STADT BRÜHL

Bebauungsplan 11.09

Thüringer Platz (Einzelhandel) Soziale Stadt (Familienzentrum)

Erläuterungen zur Planaufstellung
Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand:
Öffentliche Auslegung
Januar 2012

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBL I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.06.2000. zuletzt geändert durch Art. 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863) in Kraft getreten am 28.12.2009
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBL I S. 2542), in Kraft getreten am 1.03.2010.
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW. 1995 S. 926 / SGV. NRW. 77), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v.14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863) in Kraft getreten 28.12.2009
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 5.08.2009 (GV. NRW. S. 442), in Kraft getreten am 1.09.2009

Anlagen:

Lärmgutachten

ACCON-Bericht-Nr.: ACB 1011 – 406526 – 12; Gutachterliche Stellungnahme zu der erwarteten Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes 11.09 „Thüringer Platz – Einzelhandel / Familienzentrum“ der Stadt Brühl, ACCON Köln GmbH vom 08.12.2011

Artenschutzprüfung

Bebauungsplan Nr. 11.09 „Thüringer Platz / Soziale Stadt“ - Artenschutzprüfung (ASP), Stadt Brühl, Fachbereich Bauen und Umwelt vom November 2011(in der Fassung vom 05.12.2011)

Inhalt

1. Ausgangssituation, Planungsanlass und Verfahrensstand 4
   1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse 5
   1.2. Räumliche und strukturelle Situation 6
   1.3. Planungsrecht 7
      1.3.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung 7
      1.3.2. Bestehendes Planungsrecht 7
      1.3.3. Flächennutzungsplan, übergeordnete Planungen 7
      1.3.4. Landschaftsplan 8

2. Ziele des Bebauungsplans 8

3. Begründung der Planinhalte 8
   3.1. Art der baulichen Nutzung 8
      3.1.1. Reine Wohngebiete 8
      3.1.2. Allgemeine Wohngebiete 9
      3.1.3. Mischgebiete 9
      3.1.4. Sonstige Sondergebiete „Nahversorgungszentrum“ (§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB; § 11 BauNVO) 10
      3.1.5. Flächen für den Gemeinbedarf 11
   3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 11
   3.3. Maß der baulichen Nutzung 12
   3.4. Grünflächen, Kinderspielplätze 13
   3.5. Verkehrserschließung 13
      3.5.1. Ruhender Verkehr 14
      3.5.2. Fuß- und Radwege Verkehr 15
   3.6. Öffentlicher Personennahverkehr 15
   3.7. Strom-, Gas- und Wasserversorgung 15
   3.8. Abwasser- und Niederschlagswasser 16
   3.9. Abfallentsorgung 16
   3.10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen 16
   3.11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen 16

4. Umweltbelange 16
   4.1. Artenschutzprüfung 17
   4.2. Ersatzpflanzungen 17
   4.3. Wasser 17
   4.4. Altlasten 17
   4.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 18
   4.6. Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege 18

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 18

6. Kenndaten der Planung 19

7. Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung 19

8. Bodenordnung 20

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

1. Ausgangssituation, Planungsanlass und Verfahrensstand

Das beschlossene integrierte Handlungskonzept zum Förderprogramm "Soziale Stadt Brühl-Vochem" beinhaltet die verschiedensten Handlungsfelder, die seit 2009 in den jeweiligen Förderanträgen programmmäßig Niederschlag finden.

Im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen, den Beratungen in der Bürgerschaft und im Stadtteilbeirat hat sich u.a. eindeutig heraus kristallisiert, das Themenfeld "Lokale Ökonomie", bezogen auf die Funktion der Nahversorgung und die vorhandene Einzelhandelsstruktur hervorzuheben, in dem insbesondere der vorhandene Lebensmittelmarkt „Nahkauf“ (REWE-Group) eine massive Aufwertung erfahren muss, damit der Thüringer Platz über die Sogkraft der Nahversorgung, selbst bei einem hochwertigen Gestaltungskonzept, erst seine "Integrationsfunktionen" entfalten kann. Durch die „Ankerfunktion“ eines modernen Lebensmittelmarktes besteht die große Chance, die vorhandene Mikrostruktur des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes langfristig zu stabilisieren.

Da der bisherige Markt mit seinen 250m² Verkaufsfläche mangels Größe und zeitgemäßer Betriebsführung diesen Ansprüchen eines modernen Lebensmittelmarktes nicht gerecht werden kann und überdies zwischenzeitlich aufgegeben wurde, sah sich die Verwaltung verstärkt veranlasst, nach Projektpartnern zur Realisierung eines neuen Lebensmittelmarktes zu verhandeln. Nach langwierigen Verhandlungen mit möglichen Marktbetreibern und unter Einbeziehung eines privaten Investors bzw. Entwicklers, ist zurzeit ein Projektstand für einen möglichen Lebensmittelmarkt erreicht, bei dem die grundsätzliche Bereitschaft sowohl seitens des Investors als auch der Betreiberfirma signalisiert wird.

Die unabdingbaren Realisierungsvoraussetzungen beinhalten:

- einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m²
- die Bereitstellung von mindestens 33 Kundenparkplätzen sowie 28 öffentlich

bewirtschafteten Stellplätzen (Kurzparker) im unmittelbaren Einzugsbereich.

Im Zuge der Verhandlungen sind verschiedene städtebauliche Ansätze untersucht worden, wie die erforderliche Projektkonstellation in Form einer nördlichen Platzbebauung inklusive einer rückwärtigen Andienung sowie Bedienstetenparkplätze unter Einbeziehung des Gebausie-Geländes in die Baustruktur eingefügt werden können. Wichtige Forderung des Entwurfs dabei ist – trotz Einschränkung der verfügbaren Flächen durch Baukörper und Parkplätze - der Erhalt weitläufiger Flächen des Thüringer Platzes in seiner "sozialen Funktion" als gesellschaftlicher und gestalteter Treffpunkt des Viertels. Das letztlich einzige – den Flächenansprüchen des Lebensmittelmarkts gerecht werdende – Konzept sieht den Supermarkt in der nördlich des heutigen „Nahkauf“-Marktes gelegenen Grünfläche im direkten Anschluss an den Gebäudebestand vor.

