



Stadt Brühl

Bebauungsplan Nr. 05.01 - Teilbereich B „Unter dem Dorf“

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10a BauGB)

Dortmund, März 2020

Bebauungsplan Nr. 05.01 „Unter dem Dorf“ Teilbereich B

Stadt Brühl

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom März 2020

Impressum

Herausgeber:	Stadt Brühl Fachbereich Bauen und Umwelt Uhlstraße 3 50321 Brühl
Ansprechpartner:	Karsten Kaiser
Bearbeitung:	plan-lokal PartmbB Bovermannstraße 8 44141 Dortmund
Ansprechpartner:	Thomas Scholle Mareike Fetzner

1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist bei der Bekanntmachung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gibt diese Erklärung Aufschluss über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Anlass und Ziele der Planaufstellung des Bebauungsplans

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (PStA) hat in seiner Sitzung vom 05.07.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 05.01 Teilbereich B „Unter dem Dorf“ gemäß § 2 BauGB gefasst. Da es sich bei der Entwicklung des Baugebietes um eine komplexe und weitreichende Planung handelt, beinhaltet der Aufstellungsbeschluss einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit allen dazu erforderlichen Planbestandteilen (Begründung, Umweltbericht, Planzeichnung, textliche Festsetzungen) und Verfahrensschritten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordwesten des Stadtteils Brühl-Schwadorf in der Gemarkung Schwadorf, Flur 1 und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,2 Hektar. Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum. Dazu werden Flächen, welche bislang landwirtschaftlich genutzt werden, als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes entstehen Einfamilien- und Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet die starke Nachfrage an Wohnbauflächen in unterschiedlichen Preissegmenten, wie aus der Wohnraumbedarfsanalyse (vgl. plan-lokal, September 2017) hervorgeht. Die Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Flächen soll zudem die südöstlich angrenzende Bestandsbebauung städtebaulich ergänzen und weitere Wohnnutzungen im Ortsteil Schwadorf bereitstellen. Das Planverfahren ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die erforderliche Umweltprüfung dient dazu, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht als zugehöriges Gutachten ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Für die Umweltprüfung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, aus dem artenschutzrechtliche Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sowohl gestalterische als auch technische Maßnahmen an den Gebäuden (passiver Schallschutz) umzusetzen. Zudem ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Damit stehen geeignete Maßnahmen zur Verfügung, um die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Durch die Planung werden keine wertgebenden oder für die Erholungsnutzung bedeutsamen Strukturen beansprucht. Im Umfeld sind ausreichend große und vergleichbar ausgestattete Freiräume vorhanden, sodass die Funktion als lokaler Erholungsraum weiterhin aufrechterhalten bleibt.
- Bezüglich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt hält der Umweltbericht fest, dass Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich nach Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, ausgeglichen werden. Dabei wirkt die Festsetzung von Grünflächen eingriffsmindernd.
- Durch die Planung wird das Schutzgut Boden und Fläche beeinträchtigt. Bei Durchführung der Planung gehen die Funktionen der aufgrund ihrer Regelungs- und Pufferfunktion/natürlichen Bodenfruchtbarkeit schutzwürdigen Böden verloren. Dieser Verlust ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten, wird jedoch durch die Anlage eines Feldgehölzes auf einer intensiv genutzten Ackerfläche im Bereich der geplanten Kompensationsfläche gemindert. Darüber hinaus handelt es sich bei den vorgefundenen Böden um eine weitverbreitet vorkommende Bodeneinheit, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt reduziert werden können.
- Im Zusammenhang mit der abwassertechnischen Erschließung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
- Hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft stellt der Umweltbericht fest, dass die Kaltluft nach Durchführung der Planungen weniger weit in den östlich bestehenden Siedlungsbereich reichen wird. Hier wird jedoch weiterhin ein Vorstadtklima vorherrschen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen, Straßenbäume sowie extensiven Dachbegrünungen wirken sich darüber hinaus klimatisch ausgleichend aus.
- In Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist mit einer Verschiebung des Ortsrandes zu Ungunsten des landschaftlichen Freiraumes zu rechnen. Durch die geplanten Grünflächen sowie eine landschaftsgerechte Gestaltung technischer Anlagen können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch reduziert werden.

- Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter stellt der Umweltbericht fest, dass landwirtschaftliche Flächen mit hohen bis sehr hohen Bodenzahlen beansprucht werden. Bedeutsame Sichtbeziehungen von historischen Stadt- und Ortskernen sowie von Adelssitzen werden durch die vorgesehene Planung jedoch nicht im erheblichen Maße negativ beeinflusst.

Darüber hinaus wurde im Umweltbericht dokumentiert, inwiefern der durch die Planung bedingte Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen ist. Das durch die geplante Bebauung bedingte Kompensationsdefizit von -56.250 Biotopwertpunkten (BWP) wurde zum einen durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes und zum anderen über eine planexterne Fläche ausgeglichen. Insgesamt führen diese Maßnahmen zu einer positiven Gesamtbilanz von 9.366 BWP.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass nach Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs-, Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Verfahrensablauf

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch (BauGB)	Gremium	Bekanntmachung	Durchführung
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB u. § 2 Abs. 4 BauGB	PStA	11.01.2018	05.07.2017
(Frühzeitige) Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB u. § 4 Abs. 1 BauGB	PStA	11.01.2018	18.01.2018 bis 20.02.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	PStA	07.02.2019	31.07.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauGB	PStA	07.02.2019	15.02.2019 bis 18.03.2019

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Rat der Stadt Brühl	07.01.2020	08.07.2019
---	---------------------	------------	------------

