbahnhöfe von Köln und Bonn sind in 15 bzw. 10 Minuten erreichbar.

Entlang der Kölustraße wird der Radverkehr auf Schutzstreifen im Fahrbahnraum geführt.

Die Kölustraße verfügt auch über einige öffentliche Parkplätze, die in Form von Längs- und Schrägparkständen angeboten werden.

4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Vom Plangebiet aus sind mehrere Kindergärten, eine Grundschule (St. Franziskus, An der Synagoge), eine weiterführende Schule (St. Ursula-Gymnasium, Kaiserstraße) sowie die Volkshochschule (An der Synagoge) fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar. Die Pestalozzi-Förderschule grenzt im Norden unmittelbar an das Plangebiet. Östlich der Kölustraße befindet sich ein Seniorenwohnheim.

Das Plangebiet liegt im Norden der Brühler Innenstadt. Die Fußgängerzone mit einem dichten Besatz an zahlreichen Einzelhandelsbetrieben des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen ist fußläufig in weniger als 5 Minuten erreichbar. In dem Seniorenwohnheim östlich der Kölustraße befindet sich eine Apotheke in unmittelbarer Umgebung.

Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich an der Schützenstraße und ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Eine wohnungsnahe Versorgung ist somit gewährleistet.

4.5 Erdbebenzone

Das gesamte Stadtgebiet von Brühl befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Daher sind die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 zu beachten.

4.6 Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst und es befinden sich keine schützenswerten Böden im Plangebiet.

5. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

5.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung folgende Nutzungen dargestellt bzw. festgesetzt werden:

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

Das geplante Vorhaben bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans 03.03 ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brühl stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Gemischte Bauflächen“ dar.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Landschaftsplanung

Landschaftsplan

Der Vorhabenbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es liegen im Plangebiet keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG/ § 42 Landschaftsgesetz (LG) NRW oder schutzwürdige Biotop des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor.

5.4 Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

5.5 Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe I (vgl. Anlage 1), durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung einer Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahme in Bezug auf die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Amphibien, Reptilien und die planungsrelevante Schmetterlingsart Nachtkerzen-Schwärmer durch die Aufstellung des Bebauungsplans 03.03 keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden.

5.6 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht Planungsrecht über den Bebauungsplan Bauzonen-Ordnungsziffer 16. Dieser setzt für den Geltungsbereich „Mischgebiet – MI“ fest.

5.7 Denkmalbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereiches „Nördliche Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts“. Ziel des Denkmalbereiches ist es, die sich in diesem Bereich befindlichen Denkmäler und erhaltenswerten Gebäude in ihrer Gesamtheit und in ihrem Erscheinungsbild zu sichern und zu erhalten. Geschützt sind u.a.

- die historische Parzellenstruktur als Identifizierungsmerkmal für die sozialen und wirtschaftlichen Zusammenhänge,
- die vorhandenen zweigeschossigen Gebäude, überwiegend traufständig mit Zwerchgiebel und stark gegliederten Steildächern, Risaliten, Erkern und Ecktürmen,
- die historische Begrenzung des Straßenraumes durch die vorhandenen Vorgärten und ihre Einfriedungen sowie
- der historische Straßenquerschnitt, bestehend aus Bürgersteigen und Fahrbahn mit begleitendem Grün.

5.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Zielvorstellungen zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Brühl wurden im Jahr 2006 von den politischen Gremien der Stadt auf der Grundlage eines Gutachtens der BBE Handelsberatung beschlossen.

Aufgrund notwendiger Anpassungen an den § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) und der Berücksichtigung des neuen Einzelhandelserlasses NRW erfolgte im Jahr 2011 eine Aktualisierung. Im Rahmen der Fortschreibung standen die Abgrenzung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Festlegung der Brühler Sortimentsliste im Vordergrund.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Hauptzentrums „Brühler Innenstadt“. Eines der Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung ist die Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion der Brühler Innenstadt. Der zentrale Versorgungsbereich zeichnet sich durch ein multifunktionales Angebot aus, das neben Einzelhandel des täglichen und mittelfristigen Bedarfs auch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen umfasst. Das hier betrachtete Plangebiet dient gemäß Einzelhandelskonzept als mögliche

Entwicklungsfläche, die sich unmittelbar an den verdichteten Besatz der Kölustraße anschließt.

6. Planungsziele und Baukonzept

6.1 Allgemeine Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 03.03 „Kölustraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße“, Teilbereich I soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aktivierung und Aufwertung eines zurzeit mindergenutzten innerstädtischen Blockinnenbereiches geschaffen werden. Das Gebäude an der Kölustraße soll als Bestand erhalten werden.

Das Plangebiet ist ein Teilgebiet des Bebauungsplans 03.03 „Kölustraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße“, welches sich auf den Flächen zwischen Heinrich-Esser-Straße, Kölustraße, Pestalozzi-Förderschule und den privaten Freiflächen der Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße erstreckt. Dieses Areal ist einer der Vertiefungsschwerpunkte des integrierten Handlungskonzeptes der Rahmenplanung Innenstadt von 2006, deren Ziel die Inwertsetzung städtebaulich-funktional bedeutender Potentialstandorte in bzw. am Rande der Innenstadt ist. Das Vorhaben stellt den ersten Baustein dar, um den Blockinnenbereich neu zu strukturieren und gesamte Plangebiet zu einem attraktiven, gemischt genutzten Quartier zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebietes und folgt damit dem Grundsatz, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung innerörtlicher und bereits erschlossener Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen im Außenbereich weitestgehend zu verzichten.

6.2 Baukonzept

Das Vorhaben sieht im hinteren Grundstücksbereich die Errichtung eines dreigeschossigen und maximal 10,0 m hohen Gebäudes vor. Die Geschossigkeit und Gebäudehöhe nehmen auf die Bestandsbebauung in der Umgebung Rücksicht. Die geplante Bebauung berücksichtigt zudem die gemäß dem Denkmalbereich schützenswerten Gebäude, in dem es sich mit der Gebäudehöhe von 10,0 m der Traufe der denkmalgeschützten Gebäude unterordnet. Das geplante Gebäude verfügt über einen innenliegenden, durchgehenden Lichthof, der eine ausreichende Belichtung der unteren Geschosse gewährleistet. Insgesamt soll der Neubau eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.700 m² aufweisen.

Die bestehende dreigeschossige Bebauung entlang der Kölustraße wird nicht geändert.

6.3 Nutzungskonzept

Für das Plangebiet ist ein Mischgebiet, das dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient, vorgesehen. Der geplante Neubau soll konkret der Unterbringung seniorengerechter Wohnungen, eines Pflege- und Betreuungsdienstes sowie verträglicher Büronutzungen dienen. Die Seniorenwohnungen sind als sogenannte Service-Wohnungen gem. § 31 Wohn- und Teilhabegesetz (WTB) geplant. Dabei handelt es sich um Wohnungen, die mit bestimmten seniorengerechten Leistungen wie einer hauswirtschaftlichen Versorgung, die Vermittlung von Betreuungsleistungen oder Notrufdiensten verbunden

sind. Damit folgt das Planvorhaben u.a. dem steigenden Bedarf an innenstadtnahen Wohnkonzepten insbesondere für ältere Mitbürger. Senioren bevorzugen aufgrund der Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu sozialen Versorgungseinrichtungen insbesondere innerstädtische bzw. innenstadtnahe Wohnlagen. Im Erdgeschoss ist als Ergänzung zu den Service-Wohnungen ein ambulanter Pflege- und Betreuungsdienst vorgesehen. Neben den geplanten Wohnnutzungen und dem Pflege- und Betreuungsdienst sind in dem Neubau nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie freie Berufe geplant. Dabei sollten sich aufgrund des Standorts im Blockinnenbereich keine besucherintensiven gewerblichen Nutzungen ansiedeln, um das Verkehrsaufkommen im Blockinnenbereich möglichst gering zu halten. Nicht-besucherintensive Nutzungen sind beispielsweise Werbeagenturen, Planungsbüros, IT-Services oder medizinische Labore.