Einen zweiten Schwerpunkt des Bebauungsplans bildet der Neubau eines Familienzentrums im Osten des Planbereichs in Verlängerung der Schöffenstraße. In Hinblick auf die Bedeutung der Stadtteilarbeit und der Ausweitung des Beratungsangebots kann die vorhandene Kindertagesstätte an der Merseburger Straße auf Grund ihres baulichen Zustands und ihres Flächenangebots diese Aufgabe mittelfristig nicht mehr gewährleisten. Teile der heutigen Kindergartenfläche sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Zur Umsetzung der Projekte und zur Schaffung des Planungs- und Baurechtes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Er wird in Verbindung mit § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 28.06.2011 durch den Rat der Stadt Brühl gefasst. Beschreibung des Plangebiets

1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Vochem, Flur 1 und 2 und umfasst folgende Grundstücke:

Flur 1: 91, 90, 93 tlw., 92 tlw., 391 tlw., 492, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 439, 109, 440, 441, 444, 445, 446, 447, 638, 635, 634, 637, 448, 633, 452, 453 tlw. 456, 459, 460, 103 tlw., 644 tlw., 609, 610, 611, 508, 479, 480, 481, 482, 484, 106, 491, 250, 462, 463, 430, 431, 470, 471, 253, 254, 255, 256, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 531tlw., 631 tlw. und 614 tlw., sowie Flur 2, Flurstücke 5705, 6007, 6008, 6904 tlw. und 5902.

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

- Im Norden

  vom Schnittpunkt, mit der um 3,0m nach Norden parallel verschobenen westlichen Verlängerung der nördlichen Hausflucht des Gebäudes Stiftstraße 18 mit der westlichen Grenze des Flurstücks 93, entlang dieser Flucht nach Osten bis zum Schnitt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 391, weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 391, (Stiftstraße) bis zum Schnittpunkt der westlichen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 432, entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 433 und weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 636,

- Im Osten

  entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 636, 633, 635, 638, entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 637, entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 448 und 453, entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 459, entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 103 bis zum Schnittpunkt der Linie, welche die westliche Verlängerung der südlichen Gebäudeflucht bildet,, auf dieser Linie nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstücks 6904, entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 6904 incl. der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 5902 und der östlichen Grenze des Flurstücks 531 bis zum Schnittpunkt der östlichen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 5705,

- Im Süden

  vom vorher beschriebenen Schnittpunkt und dieser Verlängerung entlang der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 5705, weiter entlang der westlichen bzw. nördlichen Grenzen der Flurstücke 508, 479, 5705, 480, 481, 482, dann entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 103, 492 und 614 (Dresdener Straße) bis zum rechtwinkligen Fußpunkt auf den Grenzpunkt der Flurstücke 89, 90 und 614,

- Im Westen

  vom vor beschriebenen rechtwinkligen Fußpunkt zum Grenzpunkt der Flurstücke 89, 90 und 614 entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 90 und 93 bis zum Schnittpunkt mit der um 3,0m nach Norden parallel verschobenen westlichen Verlängerung der nördlichen Hausflucht des Gebäudes Stiftstraße 18.

Die Gesamtgröße des Plangebiets und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 3,7 ha.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Dem Anfang der 60-er Jahre zeitgemäßen städtebaulichen Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ entstand nach dem zweiten Weltkrieg im Zuge einer geförderten Demonstrativmaßnahme des Bundes eine weitläufige Siedlungsstruktur, die direkt an den flächenmäßig kleinen Dorfkern Vochem anschließt und sich zwischen zwei Bahntrassen über eine Gesamtlänge von 1.500 Meter in Nord-Süd-Richtung erstreckt.

Das räumlich funktionale Zentrum dieser Siedlung bildet der Thüringer Platz, mit einer viergeschossigen Randbebauung nach Westen und Süden und einer kammartigen Baustruktur nach Osten, die zum Platz insbesondere durch eine eingeschossige Ladenzeile geprägt ist. Die anschließende Baustruktur um die Stift- und Schöffenstraße zeichnen sich durch drei- bzw. zweigeschossige Geschoßbauten aus, die dazwischen mit dreigeschossiger Zeilenbebauung in Ost-West-Richtung aufgefüllt ist. Prägend für diesen Bereich sind heute sehr grüne Außenräume in den Abstandsflächen der Gebäude und ein autofreies Fußwegenetz, das die Teilquartiere verbindet und eine gute Wohnqualität bietet.

Der Thüringer Platz mit seiner Ladenzeile ist heute lediglich als erweiterter Straßenraum wahrnehmbar und wird somit seinem ursprünglichen Anspruch eines städtischen Platzes und Bürgertreffpunkts nicht mehr gerecht. Die geschlossene Ladenzeile führt im rückwärtigen Bereich zu typischen Hinterhofsituationen, die durch angrenzende Garagenhöfe in ihrem negativen Erscheinungsbild verstärkt werden. Der Thüringer Platz selbst ist als Platz kaum erkennbar, da er hinter hohen Bäumen und beiderseits der Straße angelegten Stellplatzreihen „verschwindet“.

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gebausie (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft) unterhält im Plangebiet etwa 865 Wohnungen, etwa ein Drittel ihres gesamten Wohnungsbestandes von Brühl. Die Bauten weisen hohe Bewohnerdichten auf und sind teilweise in schlechtem baulichen Zustand, bieten aber durch breite Straßenräume und ausreichendes Abstandsgrün (4-geschossige Bauten) sowie Mietergärten (Reihenhäuser entlang Matthäusstraße/Ursulastraße/Zum Herrengarten) durchaus Qualitäten. Das öffentliche und private Wohnumfeld ist zum Teil verbesserungsbedüftig, teilweise schlecht einsehbar und unzureichend beleuchtet.

Einen weiteren Siedlungstyp stellen die meist zweigeschossigen Einfamiliendoppelhäuser und Reihenhauszeilen aus den 70er Jahren dar, z.B. entlang der Schultheißstraße (westlich Thüringer Platz) und des Fronweges (nordöstlich des alten Ortskerns), die relativ homogen wirkende Straßenräume formen.

Die bauliche Struktur von Vochem findet ihre Entsprechung in der Sozialstruktur. Verglichen mit der Gesamtstadt ist der Anteil des sozialen Wohnungsbaus deutlich höher. Damit verbunden ist eine einseitige Belegungspolitik, vor allem rund um den Thüringer Platz und nördlich der Grundschule. Hier leben überwiegend einkommensschwache Haushalte und überdurchschnittlich viele Menschen nicht deutscher Herkunft (23% im Vergleich zu 12% in Brühl insgesamt).

Neben den bestehenden Wohnqualitäten ist Brühl-Vochem gekennzeichnet durch Erneuerungsbedarf in baulichen, sozialen und ökonomischen Bereichen. 2007 wurde von der DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Bonn gemeinsam mit der Stadt Brühl das integrierte Handlungskonzept für den Stadtteil Brühl-Vochem erarbeitet. 2009 wurde der Standort in das Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen, der Stadtteilbeirat gegründet und das Stadtteilbüro eröffnet.

Im Plangebiet (Programmgebiet „Soziale Stadt“) leben etwa 3.800 Menschen, Vochem hat rund 5.200 Einwohner (2007).

Am unteren Osthang der Ville im Vorgebirge gelegen, steigt das Gelände nach Westen von 72 ü. NN. an der Römerstraße auf 88 ü. NN. (Alt-Vochem) und auf 99 ü. NN. im Bereich der Bahnüberführung nach Westen an. Die Topographie ist im Gesamtbereich auch städtebaulich ables- und erlebbar.

1.3. Planungsrecht

1.3.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird in Verbindung mit § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nach den gesetzlichen Bestimmungen anwendbar,

- da es sich um ein Nachverdichtungskonzept in einer bestehenden Bau- und Ortsstruktur handelt und die Maßnahme damit der Förderung der Innenentwicklung dient. Die nach § 13a Absatz 1 Nr.1 BauGB festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Im näheren Umfeld befinden sich keine weiteren Bauleitplanungen in Aufstellung, so dass entsprechend § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- da nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz bedürfen. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vorhanden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB kann daher gemäß § 13 Absatz 3 i. V. m. § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

1.3.2. Bestehendes Planungsrecht

Im Plangebiet besteht heute Baurecht durch den Bebauungsplan Nr.7, der am 26.2.1962 durch den Rat der Stadt Brühl nach den damaligen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 als Satzung beschlossen wurde. Alle Wohngebiete des Bestands sind als „Reine Wohngebiete“ ausgewiesen, die eingeschossige Geschäftszeile als „Geschäftsgebäude“.

Änderungen im Bereich Zum Sommersberg/Hauptstraße erfolgten mit Satzungsbeschluss vom 14.2.1966. Im Bereich westlich und südlich der Schöffenstraße bzw. des bestehenden Fußwegs in Verlängerung dieser Straße besteht heute Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 7a mit Satzungsbeschluss vom 18.12.1978.

Nach Satzungsbeschluss wird der alte Rechtsstand durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans 11.09 ersetzt.

1.3.3. Flächennutzungsplan, übergeordnete Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 01.02.1996 weist für den Planbereich folgende Darstellungen auf:

- Wohnbauflächen gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB für den weitgehenden Bereich um den Thüringer Platz
- Gemischte Bauflächen gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB für die kammförmige Baustruktur mit Ladenzeile an der Ostseite des Thüringer Platzes
- Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 2 BauGB für den heutigen Kindergarten an der Merseburger Straße
- Grünflächen gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB im Osten des Plangebiets, die sich bis zur Römerstraße erstrecken.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird als 31. Änderung im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr.2 BauGB entsprechend den neuen Stadtentwicklungszielen angepasst.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

1.3.4. Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Landschaftsplan gemäß dem Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG).

2. Ziele des Bebauungsplans

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die maßstäbliche Nachverdichtung des Plangebiets mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen sowie die Sicherung und Ergänzung von Wohnnutzung. Zu den wichtigsten Bausteinen gehören:

- Stärkung der Nahversorgung durch Ausweisung eines Sondergebietes für ein Nahversorgungszentrum – Lebensmittelmarkt - mit maximal 1.250 m² Verkaufsfläche nördlich der Kammbebauung des Thüringer Platzes einschließlich Parkplätzen.
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Neubau eines Familienzentrums, das die heutige Kindertagesstätte an der Merseburger Straße ersetzt, einschließlich Außenspielflächen sowie dieser Nutzung nördlich zugeordneter Stellplätze.
- Sicherung der Wohnnutzung um den zentralen Platz als Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO, Sicherung der Mischnutzung in der östlichen Platzrandbebauung als Mischgebiet nach BauNVO, ergänzende Wohnbebauung als reines Wohngebiet nach BauNVO am Standort der heutigen Kindertagesstätte nach Abriss des Gebäudes.
- Sicherung der öffentlichen Grünfläche nördlich des Familienzentrums, die die Verbindung zur Römerstraße darstellt, Ausweisung eines Kinderspielplatzes nordöstlich des Nahversorgungszentrums als zentralen Quartiersspielort.
- Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ in Vorbereitung des Umbaus des Thüringer Platzes zu einem Bürgerplatz.

Aus Sicht der Stadtentwicklung sind die flächenintensiven Nutzungen wie der Lebensmittelmarkt und das Familienzentrum an den im Bebauungsplan aufgezeigten Standorten funktional richtig angeordnet. An keinem anderen Standort im Stadtteil Vochem kann das Planungsziel – die Stärkung der Siedlungsmitte in verkehrstechnisch für alle Nutzergruppen sehr gut erreichbarer Lage – so konsequent umgesetzt werden.

3. Begründung der Planinhalte

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Reine Wohngebiete

(§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB; § 3 BauNVO)

Entsprechend der Charakteristik des Umfelds sind das neue Baufeld des früheren Kindertagesstätten-Grundstücks (WR 1) und das Baugrundstück an der Schöffenstraße (WR 2) als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO Nr.1 und 2. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Weder der Grundstückszuschnitt und die Größe, noch das direkt benachbarte Umfeld lassen diese Nutzungen geeignet erscheinen. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sollen zur Stärkung der Siedlungsmitte am Thüringer Platz angeordnet werden.

3.1.2. Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan sieht für die Wohnbebauung um den Thüringer Platz ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor, das in die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gegliedert ist. Diese Festsetzung entspricht der Charakteristik des belebten Thüringer Platzes, der – auch durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes – gemeinsam mit seinem vorhandenen Geschäftsbesatz die „bewohnte“ Mitte der Siedlung bildet. Darüber hinaus wird durch diese Ausweisung eine flexiblere Nutzung der Baufelder ermöglicht, insbesondere vor dem Hintergrund des Abriss abgängiger oder nicht mehr wirtschaftlich zu sanierender Altgebäude und einer damit verbundenen Neubebauung.

Zulässig sind Wohngebäude und darüber hinaus die nach § 4 Absatz 2 BauNVO Nr. 2 und 3 zulässigen Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplans. Dadurch soll insbesondere die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Bei den aufgeführten ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser geeignete Bauflächen zur Verfügung.

3.1.3. Mischgebiete

(§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB; § 6 BauNVO)

Der kammförmige gemischt genutzte Baukörper, der die östliche Platzkante des Thüringer Platzes bildet, ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe sind u.a. zulässig. Die nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 – 8 BauNVO zulässigen Nutzungen von

- Gartenbaubetrieben
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

nach § 1 Absatz 5 BauNVO werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie fügen sich nicht in das bauliche und räumliche Profil der Siedlungsstruktur ein, von der Nutzung sind Störungen zu erwarten, insbesondere erhöhte Lärm- und Lichtemissionen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Darüber hinaus soll die Attraktivität und das Image des Stadtquartiers nicht durch Vergnügungsstätten negativ geprägt werden ('trading down – Effekt'). Das Störpotential von Vergnügungsstätten, die auf das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ausgerichtet sind, kann erhebliche Spannungen innerhalb des neuen Gebietes erzeugen, zumal eine gewerbliche Prägung der Mischgebiete im Sinne des § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO nicht angestrebt wird. Entsprechende Betriebe können an anderer Stelle außerhalb des BP-Gebietes mit geringerer Störanfälligkeit städtebaulich besser integriert werden. Vor diesem Hintergrund wird zusätzlich festgesetzt, dass die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

3.1.4. Sonstige Sondergebiete „Nahversorgungszentrum"
(§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB; § 11 BauNVO)

Das aktualisierte, durch Ratsbeschluss vom 12.12.2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, September 2011) hat u.a. die Standorte für die wohnungsnahe Versorgung und den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten überprüft und fortgeschrieben.

Gleichwohl sind in der Stadt Brühl relativ kleine Lebensmittel-SB-Märkte in den Stadtteilen strukturprägend (u.a. Edeka und Norma im Stadtteil Kierberg), so dass mittelfristig zum Erhalt der wohnungsnahen Versorgung Verkaufsflächenerweiterungen notwendig sind.

Durch die Ansiedlung von Lebensmittel-SB-Märkten in den Stadtteilen Brühl-Mitte und Badorf konnte bislang die Lebensmittelversorgung deutlich verbessert werden. Der Stadtteil Vochem weist am Thüringer Platz einen vergleichswiese dicht besetzten Nahversorgungsstandort auf. Dort sind aktuell 8 Einzelhandelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 410 m² ansässig (u.a. Apotheke, drei Kioske, Bäckerei, Blumengeschäft). Ein kleineres Lebensmittelgeschäft, ein Elektroladen und ein Zeitschriftengeschäft wurden zwischenzeitlich geschlossen. Die Sortimentsstruktur ist auf die Nahversorgung ausgerichtet. Magnetfunktion übernahm bisher ein „Nahkauf"- SB-Geschäft mit ca. 250 m² Verkaufsfläche, der jedoch im Herbst 2011 geschlossen wurde.

Nahversorgungszentren zeichnen sich durch einen Besatz verschiedener Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in einer räumlichen Verbundlage an einem wohnungsnahen Standort mit guter Verkehrsanbindung (fußläufig, ÖPNV und MIV) aus. Aus gutachterlicher Sicht sollte ein Nahversorgungszentrum auch einen Lebensmittel-SB-Markt umfassen, der als Mindestvoraussetzung für eine funktionsfähige Nahversorgung gelten kann.

Die projektierten Ergänzungen der Nahversorgung am Standort Thüringer Platz durch einen marktgerechten Ausbau des Lebensmittelangebotes werden von den Gutachtern als sinnvolle Entwicklung bewertet, die auch den benachbarten Einzelhandel stärken

kann. Als auszubauendes Nahversorgungszentrum wurde der Standort Thüringer Platz in das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen. Er ist damit Stadtteilzentrum gemäß § 24 a LePRO (Gesetz zur Landesentwicklung – Landesentwicklungsprogramm) und zentraler Versorgungsbereich.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist eine stadtentwicklungspolitische Zielsetzung zur Komplettierung und Sicherung des Nahversorgungsangebots im Stadtteil Vochem und wird vom Rat der Stadt durch Zielsetzung im Rahmen der Beschlüsse zum "Einzelhandelskonzept" unterstützt.

Das geplante Vorhaben zur Errichtung des Lebensmittelmarktes entspricht mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.250 m² den Kriterien der Großflächigkeit gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt als sogenannter "Vollsortimenter".

Zentrenrelevante Warensortimente werden auf maximal 10% der Gesamt-Verkaufsfläche – demnach 125 m² - beschränkt. Negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche - vor allem die Brühler Innenstadt - können vernachlässigt werden, da es sich im Wesentlichen auf ein die Sortimente der

Nahversorgung beschränktes Angebot mit einer zielgerichteten Nachfrage ohne zusätzliche Kopplungseinkäufe handelt.

3.1.5. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Absatz 1 Nr.5 BauGB)

Nördlich der Merseburger Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum“ festgesetzt. Im Quartier besteht ein erheblicher Bedarf an dieser Einrichtung, die ein umfangreiches Betreuungs- und Beratungsangebot für Kinder und Familien bereitstellen wird. Insbesondere wird dieses Zentrum in Zukunft eine 5-zügige Kindertageseinrichtung aufnehmen. Aufgrund des hohen Flächenanspruchs des zukünftigen Familienzentrums und seiner vollständigen Funktionstüchtigkeit muss der sich nördlich der heutigen Kita befindliche „Bolzplatz“ zu Gunsten eines Parkplatzes aufgegeben werden. Durch die weitläufigen öffentlichen Frei- und Grünflächen in direkter Umgebung besteht auch weiterhin die Möglichkeit für Ball- und Bewegungsspiele.

Die Einrichtung des Familienzentrums entspricht der Zielsetzung des integrierten Handlungskonzeptes zum Förderprogramm „Soziale Stadt Brühl-Vochem“.

3.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Absatz 1 Nr.2 BauGB; § 22, 23 BauNVO)

Nach § 22 BauNVO werden folgende Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen:

- für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WR 1 nördlich der Merseburger Straße die offene Bauweise. Sie entspricht der vorhandenen Baustruktur oder des direkt angrenzenden städtebaulichen Umfelds.
- für das Baugebiet WA 3 die geschlossene Bauweise. Sie soll den Baubestand in der heutigen räumlich wirksamen Form sichern.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine Bauweise festgesetzt, um einen weitreichenden Spielraum für die Anordnung und Ausformung des Familienzentrums zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind in allen Baugebieten durch Baugrenzen bzw. Baulinien nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt:

- Für das Baugebiet WR 1 nördlich der Merseburger Straße ermöglicht eine 14,00 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken. Die Tiefe orientiert sich auch am benachbarten Umfeld.
- Das Baugebiet WR 2 gehört zum Grundstück der Häuser Schöffenstraße 13 bis 15. Es ist in diesem Teilbereich nicht überbaubar.
- Für die Baugebiete WA 1, WA2, WA 3 und MI sind die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Baubestand mit einem geringfügigen Spielraum entwickelt. Sie sollen die vorhandene Baustruktur des Siedlungsgefüges bei eventuell erforderlichen Ersatzbauten sicherstellen.
- Für das Baugebiet SO unter Überbauung der heutigen „Nahkauf"-Fläche mit einem Vorsprung von 11 m in die heutige Platzfläche, nach Osten unter Fortführung der östlichen Baukante der kammförmigen Baustruktur. Insgesamt steht eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von etwa 1.660 m² für das Nahversorgungszentrum – Lebensmittelmarkt zur Verfügung.

In den textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 23 Absatz 2 und 3 BauNVO festgesetzt:

- Im gesamten Plangebiet dürfen die Baugrenzen für Vorbauten, Eingangsüberdachung, Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,50 m überschritten werden.
- Im Baugebiet WA 1 dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Terrassenüberdachungen und Wintergärten die südliche Baugrenze um bis zu 2,00 m ausnahmsweise überschreiten.
- In den Baugebieten WA 2, WA 3 und WR 1 dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Terrassenüberdachungen und Wintergärten die westlichen Baugrenzen um bis zu 3,00 m ausnahmsweise überschreiten.
- Im Baugebiet MI darf die westliche Baulinie der in Nord-Süd-Richtung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu Gunsten eines Vordachs um bis zu 2,00 m in Richtung Thüringer Platz überschritten werden. Die südlichen Baugrenzen der in Ost-West-Richtung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen zu Gunsten unselbständiger baulicher Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 2,00 m ausnahmsweise überschritten werden.
- Im Baugebiet SO ist die Überschreitung der südlichen Baulinie zu Gunsten eines Vordachs um bis zu 5,00 m zulässig.

Damit soll ein Gestaltungsspielraum gesichert werden, der eine in Struktur und Gliederung individuelle Fassadengestaltung ermöglicht bzw. bei Modernisierungsmaßnahmen den wohnwertsteigernden Anbau zusätzlicher Wintergärten und Balkone ermöglicht.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB; § 16 Absatz 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wurde gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO festgesetzt:

- Für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,4. Um den durchgrünten Charakter des Quartiers zu bewahren und den heutigen Anforderungen der Bewohner gerecht zu werden kann dieser Wert zu Gunsten der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO auf bis zu 0,8 überschritten werden.
- Im Baugebiet SO darf die GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO zu Gunsten der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und der damit verbundenen Errichtung von Stellplätzen von 0,8 ausnahmsweise auf bis zu 0,9 überschritten werden. Dies ist von entscheidender Bedeutung für die Stärkung der Quartiersmitte „Thüringer Platz"

für den gesamten Stadtteil. Der kleingehaltene Grundstückszuschnitt passt sich in die vorhandenen Strukturen der Umgebung ein und garantiert den weitestgehenden Erhalt der Frei- und Grünflächen und des Spielplatzes nördlich der Schöffenstraße.

Die Höhe baulicher Anlagen ist über die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse oder eine maximale Traufhöhe definiert:

- Für das Reine Wohngebiet WR 1 im Maßstab der Nachbarschaft zwei Vollgeschosse,
- Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 entsprechend dem Bestand drei Vollgeschosse, für WA 3 entsprechend vier Vollgeschosse,
- Für das Baugebiet MI ein Vollgeschoss für die in Nord-Süd-Richtung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und vier Vollgeschosse für die in Ost-West-Richtung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
- Für die Gemeinbedarfsfläche orientierend am beabsichtigten Raumprogramm zwei Vollgeschosse,
- Für das Sondergebiet entsprechend § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Firsthöhe von 5,0 m. Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO ist als Bezugspunkt der festgesetzten Bauhöhen (die Höhe der vorhandenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe des geplanten Haupteingangs am Thüringer Platz) der in der Planzeichnung als Bezugspunkt (BZP) ausgewiesene Kanaldeckel auf der Stiftstraße anzunehmen.

3.4. Grünflächen, Kinderspielplätze
(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen in den Abständen der Gebäude mit ihren teilweise großkronigen Bäumen prägen in erheblichem Maße das Erscheinungsbild der Großsiedlung. Im Einzelnen setzt der Bebauungsplan folgende Grünflächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB fest:

- die nordöstlich des neuen Nahversorgungszentrum gelegene Grünfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“,
- die Grünfläche nördlich des neuen Familienzentrums als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage

Um die Charakteristik des Plangebiets zu wahren und die privaten Vorgärten an der Westseite des Thüringer Platzes von der öffentlichen Platzfläche abzusetzen, sind Vorgärten im WA 2 und WA 3 durch niedriggewachsene Hecken (0,3 - 0,8m Höhe) von den öffentlichen Verkehrsflächen abzugrenzen.

Im WR 1 sind Einfriedungen in Form von Hecken entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig, soweit diese ebenfalls eine niedrige Höhe von 0,8m nicht überschreiten.

3.5. Verkehrserschließung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrserschließung im Plangebiet ist weitgehend vorhanden:

- Stiftstraße, Dresdner Straße/ Leipziger Straße und Schöffenstraße bleiben im Geltungsbereich als vorhandene Erschließung unverändert.
- Der Thüringer Platz soll als Quartiersmitte zu einem verkehrsberuhigten Bereich mit Schild 325/326 StVO umgebaut werden. Die entsprechende Zweckbestimmung wurde daher in den Bebauungsplan übernommen.

- Die Schöffenstraße wird zur Erschließung des Familienzentrums Richtung öffentliche Grünfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5 m verlängert. Am Ende ist ein Wendeplatz für PKW mit 12,00 m Durchmesser vorgesehen, mit zusätzlicher Aufstell- und Rangierfläche für größere Fahrzeuge (z.B. 3-achsiges Müllfahrzeug).

3.5.1. Ruhender Verkehr

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 6 BauNVO)

Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Dresdner Straße/ Leipziger Straße am südlichen Ende des verkehrsberuhigten Bereichs und darüber hinaus im vorhandenen Parkstreifen an der Stiftstraße vorgesehen. Am Ende der verlängerten Schöffenstraße werden zusätzlich etwa 6 öffentliche - im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene - Stellplätze angeordnet. Ferner sind die Stellplätze des Sondergebiets im südlichen Parkplatzabschnitt öffentlich nutzbar. Hier ist eine Parkraumbewirtschaftung vorgesehen.

Für private Stellplätze sind auf Grund der städtebaulichen Charakteristik des Plangebiets, die entstehungszeitbedingt die Stellplätze für den Geschoßwohnungsbau außerhalb der eigentlichen Baugrundstücke in Garagenhöfen und offenen Stellplatzanlagen platziert, differenzierte Festsetzungen erforderlich:

- Im Baugebiet WR 1 sind Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Bereichen zulässig, in denen der Bebauungsplan dieses zeichnerisch vorsieht.
- Im Baugebiet WR 2 sind aufgrund der geringen Fläche keine Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen zulässig
- In den Baugebieten WA 1 und WA 3 sind Stellplätze auf den Baugrundstücken nur in Tiefgaragen zulässig. Ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich im direkten Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche der Stiftstraße (WA 1) bzw. Dresdener Straße (WA 3) bis zu 5,00 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer Höhe von 0,8 überschritten werden darf. Damit soll bei möglichen Ersatzbauten eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, da der Zuschnitt der Grundstücke im Verhältnis zu den vorhandenen Baukörpern relativ klein bemessen ist. Ziel einer möglichen Neubebauung soll dabei ein Baukörper im Maßstab des Bestandes sein, der die vorhandene städtebauliche Struktur angemessen und selbstverständlich ergänzt.

  Im Baugebiet WA 2 sind Stellplätze auf den Baugrundstücken nur in Tiefgaragen zulässig. Dieses ist insbesondere vor dem Hintergrund eines möglichen Ersatzes bautechnisch abgängiger Altbauten durch Neubauten von Bedeutung. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer Höhe von 0,8 überschritten werden darf. Damit soll bei möglichen Ersatzbauten eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, da der Zuschnitt der Grundstücke im Verhältnis zu den vorhandenen Baukörpern relativ klein bemessen ist.

  Es bleibt dem Grundstückseigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten, ersatzweise bei Neubebauung vorhandene Stellplätze und Garagen außerhalb des Baugrundstücks zuzuordnen.
- Im Mischgebiet MI sind ausschließlich Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der östlichen Anlieferungshöfe zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auf der dafür ausgewiesenen und dem Mischgebiet zugeordneten Fläche östlich der Schöffenstraße zulässig.

- Für die Gemeinbedarfsfläche „Familienzentrum“ ist ein Parkplatz für Bedienstete und Besucher nördlich des Baukörpers und südlich des Hauses Schöffenstraße 17 festgesetzt.

3.5.2. Fuß- und Radwege Verkehr
(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ oder „Fuß- und Radweg“ festgesetzt:

- Die vorhandene Wegeverbindung von der Leipziger Straße bis zum heutigen Wendeplatz der Schöffenstraße wird in Zukunft auch der fußläufigen Erschließung des neuen Familienzentrums dienen.
- Die Wegeverbindung Merseburger Straße nach Norden wird in Teilen in östlicher Richtung zur Gartengrenze Römerstraße verschoben, um eine möglichst große Grundstücksfläche für das Familienzentrum zu erhalten.
- Der Fuß- und Radweg nördlich des Sondergebiets (SO) wird entlang des Nahversorgungszentrums neu erstellt. Er verbindet die Stiftstraße mit der Schöffenstraße und ist mit dem Fuß- und Radweg der zeilenförmigen Siedlungsstruktur Richtung „Zum Sommersberg“ verbunden. Die heutige Wegeparzelle wird in die Flächen des Sondergebiets (SO) integriert.
- Der heute bereits vorhandene Weg westlich der Hauszeile Stiftstraße 5 bis 13 wird als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.
- Zur Erschließung des nördlichen Gebäudes der kammförmigen östlichen Randbebauung des Thüringer Platzes (Häuser Stiftstraße 26 a bis c) wird ein 2,0 m breiter Fußweg von der Schöffenstraße aus festgesetzt.

Die Verbindung Leipziger Straße - Thüringer Platz – Stiftstraße bleibt weiterhin als Teil des landesweiten Radverkehrsnetzes erhalten und ausgeschildert.

3.6. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist in fußläufiger Entfernung mehrfach an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden:

- Auf der Leipziger Straße/Stiftstraße verkehrt die Linie 704/705 mit direkter Anbindung zur Brühler Innenstadt. In den verkehrsschwachen Zeiten wird die Linie durch ein Anrufsammeltaxi ersetzt. Die zentralen Haltestellen am Thüringer Platz werden im Zuge der Ausbauplanung des Thüringer Platzes geringfügig gegenüber dem heutigen Stand Richtung „Zum Sommersberg“ verschoben,
- über die Straßenbahnline 18 mit ihrem Haltepunkt an der Römerstraße bestehen Verbindungen in Richtung Köln und Bonn,
- darüber hinaus über den Haltepunkt Kierberg im Süd-Westen des Plangebiets bestehen mit der Regionalbahn 24 Verbindung Richtung Köln, Köln-Deutz, Kall/Trier und bis Gerolstein und Euskirchen.

3.7. Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Versorgungsnetz für Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation wird im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums sowie des Familienzentrums angepasst und ergänzt.

In Verlängerung der Merseburger Straße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ausgewiesen. Diese

Station ist vorhanden, über den 3,0 m breiten Fuß- und Radweg ist eine Befahrbarkeit für Servicefahrzeuge gegeben.

3.8. Abwasser- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem. Im Zuge der Baumaßnahmen werden ggf. einzelne Ergänzungen des Leitungsnetzes erforderlich.

3.9. Abfallentsorgung

Es ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Änderungen im Straßennetz, die die heutige Abfallentsorgung im Plangebiet maßgeblich beeinflussen. Die in Richtung Familienzentrum verlängerte Schöffenstraße wurde mit einem Wendeplatz ausgestattet, der einen Durchmesser von 12 Metern aufweist und Müllfahrzeugen unter Mitbenutzung der Einfahrt zu den Stellplätzen des Familienzentrums ein Wenden unter Zurückstoßen des Müllfahrzeugs ermöglicht.

3.10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der verlängerten Schöffenstraße sowie im Bereich der Stellplatzanlage des „Familienzentrums“ zu pflanzende Solitärbäume fest. Sie sollen grüne Akzente im öffentlichen oder privaten Straßenraum setzen und die großen Flächen strukturieren. Gleichzeitig dienen sie als Ersatzpflanzungen nach Baumsatzung für einen Teil der zu fällenden Bäume.

Die beiden großen Grünflächen nördlich und südöstlich des bestehenden Garagenhofes Schöffenstraße bleiben zu großen Teilen erhalten.

3.11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bebauungsplan sind zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen folgende Festsetzungen enthalten:

- Einzelbäume im Bereich des Thüringer Platzes sowie im Bereich der Verkehrsflächen der verlängerten Schöffenstraße zum „Familienzentrum“, die insgesamt sehr prägend für den Bereich sind,
- Sträucher und Baumgruppen im Bereich des heutigen Grundstücks der Kindertagesstätte an der Merseburger Straße, das in Teilen einer Wohnnutzung zugeführt wird. Diese Bepflanzung ist von höherer Wertigkeit und ist gleichzeitig visuelle Abschottung zu den benachbarten vorhandenen westlichen Stellplatz- und Garagenanlagen.

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB entfällt für dieses Planverfahren sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB. Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Da die in § 1a Absatz 2 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Aspekt der

Umweltvorsorge – in die Abwägung einzubeziehen sind, werden im Folgenden die relevanten umweltbezogener Belange beschrieben.

4.1. Artenschutzprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach § 44 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Absatz 5 und 6 und § 45 Absatz 7 BNatSchG eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Die Prüfung erfolgte durch die Stadt Brühl im September 2011.

In der Artenschutzprüfung wurden die artenschutzrechtlichen Konflikte, die im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können, dargestellt und eine Prognose über die Zulässigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben artenschutzrechtlich zulässig ist und weitere Prüfschritte nicht erforderlich sind.

Für alle Arten, die im Plangebiet festgestellt wurden bzw. dort potentiell vorkommen könnten, konnte eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit durch die Realisierung der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Planungsrelevante Arten sind nicht betroffen.

Um potentielle Konflikte aus Störung und Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu vermeiden, soll die mit der Realisierung des geplanten Vorhabens verbundene Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar erfolgen. Ausnahmen bei nur geringfügigem Gehölzbestand sind nach § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) möglich. Diese Vermeidungsmaßnahme soll über eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2. Ersatzpflanzungen

Gemäß Kapitel 10 der Artenschutzprüfung, Anhang „Bäume im Plangebiet, Liste“ ist im Plangebiet das Fällen von etwa 38 Bäumen erforderlich, die unter die Baumsatzung der Stadt Brühl fallen. Der Entwicklung und Stärkung des Stadtteilzentrums und seiner Ergänzung mit wichtigen Einrichtungen wie die Ergänzung eines Lebensmittelmarktes und Familienzentrums wird in der Abwägung eine größere Bedeutung beigemessen als der Erhalt dieser Bäume. Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass andere zu diesem Zweck entwickelbare Grundstücksflächen im direkten Umfeld des Thüringer Platzes nicht zur Verfügung stehen.

Insgesamt müssen etwa 64 Ersatzpflanzungen im Bereich von öffentlichen oder privaten Grünflächen vorgenommen werden. 7 von diesen Ersatzpflanzungen erfolgen im Plangebiet im Bereich der Stellplätze nördlich des Familienzentrums. Die genaue Anzahl ist abhängig von den tatsächlichen Fällungen. Die tatsächliche Anzahl der Fällungen ist z.B. abhängig von der Herstellung privater Stellplätze oder der Ausnutzung von Baufenstern. Ersatzpflanzungen (bzw. Ersatzzahlungen) müssen von den jeweiligen Eingriffsverursachern geleistet werden. Die genaue Zuordnung und Festlegung der Ersatzpflanzungen erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren.

4.3. Wasser

Das Gesamtgebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einer Wasserschutzzone nach dem Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG).

4.4. Altlasten

(§ 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB)

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen, die gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen wären, liegen weder konkrete Erkenntnisse noch Verdachtsmomente vor. Die abfallwirtschaftliche Vorgehensweise bei Abbruchmaßnahmen ist mit dem Rhein-Erft-Kreis abzustimmen.

4.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz1 Nr. 24 BauGB)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 11.09 „Thüringer Platz / Soziale Stadt“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro ACCON GmbH, Köln (ACCON-Bericht-Nr.: ACB 1011-406526-142, Dezember 2011) durchgeführt.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme wurden auf der Grundlage der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.8.1998) mit insgesamt 10 Immissionspunkten an der Stiftstraße, Schöffenstraße sowie am Thüringer Platz untersucht:

- die Lärmauswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Sondergebiet (SO) durch 58 Stellplätze am Thüringer Platz, 7 weitere Stellplätze an der Schöffenstraße, die Bewegung von Einkaufswagen sowie die Anlieferung des Marktes rückseitig von der Schöffenstraße aus. Der Gutachter unterstellt dabei 900 Kfz-Bewegungen von Besuchern des Lebensmittelmarktes.
- die Lärmauswirkungen des geplanten „Familienzentrums“ mit dem nördlich vorgelagerten – 20 Stellplätze umfassenden – Parkplatz, der von der verlängerten Schöffenstraße aus angefahren wird.

Es gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 gemäß Beiblatt 1 mit 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Reine/Allgemeine Wohngebiete. Das Gutachten führt den Nachweis, dass die geplanten Standorte realisiert werden können und die aus der geplanten Nutzung des Plangebietes resultierenden Geräuschemissionen die obenstehenden Immissionsrichtwerte an der umliegenden Wohnbebauung einhalten. Es gelten folgende Einschränkungen, die im Bebauungsplan nach § 9 Absatz1 Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt werden:

- Die Anlieferzone ist einzuhausen und in das Gebäude zu integrieren. Seitenwände und Decke der Ladezone sind mit hoch lärmabsorbierendem Material zu verkleiden. Die für die Verkleidung der Wände und Decke gewählten Materialien müssen ein Reflexionsverlust von mindestens 8 dB aufweisen. Weiterhin sollen lärmarme Einkaufswagen eingesetzt und die Wagenbox auf dem Parkplatz dreiseitig geschlossen und überdacht ausgeführt werden.

Ein Arbeiten und Wohnen in gesunden Verhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11.09 wird laut Gutachten innerhalb der Tageszeiten (6:00 – 22:00 Uhr) gewährleistet. Regelungen bezüglich der Nutzung des Lebensmittelmarktes und des Familienzentrums innerhalb der Nachtzeiten (22:00 – 6:00 Uhr) werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren getroffen.

4.6. Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich nach Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) keine Baudenkmäler. Archäologische Bodenfunde oder konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern sind nicht bekannt. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung NW)

In den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW aufgenommen, die sich auf die Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen.

Festgesetzt wurden:

Um den Bestand zu sichern und den Charakter des Gesamtgebiets bei Überplanungen durch Neubebauung zu wahren sind in den als WA 1, WA 2, WA 3 sowie WR 1 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Darüber hinaus werden im Mischgebiet MI für die Riegel der Kammbebauung ebenfalls Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt. Für den in Nord-Süd-Richtung orientierten Baukörper des Mischgebiets MI ist ausschließlich ein Flachdach zulässig.

6. Kenndaten der Planung

Es ergibt sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans die folgende Flächenbilanz:

MI	Mischgebiet (MI) Ladenzeile und Kammbebauung, Stellplätze	7.920,00 m²	*21,4 %*
W	Wohnbaufläche (WA) und (WR) Bestand, Erweiterung, Neubauflächen	7.423,00 m²	*20,1 %*
	Flächen für Gemeinbedarf "Familienzentrum", Stellplätze	4.430,00 m²	*12,0 %*
	Öffentliche Verkehrsflächen (weitgehend vorhanden) Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche, Fuß- und Radwege	9.825,50 m²	*26,6 %*
	Grünflächen, öffentlich oder privat Parkanlagen, einschl. Spielplätzen	3.315,00 m²	*9,0 %*
	Sonstige Flächen Flächen für Versorgungsanlagen	18,00 m²	*0,0 %*
	GESAMTFLÄCHE	**36.956,50 m²**	**100,0 %**

77Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung

Im Zuge der Vorbereitung und Umsetzung dieser Maßnahme werden der Stadt Brühl Kosten entstehen für:

- die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließung im Bereich der verlängerten Schöffenstraße zur Anbindung des neuen Familienzentrums, einschließlich der Herstellung von Besucherparkplätzen,
- die Verlegung der Fuß- und Radwege im Bereich der öffentlichen Grünflächen um das Familienzentrum herum, einschließlich Beleuchtungsanlagen und Spielwiese,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen nördlich des Nahversorgungszentrums sowie der Herstellung eines Fuß- und Radweges, einschließlich Beleuchtungsanlagen,
- die Änderung und Teilwiederherstellung von Kinderspielplatzflächen östlich des neuen Nahversorgungszentrums,
- sowie die Umgestaltung des Thüringer Platzes mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“.

7. Bodenordnung

Für Teile des Plangebiets ist zur Realisierung der Planung eine Bodenordnung erforderlich, die im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern durchgeführt wird.

Planungsstand: Januar 2012

stadtraum
Architektengruppe

Prof. Dipl.Ing. Wolfgang Pohl
Dipl.Ing. Bernd Strey
Dipl.Ing. Martin Rogge
Architekten und Stadtplaner

Düsselstraße 11
40219 Düsseldorf

Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056

www.stadtraum-architekten.de

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 11.09 "Thüringer Platz (Einzelhandel) Soziale Stadt (Familienzentrum)" gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit §13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der Zeit vom 17.02. bis 16.03.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Brühl, 26.09.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung

Gerd Schiffer
Beigeordneter

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11.09 "Thüringer Platz (Einzelhandel) Soziale Stadt (Familienzentrum)" ist am 02.07.2012 vom Rat der Stadt Brühl beschlossen worden.

Brühl, 26.09.2012

Der Bürgermeister

Michael Kreuzberg