

**STADT BRÜHL**  
**BEBAUUNGSPLAN 06.16, 1. ÄNDERUNG**  
**„ALTE BONNSTRASSE / STEINGASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

**Stand: 02.02.2015**

# BEGRÜNDUNG

## INHALTSÜBERSICHT

	Seite
<b>1. Vorgaben</b>	
1.1 Anlass für die Planänderung	1
1.2 Planverfahren	1
1.3 Lage und Größe des Änderungsbereichs, Geltungsbereich	1
1.4 Derzeitiges Planungsrecht	2
1.4.1 Regionalplan	2
1.4.2 Flächennutzungsplan	2
1.4.3 Bebauungsplan / Planungsrecht	2
1.5 Bodendenkmalpflege	2
1.6 Verfahren nach § 13a BauGB	2
1.7 Bestehende Nutzungen / Topographie	3
1.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl / Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	4
1.9 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	5
1.10 Erdbebenzone	5
1.11 Erholung und Freiraum	5
<b>2. Ziel und Zweck der 1. Änderung des B-Planes</b>	5
<b>3. Art und Umfang der baulichen Erweiterung</b>	5
<b>4. Begründung der Planinhalte</b>	6
4.1 Art der Nutzung – Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittelnahversorger‘	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage der Gebäude	7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Verkehr	8
4.4.1 Übergeordnete Anbindung	8
4.4.2 Leistungsfähigkeitsbetrachtung	8
4.4.5 Ruhender Verkehr	9
4.4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	10
4.4.6 ÖPNV	10
4.5 Fläche für Versorgungsanlagen ‚Elektrizität‘	10
4.6 Immissionsschutz	10
4.7 Energie / Ver- und Entsorgung	11
4.7.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	11
4.7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	11
4.8 Belange von Natur und Landschaft	11
4.8.1 Schutzgebiete	11
4.8.2 Anforderungen an die Belange von Natur und Landschaft im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	11
4.8.3 Maßnahmenflächen (Ausgleichsflächen)	11
4.9 Artenschutz	12
4.10 Umweltbelange	12
4.11 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten	13

## **1. VORGABEN**

### **1.1 Anlass für die Planänderung**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 06.16 überlagert den südöstlichen Teil des Ursprungsplanes 06.16 im Eckbereich der Alte Bonnstraße mit der Steingasse.

In der Ursprungsplanung des BPL 06.16 war für den Änderungsbereich als zulässige Art der Nutzung MI – Mischgebiet festgesetzt worden.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wurde im südlichen Planbereich erstmalig die Möglichkeit eröffnet, einen Lebensmittelmarkt (bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wohnortnah zu realisieren. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl noch in Bearbeitung. Erst seit Beschluss über dieses Konzept im Dezember 2011 besteht planungsrechtlich die Möglichkeit, großflächigen Einzelhandel am Standort planungsrechtlich zu etablieren.

Vor diesem Hintergrund soll nun auf Antrag des Betreibers die Verkaufsfläche von bisher 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> auf dem vorhandenen Grundstück vergrößert werden.

### **1.2 Planverfahren**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung vom 31.01.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 06.16 ‚Alte Bonnstraße / Steingasse‘ gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.09.2014 bis einschließlich 25.09.2014 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.08.2014 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

### **1.3 Lage und Größe des Änderungsbereichs, Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Teil des Brühler Stadtgebietes innerhalb des Stadtteils Badorf in der Gemarkung Badorf, Flur 11 und umfasst die Flurstücke 5923, 5924 und 5876.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

## **1.4 Derzeitiges Planungsrecht**

### **1.4.1 Regionalplan**

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

### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 06.16 Gemischte Bauflächen (M) dar.

Da für den Änderungsbereich als zukünftige Nutzung SO – Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden soll, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### **1.4.3 Bebauungsplan / Planungsrecht**

Für den Änderungsbereich besteht Planungsrecht über den BPL 06.16 ‚Alte Bonnstraße / Steingasse‘. Der Bebauungsplan 06.16 setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung ‚Mischgebiet - MI‘ mit überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen (St) fest.

## **1.5 Bodendenkmalpflege**

Mit dem Auffinden eines Bodendenkmals – einer römischen Wasserleitung – ist nur im östlichen Bereich des Änderungsgebietes zu rechnen. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes ist der Verlauf dieser Leitung für das Plangebiet rekonstruiert worden.