In den Bestandsgebäuden entlang der Kölustraße, die innerhalb des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes liegen, befinden sich ein Elektrofachhandel im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den übrigen beiden Geschossen. Hier sind keine Änderungen der Nutzungen vorgesehen. Die geplanten Nutzungen sind mit den Bestandsnutzungen verträglich.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des hinteren Grundstücksbereiches erfolgt über die vorhandene Grundstückszufahrt an der Kölustraße. Eine verkehrliche Untersuchung des Gutachterbüros Runge IVP (vgl. Anlage 2) bestätigt, dass durch das Vorhaben eine verträgliche und leistungsfähig abzuwickelnde Verkehrserzeugung entsteht. Die durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Verkehrsmenge beträgt ca. 170 Kfz-Fahrten an einem typischen Werktag in einem typischen Monat (Verkehrsaufkommen wird in 85 % der Fälle unterschritten). In der absoluten Spitzenstunde am Nachmittag sind 11 Fahrten im Quellverkehr und 6 Fahrten im Zielverkehr zu berücksichtigen. Der Kreisverkehrsplatz Kölustraße / Heinrich-Esser-Straße / Comesstraße weist in der Prognose wie in der Analyse der Ist-Situation die befriedigende Qualitätsstufe C auf. Es entsteht keine Verschlechterung. Laut Verkehrsuntersuchung ist die vorhandene Breite der Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück von 5,50 m aufgrund des zu erwartenden relativ geringen Kfz-Verkehrsaufkommens ausreichend sowie als verkehrssicher und leistungsfähig zu bewerten. Allerdings empfiehlt die Untersuchung, dass aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse in der Durchfahrt im Innenbereich keine besucherintensiven Nutzungen angesiedelt werden sollten.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind unterhalb des Neubaus eine Tiefgarage sowie ggf. weitere oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück geplant.

7. Inhalte des Bebauungsplans

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.03 „Kölustraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße“, Teilbereich I werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches Mischgebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO fest.

Mit der Festsetzung der Mischgebiete wird eine bauliche Entwicklung einer innerstädtischen und zurzeit mindergenutzten Lagerfläche entsprechend dem geplanten Nutzungskonzept (vgl. Kapitel 6.3) zu einem Quartier ermöglicht, in dem Wohnungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinander existieren können.

Einerseits wird damit dem gestiegenen Wohnungsbedarf der Bevölkerung durch eine Planung der Innenentwicklung entsprochen. Andererseits wird die vorhandene Struktur der Umgebung, die insbesondere entlang der Kölustraße durch gemischt genutzte Gebäude geprägt ist, mit der Gebietsausweisung berücksichtigt.

In einem Mischgebiet sind neben der Wohnnutzung nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das im Geltungsbereich bestehende Elektrofachgeschäft an der Kölustraße fällt in diese Nutzungskategorie und ist damit im Mischgebiet zulässig.

Der Bebauungsplan setzt zwei Mischgebiete fest: Das MI 1 bezieht sich auf den von der Kölustraße aus betrachtet hinteren Teil des Geltungsbereiches (Flurstück 875), der den geplanten Neubau umfasst. Für den vorderen Teil des Geltungsbereiches mit der Bestandsbebauung (Flurstücke 410 und 874) setzt der Bebauungsplan das MI 2 fest.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden für beide Mischgebiete die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe entsprechen wegen ihres in der Regel hohen Flächenbedarfs nicht dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Flächen, wie sie der Bebauungsplan anstrebt. Tankstellen bringen ein hohes Verkehrsaufkommen mit sich, das für die im Plangebiet vorgesehene und in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung störend wäre. Vergnügungstätten werden vor allem zum Schutz der Nachtruhe nicht zugelassen.

Für das MI 1 werden zusätzlich die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da das durch sie induzierte Verkehrsaufkommen nicht dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer Nachverdichtung eines Blockinnenbereiches entspricht und die Zufahrt ein zu hohes Verkehrsaufkommen nicht verkehrssicher abwickeln kann. Die im Planverfahren erstellte Verkehrsuntersuchung empfiehlt daher, dass aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse in der Durchfahrt im Innenbereich keine besucherintensiven Nutzungen angesiedelt werden können.

Trotz der Ausschlüsse der o.g. Nutzungen sind in den beiden Mischgebieten weiterhin Nutzungen allgemein zulässig, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nur

ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO bleibt somit gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Innerhalb der beiden Mischgebiete setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest.

Die festgesetzten GRZ und GFZ entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Mit den Festsetzungen wird insbesondere eine für den Gebietstyp angemessene Nutzungsdichte unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Geschossigkeit

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO für beide Mischgebiete drei Vollgeschosse als Höchstgrenze fest. Im MI 1 wird durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse einerseits das Einfügen des geplanten Baukörpers in die Umgebung und andererseits eine gewisse Dichte, die zur Schaffung innerstädtischer Wohnungsbaustandorte unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich ist, erreicht. Im MI 2 orientiert sich die Festsetzung an der Bestandsbebauung. Hier wird als Mindestmaß zwei Vollgeschosse und als Höchstmaß drei Vollgeschosse festgesetzt, um auch in Zukunft die städtebauliche Struktur einer geschlossenen Blockrandbebauung an der Kölnstraße zu erhalten.

Höhe der baulichen Anlagen

Zusätzlich zu den Festsetzungen der Geschossigkeit setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die maximale Höhe der baulichen Anlagen fest. Das für die Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe relevante Maß ist der jeweils höchste Punkt des Gebäudes. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Bezugspunkte über NHN, die in der Planzeichnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen sind.

Für das MI 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt 1 festgesetzt. Durch die teilweise unterhalb der Umgebungsbebauung liegende Gebäudehöhe des geplanten Neubaus wird eine verträgliche Bebauung des Blockinnenbereiches gewährleistet sowie Rücksicht auf die gemäß der Denkmalschutzsatzung schützenswerten Gebäude genommen. Eine Beeinträchtigung durch Verschattung o.ä. der im Westen an das Plangebiet grenzenden privaten Freiflächen der Wohnbebauung wird durch die Beschränkung der Höhe ebenfalls ausgeschlossen.

Für das MI 2 setzt der Bebauungsplan entsprechend der Bestandsbebauung eine maximale Gebäudehöhe von 14,5 m über dem Bezugspunkt 2 fest.

7.3 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO wird für das MI 1 die offene Bauweise festgesetzt, um im Blockinnenbereich eine kompakte Bebauung mit Grenzabständen zu erzielen.

Im MI 2 wird entsprechend der Bestandssituation die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die vorhandene Blockrandbebauung entlang der Kölustraße zu erhalten. Die Bautiefe orientiert sich an der bestehenden Bebauung und wird mit insgesamt 13,5 m festgesetzt.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO wird für beide Mischgebiet jeweils eine überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Im MI 1 setzt der Bebauungsplan eine 38,5 m x 29,0 m große überbaubare Grundstücksfläche fest.

Für MI 2 wird straßenseitig eine Baulinie festgesetzt, da bereits im Bauzonenplan eine Bauflucht einzuhalten ist und so eine straßenseitige Bebauung gesichert wird.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des MI 2 ist die vorhandene Durchfahrt zu erhalten, die die Erschließung des MI 1 sicherstellt. Die hier festgesetzte Geschossigkeit gilt einschließlich der Durchfahrt. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m und die lichte Breite 5,5 m nicht unterschreiten.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch städtebaulich untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Die untergeordneten Bauteile und Vorbauten dürfen 1/3 der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Dadurch wird ein notwendiger Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung ermöglicht.

Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für die westliche Baugrenze im MI 1, welche in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur festgesetzt ist, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Gärten der Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße auszuschließen.

7.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Der Bau von Tiefgaragen ist nur innerhalb der im MI 1 festgesetzten Fläche für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Fläche für Tiefgaragen liegt zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Damit wird erreicht, dass v.a. die attraktiven Freiflächen südlich und westlich der geplanten Bebauung nicht durch eine Tiefgarage unterbaut werden dürfen.

Zur Sicherung der Bestandssituation setzt der Bebauungsplan im MI 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zwei Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen fest.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Bebauungsplan setzt auf im MI 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine zwischen 5,0 und 6,5 m breite Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, fest. Dadurch wird die Erschließung des MI 1 sichergestellt. Die Breite ist ausreichend, um den Begegnungsfall Pkw – Pkw zu ermöglichen. Eine Befahrbarkeit durch Rettungs- und Müllfahrzeuge ist ebenfalls möglich.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan eine mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche fest.

7.7 Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutz

Für den Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Die Untersuchung berücksichtigt den Gewerbe- und Straßenlärm der Umgebung.

Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als einschlägiger fachlicher Beurteilungsgrundlage werden für die geplanten Mischgebiete folgende Orientierungswerte zugrunde gelegt:

Verkehrslärm:	60 dB(A) tags/ 50 dB(A) nachts
Gewerbelärm:	60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts.

Verkehrslärm

Grundlage für die Bewertung der durch die Aufstellung des Bebauungsplans verursachten Verkehrsimmissionen waren die in dem Verkehrsgutachten ermittelten zukünftigen Mehrverkehre. Ein Vergleich der Emissionspegel des Ist- und des Prognosefalls zeigt, dass keine signifikanten Pegelzunahmen zu erwarten sind. An dem Neubau im MI 1 ist mit der Einhaltung der o.g. Orientierungswerte zu rechnen. In diesem Teil des Geltungsbereiches ergeben sich somit gute Wohnverhältnisse. An der Bestandsbebauung entlang der Kölustraße ist hingegen mit Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes um bis zu 10 dB(A) tags und um bis zu 8 dB(A) nachts zu rechnen. Die Geräuschbelastung der Bestandsbebauung entlang der Kölustraße ergibt sich jedoch v.a. durch die bereits bestehende Verkehrsbelastung und nicht erst durch die geplante Bebauung des Blockinnenbereichs. In den Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Gärten, Terrassen) wird der zulässige Dauerschallpegel von bis zu 62 dB(A) nicht überschritten, so dass sich eine gute Aufenthaltsqualität im Plangebiet ergibt.

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurde das südöstlich des Plangebiets bestehende Autohaus berücksichtigt. Dieses besteht aus einem Verkaufs- und Präsentationsgebäude an der Kölustraße sowie einem allseitig umschlossenen Werkhof. Auf den West- und Südseiten liegen Werkstatthallen. Ein Teil der Nordseite wird von einer ca. 4 m hohen Mauer gebildet, die die Garagen im Plangebiet überragt. Da kein Nachtbetrieb auftritt, zählen Autohäuser und Kfz-Werkstätten zu den nicht wesentlich störenden Betrieben im Sinne des § 6 der BauNVO. Die Erfahrung zeigt, dass in Mischgebieten üblicherweise keine unzulässigen Immissionspegel durch Autohäuser und Kfz-Werkstätten auftreten, da in modernen Autowerkstätten kaum hohe Innenpegel auftreten. Durch die zum Plangebiet hin geschlossenen Werkstatthallen (keine Fenster) können kaum Geräusche in das Plangebiet

dringen. Die über den Tag verteilt relativ wenigen Fahrzeugbewegungen sind ebenfalls in Mischgebieten unkritisch. Außerdem liegt das Wohnhaus Kölustraße Nr. 71 unmittelbar neben dem Autohaus. Werden dort die zulässigen Immissionspegel (Orientierungswerte) für ein Mischgebiet eingehalten, können unzulässige Immissionspegel auch im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden.

Zudem wurde in der schalltechnischen Untersuchung die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht. Bestimmungen des § 6 BauNVO sind in Mischgebieten nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei diesen Betrieben treten Geräuschimmissionen im Sinne der TA-Lärm nur durch den gewerbebezogenen Fahrzeugverkehr auf. Aufgrund der Grundstücksgröße und dem Ausschluss besucherintensiver Nutzungen sind keine hohen Pkw-Bewegungen zu erwarten. Außerdem sollen die Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet werden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches unzulässige Geräuschimmissionen weder im Plangebiet noch in der Umgebung zu erwarten sind. Im Rahmen des dem Bebauungsplan nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens kann in Zweifelsfällen der Nachweis der Verträglichkeit geplanter gewerblicher Nutzungen erbracht werden.

Schallminderungsmaßnahmen und Lärmpegelbereiche

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die geplanten Mischgebiete im Plangebiet durch die Immissionen des Verkehrslärms teilweise überschritten werden. Somit sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Gemäß DIN 4109 werden daher für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume oder vgl.
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VII	> 80	Anforderung entspr. örtl. Gegebenheiten	50

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, Außenlärmpegel und Schalldämmmaß

Die ermittelten Lärmpegelbereiche III - V werden in der Planurkunde innerhalb des Plangebietes bei angenommener freier Schallausbreitung, also ohne die Kubatur des geplanten Gebäudes, gekennzeichnet. Dieses Vorgehen ist bei sogenannten Angebotsbebauungsplänen aufgrund der aktuellen Rechtsprechung angezeigt. Die Fassade der Bestandsbebauung entlang der Kölnstraße, die durch eine Baulinie festgesetzt ist (vgl. Kapitel 7.4), liegt im Lärmpegelbereich V. Nach Westen nimmt die Lärmbelastung im MI 2 jedoch stark ab. Der hintere Teil der Bestandsbebauung befindet sich bereits im Lärmpegelbereich II. Für den südlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche im MI 1 wurde der Lärmpegelbereich III ermittelt. Der restliche Teil der überbaubaren Grundstücksfläche liegt im Lärmpegelbereich II.

Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Nachweise zur Schalldämmung (resultierendes Schalldämm-Maß) der Außenbauteile sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen, einschl. Fenster und Nebeneinrichtungen, wie Rollladenkästen, etc. nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, zu führen.

Generell empfiehlt die schalltechnische Untersuchung, dass im Falle von Neu- und Umbauten im MI 2 Grundrisse entwickelt werden, die an der belasteten Fassade entlang der Kölnstraße möglichst keine Fenster von Räumen zum dauernden Wohnaufenthalt im Sinne der DIN 4109 vorsehen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind für die Fenster von Wohnräumen o.g. Maßnahmen bzgl. der Lärmpegelbereiche umzusetzen.

Festsetzungen

Innerhalb des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) gemäß Tabelle 7 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Juli 2016 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 des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Lärmpegelbereichs V sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) gemäß Tabelle 7 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Juli 2016 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.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Räume, die der Schlafnutzung dienen und die ausschließlich Fenster in Fassadenbereichen aufweisen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) belastet sind, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Dachformen und Dachneigungen

Als Dachform sind für den geplanten Neubau im MI 1 Flachdächer sowie flach geneigte Dächer „FD“ mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig.

Im MI 2 wird entsprechend der Bestandsbebauung ein geneigtes Dach „SD“ mit einer Dachneigungen von 25 bis unter 35 Grad festgesetzt.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Materialien nur in nicht glänzender und nicht reflektierender Form zulässig.

Fassadenmaterialien

Fassadenmaterialien sind nur in nicht glänzender und nicht reflektierender Form zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgauben

Im MI 1 wird zudem eine Festsetzung bzgl. technischer Anlagen auf dem Flachdach vorgenommen. Gebäudedächer können auch der Unterbringung einer Vielzahl von technischen Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Kühlanlagen, Antennen, Treppenhäusern, Aufzugsüberfahrten, dienen. Diese Anlagen sollen im MI 1 grundsätzlich zulässig sein, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig zu stören. Daher wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Kamine oder Abluftrohre auf bis zu 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Das Orts- und Landschaftsbild bleibt somit trotz der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen bewahrt.

Im MI 2 dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte max. 50 % der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,25 m.

Im MI 2, für welches die Dachform Satteldach festgesetzt wird, sind zur Erhaltung des Ortsbildes keine technischen Anlagen zulässig, die die max. festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes. Werbeanlagen im Mischgebiet sind Bestandteil des Wohnumfeldes. Von ihnen soll jedoch keine störende Wirkung ausgehen und sie sollen optisch nicht dominieren. Die Zulässigkeit wird daher beschränkt.

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Ausnahme bilden unbeleuchtete Hinweisschilder für Betriebe im MI 1, die auf einer Sammeltafel im MI 2 zusammengefasst werden können. Damit können die Betriebe aus dem rückwärtigen Grundstücksbereich auch an der Kölnstraße werben. Um einer Verunstaltung des Straßenbildes entgegenzuwirken, darf ein Hinweisschild auf der Sammeltafel ein Maß von 0,3 m Breite und 0,5 m Länge nicht überschreiten.

Aufgrund der Blockinnenbereichslage sind zur Vermeidung von Verunstaltungen des Ortsbildes im MI 1 Werbeanlagen nur an der Nord- und Ostseite der Fassade zulässig.

Horizontal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschossfenster und Unterkante Obergeschossfenster zulässig. Die Ausladungstiefe darf max. 0,2 m und ihre Höhe max. 0,5 m betragen. Die horizontal angebrachten Anlagen sind in Form von Einzelbuchstaben oder alternativ als indirekt beleuchtetes Werbeschild auszuführen. Vollflächig beleuchtete Kästen sind unzulässig. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind ebenfalls nur im Bereich zwischen Oberkante Erdgeschossfenster und Unterkante Obergeschossfenster zulässig. Die Ausladung, gemessen von der Außenwand des Gebäudes, darf max. 1,0 m betragen. Vollflächig beleuchtete Kästen sind unzulässig. Im Obergeschoss der Gebäude sind Fensterbeklebung bis max. 20 % der Fensterfläche im unteren Bereich des Fensters zulässig.

Insgesamt sind Werbemasten/-fahnen, Werbepylone, Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Innerhalb des Denkmalbereichs können zudem weitergehende Auflagen zur Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 DSchG gemacht werden.

7.9 Hinweise

Folgende Hinweise werden den textlichen Festsetzungen der Planurkunde des Bebauungsplanes 03.03, Teilbereich I beigelegt:

Denkmalbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereichs „Nördliche Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts“.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brühl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Baugrund

Der Geologische Dienst NRW empfiehlt, die Baugrundeigenschaften für die neu zu errichtenden Gebäude objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Artenschutz

Gemäß den Empfehlungen der im Laufe des Verfahrens durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I, wird folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen als Hinweis aufgenommen, um keine Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszulösen:

Bei einem Abbruch der bestehenden Halle zwischen dem 1. März und 30. September ist innerhalb einer Woche vor Beginn der Rückbauarbeiten durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob in oder an dem Bestandsgebäude Vogelbrutplätze vorhanden sind. Dabei ist auch auf Halbhöhlen- und Nischenbrüter, auf Materialstapel und bodennahe Brutmöglichkeiten zu achten.

Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Die Kreispolizei weist auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hin.

Für Keller und Erdgeschosse werden als Einbruchschutzmaßnahme der Einbau von Türen und Fenster der Widerstandsklasse ab mindestens RC 2 empfohlen.

Erdbebenzone

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

DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Stadt Brühl vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verkehrsemissionen

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.

8. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt (vgl. Kapitel 3). Es gelten damit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Im Folgenden wird jedoch zusammenfassend auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen:

Tiere und Pflanzen

Es liegen im Plangebiet keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/ § 42 Landschaftsgesetz (LG) NRW oder schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Gemäß den Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I, wird unter den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen, dass bei einem Abbruch der bestehenden Halle zwischen dem 1. März und 30. September innerhalb einer Woche vor Beginn der Rückbauarbeiten durch eine fachkundige Person zu überprüfen ist, ob in oder an dem Bestandsgebäude Vogelbrutplätze vorhanden sind. Dabei ist auch auf Halbhöhlen- und Nischenbrüter, auf Materialstapel und bodennahe Brutmöglichkeiten zu achten. Bei der Umsetzung der Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahme werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 03.03, Teilbereich I keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet der Bebauungsplan, dass sich das Planvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Durch die teilweise unterhalb der Umgebungsbebauung liegende maximal zulässige Gebäudehöhe des geplanten Neubaus auf dem rückwärtigen Grundstück wird eine verträgliche Bebauung des Blockinnenbereiches gewährleistet und die bestehende Bebauungsstruktur ergänzt.

Im Vergleich zur derzeitigen Mindernutzung des hinteren Grundstückes in Form einer offenen Hallenkonstruktion stellt der geplante Neubau eine Aufwertung des Blockinnenbereiches dar.

Boden

Da das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt ist, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden verursacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebietes und folgt damit dem Grundsatz, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung innerörtlicher und bereits erschlossener Flächen zu

decken und auf die Ausweisung von Flächen im Außenbereich weitestgehend zu verzichten. Dadurch wird der Verlust an natürlichem Boden reduziert.

Das Plangebiet ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst und es befinden sich keine schützenswerten Böden im Plangebiet.

Im Laufe des Verfahrens wurde eine Bodenuntersuchung erstellt (vgl. Anlage 3). Diese stellt fest, dass aus bodengutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen. Es wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten bzw. potentiell schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100).

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann über die ausreichend dimensionierte städtische Kanalisation im Mischsystem erfolgen. Da durch das Vorhaben keine zusätzliche Neuversiegelung von Grund und Boden ermöglicht wird, ist mit keinem erheblichen zusätzlichen Oberflächenabfluss zu rechnen.

Luft/Klima

Im Vergleich zur faktischen Nutzung des Grundstücks ergibt sich durch das Vorhaben keine zusätzliche Versiegelung, die die kleinklimatischen Bedingungen (Kaltluftentstehung, Luftaustausch, Aufheizung) verändern könnte.

Das Vorhaben verursacht nur eine geringe zusätzliche Verkehrsbelastung, so dass eine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV nicht zu erwarten ist.

