

# **Stadt Brühl**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01.20  
„Pingsdorfer Straße/ In der Maar“

## **Begründung**

Entwurf

**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](mailto:post@hb-stadtplanung.de)

Bearbeitung:  
Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . AKNW

Juli 2019

**INHALT**

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	4
2.	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	4
3.	VERFAHREN.....	5
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION/ BESTAND .....	5
4.1	Bau- und Nutzungsstruktur .....	5
4.2	Natur, Landschaft und Erholung .....	6
4.3	Verkehrerschließung .....	6
4.4	Soziale Infrastruktur und Versorgung .....	6
4.5	Erdbebenzone.....	6
4.6	Altlasten/ Böden .....	7
5.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT ....	7
5.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
5.2	Flächennutzungsplan .....	7
5.3	Landschaftsplanung .....	7
5.4	Wasserschutz.....	7
5.5	Artenschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Vorprüfung .....	7
5.6	Bebauungsplan .....	8
6.	PLANUNGSZIELE UND VORHABENKONZEPT.....	8
7.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.3	Bauweise.....	11
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
7.4	Grundstückszufahrt .....	12
7.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	12
7.6	Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutz.....	12
7.7	Dach- und Fassadenbegrünung .....	15
7.8	Hinweise.....	15
8.	UMWELTBELANGE .....	16
8.1	Pflanzen und Tiere .....	16
8.2	Boden/ Altlasten .....	17
8.3	Wasser .....	17
8.4	Klima .....	17
8.5	Immissionen/ Lärm.....	17
8.6	Kultur- und Sachgüter .....	18
9.	VER- UND ENTSORGUNG.....	18
10.	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	18
11.	PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN.....	18

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 01.20 „Pingsdorfer Straße/ In der Maar“ soll die Bebauung des Eckgrundstückes südöstlich des Bahnübergangs an der Pingsdorfer Straße/ Ecke In der Maar planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das Grundstück war langjährig für Zwecke des Bahnbetriebs genutzt bzw. für solche Nutzungen vorgesehen. Nach der Neugestaltung des angrenzenden Bahnhaltdepotpunkts Brühl-Süd wird das Grundstück nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt und steht für eine Bebauung zur Verfügung. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Brühler Innenstadt und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt, der die Errichtung eines Wohngebäudes zum Ziel hat.

Das Vorhaben umfasst ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoss / Flachdach. Es korrespondiert städtebaulich mit dem gleichartig gestalteten Bauvorhaben Pingsdorfer Straße 36 auf der gegenüberliegenden Seite der Pingsdorfer Straße und bildet mit diesem ein Ensemble.

Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist das Vorhaben nicht umsetzbar. Es besteht daher das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zur Sicherung der städtebaulich-gestalterischen Ziele der Planung, insbesondere der gleichartigen Gestaltung mit dem gegenüberliegenden Vorhaben Pingsdorfer Straße 36 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag den Baukörper so konkret fest, dass hier kein gänzlich anderes Vorhaben entstehen kann, mit dem die angestrebte Ensemblewirkung der beiden miteinander verbundenen Vorhaben nicht erreicht würde.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks sowie ein Teil des Stellplatznachweises erfolgen auf dem Grundstück Walberberger Straße 2. Ferner wird ein Teil dieses Grundstücks durch das Vorhaben ab dem 1. OG mit einer Anbindung an den Treppen- und Aufzugsbereich des Vorhabens überbaut, um für das Wohnhaus Walberberger Straße 2 eine barrierefreie Erschließungssituation zu schaffen. Der Grundstücksteil dieses mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 170), der für die Erschließung des Vorhabens sowie für die Überbauung in Anspruch genommen wird, ist in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Das Grundstück ist ebenso wie das Baugrundstück Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 westlichen Innenstadt von Brühl und umfasst eine Fläche von ca. 324 qm.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Brühl, die Grundstücke Flur 28, Nr. 332 sowie Flur 31, Nr. 170 teilweise.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Pingsdorfer Straße,
- im Osten durch die Straße In der Maar,
- im Süden durch das Gebäude Walberberger Straße 2,
- im Westen durch den Nord-Süd-Weg.