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft die Leitung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der bestehenden Stellplätze. Bauliche Anlagen sind von der Trasse nicht betroffen. Da im Rahmen der seinerzeitigen Untersuchungen nur ein ungefährender Verlauf der Wasserleitung festgestellt werden konnte, wird aus Gründen der Vorsorge ein Hinweis in das Verfahren aufgenommen. Danach ist der Beginn der Erdarbeiten dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

## **1.6 Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch**

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben.

Die für die Anwendung des § 13 a-Verfahrens vorgegebene Obergrenze von maximal 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird bei dem geplanten Bauvorhaben deutlich unterschritten.

Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB sind erfüllt, da kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich kein FFH- Gebiet (Flora- Fauna- Habitat- Gebiet), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke eines solchen Gebietes erkennbar sind.

Bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes handelt es sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Belange des Umweltschutzes werden auch im § 13 a- Verfahren als abwägungsrelevante Belange in die Planung eingestellt, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Umweltbericht wird jedoch nicht erforderlich.

Im Rahmen des § 13 a- Verfahrens kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Es kann der Öffentlichkeit und den Behörden entweder Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder eine Offenlage / Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB durchgeführt werden (§ 13 (2) BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Darstellung „S-Sonderbaufläche“ angepasst.

## **1.7 Bestehende Nutzungen / Topographie**

Der Änderungsbereich liegt etwa 2,5 km vom Brühler Innenstadtkern entfernt im Stadtteil Badorf, im Eckbereich der Alte Bonnstraße mit der Steingasse.

An den Änderungsbereich grenzt im Norden ein Sportzentrum mit großflächigen Hallen und im Freien befindliche Stellplatz- und Tennisanlagen an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Verkehrsfläche der Alte Bonnstraße und im Süden durch die Steingasse begrenzt. Westlich des Plangebietes entsteht zurzeit ein neues Wohnquartier auf der Grundlage des BPL 06.21. Der überwiegende Teil der innerhalb des BPL 06.21 befindlichen Grundstücke sind bereits bebaut bzw. sind Rohbauten vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs werden zurzeit bereits von einem Lebensmittelmarkt eingenommen. Das Grundstück ist bis auf die Randbegrünung zur Steingasse und zur Alte Bonnstraße und einigen Bauminseln im Bereich der Stellplatzanlage insgesamt bebaut bzw. versiegelt. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt westlich des Kreisverkehrsplatzes von der Steingasse aus.

Die Fußbodenoberkante des vorhandenen Verkaufsraumes liegt auf einer Höhe von 76,70 m. Die Zufahrt und die Stellplatzanlagen wurden der Erdgeschoßfußbodenhöhe angepasst. Die Höhen liegen hier ebenfalls oberhalb von 76,0 m üNN.

## **1.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl / Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche**

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 beschlossen.

Auf Grund notwendiger Anpassungen an den § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) und der Berücksichtigung des neuen Einzelhandelserlasses NRW erfolgte im Jahr 2010 eine Aktualisierung.

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

Das durch den Rat der Stadt Brühl beschlossene Einzelhandelskonzept sieht für die Standorte Thüringer Platz und an der Steingasse zentrale Versorgungsbereich für die Nahversorgung vor. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche wurden seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt („Testat“ vom 06.03.2012). Damit handelt es sich um einen Vorrangstandort auch für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

Auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2011 haben sich inzwischen an den beiden Standorten die Nahversorgungsbereiche entwickelt.

Am Standort Steingasse sind westlich angrenzend an den Lidl Markt mehrere kleinteilige Nahversorgungsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> im Zusammenhang mit weiterer Wohnbebauung projektiert. Damit ist die Schaffung einer nahversorgungsbezogenen Nutzungsmischung im direkten Umfeld der Wohnbebauung möglich.

Im Rahmen der Planaufstellung war der gutachterliche Nachweis (BBE Handelsberatung, November 2014) zu erbringen, inwieweit durch die Erweiterung der Lidl-Filiale von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf künftig 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können. Dabei waren auf Grund der Lage im südlichen Stadtgebiet von Brühl auch die Versorgungsstrukturen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Stadt Bornheim zu betrachten.

Nachteilige Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden von den Gutachtern ausgeschlossen, da im Falle der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in Brühl, Bornheim und sonstigen Nachbarkommunen auf Grund der relativ geringen maximalen Umsatzsteigerungen abzuleiten sind.

Die im Zusammenhang mit der Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 06.16, 1. Änderung stehenden Vorgaben des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – werden eingehalten, so dass eine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung besteht. Das Planvorhaben ist damit auch aus landesplanerischer Sicht genehmigungsfähig.

## **1.9 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **1.10 Erdbebenzone**

Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein–Westfalen bezieht sich auf die DIN 4149-2005-04, Bauten in deutschen Erdbebengebieten'. Danach liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

## **1.11 Erholung und Freiraum**

Westlich des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet 'Kottenforst–Ville' mit Rad- und Wanderwegen und verschiedenen Freizeitangeboten.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m der Freizeitpark ‚Phantasialand‘ sowie angrenzend der Naturpark Kottenforst – Ville mit Rad- und Wanderwegen und verschiedenen Freizeitangeboten. Für Freizeit- und Erholungssuchende bietet der Standort ohne lange Anfahrt gute Möglichkeiten.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 06.16 ‚Alte Bonnstraße / Steingasse‘ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu einem großflächigen Nahversorger innerhalb des Änderungsbereichs geschaffen werden.

Auf Grund der baulichen Erweiterungen und der damit verbundenen Verschiebung der Anlieferzone ist eine Neuordnung der Stellplatzanlage vorgesehen. Mit der veränderten Anordnung der Stellplätze und der Neuordnung der Verkehrsführungen im Parkplatzbereich soll die Zufahrt beschleunigt und mögliche Rückstauverkehre in dem Kreisverkehr vermieden werden.

## **3. ART UND UMFANG DER BAULICHEN ERWEITERUNG**

Das vorhandene Gebäude soll in westlicher Richtung um ca. 21,5 m bis zur Grundstücksgrenze und in östlicher Richtung um ca. 5,0 m erweitert werden. Zu den westlich angrenzenden Flächen (außerhalb des Plangebietes), die sich im Eigentum des Turnvereins Brühl befinden, besteht ein Grenzbaurecht (eingetragen im Grundbuch Badorf, Blatt 750).

Die vorhandene Gebäudestruktur bleibt erhalten und wird für die Erweiterungsmaßnahmen ergänzt.

Die bisherige Lage der Anlieferzone westlich des Marktes muss auf Grund der Inanspruchnahme dieser Flächen für die geplante Erweiterung verlegt werden. Die Lage auf dem westlichen Teil des Grundstücks wird beibehalten. Die Ausrichtung erfolgt jedoch in Ost-Westrichtung und ist vor dem geplanten Gebäudeteil angeordnet.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll nach Angaben des Betreibers mehr Fläche für die optimierte Warenpräsentation sowie breitere Gänge für bequemes Einkaufen für Kunden und ansprechende Optik zur Kundenbindung und Neukundengewinnung geschaffen werden.

#### **4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

##### **4.1 Art der Nutzung – Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittelnahversorger‘**

In der Ursprungsplanung des BPL 06.16 war für den Änderungsbereich als zulässige Art der Nutzung MI – Mischgebiet festgesetzt worden.

Mit der Aufstellung des Ursprungsplanes und der festgesetzten Mischgebietsnutzung wurde im südlichen Planbereich erstmalig die Möglichkeit eröffnet, einen Lebensmittelmarkt (bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wohnortnah zu realisieren. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befand sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl noch in Bearbeitung.

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 beschlossen.

Auf Grund notwendiger Anpassungen an den § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) und der Berücksichtigung des neuen Einzelhandelserlasses NRW erfolgte im Jahr 2010 eine Aktualisierung. Im Ergebnis wurden mit dem Einzelhandelskonzept 2011 dann auch Nahversorgungsstandorte festgelegt.

Die Stadt Brühl hat auf der Grundlage der Fortschreibung des Gutachtens durch die BBE Handelsberatung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Jahr 2011 durch den Rat beschließen lassen, in dem auch die Auswirkungen auf benachbarte Städte untersucht wurden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden auch alle betroffenen Nachbarstädte beteiligt. Die Bezirksregierung hat dem Konzept die Verträglichkeit bescheinigt. Von den Gutachtern werden als Ergebnis der durchgeführten Auswirkungsanalyse nachteilige Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da im Falle der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Brühl, Bornheim oder sonstigen Nachbarkommunen aufgrund der relativ geringen maximalen Umsatzsteigerungen abzuleiten sind (s. hierzu auch die Ausführungen unter der Ziff. 1.8).

Erst seit Beschluss über dieses Konzept im Dezember 2011 besteht die Möglichkeit, großflächigen Einzelhandel am Standort planungsrechtlich zu etablieren. Allerdings erfordert die neue Flächengröße die Festsetzung eines Sondergebietes.

Auf der Grundlage der Empfehlungen in dem vorgenannten Einzelhandels- und Zentrenkonzept setzt der Bebauungsplan für den Änderungsbereich SO – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Lebensmittelnahversorger‘ fest.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

Lebensmitteleinzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auf einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> sowie dazugehörige Verwaltungs-, Personal- und sonstige Nebenräume.

Nach dem Einzelhandelskonzept sind zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nur innerhalb des Hauptzentrums in der Brühler Innenstadt zulässig.

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Brühler Liste wäre nach bestehendem Planungsrecht grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zulässig. Auf Grund der Zielsetzung der Planung, an dem Standort die Voraussetzungen für einen Lebensmittelnahversorger zu schaffen, würden die in der Brühler Liste unter den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführten Einzelhandelsnutzungen wie z.B. Bettwaren, Wohnmöbel oder Campingartikel dieser Zielsetzung entgegenstehen.

Für das Plangebiet werden daher die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Brühler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente) im Hauptsortiment ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Randsortiment sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in der Summe auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt sind.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage der Gebäude**

Der Ursprungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen fest. Die seinerzeit festgelegten Gebäudehöhen von 9,0 m werden für den Ergänzungsbereich übernommen, sodass die baulichen Ergänzungen nach Realisierung der Erweiterung eine Einheit bilden.

Die zulässige Überbaubarkeit des Grundstücks wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl geregelt. Die bisherige Festsetzung der GRZ von 0,6 wird für den Änderungsbereich übernommen. Auf Grund der fast vollständig bebauten bzw. versiegelten Fläche des Grundstücks wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugunsten von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von maximal 50% zugelassen.

Bei voller Ausnutzung der GRZ von 0,6 und der zulässigen Überschreitung von bis zu 50% würde die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 aufgeführte Höchstwert von 0,8 um 1/10 überschritten werden dürfen. Da nach der Nr. 3 geringfügige Überschreitungen zugelassen werden können, wurde das zulässige Maß nicht auf 0,8 begrenzt.

Es ist Ziel der Stadt Brühl den Einzelhandelsstandort langfristig an dem Standort zu sichern und diesen als Nahversorgungsbereich zu entwickeln. Die Beschränkung der GRZ auf maximal 0,8 hätte zur Folge, dass ein Teil der Stellplätze entfallen müsste. Die Überschreitung durch die Stellplatzanlagen ist jedoch gering, so dass in der Abwägung dem Belang der Standortsicherung ein höherer Stellenwert eingeräumt worden ist.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für den großflächigen Markt wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Aus städtebaulicher Sicht wird hier kein Erfordernis für die Festlegung einer Bauweise gesehen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen, wobei sich die Abgrenzung am Bestand und der geplanten Erweiterung orientiert.

Das vorhandene Gebäude ist im Norden auf der Grundstücksgrenze (Grenze zu Parkplatz und Sporthalle) errichtet worden. Der Abstand zur westlichen Grenze beträgt ca. 21,5 m. Eine Erweiterung des Marktes ist aus organisatorischen Gründen nur in westlicher Richtung möglich. Auf den nach der Abstandsflächenverordnung notwendigen Abstand der Bebauung bis zur Grundstücksgrenze wird nach Abwägung der unterschiedlichen Belange verzichtet und statt dessen eine zwingende Bebauung durch Festsetzung einer Baulinie auf der Grundstücksgrenze vorgeschrieben.