Mensch

Durch die Aktivierung des Blockinnenbereiches ergeben sich im Vergleich zur derzeitigen Nutzung neue Quell- und Zielverkehre. Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass keine signifikanten Pegelzunahmen durch die zusätzlichen Verkehre zu erwarten sind. An dem Neubau im MI 1 ist mit der Einhaltung der o.g. Orientierungswerte zu rechnen. In diesem Teil des Geltungsbereiches ergeben sich somit gute Wohnverhältnisse. An der Bestandsbebauung entlang der Kölnstraße ist hingegen mit Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes um bis zu 10 dB(A) tags und um bis zu 8 dB(A) nachts zu rechnen. Die Geräuschbelastung der Bestandsbebauung entlang der Kölnstraße ergibt sich jedoch v.a. durch die bereits bestehende Verkehrsbelastung und nicht erst durch die geplante Bebauung des Blockinnenbereichs. Der Bebauungsplan setzt fest, dass entsprechend den in den überbaubaren Grundstücksflächen dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. In den Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Gärten, Terrassen) wird der zulässige Dauerschallpegel von bis zu 62 dB(A) nicht überschritten, so dass sich eine gute Aufenthaltsqualität im Plangebiet ergibt. Konflikte durch den Betrieb des Autohauses an der Kölnstraße schließt die schalltechnische Untersuchung aus. Auch sind durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet Konflikte unwahrscheinlich.

Bei der Dimensionierung der Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück ist die Befahrbarkeit durch ein dreiaxsiges Fahrzeug der Feuerwehr sichergestellt.

Der Geltungsbereich weist kein Potential für eine Erholungsnutzung auf, welches durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglicherweise beeinträchtigt werden könnte.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalsbereiches „Nördliche Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts“. Die geplante Bebauung im rückwärtigen Teil des Geltungsbereiches nimmt Rücksicht auf die gemäß der Denkmalsbereichssatzung schützenswerten Gebäude. Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe ordnen sich den Traufhöhen der denkmalgeschützten Gebäude unter.

Ein vorsorglicher Hinweis im Bebauungsplan soll sicherstellen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) zu sichern und zu melden sind.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Daher gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung des Plangebiets ist die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Strom und Trinkwasser ist aufgrund der Innenstadtlage bereits gegeben.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann über die ausreichend dimensionierte städtische Kanalisation im Mischsystem erfolgen. Da durch das Vorhaben keine zusätzliche Neuversiegelung von Grund und Boden ermöglicht wird, ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Anforderungen an die Entsorgung des Niederschlagswassers.

Das Gebiet ist an die öffentliche Abfallbeseitigung angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des rückwärtigen Grundstücks wird durch eine festgesetzte Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, sichergestellt. Bei der Dimensionierung der Zufahrt ist die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug berücksichtigt.

Eine ausreichend große Aufstellfläche für Feuerwehr-/ Rettungsfahrzeuge ist ebenfalls gewährleistet. Bei der Dimensionierung der Zufahrt ist die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Rettungsfahrzeug berücksichtigt.

10. Planverwirklichung / Kosten

Der zu bebauende hintere Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Investors. Maßnahmen zur Bodenordnung werden durch die Planung nicht erforderlich.

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten der Planung und Erschließung.

Die Kosten für Planung und Erschließung werden entsprechend der zu treffenden vertraglichen Vereinbarung zwischen den Erschließungsträgern und der Stadt Brühl von dem Investor getragen.

11. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG UND WISSENSCHAFTLICHE BERATUNG:

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I zum Bebauungsplan 03.03 „Kölnstraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße“ in Brühl. Bonn, April 2017.

Anlage 2: RUNGE IVP:

Ergänzende Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 03.03 in Brühl. Düsseldorf, Juni 2017.

Anlage 3: GEO CONSULT:

B-Plangebiet 03.03 in Brühl, Kölnstraße. Orientierende umwelttechnische Untersuchungen mit abfall- und verwertungstechnischer Beurteilung von Bodenaushub. Overath, Juni 2017.

Anlage 4: ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 03.03 „Kölnstraße / nördlich Heinrich-Esser-Straße“, Teilbereich I der Stadt Brühl. Köln, August 2017

Anlage 5: RUNGE IVP:

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 03.03 in Brühl. Düsseldorf, Juni 2016.

Köln, den

.....

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner