

**Stadt Brühl**

**Bebauungsplan 04.19**

**„Gewerbegebiet Berzdorfer Straße“**

## **Begründung**

**zur frühzeitigen Beteiligung**

**(gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)**

**Köln, März 2022**

**Bearbeitung:**

**H+B Stadtplanung**

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner

Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln

Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail [post@hb-stadtplanung.de](mailto:post@hb-stadtplanung.de)

Bearbeiter:

Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . AKNW

Aliona Zirnova . M.Sc. Raumplanung

## INHALT

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> _____	<b>5</b>
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2	Verfahren	5
1.3	Rechtsgrundlagen	7
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b> _____	<b>8</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	8
2.2	Stadträumliche Einbindung	9
2.3	Bebauung und Nutzung	9
2.4	Höhenlage	9
2.5	Erschließung	9
2.6	Ver- und Entsorgung	10
2.7	Boden und Altlasten	10
2.8	Erdbebenzone	12
2.9	Kampfmittel	12
2.10	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	12
2.11	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	13
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben und Ausgangssituation</b> _____	<b>14</b>
3.1	Landes- und Regionalplan	14
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Landschaftsplan	15
3.4	Planungsrecht	16
3.5	Natur- und Landschaftsschutz	17
3.6	Gewässer-, Überschwemmungs-, Hochwasserrisiko	17
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> _____	<b>18</b>
4.1	Ziele der Planung	18
4.2	Städtebauliches Konzept	18
4.3	Erschließung und Mobilitätskonzept	19
4.4	Natur und Klima	20
4.5	Ver und Entsorgung	21

<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>22</b>
5.1	Verkehr	22
5.2	Schall	23
5.3	Artenschutz	23
5.4	Umweltprüfung	24
<b>6</b>	<b>Kosten und Gutachten</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>26</b>

## **1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 04.19 „Gewerbegebiet Berzdorfer Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen werden. Die an der Berzdorfer Straße ansässigen Einzelhandelsnutzungen wurden in den letzten Jahren in Teilen aufgegeben bzw. befinden sich in einem baulich desolaten Zustand. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die im Westen etablierte, gemischte Nutzung entlang der Bergerstraße erhalten werden.

In der Zwischenzeit wurde für das Gebiet Brühl-Ost das Rahmenplankonzept erstellt, welches verschiedene Szenarien zur Flächenentwicklung des gesamten Gebiets darstellt. Die Inhalte und Ergebnisse der Rahmenplanung wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 8. Juni 2015 und im Rahmen einer Bürgerbeteiligung der breiten Öffentlichkeit am 9. September 2015 vorgestellt. Gemäß Variante II der Rahmenplanung Brühl-Ost soll der Einzelhandelsstandort von der Berzdorfer Straße an die Lise-Meitner-Straße verlagert werden. Dies ist zwischenzeitlich bereits in großen Teilen geschehen. Der Standort Lise-Meitner-Straße wird künftig den zentralen Nahversorgungsstandort in Brühl-Ost darstellen. Mit Verlagerung des Einzelhandels soll die derzeitige Sondergebietsfläche an der Berzdorfer Straße nun als Gewerbegebiet überplant werden. Neben dem Ausschluss von Einzelhandel sollen diese Grundstücke adäquat zu den benachbarten Flächen an der Engeldorfer Straße als Gewerbegrundstücke entwickelt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt derzeit der Bebauungsplan 04.02. Dieser setzt für den hier betrachteten Bereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie ein Mischgebiet fest, weshalb es zur Umsetzung der Entwicklungsziele einer Änderung des Planungsrechts bedarf.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brühl erfolgt parallel. Mit der 41. Änderung soll für einen größeren Bereich nördlich der Berzdorfer Straße die Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in gewerbliche Baufläche geändert werden.

### **1.2 Verfahren**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans 04.19 „Gewerbegebiet Berzdorfer Straße“ gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der damals beschlossene Geltungsbereich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 04.22 „Gewerbegebiet nördlich Berzdorfer

Straße/ östlich Engeldorfer Straße“ vom 28.11.2019 verkleinert. Die nun übrig gebliebene Fläche zwischen der Berger Straße und der Engeldorfer Straße ist ca. 3 ha groß.

Als nächster Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Öffentlichkeit bekommt Gelegenheit mündlich oder schriftlich ihre Anregungen zur Planung vorzutragen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert und können sich in Form von Stellungnahmen zur Planung äußern.

An die frühzeitigen Beteiligungen schließt sich nach Entwicklung eines konkreten Planentwurfs mit Begründung sowie aller notwendigen Anlagen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an. Hier sind die Pläne mit Begründung, Umweltbericht, den notwendigen Gutachten und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Hierüber sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu informieren, die innerhalb eines Monats ebenfalls eine Stellungnahme abgeben können. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung gefasst.

Wenn die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu keiner wesentlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfs führen, kann der Rat der Stadt Brühl den Bebauungsplan als Satzung beschließen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, die nach Genehmigung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen kann, wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

<b>Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>Gremium</b>	<b>Bekanntmachung</b>	<b>Durchführung</b>
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB u. § 2 Abs. 4 BauGB	PStA 30.06.2016		
(Frühzeitige) Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB u. § 4 Abs. 1 BauGB	PStA 07.04.2022		

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB			
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauGB			
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB			

**Tab. 1: Verfahrensschritte nach BauGB**

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist; Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW.S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), das am 22. September 2021 in Kraft getreten ist, und Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das ca. 3 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 04.19 „Gewerbegebiet Berzdorfer Straße“ liegt in der Gemarkung Brühl, Flur 34 und beinhaltet die Flurstücke 1963, 1999 - 2001, 2003 - 2006, 2025, 2027 - 2031, 2053, 2054, 2065, 2066, 2067 und 2068.

Der Änderungsbereich ist folgendermaßen abgegrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2029, 2030, 2031, 2005, 2003, 2004, 2000, 2053, 1963, 2067 und 2068,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 2068,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2068, 2054, 2053, 1999, 2001, 2066, 2065 und 2025
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2025, 2027, 2028 und 2029.

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches können dem Übersichtsplan entnommen werden.

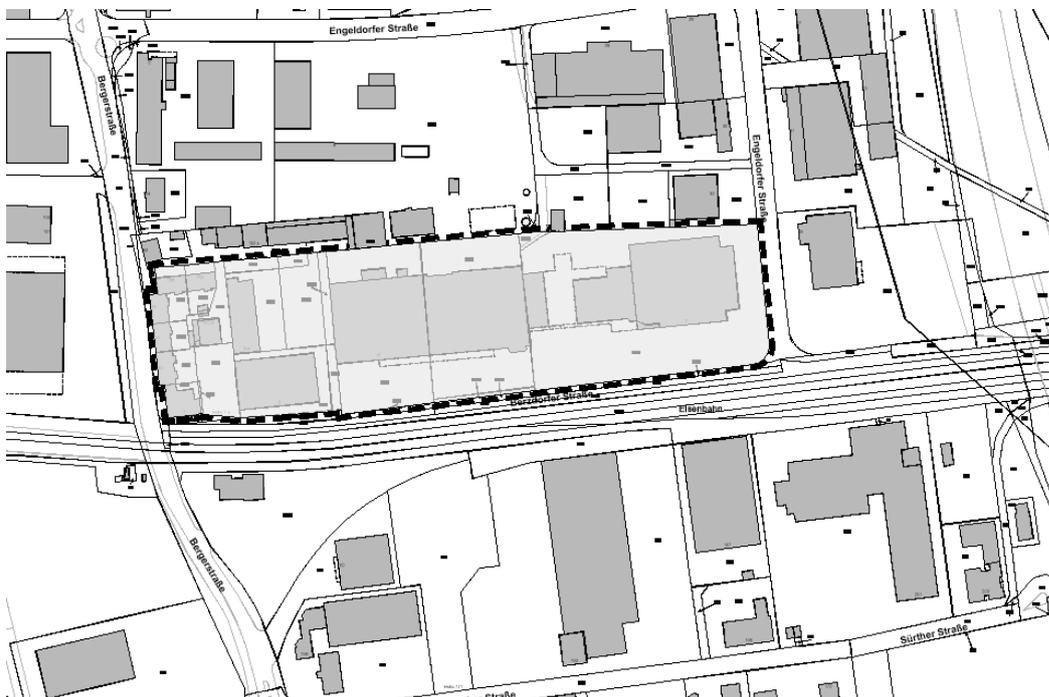


Abb. 1: Übersichtsplan zur Plangebietsabgrenzung

## **2.2 Stadträumliche Einbindung**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Brühl-Ost, etwa 1,5 km Luftlinie vom Brühler Innenstadtkern entfernt. Im Norden schließen mehrere Gewerbebetriebe entlang der Engeldorfer Straße an das Plangebiet an. Westlich grenzen die Bergerstraße sowie weitere Gewerbebetriebe an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Engeldorfer Straße mit anschließender, in Planung befindlicher DHL-Verteilerstation begrenzt. Etwa 150 m östlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 553. Im Süden befindet sich die Berzdorfer Straße sowie die anschließenden Schienenanlagen. Südlich daran sind weitere Gewerbebetriebe angesiedelt.

## **2.3 Bebauung und Nutzung**

Derzeit befinden sich im östlichen Bereich des Plangebiets leerstehende Gebäude eines Baumarktes (Praktiker) mit Gartenfreifläche und eines Getränkemarktes sowie der zu den Märkten gehörende oberirdische Parkplatz. Der Marktbetrieb wurde eingestellt. Im mittleren Bereich des Plangebiets sind zwei Nahversorger angesiedelt (Rewe und Norma) mit den oberirdischen Stellplätzen. Im westlichen Bereich sind eine Kfz-Werkstatt sowie sechs, dreigeschossige Wohngebäude verortet. Durch die Bebauung und die Parkplätze sind die Grundstücke vollständig versiegelt. Lediglich im Bereich der Wohngebäude sind begrünte Innenhöfe/Gartenbereiche vorhanden. Entlang der Berzdorfer Straße und der Engeldorfer Straße ist ein Grünstreifen angelegt und mit vier Bäumen im mittleren sowie fünf Bäumen im östlichen Plangebiet bepflanzt.

## **2.4 Höhenlage**

Das Plangebiet weist keine größeren Höhenunterschiede auf und ist in großen Teilen eben, im Schnitt bei 61,0 m NHN. Ein leichter Geländeanstieg ist zur westlichen Plangebietsgrenze zu beobachten. Die niedrigste Geländehöhe verläuft entlang der Engeldorfer Straße mit 60,7 m NHN.

## **2.5 Erschließung**

Das Plangebiet schließt im Westen an die Bergerstraße, im Süden an die Berzdorfer Straße und im Osten an die Engeldorfer Straße an, über welche das Gebiet verkehrlich erschlossen wird. Alle Straßen sind mit ausgebauten Gehwegen für den Fußverkehr ausgestattet. Die Berzdorfer Straße verfügt über einen einseitig, die Engeldorfer Straße sowie die Bergerstraße über beidseitig ausgebauten Gehwege. Für den Radverkehr sind keine gesonderten Wege ausgewiesen, dieser wird auf den Verkehrsflächen ausgeführt. Für den ruhenden Verkehr sind in der

Berzdorfer Straße auf der öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze in Längsaufstellung markiert. Die Engeldorfer Straße sowie die Bergerstraße verfügen über keine öffentlichen Stellplätze in der Nähe des Plangebiets.

Im Westen gehen die Engeldorfer Straße sowie die Berzdorfer Straße in die Kreisstraße Bergerstraße über, welche im Süden auf die Rheinstraße (Landesstraße L184) trifft, die über einen Anschluss auf die Bundesautobahn A 553 verfügt. Im Norden schließt die Bergerstraße an die Bundesstraße B 55 an, welche einerseits eine regionale Verbindung Richtung Köln darstellt und andererseits ins Stadtzentrum der Stadt Brühl führt.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet durch die im Osten an das Plangebiet anschließende Haltestelle „Berzdorfer Straße“ durch die Stadtbuslinien 703 und 709 angebunden. Durch die Buslinien wird eine Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet in Brühl-Ost mit der Innenstadt („Brühl Mitte“) im 30 Minuten Takt geschaffen.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Strom und Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt. Ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation ist ebenfalls vorhanden.

Im weiteren Verfahren werden entsprechend Leitungsausgänge von den Stadtwerken Brühl angefordert.

## **2.7 Boden und Altlasten**

Das Plangebiet ist größtenteils aufgrund der Vornutzung durch die Märkte und deren Parkplatz aktuell beinahe vollständig versiegelt. In der vorliegenden Baugrunduntersuchung für den östlichen Bereich des Plangebiets (TAUW GmbH, Februar 2021) wird aufgeführt, dass der oberflächennahe Untergrund gemäß der Geologischen Karte des GEOportal.nrw aus oberpleistozänen Lössablagerungen besteht. Bei denen handelt es sich um schwach tonig, schwach feinsandige Schluffe, die oberflächennah zum Teil entkalkt sind. Der Löss wird unterlagert von Jüngeren Mittelterrassen aus dem Mittelpleistozän, welche aus kiesigen Sanden bzw. sandigen Kiesen bestehen. Der tiefere Untergrund besteht laut der Geowissenschaftlichen Gemeindebeschreibung von NRW aus Lockergesteinsfolgen von Meeresablagerungen und festländischen Sanden und Tonen mit eingeschalteten Braunkohlenflözen aus dem Tertiär. Das Festgestein bilden gefaltete Ton-, Schluff- und Sandsteine aus dem Devon.

Die quartären Sande und Kiese der Mittelterrassen des Rheins bilden einen ergiebigen Grundwasserleiter. Gemäß der öffentlich zur Verfügung gestellten Karten des Online-Fachinformationssystems ELWAS beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand etwa 20 m; die allgemeine Grundwasserfließrichtung ist nach Nordosten auf dem Vorfluter Rhein gerichtet.

Von 1926 bis 1952 wurde der zentrale und nördliche Bereich des Geländes zur Kiesgewinnung durch Trockenabgrabung genutzt. Die Kiesgrube wurde daraufhin verfüllt. Aufgrund der Vornutzung konnte eine Belastung des Bodens mit Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Aus den bereits vorher durchgeführten Bohrungen und Grundwasseruntersuchungen geht hervor, dass die ehemalige Kiesgrube bereichsweise mittels Bauschutt, Schlacken und Hausmüll verfüllt wurde. In früheren Untersuchungen wurde das Gefährdungspotentials nicht thematisiert. Hinsichtlich der festgestellten LCKW-Belastungen im Grundwasser wurden seitens der Stadt Brühl sowie der Unteren Wasserbehörde (2001) keine Grundwassergefährdungen in Verbindung mit der Ablagerung bestätigt.

Nach den aktuell vorliegenden Untersuchungsergebnissen der Baugrunduntersuchung ist das Schadstoffniveau in den Auffüllungsböden offenbar so gering, dass eine Gefährdung des Grundwassers durch das Auffüllungsmaterial nahezu ausgeschlossen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bei einer Maximaltiefe der Auffüllungen von 15 m uGOK und Grundwasserständen von 18-20 m uGOK noch eine Reserve von 3-5 m als Filterhorizont für absickerndes Grundwasser vorliegt.

Einschränkend wird darauf hingewiesen, dass diese Aussagen auf einer relativ geringen Zahl an Bodenaufschlüssen und Laboranalysen basiert. So wurden im Rahmen der aktuellen Untersuchungen in keiner der untersuchten Bodenprofile Schlacken oder Hausmüllablagerungen festgestellt, wie sie in vorangegangenen Untersuchungen beschrieben worden waren.

Nach behördlicher Auskunft des Rhein-Erft-Kreis am 12.02.2021 bestehen auf Basis der vorhandenen Analyseergebnisse keine Bedenken gegenüber der geplanten Neubebauung, solange keine Unterkellerung der Gebäude geplant ist und die bisher versiegelte Fläche auch weiterhin versiegelt bleibt.

Allerdings gilt abzuklären, ob Abdichtungsmaßnahmen gegen mögliche Austritte von Deponiegasen notwendig sind. Dies wird jedoch als unwahrscheinlich erachtet, da sich im Rahmen der aktuellen Feldarbeiten bei den begleitend durchgeführten Deponiegas-Messungen in den Bohrlöchern im Ergebnis keine Hinweise auf signifikante Konzentrationen von Methan, Schwefelwasserstoff oder Kohlenstoffdioxid ergaben.

Insgesamt wird das Altlastenrisiko aus heutiger Sicht im Zusammenhang mit der Altablagerung als gering eingeschätzt. Bei einem zukünftigen Bauprojekt wird aus gutachterlicher Sicht die Ausführung einer 100%igen Versiegelung der Fläche und einer kompletten Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation empfohlen, um eine potentielle Belastung des Grundwassers durch die Versickerung von Regenwasser und einer Mobilisation von Schadstoffen aus der Altablagerung zu verhindern.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse erfüllt das Auffüllungsmaterial bis 1,0 m uGOK die Anforderungen der Kategorie LAGA-Z2. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Tiefbauarbeiten auch Ablagerungen von Schlacken und Hausmüll angetroffen werden können, deren Separierung und Entsorgung mit höherem Aufwand verbunden sein kann.

## **2.8 Erdbebenzone**

Das gesamte Stadtgebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Daher wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149: 2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149 : 2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und zu geologischen Untergrundklassen beurteilt, welche anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

## **2.9 Kampfmittel**

Eine Untersuchung des Plangebiets auf Kampfmittel durch Luftbildauswertung wird im Rahmen des Verfahrens bei dem Kampfmittelbeseitigungsdienst angefragt.

## **2.10 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine in die Denkmalliste der Stadt Brühl eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Ein Denkmalbereich liegt ebenfalls nicht vor.

Hinweise auf zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter, wie archäologische Bodenfunde, liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

### **2.11 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum von mehreren Personen. Auf Grundlage einer Bewilligung von 1997 sind für die Grundstücke 2068 und 1963 im Grundbuch ein Recht auf Grenzbebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zugunsten beider Grundstückseigentümer als Grunddienstbarkeit eingetragen.

### 3 Planungsvorgaben und Ausgangssituation

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, d.h. der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Demnach fließen die planerischen Vorgaben der Landesplanung und der Regionalplanung in die Bauleitplanung ein.

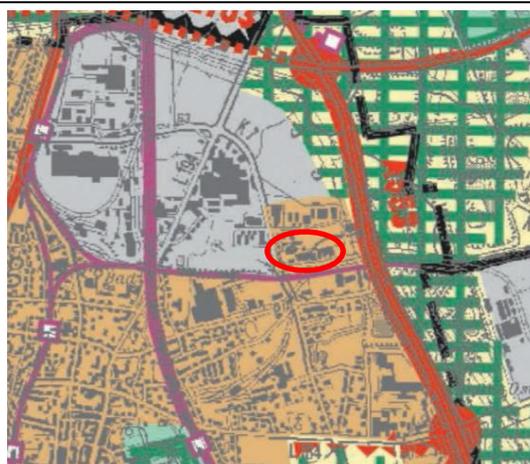
Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08.02.2017 in Kraft und wurde zum 06. August 2019 geändert. Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Siedlungsraum ausgewiesen.

Im aktuell gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (ehemals „Gebietsentwicklungsplan Region Köln“, in Kraft getreten am 21.05.2001) ist das Bebauungsplangebiet 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.



Landesentwicklungsplan (LEP) mit Verortung des Plangebiets

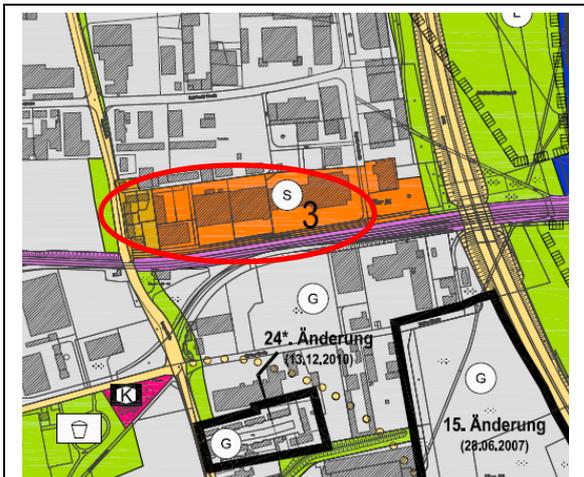


Regionalplan (RP) mit Verortung des Plangebiets

Die geplante, kleinräumige Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird sich am naheliegenden Gewerbebestand orientieren. Dabei soll es sich um nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe handeln, sodass die die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt werden.

### 3.2 Flächennutzungsplan

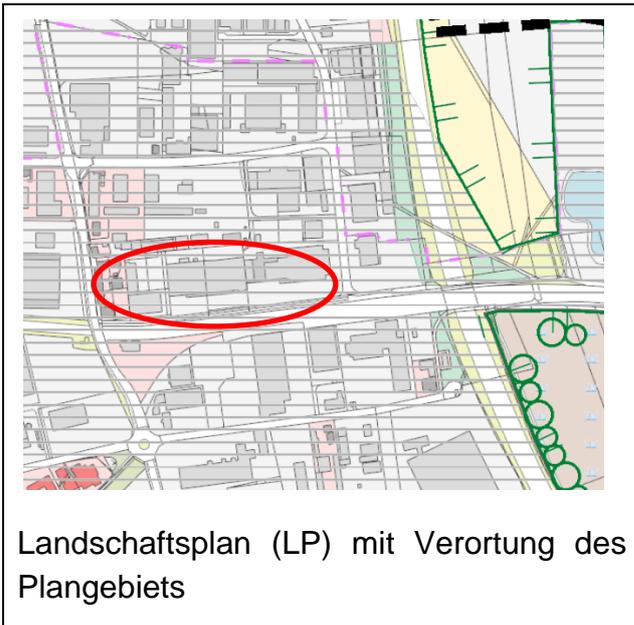
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brühl stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Osten sowie eine gemischte Baufläche im Westen dar. Da der Einzelhandelsstandort an dieser Stelle aufgegeben werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese 41. Änderung des Flächennutzungsplans findet im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB statt.



Flächennutzungsplan (FNP) 1996 mit  
Verortung des Plangebiets

### 3.3 Landschaftsplan

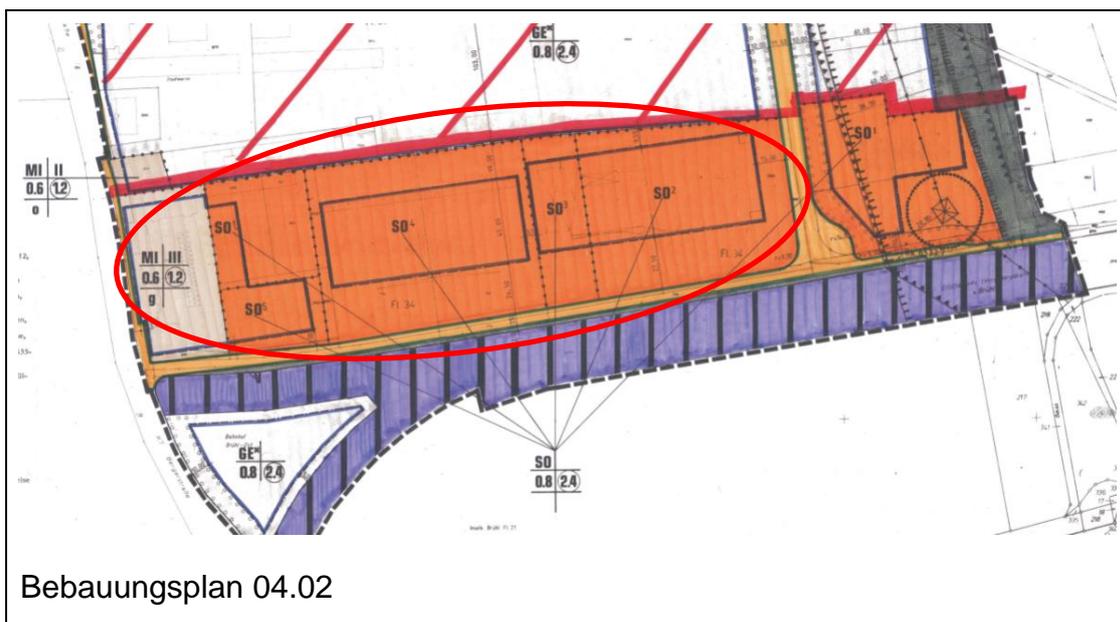
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans (LP) Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises. Der Landschaftsplan trifft für das Gebiet keine Ziele oder Festsetzungen, da es im Zusammenhang bebauter Ortsteile bzw. im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt.



### 3.4 Planungsrecht

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan 04.02 setzt für den Geltungsbereich als Art der Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit Sortimentseinschränkungen fest. In den einzelnen Teilbereichen sind großflächige Lebensmittelmärkte (SO 1 und SO 4) mit einem strukturierten Randsortiment bzw. ein Bau- und Gartenmarkt (SO 2 und SO 3) zulässig. Einzig in einem kleineren Teilbereich (SO 5) sind keine Sortimentsbeschränkungen vorgegeben. Das Maß der Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ von 0,8, GFZ von 2,4 sowie die festgesetzten Baugrenzen beschränkt. Im Westen ist ein Mischgebiet mit bis zu drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,2 und geschossenen Bauweise festgesetzt.

Durch die Aufgabe und Verlagerung des Einzelhandelsstandortes und die gewünschte Entwicklung des Gebietes zu einem Gewerbegebiet ist eine Änderung des Planungsrechts notwendig.



### 3.5 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine weiteren Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet ist der Großlandschaft „Niederrheinische Bucht“ (NRW 55), der Haupteinheit „Köln-Bonner Rheinebene“ (NRW 551) und der Untereinheit „Brühler Lößplatte“ (NRW 551.40) zuzuordnen.

### 3.6 Gewässer-, Überschwemmungs-, Hochwasserrisiko

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500). In der Starkregengefahrenkarte NRW können auf dem Gelände Einstauhöhen von 0,15 bis 0,4 m bei extremen Starkregenereignissen und bis zu 0,2 m bei seltenem Starkregenereignis mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren erreicht werden.

## **4 Ziel und Zweck der Planung**

### **4.1 Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 04.19 „Gewerbegebiet Berzdorfer Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen werden. Mit der teilweisen Aufgabe und Verlagerung des Einzelhandelsstandortes sollen die zum Teil brachliegenden, im schlechten Zustand befindlichen Grundstücke revitalisiert und für eine Ansiedlung von hochwertigen Gewerbebetrieben aufbereitet werden. So wird der bereits angrenzend an das Plangebiet bestehende Gewerbebestandort erweitert. Das im Westen bestehende Mischgebiet soll beibehalten und der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Aufgrund der Eigentümerkonstellation und der verschiedenen Akteure mit nicht parallelaufenden Zeitplänen befinden sich die Teilgebiete des Bebauungsplans in unterschiedlich fortgeschrittenen Bearbeitungsphasen.

Das Mischgebiet im westlichen Bereich des Plangebietes soll beibehalten werden. Derzeit ist der Planbereich durch Wohnnutzung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, u.a. Kfz-Werkstatt geprägt. Umliegend grenzen im Norden, Westen und Süden Gewerbegebiete an das Gebiet an. Im Osten werden die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit dem vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls zu einem Gewerbegebiet verändert. Die etablierte Wohnnutzung soll an dieser Stelle beibehalten und planungsrechtlich weiterhin gesichert werden. Die im Gebiet und der Umgebung vorhandenen Gewerbebetriebe müssen auch heute schon aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf die Wohnnutzung Rücksicht nehmen, weshalb durch die Beibehaltung der Wohnnutzung keine Nachteile entstehen. Darüber hinaus soll aufgrund der Vorprägung des Plangebietes sowie der Umgebung die Möglichkeit beibehalten werden in dem Gebiet eine gewerbliche Nutzung weiterhin zu betreiben oder auch neu anzusiedeln. Zur Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie Vermehrung der gewerblichen Nutzungen soll an dieser Stelle ein Mischgebiet als Art der Nutzung festgesetzt bleiben.

Im mittleren Bereich des Plangebietes soll durch die geplanten Festsetzungen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Da noch nicht abzusehen ist, um welche Betriebe es sich handeln wird, ist eine möglichst große Flexibilität angestrebt. Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass sich die zukünftigen Nutzungen in Art und Maß in die Umgebung einfügen und nicht als störend wahrgenommen werden.

Das städtebauliche Konzept für den östlichen Bereich des Bebauungsplans sieht die Errichtung eines „Businessparks“ mit bis zu 30 Gewerbeeinheiten für Klein- und Mittelunternehmen vor. Die im Schnitt 200 m<sup>2</sup> großen Gewerbeeinheiten sollen in drei, bis zu zweigeschossigen Gebäudekomplexen in einer Nord-Süd Ausrichtung errichtet werden. Die Gewerbeeinheiten können flexibel, entsprechend der Anforderungen der Unternehmen gestaltet werden, innerhalb des baulich vorgegebenen Rahmens. Die einzelnen Einheiten können bei Bedarf zu einer größeren miteinander verbunden werden. Dies soll in begrenztem Rahmen möglich sein, da eine großflächige Nutzung nicht das Ziel des Konzeptes ist. Es besteht die Möglichkeit in sogenannten Mezzaninen eine zweite Ebene für Büroräume in die Einheiten zu integrieren.

Die Gebäudefassaden werden mit Wänden aus Sichtbeton und Sandwich-Iso-Paneelen, Öffnungen mit Sektionaltoren und verglasten Flächen realisiert. Die Südfassaden der Gebäude zur Berzdorfer Straße hin werden im Obergeschoss mit einer Holz-Lamellen-Fassade versehen, die gestalterisch einen attraktiven Eingangsbereich in den „Businesspark“ schafft sowie technisch als Sonnenschutz für die dort vorgesehenen Büroräume dient.

Die Dachflächen sollen als Flachdach ausgestaltet werden und mit einer Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen versehen werden.

Die Gewerbeeinheiten sollen vorrangig an lokale Klein- und Mittelunternehmen vermietet werden. Eine private Vermietung wird ausgeschlossen. Mit der geplanten flexiblen Struktur und der hochwertigen Gebäudegestaltung wird ein attraktiver Gewerbebestandort geschaffen, der das Angebot des angrenzenden Gewerbegebietes erweitert.

### **4.3 Erschließung und Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des östlichen Bereiches des Plangebietes erfolgt über zwei Zufahrten von der Berzdorfer Straße und einer Zufahrt von der Engeldorfer Straße aus. Für die geplanten Nutzungen sind ca. 80 Stellplätze auf dem Gelände vorgesehen, die in direkter Nähe der Eingangsbereiche platziert werden. Eine Lieferzone für Fahrzeuge bis zu 7,5 t wird für jede Gewerbeeinheit vor dem Eingangstor eingerichtet. Das Tor wird so dimensioniert, dass das Fahrzeug bei Bedarf auch ins Gebäude hineingefahren werden kann. Durch die geplante Ausrichtung der Gebäude und die interne verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt die Zufahrt zu den Stellplätzen über die Erschließungswege auf dem Grundstück und nicht direkt von der Berzdorfer Straße aus. So ist gewährleistet, dass kein Rückstau auf der öffentlichen Verkehrsfläche durch Parkvorgänge entsteht.

Für jede Gewerbeeinheit werden Vorrichtungen zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgerüstet, die bei Bedarf genutzt werden können.

Neben den Pkw-Stellplätzen werden im Plangebiet ca. 30 Fahrradabstellplätze geplant. Einige Abstellplätze sollen auch durch Lastenräder nutzbar sein. Die Fahrradabstellplätze werden zentral am Eingang des „Businessparks“ entlang der Berzdorfer Straße verortet. Vereinzelt werden einige Abstellplätze an Eingängen der Gewerbeeinheiten nach Bedarf platziert.

Für die übrigen Grundstücke des Plangebietes wird die bestehende Erschließung über die Bergerstraße im Westen und die Berzdorfer Straße im Süden beibehalten. Die Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze sowie der Fahrradabstellplätze wird sich an der in Aufstellung befindlichen Stellplatzsatzung der Stadt Brühl orientieren.

#### **4.4 Natur und Klima**

Es ist vorgesehen, die Flachdächer der Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Durch die Dachbegrünung wird das Kleinklima des Plangebietes verbessert. Niederschlagswasser wird auf den Dachflächen aufgefangen, im Gründachaufbau gespeichert und trägt so durch Verdunstung zur Abkühlung des Plangebietes bei. Von den fünf bestehen Bäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im östlichen Bereich sollen vier Bäume weiterhin erhalten werden. Darüber hinaus werden drei zusätzliche Baumstandorte entlang der Straße im Rahmen des Verfahrens auf ihre Realisierbarkeit geprüft. Im mittleren Planbereich, am REWE Parkplatz, sind entlang der Berzdorfer Straße vier Bäume gepflanzt, die ebenfalls möglichst erhalten werden sollen. Der bisher unversiegelte Grünstreifen entlang der Berzdorfer und Engeldorfer Straße soll auch weiterhin beibehalten werden.

Entsiegelung und damit einhergehende Bepflanzung im Innenbereich der Gewerbegrundstücke sind hinsichtlich der geforderten Versiegelung aus dem Baugrundgutachten leider nicht zu realisieren. Daher ist als Kompensation und zur Verbesserung des Stadtklimas vorgesehen, die gesamte Dachfläche als Gründach auszubilden.

Weitere Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas bilden Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung von überdachten Stellplätzen. Auf großen, zusammenhängenden Wandflächen, die nicht durch Fenster oder Türen unterbrochen werden, können Fassadenbegründungen angebracht werden. Eine Überdachung von Stellplätzen bietet sich vor allem bei zusammenhängenden Parkplatzanlagen ab 10 Stellplätzen an. Die Dächer können dann neben einer extensiven Begrünung auch mit PV-Anlagen versehen werden und so zur Ener-

gieversorgung vor Ort beitragen. Die Festsetzungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren geprüft und näher definiert. Auf den östlichen Teilbereich würden diese gemäß dem vorliegenden Konzept nicht zutreffen. Für diesen Bereich wird im weiteren Verfahren ein detailliertes Begrünungskonzept erstellt zur Prüfung und Festlegung möglicher Grün- und Kompensationsmaßnahmen.

#### **4.5 Ver und Entsorgung**

Aufgrund der vorhandenen Altlasten soll gem. der Empfehlung aus der Baugrunduntersuchung (TAUW GmbH, Februar 2021) die Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation erfolgen, um eine potenzielle Belastung des Grundwassers durch die Versickerung von Regenwasser und Mobilisation von Schadstoffen aus der Altablagerung zu verhindern. Eine Rückhaltung und teilweise Verdunstung des Regenwassers wird über die extensive Dachbegrünung gewährleistet. Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Internet und Telekommunikation kann voraussichtlich über Anschlüsse an die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der Medien wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei den Versorgungsträgern abgefragt.

Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen. Möglichkeiten, Abhängigkeiten und gesetzliche Vorgaben zur Umsetzung werden im weiteren Verfahren geprüft und in einem weiterführenden Konzept zur Nutzung alternativer Energien zusammengefasst.

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Verkehr

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Umgebung verändern wird. Um einschätzen zu können, welche Verkehrsstärke, auch im Zusammenhang mit angrenzenden geplanten Baugebieten, zukünftig zu erwarten ist und wie diese in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann, ist eine Verkehrsuntersuchung notwendig.

Für den Bebauungsplan 04.19 ist bereits eine erste Verkehrsuntersuchung (Runge IVP, November 2020) durchgeführt worden, die im weiteren Verfahren präzisiert und um die geplanten Nutzungen des „Businesspark“ ergänzt wird.

Zur Ermittlung der Analyse-Verkehrsstärken wurden am 15.09.2020 an den Knotenpunkten Bergerstraße / Engeldorfer Straße / Godorfer Straße, Bergerstraße / Berzdorfer Straße und Engeldorfer Straße / Immendorfer Straße Verkehrszählungen durchgeführt. Da diese Verkehrszählungen während der Corona-Pandemie (ohne „Lockdown“) stattfanden, wurden die Ergebnisse der aktuellen Erhebungen mit den Verkehrsmengen aus dem Verkehrssimulationsmodell abgeglichen. Da die Verkehrsmengen im Verkehrssimulationsmodell um bis zu 10 % höher sind als während der aktuellen Verkehrszählungen, wurden im Sinne einer „worst case“-Betrachtung für sämtliche Fahrströme ein Corona-Zuschlag von 10% berücksichtigt. Die untersuchten Knotenpunkte weisen in der Analyse allesamt die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A auf.

In der Verkehrsprognose wurde neben den Entwicklungen auf dem Bebauungsplangebiet 04.19, die Wohngebietsentwicklung an der Weisser Straße, die Vollentwicklung des Gewerbegebiets westlich der Bergerstraße, die Ansiedlung eines Vollsortimentsmarkts im Fachmarktzentrum an der Lise-Meitner-Straße sowie die Entwicklung der östlich benachbarten Fläche (Bebauungsplan Nr. 04.22) berücksichtigt. Insgesamt erhöhen sich die Verkehrsmengen im Straßennetz des Brühler Ostens durch diese Entwicklungen um rund 3.300 Kfz-Fahrten an einem typischen Wochentag.

Während der Untersuchung bestanden für das geplante Gewerbegebiet noch keine konkreten Nutzungsabsichten, sodass in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung eine Szenarienbetrachtung vorgenommen wurde. Dabei wurden die Ansiedlung eines Transportgewerbes bzw. eines Handwerkerhofs untersucht. Einzelhandelseinrichtungen oder größere Bürokomplexe sind auf der Fläche nicht vorgesehen. Die Verkehrsmengenabschätzung weist für die Ansiedlung eines Transportgewerbes knapp 200 Kfz-Fahrten pro Tag aus. Ein Handwerkerhof erzeugt rund 760 Kfz-Fahrten am Tag. Im Sinne einer „worst case“-Untersuchung

wurde für die Verkehrsprognose der Handwerkerhof zugrunde gelegt. Die aktuellen Nutzungen auf dem Plangebiet erzeugen täglich rund 2.100 Kfz-Fahrten, so dass die Verkehrsmengen, die durch die Nutzungen auf dem Plangebiet erzeugt werden, deutlich abnehmen werden.

Die zukünftigen Verkehrsmengen können im bestehenden Straßennetz leistungsfähig und verträglich abgewickelt werden. An allen untersuchten Knotenpunkten bleibt die sehr gute QSV A erhalten.

## **5.2 Schall**

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die Auswirkungen der Lärmimmissionen von den in der Umgebung verlaufenden Straßen, Bahnschienen und Gewerbebetrieben auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen bewertet und Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen vorgibt. Außerdem wird untersucht, ob die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Lärmimmissionen angrenzende lärmempfindliche Nutzungen negativ beeinflussen.

## **5.3 Artenschutz**

Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Ginster Landschaft + Umwelt, Dezember 2020) erstellt.

Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für die Fledermausarten Großes Mausohr und Zwergfledermaus und ausgewählte Allerweltsarten konnten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Für im Umfeld vorkommende Vogelarten erfüllt das Plangebiet ausschließlich die artspezifischen Ansprüche an ein minderwertiges Nahrungshabitat. Der Flächenverlust durch das Vorhaben ist gering. Die Arten verfügen über einen Aktionsradius, der die Erschließung von im klein- und großräumigen Umfeld vorhandenen Nahrungshabitaten von vergleichbarer oder besserer Qualität ermöglicht.

Durch das Vorhaben können für vorkommende Arten potenziell Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG eintreten. Um Beeinträchtigungen zu verhindern, sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden:

- Die Rodung von Gehölzen sollte gemäß § 39 (5) Nr.2 BNatSchG in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Innerhalb dieses definierten Zeitraumes befinden sich die potenziell durch das Vorhaben betroffenen Vogelarten (Nahrungsgäste) sowie ein Großteil der Allerweltsarten in ihrem Überwinterungsgebiet. Eine Gebäudebegehung

vor Bau- bzw. Abrissbeginn soll eine Besiedlung der Gebäudekomplexe von Zwergfledermäusen und Großen Mausohren ausschließen.

- Aufgrund der Abwesenheit während des Baubeginns schließt sich ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG aus. Zur Ankunft aus den Überwinterungsgebieten bzw. zum Einsetzen der Fortpflanzungsphase können die Arten auf den bereits vorhandenen anthropogenen Einfluss im Plangebiet reagieren und im Umfeld vorhandene, alternative Habitate besiedeln.
- Nach der Baufeldräumung muss die Vorhabenträgerin gewährleisten, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung, Rodung und Umsetzung des Bebauungsplans sind außerhalb der festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises.

#### **5.4 Umweltprüfung**

Eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt. Hierbei sollen u. a. die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege untersucht werden, um in der weiteren Planung Berücksichtigung zu finden.

## **6 Kosten und Gutachten**

Der Stadt Brühl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten für die Überplanung des westlichen und mittleren Bereiches des Plangebietes. Die Kosten für die durchgeführten notwendigen Gutachten sowie die Bauleitplanung im östlichen Teilbereich des Plangebietes werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Kostenübernahmevereinbarung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geregelt.

Dem Bebauungsplan 04.19 „Gewerbegebiet Berzdorfer Straße“ liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchungen - BV Gewerbepark Brühl (Februar 2021), TAUW GmbH, Moers
- Bebauungsplan 04.19 „Gewerbegebiet Berzdorfer Straße“ Artenschutzrechtliche Prüfung (Dezember 2020), Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim
- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 04.19 „Gewerbegebiet Berzdorfer Straße“ in Brühl (November 2020), Runge IVP, Düsseldorf

## 7 Flächenbilanz

Flächengröße des Geltungsbereiches gesamt:		30.087 ha
Davon	Gewerbegebiet	26.450 m <sup>2</sup>
	Davon Freiflächen	400 m <sup>2</sup>
	Mischgebiet	3.637 m <sup>2</sup>
	Davon Freiflächen	500 m <sup>2</sup>

Stadt Brühl

Brühl, März 2022