In die Abwägung der unterschiedlichen Belange waren die grundsätzlich einzuhaltenden Abstandsflächen mit den Zielen der Planung gegenüberzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Erweiterungsbedarf Rechnung getragen und damit die langfristige Sicherung des Standortes für die Nahversorgung im Sinne des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes planungsrechtlich vorbereitet. Da nach dem Verkehrsgutachten auf der Steingasse aber auch ein reibungsloser Verkehrsfluss gewährleistet werden soll und der Parksuchverkehr auf dem Einzelhandelsgrundstück weitestgehend vermieden werden soll, indem ein hinreichendes Parkraumangebot vorgehalten wird, scheidet eine Inanspruchnahme der Stellplatzflächen für die Erweiterung des Baukörpers aus. Da zudem das bestehende Gebäude bereits auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde, wird eine Verlängerung des Baukörpers auf der Grundstücksgrenze für vertretbar gehalten.

Ebenso ist die Baulinie im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze (entlang Zufahrt zum Sportzentrum) in der Erhaltung des Bauwerks begründet, da ansonsten bei Festsetzung der erforderlichen Abstandsfläche eine langfristige Sicherung des Marktes an dem Standort gefährdet wäre.

## **4.4 Verkehr**

### **4.4.1 Übergeordnete Anbindung**

Der Änderungsbereich liegt etwa 2,5 km vom Brühler Innenstadtkern entfernt im Süden des Stadtgebietes, im Stadtteil Badorf, unmittelbar am Kreisverkehrsplatz der Alte Bonnstraße, Geildorfer Straße und der Steingasse. Die Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt aus südlicher Richtung von der Steingasse.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Alte Bonnstraße (L 183) führt in südöstlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle der A 553 und weiter nach Bonn. Für den Individualverkehr bestehen damit über die Steingasse und die Anbindung an die Alte Bonnstraße gute Anbindungen zur Innenstadt sowie in Richtung Bornheim, Bonn und an das Fernstraßennetz.

### **4.4.2 Leistungsfähigkeitsbetrachtung**

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung ist eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den Knotenpunkt Alte Bonnstraße / Steingasse durchgeführt worden. Als Ergebnis dieser Untersuchung haben die Gutachter seinerzeit festgestellt, dass trotz der Verkehrszunahme an den Zufahrten des Kreisverkehrsplatzes eine sehr gute Verkehrsqualität verbleibt. Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit sind seiner-

zeit u.a. auch die Verkehrsbewegungen von und zum Lebensmittelmarkt in Ansatz gebracht worden.

Im Rahmen der Erweiterung des Marktes erfolgt eine Neuordnung der Stellplätze. Die Anzahl der Stellplätze wird von bisher 97 auf 88 reduziert. Im Vorfeld der Plan-aufstellung ist vom Ingenieurbüro Dr. Brenner durch eine 6-tägige Erhebung an den Öffnungstagen Montag-Samstag die Auslastung des heutigen Parkplatzes unter Be-standsbelastungen ermittelt worden. Auf der Grundlage dieser Bestandsbelastungen sind im nächsten Schritt die Auswirkungen geprüft worden, wie sich bei einer Zu-nahme der Kunden um 5 – 7% die Auslastung erhöht.

Als Ergebnis der durchgeführten Bestandserhebungen und Hochrechnungen konnte festgestellt werden, dass nach der Erweiterung und unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme der Kunden um 7% der Stellplatzbereich bei 91 Stellplätzen am Donnerstag (Tag mit der stärksten Frequenz) bis zu maximal 52% ausgelastet ist. Auf der Grundlage der Planung vom 05.08.2014 mit 88 Stellplätzen ergibt sich eine maximale Auslastung von 54%.

An den anderen Tagen beträgt die Auslastung (bei 88 Stellplätzen) zwischen 47 und 49%. Mit dieser Reserve werden für Tage mit starker Kundenfrequenz ausreichend viele Stellplätze vorgehalten.

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist wie bisher aus südlicher Richtung von der Steingasse aus vorgesehen. Während der Verkehrsbeobachtungen vor Ort wur-de festgestellt, dass sich im Zufahrtbereich gelegentlich Rückstauereignisse ergeben, die dann zu Störungen in der Verkehrsabwicklung des Kreisverkehrs führen.

Zur Beseitigung der festgestellten Mängel im Bereich der Ein- und Ausfahrt wurden verschiedene Lösungsansätze untersucht. Die Gutachter empfehlen nach Wertung der Alternativen folgende Veränderungen vorzunehmen:

1. Behebung des Konfliktpunktes zwischen Ziel- und Quellverkehr durch Markierung eines Einrichtungsverkehrs gegen den Uhrzeigersinn, so dass Ziel- und Quellver-kehr im Bereich der Zufahrt aneinander vorbeifahren und der Rückstau im Quell-verkehr nicht die Zufahrt behindert.
2. Ungehinderte Zufahrt zum Parkplatz soll zusätzlich die Rückstauereignisse auf die Steingasse deutlich reduzieren.
3. Markierung von Fahrstreifen im Zufahrtsbereich soll eine klare Aufstellposition für Quellverkehr vermitteln, so dass Quellverkehr nicht mittig in der Zufahrt steht und dadurch Zielverkehr an der Einfahrt hindert.
4. Richtungssystem gegen den Uhrzeigersinn ermöglicht auch ein mehrfaches ‚Krei-sen‘ auf dem Parkplatz für die Stellplatzsuche bei klarer Vorfahrtsregelung für den einfahrenden Verkehr von der Steingasse.

Die Regelungen und Maßnahmen bezüglich der Verkehrsführung auf der privaten Grundstücksfläche des Lebensmittelanversorgers sind nach den Festsetzungsmög-lichkeiten des Baugesetzbuches nicht über den B-Plan regelbar. Die Empfehlungen der Gutachter belegen jedoch, dass ein störungsfreier Verkehrsablauf möglich ist. Der Vorhabenträger ist seinerseits verpflichtet Störungen von öffentlichen Verkehrs-flächen fernzuhalten.

#### **4.4.3 Ruhender Verkehr**

Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze wurde je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stellplatz zu Grunde gelegt. Bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Bedarf von mindestens 60 PKW-Stellplätzen.

Im Rahmen der Erweiterung des Marktes erfolgt eine Neuordnung der Stellplätze. Insgesamt wird die Anzahl der Stellplätze von bisher 97 auf 88 reduziert. Der bauordnungsrechtliche Mindestbedarf wird somit um 28 Stellplätze überschritten.

#### **4.4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Die in der Ursprungsplanung entlang der Alte Bonnstraße und Steingasse festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden für den Änderungsbereich übernommen.

#### **4.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächsten Haltepunkte der Stadtbuslinien 706 und 707 befinden sich im Nahbereich zum Plangebiet in der Steingasse. Die beiden Linien verbinden den Stadtteil Badorf mit der Innenstadt Brühls sowie mit der Haltestelle der Stadtbahnlinie 18 'Stadtmitte'.

#### **4.5 Fläche für Versorgungsanlagen ‚Elektrizität‘**

Im Süden des Änderungsbereichs besteht an der Steingasse eine Trafostation. In der Ursprungsplanung ist diese Station als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Festsetzung übernommen.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die zu erwartende Geräuschsituation in der Nachbarschaft des Lidl-Marktes nach der geplanten Erweiterung gutachterlich (ACCON, Köln, im Oktober 2014) untersucht worden.

In dem Gutachten wird nachgewiesen, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen des geplanten Lidl-Marktes mit dem angegebenen Kundenaufkommen zu keinen Richtwertüberschreitungen führen, wenn zur Abschirmung der Laderäusche eine Wand mit einer Höhe von 2,5 m und einer Länge von 7 m an der Laderampe errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Empfehlung der Gutachter eine entsprechende Schallschutzwand mit den vorgegebenen Maßen fest.

Der Nachtbetrieb beschränkt sich auf die haustechnischen Anlagen, da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl die Kundenparkplätze als auch die Warenanlieferung nur während der Tageszeit angefahren / genutzt werden dürfen. Für den außenliegenden Verflüssiger für die Kältemaschinen (Rückkühleranlage) wurde unter Berücksichtigung der Gerätegröße und der Messfläche ein maximal festzusetzender Schalleistungspegel von  $L_w = 72$  dB(A) ermittelt. Bei Einhaltung der akustischen Anforderungen an die Kühlanlage werden innerhalb der Nachtzeit die Richtwerte sicher unterschritten.

Zudem wurde nachgewiesen, dass durch den planinduzierten Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen keine wesentliche Erhöhung der Beurteilungspegel zu erwarten ist.

## **4.7 Energie / Ver- und Entsorgung**

### **4.7.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen**

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung sind vorhanden. Durch die Betriebserweiterung werden voraussichtlich keine zusätzlichen Anschlüsse erforderlich.

### **4.7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von den bebauten und unbebauten Flächen ist - wie bisher - über mehrere Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen in den Untergrund einzuleiten. Das Niederschlagswasser aus dem Bereich der Anlieferung ist in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanalisation abzuführen.

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation in der Alte Bonnstraße abgeleitet. Der Kanal ist für die Aufnahme der Schmutzwassermengen ausreichend dimensioniert. Ein Anschluss an die Brühler Kläranlage ist vorhanden.

## **4.8 Belange von Natur und Landschaft**

### **4.8.1 Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

### **4.8.2 Anforderungen an die Belange von Natur und Landschaft im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind, wie unter 1.6 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind nachfolgend dargelegt (s. hierzu die Ausführungen unter den Ziffern 4.6 und 4.8 – 4.10).

### **4.8.3 Maßnahmenflächen (Ausgleichsflächen)**

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden auf der Grundlage eines Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP, CALLES DE BRABANT, Köln) im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche der 1. Änderung sind die Maßnahmenflächen M7 – M9 betroffen. Die Maßnahmenflächen M7 und M8 sind entlang der Steingasse zwischen der Abgrenzung der Verkehrsfläche und den Stellplatzflächen des Lebensmitteldis-

countmarktes festgesetzt. Im Abschnitt zwischen dem Kreisverkehrsplatz und der Zufahrt zur Stellplatzfläche ist die Anpflanzung einer Baumreihe mit der Unterpflanzung einer Hecke vorgeschrieben. Innerhalb der westlich der Einfahrt gelegenen Fläche setzt der Ursprungsplan eine durchgängige Heckenpflanzung fest.

Die Maßnahmenfläche M9 liegt nur zum Teil innerhalb des Änderungsbereichs, zwischen den Stellplätzen und der Alte Bonnstraße. Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich dieser Fläche sind zu erhalten.

Die Planung übernimmt für den Bereich der 1. Änderung die seinerzeit vorgeschriebenen Maßnahmen. In der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung werden die Anforderungen für die Maßnahmenflächen M7 – M9 aus der Ursprungsplanung übernommen.

#### **4.9 Artenschutz**

Belange des Artenschutzes sind durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen nicht betroffen. Die zusätzlich bebauten Flächen sind bereits heute vollflächig versiegelt und dienen als Zufahrtsbereich bzw. als Stellplatzanlage für den Lebensmittelmarkt.

#### **4.10 Umweltbelange**

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich.

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:

- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Das Niederschlagswasser von den bebauten und unbebauten Flächen wird - wie bisher - über mehrere Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen in den Untergrund abgeführt. Das Niederschlagswasser aus dem Bereich der Anlieferung wird in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanalisation eingeleitet.
- 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.
- Unter Berücksichtigung der schallschutztechnischen Festsetzungen sind die immissionsrechtlichen Belange ausreichend gewürdigt.
- Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.
- Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Teilstück einer römischen Wasserleitung. Obwohl die Trasse nicht unmittelbar von den Erweiterungsmaßnahmen betroffen ist, sind Abweichungen hinsichtlich des Trassenverlaufs möglich. Aus Gründen der Vorsorge wurde daher im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, wonach der Beginn der Erdarbeiten dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen,

Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 rechtzeitig schriftlich anzuzeigen ist.

#### 4.11 Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten

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

Ggf. erforderliche Änderungen an der öffentlichen Erschließungsmaßnahme werden durch den Antragsteller / Investor getragen.

Im Auftrag der Stadt Brühl

Grevenbroich, den 29. Januar 2015  
La Città Stadtplanung

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 06.16 1. Änderung „Alte Bonnstraße / Steingasse“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, in der Zeit vom 16.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015 öffentlich ausgelegen.

Brühl, 02.07.2015

In Vertretung

Der Bürgermeister



Gerd Schiffer

Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.16 1. Änderung „Alte Bonnstraße / Steingasse“ ist am 25.06.2015 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 02.07.2015

Der Bürgermeister



Dieter Freytag