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

### **3. Verfahren**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat am 06.09.2018 gem. § 2 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01.20 „Pingsdorfer Straße/ In der Maar“ 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 beträgt aufgrund der GRZ von 1,0 circa 324 qm und somit weniger als 20.000 qm. 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 auch 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.

### **4. Städtebauliche Situation/ Bestand**

#### **4.1 Bau- und Nutzungsstruktur**

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets ist vorwiegend Wohnbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen und teils ausgebauten Satteldächern. Unmittelbar südlich grenzen Reihen-Einfamilienhäuser an, ansonsten prägen Mehrfamilienhäuser die Struktur der Umgebung. An der Pingsdorfer Straße sind Geschäftslokale im Erdgeschoss einzelner Wohn- und Geschäftshäuser sowie eine Tankstelle vorhanden.

Das Plangebiet ist bis auf eine Trafostation baulich nicht genutzt.

## 4.2 Natur, Landschaft und Erholung

Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte Fläche ohne Vegetationsdecke (Rohboden) dar. Die Fläche war für die Baustelleneinrichtung bei der Errichtung des Hauses Walberberger Straße 2 sowie beim Um- und Ausbau der Stadtbahnhaltestelle genutzt.

Südlich grenzen Hausgärten der Bebauung an der Walberberger Straße an. Das Plangebiet ist ansonsten durch Verkehrsflächen sowie die Gleisanlagen und Haltestellenbauwerke der Stadtbahn umgeben.

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

Der Biotopwert ist insgesamt sehr gering.

## 4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Stadtbahnhaltestelle Brühl-Süd sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Stadtbahnlinie 18 verkehrt hier zukünftig im 10-Minuten-Takt. Außerdem hält die Buslinie 707 (Brühl Mitte-Eckdorf) am Plangebiet.

Der Markt ist in ca. 800 m Wegeentfernung zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt künftig über das Grundstück Walberberger Straße 2. Über die Pingsdorfer Straße ist das Plangebiet an die Römerstraße (L 183) und von dort an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Entlang der Pingsdorfer Straße wird der Radverkehr auf Schutzstreifen im Fahrbahnraum geführt.

In der Pingsdorfer Straße sind öffentliche Stellplätze als Längsparkstände vorhanden.

## 4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Vom Plangebiet aus sind mehrere Kindergärten zu Fuß in max. 20 Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Grundschule ist die Martin-Luther-Schule in ca. 5 Minuten Fußwegentfernung. Die weiterführenden Schulen sind mit dem Rad oder ÖPNV ebenfalls in max. 20 – 30 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet liegt im Süden 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 10 Minuten erreichbar.

Eine gute wohnungsnaher 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/ Böden

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 belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnaher Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 01.20 entspricht daher den Zielen der Landesplanung.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brühl stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine vorwiegende Wohnnutzung vor. Er 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.

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Vegetationsbeständen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass Belange des Artenschutzes durch die Planung nicht betroffen sind. Für das Messtischblatt 5107 werden im Informationssystem des LANUV [<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/>] die Heringsmöwe sowie die Heidelerche als potenziell vorkommende Brutvögel für den hier relevanten Biotoptyp „Vegetationsarme oder -freie Biotope“ aufgeführt. Für diese sind jedoch auf den vorhandenen Verkehrs- und Rohbodenflächen sowie aufgrund der geringen Ausdehnung des Gebiets keine geeigneten Bedingungen anzunehmen. Gebäudebrüter anderer europäischer Vogelarten, die ggfs. an dem vorhandenen Gebäude In der Maar 2 vorkommen könnten, werden durch die vorhabenbezogene Planung nicht negativ betroffen, da das Gebäude nicht verändert wird.

## 5.6 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht derzeit folgendes Planungsrecht über den Durchführungsplan 01.93 als übergeleiteten Bebauungsplan:

Bauzone B 0 (entsprechend einem Reinen Wohngebiet -WR-). Es sind Gebäude in der offenen Bauweise mit höchstens drei Vollgeschossen zulässig.

## 6. Planungsziele und Vorhabenkonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 01.20 „Pingsdorfer Straße/ In der Maar“ soll die Bebauung des Eckgrundstückes östlich des Bahnübergangs an der Pingsdorfer Straße/ In der Maar planungsrechtlich ermöglicht werden. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Brühler Innenstadt und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt, der die Errichtung eines Wohngebäudes zum Ziel hat.

Das Vorhaben umfasst ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoss / Flachdach. Es korrespondiert städtebaulich mit dem gleichartig gestalteten Bauvorhaben Pingsdorfer Straße 36 auf der gegenüberliegenden Seite der Pingsdorfer Straße und bildet mit diesem ein Ensemble. Eine Besonderheit beider Vorhaben ist der aus der Örtlichkeit entwickelte dreieckige Grundriss.

Das Gebäude wird nicht unterkellert, da eine Kanaltrasse überbaut wird. Dieser Entwässerungskanal wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

Im Erdgeschoss sind Abstellräume, Fahrradstellplätze sowie die notwendigen Stellplätze des Vorhabens und auch Stellplätze für das Haus Pingsdorfer Straße 36 vorgesehen. Zu letzteren wird eine entsprechende Baulast eingetragen. Dabei wird davon ausgegangen, dass der 10-Minuten-Takt der Linie 18 bis zum Erstbezug der Pingsdorfer Straße 36, die zuerst errichtet wird in Betrieb gegangen ist und somit eine sehr gute ÖPNV-Bedienungsqualität gegeben ist. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Plätzen je Wohnung berechnet.

Eine vorhandene Trafostation wird in das Erdgeschoss integriert.

Das Vorhaben nimmt im 1. – 3. OG (das 3. OG ist ein Staffelgeschoss) insgesamt 5 Wohnungen auf und benötigt somit 3,5 Stellplätze. Für das Haus Pingsdorfer Straße 36 und das vorhandene Haus Walberberger Straße 2 sind weitere 7,7 Stellplätze (11 WE) vorgesehen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze beträgt somit für die drei vorgenannten Wohngebäude insgesamt rechnerisch 11,2, gerundet auf

eine ganze Zahl 11 Stellplätze. Von den 11 Stellplätzen werden 7 im Erdgeschoss des Vorhabens nachgewiesen, weitere 4 Stellplätze werden auf dem angrenzenden Bestandsgrundstück Walberberger Straße 2 im rückwärtigen Grundstücksteil nachgewiesen.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt auf dem Grundstück Walberberger Straße 2. Daher wird dieses mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaute Grundstück (Flurstück 170) teilweise den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Das Grundstück ist Eigentum der Vorhabenträgerin.

Der Neubau wird über außen liegende Treppen und einen Aufzug erschlossen. Durch entsprechende Übergänge wird eine Verbindung mit dem Nachbarhaus entstehen, auch dieses profitiert damit von dem neu vorgesehenen Aufzug.

Alle Wohnungen im Neubau In der Maar 2 sind barrierefrei. Alle Wohnungen erhalten hier einen Balkon oder eine Dachterrasse.

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierte Vorhaben ist gestalterisch mit dem Haus Pingsdorfer Straße 36 abgestimmt.

## **7. Inhalte des Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches ein Vorhabenbezogenes Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen/ Nicht wesentlich störendes Gewerbe“ nach § 12 BauGB fest.

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, besteht keine Bindung an den Katalog der Baugebietstypen der BauNVO, die Definition folgt vielmehr dem vorgesehenen Nutzungsspektrum, wobei auch Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft eröffnet werden sollen. Dies betrifft insbesondere auch die Zulassung einzelner Räume für freie Berufe in den Wohnungen sowie einzelner Gewerbenutzungen.

Im Einzelnen begründet sich die gewählte Nutzungstypologie „Wohnen/ Nicht wesentlich störendes Gewerbe (Nws Gewerbe)“ wie folgt:

Aktuell ist mit dem Vorhaben eine Wohnnutzung vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt darüber hinaus auch Räume für freie Berufe, Büros und Anlagen für soziale Zwecke zu. Mit der Festsetzung wird ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach der Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. Es soll nicht schon durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzungen ausgeschlossen sein, zu einem späteren Zeitpunkt nach der Realisierung des Vorhabens Umnutzungen vorzunehmen. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen soll in Verbindung mit dem Wohnen grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden. Aufgrund der Festsetzung ist eine solche Entwicklung planungsrechtlich zulässig und bedarf lediglich einer Änderung im Durchführungsvertrag, nicht jedoch einer Änderung des Bebauungsplans.

Um die primäre Wohnnutzung dauerhaft zu gewährleisten wird der Anteil der Wohnnutzung mit mindestens 50% der Geschossfläche festgesetzt. Auch durch

nachträgliche Nutzungsänderungen können maximal 50% zulässige Nicht-Wohnnutzungen angesiedelt werden. Um hierbei auch eine dem innerstädtischen Standort des Vorhabens entsprechende und förderliche Nutzungsmischung zu gewährleisten, wird der Anteil jeder einzelnen zulässigen Nicht-Wohnnutzung, wie zum Beispiel der Büronutzung mit jeweils höchstens 20% der Geschossfläche festgesetzt.

### Bedingte Festsetzung

Um den Vorhabenbezug herzustellen, sind als bedingte Festsetzung im Rahmen der als zulässig festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag konkret verpflichtet. Vertragsänderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Absatz 3a BauGB zulässig, dies gilt insbesondere für den Fall einer nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungsänderung.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorhabenspezifisch festgesetzt.

Für das Gebiet des VEP ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 nicht an das Regelwerk der BauNVO gebunden. Die Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan muss aber von städtebaulichen Zielsetzungen getragen sein und muss einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen, wie es vorliegend auch der Fall ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt mit einer angemessen erhöhten Bebauungsdichte dem planerischen Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1 BauGB) und berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Das festgesetzte Höchstmaß der Grundflächenzahl von 1,0 entspricht einer versiegelten Fläche von ca. 324 qm. Die Festsetzung wird aufgrund der vorhabenspezifischen Anforderungen des Eckgrundstücks getroffen, das erst durch eine weitgehende Überbauung zur Errichtung von Wohnungen geeignet ist.

Negative Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebiets sind wegen der geringen Flächenausdehnung des Neubauvorhabens (Gebäude) von insgesamt circa 260 qm nicht zu befürchten. Dies betrifft insbesondere auch den Wasserabfluss bei Starkregen und die sommerliche Aufheizung der Umgebung.

### Geschossfläche (GF), Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Geschossfläche von höchstens 850 qm entspricht einer Geschossflächenzahl von 2,6. Sie ist erforderlich, um im Plangebiet, das aufgrund seiner zentralen Lage eine besondere Eignung für innerstädtisches Wohnen aufweist, ein möglichst großes Wohnungsangebot ansiedeln zu können.

Die Festsetzung ist mit der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung begründet. Vor dem Hintergrund des aktuell festzustellenden und weitergehend prognostizierten Anstiegs der Bevölkerungszahl im Stadtgebiet, der Steigerung der

Zahl der Haushalte sowie des letztlich daraus resultierenden erheblichen Zusatzbedarfs an innerstädtischen Wohnflächen ist die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ zur Deckung des Bedarfs standortbezogen angemessen.

Das Plangebiet eignet sich durch seine Lagegunst mit einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV und an die Nahversorgung in besonderer Weise für eine verdichtete Wohnbebauung.

Die Überschreitung hat ferner deshalb nur geringe städtebauliche Auswirkungen, weil das geplante Gebäude insgesamt nur ca. 260 qm Fläche überdeckt und zudem nur bezüglich der Flächendichte, nicht aber bezüglich der Höhenentwicklung von dem Charakter der Umgebung abweicht. Mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss bleibt das Vorhaben an den baulichen Rahmen der Umgebung an der Pingsdorfer Straße angepasst, die bis zu drei Vollgeschosse aufweist.

### Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan setzt die maximalen Gebäudehöhen für die einzelnen Geschossebenen fest. Das für die Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe relevante Maß ist der jeweils höchste Punkt des Gebäudes. Die Festsetzung von 78,0 m über NHN für das oberste (Staffel-) Geschoss entspricht einer Höhe von ca. 13 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe, sie ermöglicht die Errichtung des Vorhabens mit drei Vollgeschossen zuzüglich dieses Staffelgeschosses. Hierbei wird gegenüber der Höhe des Vorhabens nach derzeitiger Planung von 77,75 m über NHN eine Maßtoleranz von 25 cm zugelassen, damit in der Ausführungsplanung noch geringfügige Anpassungen möglich sind.

### **7.3 Bauweise**

Gemäß der Bestandssituation auf den angrenzenden Grundstücken an der Walberberger Straße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die vorhandene Struktur mit dem Neubau in Richtung der Pingsdorfer Straße fortzusetzen und städtebaulich zu ergänzen.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die Erfordernisse des Bauvorhabens, das im Erdgeschoss eine dreieckige Fläche mit Kantenlängen von 16-26 m überdeckt. Die Dreiecksform in der oben genannten Dimension ist für die städtebauliche Ensemblewirkung mit dem gegenüber liegenden Vorhaben Pingsdorfer Straße 36 von wesentlicher Bedeutung.

Für die gegenüber dem Erdgeschoss teilweise zurückgestaffelten Geschossebenen des 1. – 2. OG sowie des darüber liegenden Staffelgeschosses (3. OG) werden die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils durch Baugrenzen vorhabensspezifisch, entsprechend dem Baukonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans, festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt ferner den vorgesehenen Anbau des Vorhabens an das Bestandsgebäude Walberberger Straße 2 zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs über den neu geplanten Aufzug. Da hierfür die vorhandene Zufahrt in den rückwärtigen Grundstücksbereich teilweise überbaut werden muss, wird ein gemäß den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten dimensionierter Korridor innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, in dem eine mindestens 3 m breite und 3,5 m hohe Durchfahrt herzustellen ist.

#### 7.4 Grundstückszufahrt

Die Lage der Grundstückszufahrt an der Walberberger Straße gemäß dem Erschließungskonzept des Vorhaben- Erschließungsplans wird ergänzend auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Aus Gründen der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sollen Zufahrten an der Straße In der Maar auch bei späteren baulichen Änderungen nicht angelegt werden. Diese lägen im Rückstaubereich des Knotens Pingsdorfer Straße/ In der Maar und würden somit den Verkehrsfluss beeinträchtigen.

#### 7.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit dem Vorhaben wird ein bestehender Abwasserkanal DN 300 überbaut. Die Überbauung ist baulich möglich, weil das Gebäude nicht unterkellert wird und die Lastabtragung außerhalb der Kanaltrasse erfolgt. Für die dauerhafte Sicherung der Kanaltrasse wird die mit einem Leitungsrecht „LR1“ zu belastende Fläche festgesetzt.

Auf dem Vorhabengrundstück ist ferner eine Trafostation der Stadtwerke Brühl vorhanden, die ebenfalls am Standort verbleibt und in das Erdgeschoss des Vorhabens integriert wird. Die Kabel liegen angrenzend an das Straßenland In der Maar. Für die dauerhafte Sicherung der Station einschließlich der Kabellage wird die mit dem Leitungsrecht „LR2“ zu belastende Fläche festgesetzt.

#### 7.6 Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Schienen- und Straßenverkehrslärm vorbelastet. Daher wurde als Planungsgrundlage ein Schallimmissionsgutachten erstellt, auf dessen Ergebnissen die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz beruhen [*Accon Köln GmbH, G. Schmitz-Herkenrath: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 01.20 „Pingsdorfer Straße/ In der Maar“ der Stadt Brühl; Köln, Juli 2019*]

Für das vorhabenbezogene Baugebiet werden aufgrund der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung sowie gemäß den zulässigen Nutzungen im Plangebiet die Orientierungswerte zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete zugrunde gelegt:

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

##### Schallimmissionen und Abwägung zum Schutzkonzept

Gemäß dem vorgenannten Gutachten ist von einer Vorbelastung des Plangebiets durch den Straßen- und Schienenverkehr im Tagzeitraum mit Beurteilungspegeln bis zu 67 dB(A) sowie im Nachtzeitraum bis zu 61 dB(A) auszugehen.

Planungsrelevante Vorbelastungen durch Gewerbelärm wurden durch das Gutachten nicht festgestellt.

Da die o.g. Orientierungswerte durch den Verkehrslärm somit überschritten sind, werden zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei einer Bebauung und Nutzung des Plangebiets kommen nur aktive und passive Maßnahmen am Gebäude in Form hoch schallgedämmter Fassaden und schallgedämmter Lüftungsanlagen, sowie Festsetzungen zur geeigneten Orientierung der Grundrisse als Lösungen in Betracht. Für aktive Maßnahmen in den Freiflächen in Form von Wällen oder Wänden ist hier kein Raum, zudem wäre ihre städtebauliche Wirkung im Kontext der Bebauung ungünstig.

Bezogen auf den Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Allgemeinen ab einem Beurteilungspegel von 70 dB(A) besteht, nicht überschritten. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse genügen somit für die Nutzung am Tag passive Schutzmaßnahmen am Gebäude sowie ggfs. aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzverglasungen o. Ä. für die Außenwohnbereiche (dort ab einem Beurteilungspegel von 62 dB(A), s. unten).

Schützenwerte Aufenthaltsräume im Erdgeschoss werden ausgeschlossen. Somit besteht für diesen besonders verlärmten Bereich kein Gefährdungspotenzial durch Schallimmissionen.

Im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr wird in der Rechtsprechung die Schwelle der Gesundheitsgefährdung ab einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) gesetzt. Dieser Wert ist an der Westfassade des Vorhabens zur Stadtbahntrasse hin erreicht bzw. überschritten. Schlafräume einschließlich Kinderzimmern dürfen sich somit mit ihren Fenstern nicht zu dieser Gebäudeseite orientieren (wobei feststehende Verglasungen möglich sind) oder es müssen zweischalige Konstruktionen wie zum Beispiel hinterlüftete Verglasungen hergestellt werden.

#### Begründung der Festsetzungen

- Lärmpegelbereich / Allgemeine Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109

Zur Gewährleistung günstiger Schall-Innenraumpegel sind die Außenbauteile der Gebäude mit schützenswerten Aufenthaltsräumen, insbesondere in Büros und Wohnungen, schalltechnisch nach der DIN 4109, Ausgabe 2018 zu bemessen.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wird als ungünstigster Fall ein Lärmpegelbereich IV prognostiziert. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird festgesetzt, dass die Außenbauteile allgemein für diesen Lärmpegelbereich zu bemessen sind, da er die Vorbelastung des Gebiets unabhängig von Besonderheiten, die sich durch die Form des Baukörpers ergeben, abbildet.

An einzelnen Fassadenabschnitten reduzieren sich die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß dem Vorhabenkonzept auf einen Lärmpegelbereich III bzw. II. Wenn dazu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis geführt wird, kann der jeweils günstigere Wert für die Anforderungen an die Außenbauteile berücksichtigt werden.

- Grundrissgliederung/ zweischalige Konstruktionen

Aufgrund der dort prognostizierten Beurteilungspegel von 60 dB(A) und darüber sind für die Orientierung von Schlafräumen und Kinderzimmern zur Westseite des Vorhabens (Nord-Süd-Weg/ Bahngleise) besondere Bedin-

gungen festgesetzt. Diese sind jeweils mit dem Schutz der Gesundheit begründet und dienen dazu, Gesundheitsgefährdungen bei der Ausübung der Wohnnutzung auszuschließen.

Grundsätzlich dürfen die vorgenannten Räume an der Westfassade keine Fenster aufweisen, die sich öffnen lassen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn durch eine zweischalige, hinterlüftete Konstruktion der Beurteilungspegel vor dem Fenster abgesenkt wird. Hier kommen beispielsweise auch besondere Kastenfensterkonstruktionen (sog. Hamburger oder Münchener Fenster) in Betracht.

- Fensterunabhängige Belüftung / Schallgedämmte Lüftungsanlagen an Schlafräumen und Kinderzimmern

Nach dem allgemein anerkannten Stand der Forschung ist ein ungestörter Schlaf oberhalb eines durch Außenlärm hervorgerufenen Innenraumpegels von 30 dB(A) nicht mehr hinreichend zu gewährleisten. Zudem muss in Schlafräumen auch ein ausreichender Luftwechsel gemäß DIN 4108 gegeben sein, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen. Die beiden vorgenannten Anforderungen können bis zu einem Beurteilungspegel nachts (22-6 Uhr) von 45 dB(A) dadurch erfüllt werden, dass ein Fenster im Schlafraum (zu den Schlafräumen gehören auch die Kinderzimmer) in Kippstellung geöffnet wird. Das in Kippstellung geöffnete Fenster bewirkt eine Schallpegelminderung von zumindest 15 dB(A), sodass der Innenraumpegel nicht über 30 dB(A) beträgt. Wird jedoch ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, müssen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zusätzliche Belüftungsmöglichkeiten geschaffen werden, um den erforderlichen Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern und Türen zu gewährleisten. Dies wird im Bebauungsplan, in dessen gesamtem Geltungsbereich Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts zu erwarten sind, entsprechend festgesetzt.

Etwas anderes gilt dann, wenn durch geeignete zweischalige Konstruktionen ein Innenraumpegel von max. 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster und ausreichender natürlicher Belüftung gewährleistet wird.

- Keine schützenswerten Aufenthaltsräume im Erdgeschoss

Das Vorhaben sieht im Erdgeschoss keine schützenswerten Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 vor. Dies ist Bestandteil des Schallschutzkonzepts, denn die Erdgeschossfassaden sind am stärksten durch Lärmimmissionen betroffen.

- Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dies ist hier zum Schutz der Wohngesundheit zu gewährleisten, da Wohnungen in Bereichen allgemein zugelassen werden, die entsprechend hohe Beurteilungspegel durch Verkehrslärm aufweisen. Die Grenzziehung bei einem Dauerschallpegel von 62 dB (A) wird dem Erfordernis gerecht, rechtliche Folgen schon an Lärmbeeinträchtigungen zu knüpfen, die noch nicht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreichen und unzumutbare Störungen auf dem Felde der Kommunikation und der Erholung nicht erwarten lassen [BVerwG, Urt. v. 16.03.2006, 4 A 1075.04]. Durch die Schutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der

Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Dies kann durch erhöhte Brüstungen, ggf. bewegliche Elemente o.ä. gewährleistet werden.

## **7.7 Dach- und Fassadenbegrünung**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Dachbegrünung für den oberen Abschluss des Gebäudes (Staffelgeschoss) sowie eine Fassadenbegrünung an der Pingsdorfer Straße vorgesehen. Die Begrünungen werden mit dem entsprechenden Mindestflächenanteil an den Dach- bzw. Fassadenflächen festgesetzt.

## **7.8 Hinweise**

Folgende Hinweise werden den textlichen Festsetzungen der Planurkunde des Bebauungsplanes 01.20 beigelegt:

### 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 ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### Kampfmittelfunde

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.

### 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**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

#### **8.1 Pflanzen und Tiere**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope.

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

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Vegetationsbeständen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass Belange des Artenschutzes durch die Planung nicht betroffen sind. Für das Messtischblatt 5107 werden im Informationssystem des LANUV [<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/>] die Heringsmöwe sowie die Heidelerche als potenziell vorkommende Brutvögel für den hier relevanten Biotoptyp „Vegetationsarme oder -freie Biotope“ aufgeführt. Für diese sind jedoch auf den vorhandenen Verkehrs- und Rohbodenflächen sowie aufgrund der geringen Ausdehnung des Gebiets keine geeigneten Bedingungen anzunehmen. Gebäudebrüter anderer europäischer Vogelarten, die ggfs. an dem vorhandenen Gebäude Walberberger Straße 2 vorkommen könnten, werden durch die vorhabenbezogene Planung nicht negativ betroffen, da das Gebäude nicht verändert wird.

## 8.2 Boden/ Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet, es sind keine Anhaltspunkte für ein Vorhandensein von Altlasten im Boden bekannt.

Im Plangebiet wurden in der Vergangenheit bereits Gebäude und Nebenanlagen errichtet. Der heutige Versiegelungsgrad des Plangebiets wird durch die Planung erhöht, da eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt wird. Diese Festsetzung ist jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebiets, und da eine Bebauung und Versiegelung auch heute bereits vorhanden bzw. grundsätzlich zulässig sind, ohne wesentliche Bedeutung für die Belange des Bodenschutzes. Schützenswerte oder ansonsten hochwertige Böden sind durch die Planung nicht betroffen.

## 8.3 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet ist bereits für Schmutz- und Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Da die Grundstücke im Plangebiet vor dem 01.01.1996 erstmalig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht gemäß § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes keine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers. Das Vorhaben wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

## 8.4 Klima

Für das Plangebiet kann aufgrund der bestehenden Struktur von einem Siedlungsklima mit starker Aufheizung in den Sommermonaten ausgegangen werden. Aufgrund der Beschränkung auf ein einzelnes Wohnhaus wird die Planung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf das Klima haben.

## 8.5 Immissionen/ Lärm

Für das vorhabenbezogene Baugebiet werden aufgrund der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung sowie gemäß den zulässigen Nutzungen im Plangebiet die Orientierungswerte zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete zugrunde gelegt:

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

Das Plangebiet ist durch Schienen- und Straßenverkehrslärm vorbelastet. Daher wurde als Planungsgrundlage ein Schallimmissionsgutachten erstellt, auf dessen Ergebnissen die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz beruhen [*Accon Köln GmbH, G. Schmitz-Herkenrath: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 01.20 „Pingsdorfer Straße/ In der Maar“ der Stadt Brühl; Köln, Juli 2019*]. Gemäß dem Gutachten ist von einer Vorbelastung des Plangebiets durch den Straßen- und Schienenverkehr im Tagzeitraum mit Beurteilungspegeln bis zu 67 dB(A) sowie im Nachtzeitraum bis zu 61 dB(A) auszugehen. Planungsrelevante Vorbelastungen durch Gewerbelärm wurden durch das Gutachten nicht festgestellt.

Da die o.g. Orientierungswerte durch den Verkehrslärm somit überschritten sind, werden zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Schallschutzmaßnahmen

erforderlich. Die Maßnahmen werden in Abschnitt 7.6 ausführlich dargestellt und begründet.

## **8.6 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale werden im Plangebiet nicht vermutet. Sofern sich dennoch Bodenfunde ergeben, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## **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 erfolgt über die städtische Kanalisation.

Das Gebiet ist an die öffentliche Abfallbeseitigung angeschlossen.

## **10. Städtebauliche Kennwerte**

Plangebiet: 324 qm

Darin insgesamt zulässige

- Zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO: höchstens 324 qm
- Zulässige Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO: höchstens 850 qm

## **11. Planverwirklichung / Kosten**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. 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.

Die Stadt Brühl schließt im weiteren Verfahren mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zur Umsetzung des Vorhabens, wie es im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert ist.

Dies betrifft insbesondere

- alle Erschließungsmaßnahmen, wobei Maßnahmen der öffentlichen Erschließung nicht erforderlich werden, sondern lediglich Grundstücksanschlüsse erforderlich sind;
- den Wohnungsbau gemäß VEP;
- die Gestaltung des Vorhabens in korrespondierender Form mit dem Vorhaben Pingsdorfer Straße 36;
- die zeitliche Umsetzung des Vorhabens.