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 18.01.2018 bis einschließlich 20.02.2018 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Brühl erfolgt. Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 17.01.2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, auf welcher Informationen über das bevorstehende Verfahren gegeben und die ersten Anregungen aus der Bürgerschaft aufgenommen wurden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit einem Schreiben vom 16.01.2018 von der Bauleitplanung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

Von den Bürgerinnen und Bürgern gingen im Wesentlichen Stellungnahmen bezüglich der Geschossigkeit bzw. maximalen Bauhöhe der Gebäude, der Zuwegung über die Straße „Unter dem Dorf“, des Stellplatzbedarfes im Plangebiet sowie zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ein.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden hauptsächlich Stellungnahmen hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes, der Bodenbeschaffenheit sowie des Immissionsschutzes von Wohngebieten in der Nähe der Autobahn und landwirtschaftlicher Betriebe abgegeben. Weitere Anmerkungen betrafen die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes sowie den Schutz von Denkmälern und Kulturgütern.

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes und des fortgeschriebenen Umweltberichtes erfolgte vom 15.02.2019 bis einschließlich 18.03.2019.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind weitere Stellungnahmen und Anregungen eingegangen.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage im Wesentlichen Stellungnahmen zur Öffnung der Planstraße B zum Rheindorfer Bach, zum Stellplatzbedarf im Plangebiet, zu den Umweltauswirkungen sowie zur Verkehrsbelastung im Bereich der KiTa abgegeben. Weitere Anmerkungen betrafen die Geschossigkeit der Gebäude und die Anzahl der Wohneinheiten.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden bezogen sich insbesondere auf die Verkehrsemissionen der nahegelegenen Autobahn, den Stellplatzbedarf des Plangebietes sowie die Verkehrsführung und Straßenraumausgestaltung der Straßen An Hornsgarten sowie Bonnstraße. Weitere Stellungnahmen betrafen die Lage und Ausgestaltung des Spielplatzes, die Ausgestaltung der Fahrbahn im Bereich

des geplanten Baumtores sowie die Geschwindigkeitsbegrenzung im gesamten Plangebiet.

Berücksichtigung der Belange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Weitgehend konnten die den Stellungnahmen zugrundeliegenden Bedenken ausgeräumt bzw. in der Abwägung überwunden werden.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden insbesondere Anregungen und Hinweise zum Stellplatzbedarf, zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie zur Straßenraumgestaltung und der Verkehrsbelastung geprüft bzw. berücksichtigt und fanden Eingang in die aktuellen Planunterlagen. Entsprechende Hinweise zum Immissionsschutz sowie zum Schutz von Denkmälern und Kulturgütern wurden in die Unterlagen zum Bebauungsplan übernommen.

Anmerkungen zur Geschossigkeit der Neubebauung sowie zur Anzahl der Wohneinheiten wurden größtenteils nicht berücksichtigt, da im Rahmen der im September 2017 durchgeführten Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Brühl ein erhöhter Wohnraumbedarf nachgewiesen wurde, der eine verdichtete Bauweise auch am Ortsrand städtebaulich rechtfertigt. Weitere Stellungnahmen hinsichtlich der Lage und Ausgestaltung des Spielplatzes, zur Ausgestaltung der Fahrbahn im Bereich des Baumtores sowie zu Geschwindigkeitsbegrenzungen innerhalb des Plangebietes wurden größtenteils nicht in die aktuellen Planunterlagen des Bebauungsplanes einbezogen, da die Hinweise nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden können bzw. da auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen und der Ergebnisse der verschiedenen Fachgutachten an den ursprünglichen Planungen festgehalten werden sollte.

5 Geprüfte Planungsalternativen

Die Stadt Brühl verfolgt mit der Planaufstellung das Ziel, auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Brühler Stadtteil Schwadorf kurz- bis mittelfristig ein sowohl gesamtstädtisch als auch ortsteilbezogen bedeutsamen Wohnstandort zu entwickeln.

Der Handlungsdruck zur Ausweisung neuer Flächen bzw. zur Erweiterung der für die städtebauliche Entwicklung bereits vorgesehenen Flächen ist groß, da die Ressourcen inzwischen aufgebraucht und die letzten FNP-konformen Baugebiete in Planung bzw. in Vorbereitung sind. Im Rahmenplankonzept Brühl-Süd ist die Fläche des Bebauungsplangebiets als eine der wenigen Wohnbaupotenzialflächen benannt. Die Planung entspricht den Zielen des Rahmenplankonzepts, stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Ergänzung der angrenzenden Wohnbebauung dar und definiert die Grenze zwischen Wohn- und Freiraum neu. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass im Vergleich zu vorigen Planungsentwürfen die aktuelle Planungsabsicht zu geringeren

Umweltauswirkungen führt, da insgesamt weniger Freiflächen beansprucht werden und ein höherer Anteil neuer Grünflächen geschaffen wird. Weitere Flächen zur Nachverdichtung in dieser Größenordnung und zur zeitnahen Entwicklung stehen nicht – auch nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet – zur Verfügung.

Planungsalternativen sind aus derzeitiger Sicht demnach nicht vorhanden, zumal die Stadt Brühl gemäß Wohnraumbedarfsanalyse voraussichtlich Schwierigkeiten haben wird, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans notwendigen Wohnbauflächenpotenziale zielgerichtet und zeitnah auszuweisen.

6 Beschluss und Bekanntmachung des Bebauungsplans

Die vorliegende Plankonzeption stellt, bei Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen, eine optimale Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar. Das Vorhaben ist somit grundsätzlich mit den Umwelt- und Öffentlichkeitsbelangen sowie mit den übergeordneten Planungszielen vereinbar.

Der Rat der Stadt Brühl hat am 08.07.2019 den Bebauungsplan beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 07.01.2020. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam.